

журналист:
Валерия Бурлакова
.....
фото:
архив редакции



Новое или реконструированное старое?

❖ Оказывается, и такой вариант возможен. Нередко коренная перестройка старого фонда дает собственнику шансы на новую жизнь объекта. Хотя, иногда проще начать строительство склада с нуля, чем затевать модернизацию, съедающую немалые средства. Так что же делать? Искать вместе с экспертами золотую середину в каждом конкретном случае.

«Ломать — не строить»
Когда возможности вашего склада перестают отвечать требованиям компании, не стоит торопиться и начинать подыскивать участок под новое строительство. Иногда бывает лучше просчитать потенциал существующего объекта. Но следует обратиться за помощью в специализированную консалтинговую компанию, заказать анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка (реконструируемого помещения) и прислушаться к мнению профессионала. Станислав Герман, директор департамента складской, промышленной недвижимости и земли компании Knight Frank (Украина), подчеркивает: «Целесообразность реконструкции старого фонда следует прежде всего рассматривать в контексте экономической эффективности инвестиций. Среди ряда факторов, которые необходимо принимать во внимание при принятии решения, нужно определить возможные варианты развития проекта недвижимости на конкретной территории и срок возможной окупаемости вложений». В зависимости от месторасположения участка и текущего окружения, а также перспективного плана развития территории, консультант сможет предложить конкретную концепцию развития проекта и подготовить финансовую модель, на основании которой можно будет определить целесообразность финансовых вложений в проект реконструкции.

Иногда нет необходимости тратить миллионы долларов на оснащение нового объекта. При правильной реорганизации склада возможности старого фонда позволяют наладить эффективную работу за значительно меньшие суммы. «Если говорить не об общем случае, а о ситуациях, когда будущая специализация реконструированного объекта предопределена либо заказчиком, либо текущим функциональным назначением, очень важно оценить перспективы будущего развития окружающей реконструируемой объект территории», — отмечает Станислав Герман. — Понятно, что в случае, если окружение в ближайшее время, например три-пять лет, будет реализовано в качестве торгово-офисной и жилой застройки, то инвестиции в реконструкцию склада со сроком окупаемости 2,5–3,5 года уже не выглядят настолько привлекательными.

Реконструкция = капитализация?
Порой коренная перестройка помещения предоставляет собственнику шансы на дальнейшую капитализацию объекта. Но подобные работы могут иногда вылиться в полномасштабную реконструкцию. «Реконструкция старого фонда предполагает переоборудование и переустройство существующих площадей. Это приводит к изменению нагрузок и схем их приложения в соответствии с новым

решением объемной планировки и конструктивной схемы здания», — рассуждает Антон Захарченко, начальник отдела подготовки тендерных предложений ОАО «Укрстальконструкция». — Учитывая высокую плотность городской застройки, создание новых объектов на территории крупных городов чаще всего возможно в рамках реконструкции и перепрофилирования существующих объектов (цехов производственных предприятий). Наиболее актуально это для торгово-развлекательных комплексов, примером которых могут служить ТЦ «Городок» (завод «Сварка»), ТЦ «Большевик» (завод «Большевик») и так далее. Тяжелые конструкции промышленных сооружений советской постройки прекрасно адаптируются к пространственным требованиям объектов торгового назначения. Для складских и логистических помещений (особенно класса А) реконструкция менее актуальна — слишком сильно несоответствие архитектурно-планировочного решения производственных зданий и современных логистических сооружений».

В мнении эксперта видны безусловные минусы реконструируемого старого фонда. Дотянуть такое помещение до класса А невозможно. Хотя, как замечает все тот же Антон Захарченко: «Чисто теоретически возможно все. Однако если опустить необходимость наличия подъездных железнодорожных путей к складу категории А, наращивание колонн для изменения высо-

ты одноэтажного здания не имеет особого экономического смысла».

Виктор Распутный, директор компании Build & Live Development считает, что превращать старый фонд в современный склад все равно что делать из хрущевки пенитенс: «Если зданию 10-15 лет, нет дефектов и поврежденных несущих конструкций, то реконструкция будет стоить на 30% дешевле, чем новое строительство, и обойдется в \$400-500 за 1 кв. м. Если существующее здание в неудовлетворительном состоянии — тогда проще снести все на месте и отстроить с нуля».

Господин Герман отмечает: «Безусловно, фактор капитализации не столько устаревшего объекта, сколько земельного участка сегодня является доминирующим при формировании цены продажи. В качестве примера изложенной точки зрения можно привести устаревшие складские объекты в районе улиц Кивдивде, Железнодорожного шоссе и Военного проезда. Несмотря на то, что сегодня эти объекты еще функционируют как складские помещения, принося стабильный доход собственнику, на этой территории в ближайшее время начнут реализовываться проекты крупных многофункциональных комплексов».

