

Мухатинова Регина Нагимовна, студентка 1 курса магистерской программы

«Экономика недвижимости и девелопмент территорий»

ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург

ДЕВЕЛОПМЕНТ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Аннотация. В статье рассмотрено такое направление девелопмента как реновация объектов культурного наследия на примере российского и зарубежного опыта, а также представлен перечень объектов в Екатеринбурге.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, реновация объекта, памятники культуры, реконструкция.

Abstract. The article considers such a direction of development as renovation of cultural heritage on the example of Russian and foreign experience, as well as a list of objects in Ekaterinburg.

Keywords: investment attractiveness, renovation of facility, monuments, reconstruction.

Одним из перспективных направлений девелопмента, повышающих инвестиционную привлекательность города, является реновация объектов культурного наследия. Реновация зданий и сооружений может быть осуществлена благодаря программе запланированного городского восстановления либо в результате решений, принимаемых профессионалами и управляющими. Рассматривая опыт крупных городов, например Москвы можно отметить, что при восстановлении памятников культуры городские власти объединяют усилия с частными инвесторами.

Для московских девелоперов особенно привлекательными являются старинные особняки и апартаменты в исторических домах. Покупателями выступают как крупные компании или банки, так и частные лица [1].

Здания, находящиеся в аварийном состоянии, более привлекательны, поскольку на данные объекты приходится высокая дельта между ценой покупки и стоимостью недвижимости после ремонта и оснащения.

В результате реконструкции сохраняется или воссоздается исторический внешний вид строения, но внутри оно становится современным объектом с высоким уровнем сервиса и комфорта, оснащенным технологиями «умного дома», новейшими инженерными системами, механизированными парковками.

Впрочем, как отмечают эксперты, инвестировать в исторические объекты в некоторых случаях выгодно даже тогда, когда они имеют статус памятника истории, культуры, архитектуры несмотря на серьезные ограничения в плане проведения реконструкции – необходимо учитывать историческую значимость объекта, его правовой статус, состояние строений и коммуникаций. Тогда речь может идти только о реставрации и восстановлении представляющих ценность элементов здания. Практика показывает, что инвестиции окупаются не менее чем за пять-семь лет, стоимость квадратного метра может вырасти на 20–50%. Для сравнения: в новостройках на рынке массового жилья сопоставимый максимальный рост стоимости приходится на первые два-три года с начала строительства [2].

По словам управляющего партнера IntermarkSavills Дмитрия Халина, за 2013, 2013 гг. прирост средних рублевых цен в исторических домах с реконструкцией составил 30,9% (с 605 тыс. до 792 тыс.руб./кв.м). Цена самых дорогих предложений может превышать \$12 млн. Так, в 2013 году сделка по продаже пентхауса в Доме Гельриха, по данным IntermarkSavills, стала одной из самых дорогих на рынке элитной недвижимости. Стоимость объекта составила около \$14–15 млн. [2].

В Москве по сравнению с зарубежной практикой проектов премиальной реновации не так много. Удачными примерами, по мнению Дмитрия Халина, могут служить Дом со львами (в котором жил Алексей Толстой), Дом Гельриха, Пречистенка, 13 (дом, в котором проживала семья Фаберже), St. Nickolas (дом графа Шереметьева возле Кремля), Поварская ул., 28, а также проекты:

– Шереметьевское подворье (объем инвестиций составляет \$40 млн). После реновации в пятиэтажном здании находится комплекс апартаментов премиум-класса St. Nickolas – 41 апартамент площадью от 70 до 290 кв. м.

– Работы также ведутся в рамках реализации проекта жилого элитного квартала Wine House, расположенного на бывшей территории винного завода российского предпринимателя – «царского виночерпия» Петра Смирнова.

Трехэтажная кирпичная постройка общей площадью около 5 тыс. кв. м использовалась как административно-производственное помещение завода и является выявленным объектом культурного наследия.

В проекте приспособления здания предусмотрены решения, включающие сохранение первоначального архитектурно-художественного облика с воссозданием утраченных деталей. Инвестиции в проект реставрации составят почти \$17 млн. [2].

– В 2014 году началась фундаментальная реконструкция исторического здания на Поварской улице. В начале XX века в доме располагалась театральная студия Станиславского. Проект сочетает реконструкцию старинного особняка XIX века и новое строительство. К 2017 году на месте театра-студии появится элитный жилой комплекс «Театральный дом» с 129 апартаментами. Инвестиции в проект не разглашаются.

