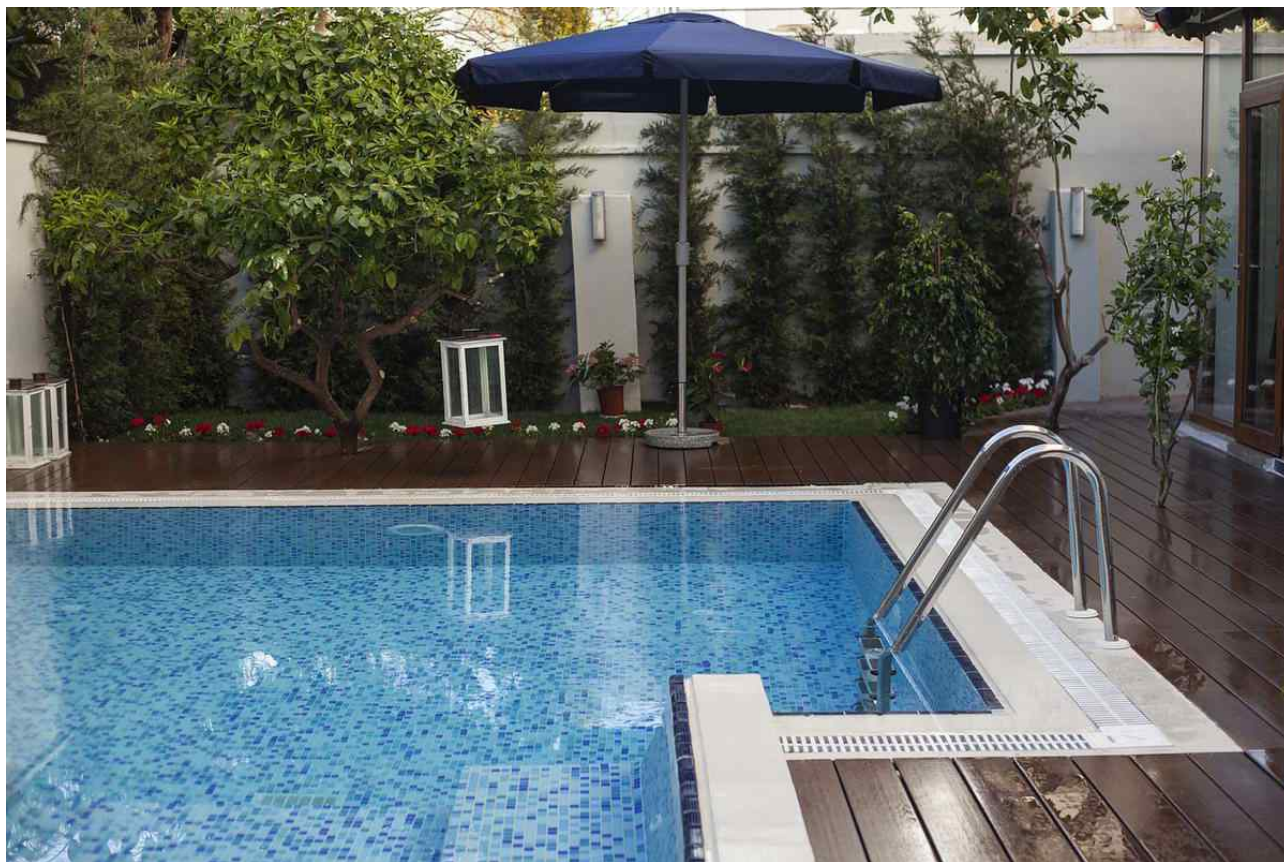


Преимущества стратегического репозиционирования многоквартирного жилья



Дата публикации: 28.09.2023

Репозиционирование жилья: в связи с быстрым ростом количества новых **многоквартирных** жилых домов владельцы существующих активов сталкиваются с растущей конкуренцией. Поскольку их активы стареют, а количество новых разработок увеличивается, кажется, с каждым днем, разработчикам неизбежно придется искать способ оставаться актуальными. В настоящее время растет озабоченность жилищным кризисом, в связи с чем большое внимание уделяется наземному многоквартирному строительству как одному из возможных путей его решения.