В качестве неоднозначного примера приводится факт реконструкции (в большей степени нового строительства) складского объекта площадью около

25 тыс. кв. м, проведенной летом 2007 года. «Принимая во внимание более высокие в этом районе арендные ставки на складские помещения (\$12-15 в месяц без НДС) и инвестиции в проект порядка \$300-325 за 1 кв. м, можно определить срок окупаемости не менее 24 месяцев», — рассказывает Станислав Герман. — Таким образом, учитывая месторасположение объекта, перспективы развития территории в течение следующих трех-четырёх лет и ограничения, связанные с доступом грузового автотранспорта в город, инвестиции в проект выглядят достаточно рискованными. Тем не менее объект был полностью сдан в аренду раньше сдачи его в эксплуатацию после реконструкции. Если в ближайшие 36 месяцев будет принято решение об изменении целевого назначения земельного участка и реализации многофункционального комплекса на этой территории, то будущий владелец проекта сможет рассчитывать на дополнительный поток не менее \$3,5 млн. в год, что, во-первых, окупит вложения, а во-вторых, значительно повлияет на стоимость продажи проекта (имущественного комплекса)».

Виды и стоимость работ

Как отмечает Антон Захарченко, в отличие от нового строительства, реконструкция предполагает осуществление дополнительных видов работ, направленных на оценку состояния существующих конструкций, а также разработку и реализацию мероприятий по их адаптации к новым нагрузкам, объемной планировке и конструктивной схеме здания:

1. Обследование состояния существующих конструкций с последующей технической оценкой (наличие эксплуатационных дефектов, оценка резервов несущей способности и т. д.).
2. Разработка проекта усиления конструкций с целью обеспечить необходимую несущую способность и нор-

мальную эксплуатацию в новых условиях, вызванных реконструкцией.

3. Проведение работ по усилению или замене конструкций, не пригодных к эксплуатации.

4. Демонтаж подлежащих замене или переносу инженерных сетей, покрытий, элементов отделки и прочего.

Среди самых востребованных работ в рамках реконструкции специалисты выделяют замену напольных покрытий, инженерных коммуникаций, косметический ремонт и тому подобное.

«Учитывая длительную и дорогостоящую процедуру получения разрешения на проведение строительных работ в Украине, наличие разрешительной документации значительно облегчает работу и сокращает срок реализации проектов, связанных с реконструкцией по сравнению с возведением новых зданий», — заостряет внимание на важном преимуществе Антон Захарченко. По мнению специалиста, наличие коммуникаций также отражается на стоимости проекта и способствует сокращению сроков подготовительных работ. Но, перечисляя очевидные преимущества, господин Захарченко приходит к неутешительным выводам, что реконструкция (если брать во внимание стоимость строительных работ), как правило, обходится дороже нового строительства: «Согласно действующим нормативам удорожание составляет 20% от сметной стоимости нового здания с аналогичными параметрами. В зависимости от степени износа существующих несущих конструкций и возможности доступа к строительной площадке стоимость реконструкции может превышать стоимость нового строительства в 1,5 раза. Однако, как отмечает тот же специалист, для реконструкции объекта существенно упрощается процедура землеотвода и получения разрешений на проведение различных работ. Платежи на развитие городской инфраструктуры либо существенно ниже, чем для новостройки,

И В фокусе
Новое или реконструированное старое?
Офис
Гостиницы

либо вообще неактуальны. Соответственно, общий баланс затрат вполне может оказаться в пользу реконструкции. «Таким образом, в каждом случае вопрос стоимости и целесообразности необходимо решать индивидуально», — суммирует эксперт. — Многие зависят от результатов обследования существующего конструктива и соответствия параметров существующего здания новому назначению объекта».

Greenfield против Brownfield

Всего несколько лет назад реконструкция действующих складов при наличии подходящей площадки считалась ликвидным вложением. Эксперты крупнейших зарубежных компаний уверяли, что в перспективе данное направление будет чрезвычайно востребованным, особенно если речь идет об объектах, расположенных за чертой города. Сегодня ситуация не выглядит столь просто.

«С одной стороны, правильным целевым назначением земельного участка уже никого не удивишь. Вокруг Киева переведено и переводится более чем достаточное количество земли под промышленную застройку, и можно подобрать необходимое направление и удаленность от границ города», — рассуждает Станислав Герман, директор департамента складской, промышленной недвижимости и земли компании Knight Frank (Украина). — Наиболее существенным фактором следует считать наличие необходимых коммуникаций и размер согласованных по ним лимитов. Определяющим же фактором становится стоимость земельного участка. Если средние цены сегодня на промышленную землю вокруг Киева составляют \$45-65/кв. м в зависимости от месторасположения и качества земельного участка, то платить \$100 за 1 кв. м промышленной земли в старом промышленном фонде, даже с учетом подведенных коммуникаций, вряд ли имеет смысл.



Станислав Герман, директор департамента складской промышленной недвижимости и компании Knight Frank (Украина)

Как следствие, мы наблюдаем развитие так называемых Greenfieldов строительства складских и производственных комплексов. При этом объекты Brownfield, то есть проекты, связанные с реконструкцией старых промышленных территорий именно в новые промышленные зоны, больше исключение, чем правило. Это не значит, что если вы решили о реконструкции старого срочно отменить свое решение и поисками участка под строительство объекта. Из всего вышеизложенного следует основной вывод, высказанный господином Германом: «В реконструкции старых промышленных зон много субъективных факторов, и роль профессионального консультанта состоит именно в снижении риска и повышении эффективности инвестирования в подобные проекты».

Реклама

A3BI
БУДІВЕЛЬНИК МАЙБУТНЬОГО

торгівля склади виробництва спорт автосалони сільське господарство

МИ БУДЕМО ВАШ БІЗНЕС

8 044 537 35 01
www.azbi.com.ua

Львів №313372 МБАЖКУ від 02.02.08