Если рассматривать зарубежный опыт, то яркие примеры можно рассмотреть в Лондоне, поскольку это город, который практически полностью состоит из отреставрированных зданий с двухсот-трехсотлетней историей. Больше всего их в Челси и Белгравии.

Среди наиболее ярких примеров проектов реновации в Лондоне является жилой комплекс Cornwall Terrace, спроектированный в 1811 году архитекторами Джоном Нэшем и Десимусом Бертоном в одном из самых престижных районов Лондона – Риджентс-парк. В ходе реконструкции застройщиком Oakmayne Bespoke были созданы восемь роскошных резиденций площадью от 740 до 1300 кв. м с великолепными фасадами и окнами, выходящими на парк.

Цена на жилье в лондонских памятниках растет довольно быстро. Так, стоимость квадратного метра в апартаментах The Lancasters на вторичном рынке за три года выросла в два раза.

Другим примером является Венеция. Стоимость квадратного метра «истории» в Венеции в среднем составляет около €10–12 тыс. Материалы для

строительных работ приходится подвозить на лодке в строго определенные часы, поэтому на реализацию проектов по реновации требуется больше времени.

На превращение дворцового ансамбля Castel Brando, история которого насчитывает две тысячи лет, в гостинично-жилой комплекс инвестор потратил семь лет и €43 млн. Тем не менее этот дворец, как и все палаццо Венеции (в частности, дворцы Тьеполо, Барбариго, Ка'Реццонико), приносит доход, который генерируется за счет уникальности и исторического прошлого зданий.

Рынок Вены – один из самых привлекательных для любителей инвестировать в исторические здания.

Яркий пример – отель SansSouci с 63 номерами в здании 1872 года постройки. Реставрация началась в октябре 2010 года, после которой на трех этажах здания разместились резиденции с гостиничным сервисом. Изюминка лайфстайл-отеля – коллекция современного искусства с подлинниками Roy Lichtenstein (Роя Лихтенштейна), Allen Jons (Аллена Джонса) и Steve Kaufman (Стива Кауфмана), которые украшают зоны общего пользования и номера [2].

Между тем, возвращаясь к Екатеринбургу, необходимо отметить ряд объектов, представляющих ценность и для города, и для инвестиционной привлекательности. Примечательным является факт трансляции сайтом МУГИСО успехов в охране объектов культурного наследия, находящихся в его ведении. К данным объектам относятся:

Дом А.И. Звонарева, 1870-е годы, признан объектом культурного наследия.

Объект культурного наследия регионального областного значения «Здание Госстраха, 1926-1929 годы, архитектор Валенков Г.П.. Образец административного здания Екатеринбурга 1920-х годов в стилистике конструктивизма. Здесь в период Великой Отечественной войны размещался госпиталь № 1705 для раненных воинов Советской армии. Заброшено с 2010 года.

Западный флигель дома Рязанова, 1850 годы, объект федерального значения.

Городская клиническая больница скорой медицинской помощи. Объект культурного наследия регионального (областного) значения. Здание заброшено с 7 ноября 2011 года.

Недостроенный Double Tree by Hilton. Начало строительства – 1990 е годы. Здание заброшено с 90-х гг. Усадьба купцов Ермолаевых, рубеж XIX-XX веков. Здание представляет образец жилого дома начала XX века, фасады решены в стилевых формах рационального модерна. История дома связана с жизнью и деятельностью П.К. Соболевского, доктора технических наук, профессора Горного института, основоположника геофизических методов разведки и геологии недр. Заброшено с 2013 г. [3].

Оценка представленных объектов представляет не только культурную и историческую ценность, но также является важным фактом, подтверждающим инвестиционную привлекательность города. Безусловно, экономический спад создает сложности в инвестировании долгосрочных проектов, но вышеизложенные примеры показывают пути решения и примеры реализации подобных проектов, которые воплотимы и в Екатеринбурге.

Научный руководитель: О.Г. Поздеева, к.э.н. ,доцент

Библиографический список

1. С.Собянин обсудил с предпринимателями вопросы инвестирования в восстановление исторических объектов в Москве URL: <http://mosday.ru/news/item.php?163417>
2. Вечные ценности: интересно ли бизнесу сохранять исторические здания. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/29/01/2015/562949993820756.shtml>
3. Охраняется государством//Бизнес и жизнь. 2015. С. 54-65