

НОВОСТРОЙКИ С ИСТОРИЕЙ

*Каждый пятый квадратный метр в элитных проектах —
это реконструкция и редевелопмент*





В МОСКВЕ В ОТКРЫТОЙ ПРОДАЖЕ СЕЙЧАС ЕСТЬ 58 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ, ИЗ НИХ 18 — ЭТО ПРОЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ИЛИ МОДЕРНИЗАЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ. ОКОЛО 22% ПЛОЩАДЕЙ В ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЙКАХ ПРИПЛАГАЕТСЯ ИМЕННО В ТАКИХ ПРОЕКТАХ. РАССКАЗЫВАЕТ, ГДЕ НАХОДЯТСЯ ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ И В ЧЕМ ИХ ОСОБЕННОСТИ.

Как отмечают эксперты, сегмент реконструируемых зданий, старинных особняков или модернизированных исторических объектов стал важной частью элитного рынка Москвы: в центральных локациях покупатели в элитном сегменте уделяют собственной богатой истории дома повышенное внимание.

МОДЕРНИЗИРУЯ DE LUXE

По оценкам аналитиков компании Capital Group, доля предложения в проектах с историей в подклассе de luxe вдвое больше, чем в премиум: 35% против 14% соответственно. Объяснение простое: большинство объектов реконструкции расположены в историческом центре города, в пешей доступности от Кремля — в традиционных для проектов категории de luxe районах.

Проекты реконцепции, как и большинство элитных комплексов, расположены преимущественно в Центральном административном округе. По данным Knight Frank, больше всего таких проектов представлено в Тверском районе (шесть комплексов) и на Арбате (четыре комплекса), в остальных локациях можно найти не более одного-двух проектов реконструкции. Во-первых, престижная локация считается неотъемлемым критерием высокобюджетного сегмента. Во-вторых, в самом центре Москвы остается все меньше локаций для строительства. Кроме того, исторически в центре Москвы находится больше зданий, которые могли бы нести в себе культурную и архитектурную ценность. Также проекты реконструкции реализуются на месте бывших промзон, но тогда речь идет о более масштабных комплексах.

Директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева подчеркивает, что подобные проекты при этом чаще всего предлагают эксклюзивные решения, интересные покупателям

В Москве больше всего проектов реконцепции «домов с историей» представлено сейчас в Тверском районе и на Арбате



недвижимости класса de luxe. Как правило, в реконструируемых или обновляемых зданиях есть возможность для переосмысления планировочных решений, создания лотов с террасами или каминами, за счет наличия высоких потолков.

КОМУ? ЗАЧЕМ?

На рынке высокобюджетного жилья, как и на всех остальных, есть категории покупателей с разными потребностями и ценностями. Есть покупатели, для которых исторический облик не имеет никакого значения, а, наоборот, их больше привлекают современные дома, в которых, например, проще найти подходящие планировки. Но у модернизированных исторических зданий есть такие преимущества, как архитектура, элементы из прошлых веков, убранства музейного уровня, и есть клиенты, которым эта составляющая весьма интересна.

«Такое предложение привлекает покупателей — в особенности близких к сфере искусства либо просто ценителей культуры. После модернизации исторического здания на выходе получаются эксклюзивные квартиры, которым на рынке практически нет аналогов. Такие дома обладают историей в несколько веков, в них присутствуют элементы архитектуры, артефакты из прошлых эпох. Подобное предложение уникально на рынке недвижимости, поэтому, несмотря на небольшую категорию потенциальных покупателей, застройщику обычно удастся успешно реализовать свой проект», — комментирует директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» (участник партнерской сети CBRE) Анна Раджабова.



Спрос на объекты реконструкции стабильно высок, говорит директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев. «Для многих покупателей расположение в центре является определяющим фактором при приобретении недвижимости, а некоторые целенаправленно ищут для себя жилье не просто на колоритных «старинных» столичных улочках, а в домах с не менее богатой историей по «красивому» адресу», — отмечает эксперт.

СЛОЖНОСТИ ОСОВРЕМЕНИВАНИЯ

Главное преимущество проектов такого формата заключается в их исторической уникальности, что придает комплексу нематериальную ценность, свой индивидуальный шарм. Кроме того, проекты реконструкции позволяют сохранить исторический облик города.