Очевидно, что единственным способом решения жилищного кризиса является увеличение предложения жилья. В то время как новые проекты продолжают появляться быстрыми темпами, владельцы существующей недвижимости сталкиваются с растущей конкуренцией. Их активы со временем стареют, в то время как количество новых объектов продолжает расти. В результате девелоперам приходится искать способы сохранить свою актуальность на рынке.

Популярной стратегией для владельцев существующих объектов стало репозиционирование. Репозиционирование позволяет владельцам обновлять и улучшать объекты, не прибегая к их полному сносу и новому строительству. Такой подход позволяет не только сэкономить средства, но и снизить воздействие на окружающую среду. Рынок многоквартирного жилья стал высококонкурентным, и [застройщики](#) постоянно ищут способы выделения своих объектов и привлечения потенциальных арендаторов. Сегодня арендаторы рассчитывают не просто на жилье, а на роскошный образ жизни с удобствами, подобными курортным. В результате среди застройщиков развернулась гонка вооружений.

Чтобы превзойти друг друга, застройщики многоквартирных домов добавляют такие необычные удобства, как высокотехнологичные фитнес-центры, удобные помещения для работы на дому, надежные камеры хранения для доставки посылок, удобные для домашних животных парки и пункты мойки животных, террасы на крыше для проведения общественных мероприятий. Все эти удобства призваны обеспечить жителям интересный и удобный образ жизни.

Для владельцев существующих объектов, которые могут иметь только базовые удобства или не иметь их вовсе, репозиционирование предлагает решение для сохранения конкурентоспособности. Модернизация [объектов инфраструктуры](#) может стать преобразующим шагом, как показал наш недавний проект [реконструкции](#) Vercanta в Ньюпорт-Бич, Калифорния. В Vercanta мы добавили визуально привлекательный офис аренды с почтовыми и посылочными отделениями, просторный и хорошо оборудованный фитнес-центр, обновленный ландшафтный дизайн, новый бассейн и площадку для бассейна, зону для барбекю и парк для собак. Все это, а также реконструкция помещений, позволило значительно повысить эффективность работы многоквартирного комплекса, сделав его одним из самых эффективных в районе. Стало очевидным, что правильно выбранные объекты инфраструктуры могут существенно повысить конкурентоспособность многоквартирного дома.

С точки зрения экономики, репозиционирование существующих объектов не только повышает их конкурентоспособность на рынке, но и дает экономические преимущества и более высокую рентабельность инвестиций по сравнению с новым строительством. По данным компании Spruce, стоимость строительства или реконструкции с нуля может быть на 20% дороже, чем работа с существующей структурой. Такая экономия может быть обусловлена различными факторами, в том числе повторным использованием механических, электрических и сантехнических систем, которые зачастую являются наиболее дорогостоящими компонентами. Даже если эти системы не могут быть использованы повторно, их замена на современные и эффективные альтернативы

может обеспечить долгосрочную экономию.

Репозиционирование также предоставляет возможности для повышения плотности застройки и увеличения количества единиц жилья. Действующее законодательство разрешает застройщикам многоквартирных домов возводить в ходе реконструкции дополнительные жилые помещения, что позволяет увеличить количество единиц жилья на 25%. Это не только повышает финансовые показатели таких поселков, но и способствует снижению дефицита жилья, пусть даже в скромных масштабах.

Кроме того, репозиционирование дает значительные экологические преимущества. Снос здания для строительства нового, как правило, оказывает большее воздействие на окружающую среду по сравнению с репозиционированием. Для нового строительства требуется больше материалов, образуется больше отходов (включая строительный мусор), а процессы добычи, упаковки и транспортировки способствуют загрязнению воздуха, воды и шуму.

Реконструкция же дает возможность модернизировать устаревшие и потенциально несовременные системы с помощью экологически чистых технологий. Это приводит к снижению воздействия на окружающую среду в течение нескольких лет или даже десятилетий.

Учитывая натиск новой конкуренции, владельцам многоквартирных домов следует серьезно задуматься о преимуществах репозиционирования. Это **позволит** им не отставать в гонке удобств, обеспечит экономические стимулы, такие как плотность **застройки** и повышение рентабельности инвестиций, а также ограничит воздействие на окружающую среду по сравнению с проектами на начальном этапе строительства. Репозиционирование оказывается привлекательным вариантом для таких владельцев, эффективно решающим сразу несколько проблем.