При этом есть мнение, что реконструкция в целом является «стесняющим» фактором для девелопера, так как она накладывает ряд ограничений на проект. Среди главных препятствий чаще всего упоминают невозможность организации подземного паркинга, низкую высоту потолков, узкие окна и низкую инсоляцию. «В случае сохранения конструктива здания не всегда возможна организация внутреннего жилого пространства в соответствии с современными стандартами. При этом надо помнить, что девелопер должен не только сохранить фасад, но иногда и подъезд, и даже внутренние элементы», — отмечает Андрей Соловьев.

Самое сложное в работе со зданиями с историей — интегрировать современные

После модернизации исторического здания на выходе получают эксклюзивные квартиры, которым на рынке практически нет аналогов

требования, предъявляемые к элитному жилью, в историческую ткань объектов, чтобы создать качественный продукт, считают эксперты. «К работе над такими проектами привлекаются лучшие российские и зарубежные архитекторы с соответствующим опытом, знанием и пониманием локации», — отмечает Оксана Дивеева.

По словам Анны Раджабовой, для застройщика реконструкция исторического здания обычно выходит дороже, чем возведение нового объекта. В компании «Донстрой» из недостатков реконструкции также говорят о высокой цене строительства, отмечая, что проще снести дом и построить его заново, но тогда потеряется историческая суть. Проблемы заключаются в том, что необходимо встраивать системы коммуникаций в старые здания, в которых это не предусмотрено. Кроме того, несущие стены нуждаются в укреплении, а также могут ограничивать вариативность планировок.

Однако многие застройщики успешно нивелируют негативные элементы конструктива и создают уникальные предложения на рынке. Андрей Соловьев, например, считает, что проекты реконструкции просто требуют от девелоперов чуть больше фантазии и нестандартных решений.



Девелоперы зачастую интегрируют старинные особняки в проекты современной застройки, делая их частью своих новых элитных проектов

ЧТО СОХРАНЯЕМ?

Ключевые особенности проектов реконструкции кроются в конструктиве и планировочных решениях, однако сильно зависят от типа исторической застройки. Если речь идет о классических особняках XVIII–XIX веков, которые сегодня становятся частью проектов реконструкции, то в них, как правило, наиболее ценными элементами, подлежащими сохранению, являются фасады, лестничные марши и реже — интерьеры, так как немногие из них сохранились в силу перестройки зданий в советское время, отмечает партнер бюро Blank Architects Лукаш Качмарчик.

По словам эксперта, как правило, девелоперы интегрируют особняки и усадьбы в классическом стиле в проекты современной застройки, делая их частью новых проектов элитного класса. Такие усадьбы могут продаваться единым лотом или разделяться на несколько резиденций.

Для проектов в бывших промзонах наиболее ценными оказываются фасады из красного кирпича — их реставрируют и им возвращают утраченные элементы. «Самое сложное в таких

проектах — найти баланс между современным окружением и возвращением исторического наследия в городской контекст. Внутри элитные проекты в бывших промзонах, как правило, полностью перестраиваются», — говорит Лукаш Качмарчик.

ЗВЕЗДОЧКИ НА РЫНКЕ

Одним из наиболее ярких жилых комплексов, вышедших на рынок в этом году, является «Дом Абрикосова». Здание располагается в небольшом переулке на Чистых прудах и сочетает тишину и спокойствие с развлекательной инфраструктурой. Это памятник архитектуры, и после реставрации здесь появится 27 квартир. Несмотря на целостность архитектурной составляющей объекта, застройщику удалось организовать подземную парковку, а также обустроить сквер для жителей дома. Также отмечают проект «Кузнецкий Мост, 12» — реконструкцию здания пассажа Попова, построенного в XIX веке, проект «Большая Дмитровка IX», где один из особняков — бывший доходный дом 1912 года, проект «Дом с Атлантами» — реконструкцию четырехэтажного особняка в стиле классицизм, построенного в 1882 году.

Из более ранних проектов эксперты называют «Дом Гельриха» (реновация бывшего доходного дома) и St. Nickolas (реконструкция Шереметьевского подворья) — в них очень быстрые темпы продаж. Среди успешных уже реализованных объектов отмечают Bunin, «Современник», Derge Loft и «Советник».