

АПАРТ-ОТЕЛИ НАБИРАЮТ ВЕС

ЗА 2016 ГОД НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПЕТЕРБУРГА БЫЛО ВЫВЕДЕНО В ПРОДАЖУ ДЕСЯТЬ ОБЪЕКТОВ (ОКОЛО 180 ТЫС. КВ. М). НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ — ЭТО ROYAL PARK («КОРТРОС») В ПЕТРОГРАДСКОМ РАЙОНЕ, LOFT NA SREDNEM (DOCKLANDS) В ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ РАЙОНЕ, «ЛАХТА ПАРК» («КОНКОРД») В ПРИМОРСКОМ РАЙОНЕ, YE'S («ПИОНЕР») В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ.

МИХАИЛ ГЕЛЬФЕНБОЙМ

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», по состоянию на конец 2016 года объем первичного рынка в сегменте апарт-отелей оценивался в 355 тыс. кв. м, из которых 171 тыс. кв. м не продано. Таким образом, примерно 6% предложения на первичном рынке жилья в границах города приходится на апартаменты. Причем за год этот показатель вырос: в 2015-м на долю апарт-отелей приходилось только 4,1%.

Николай Антонов, генеральный директор МТЛ, подсчитал, что на данный момент в городе действует 23 комплекса апартаментов. «В 2016 году введены три качественных комплекса апартаментов. Еще пять планируются к введению в эксплуатацию в 2017-м», — говорит он. По прогнозам МТЛ на 2018 год, в городе будет построено уже 32 апарт-отеля общей площадью более 700 тыс. кв. м.

По словам экспертов, на рынке представлены как апартаменты из разряда «псевдожилье», так и инвестиционные. «В общей структуре по комплексам апартаментов можно сказать, что несколько большая доля апартаментов позиционируется как жилье без возможности прописки», — говорит господин Антонов.

«По итогам 2016 года мы отмечаем значительный рост объема спроса на данный вид жилья: было реализовано более 70 тыс. кв. м жилья, что в полтора раза превышает показатель 2015 года. Мы связываем это с активным выводом на рынок новых объектов», — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Сегмент апартаментов продолжает свое активное формирование. В связи с пополнением выборки по ряду территорий и изменением структуры предложения отмечается существенное изменение индикатора средних цен предложения по территориям. «В начале года средняя стоимость квадратного метра в апарт-отелях класса масс-маркет составила 127,2 тыс. рублей за квадратный метр, что на 4% выше показателя предыдущего года. Если говорить о бизнес-классе, то за год средняя стоимость квадратного метра увеличилась на 18,1% и составила 168,2 тыс. рублей», — приводит данные госпожа Трошева.

В апарт-отелях элитного сегмента, расположенных в обжитых районах Петербурга, средняя цена за «квадрат» составляет 356,3 тыс. рублей, что на 6,7% выше средней цены на «классическое» жилье в этом классе.

«Динамика стоимости квадратного метра апартаментов снизилась в сравнении с 2015 годом (в том числе из-за увеличения предложения). Но в 2016 году стоимость оставалась на относительно стабильном уровне на протяжении всего года», — добавляет господин Антонов.

«Сейчас мы наблюдаем всплеск интереса к нашему лофт-кварталу — после



ФОРМАТ АПАРТ-ОТЕЛЯ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ПОНЯТНЫМ ДЛЯ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

открытия съезда ЗСД привлекательность Васильевского острова выросла, ведь добраться до любой точки города можно практически без пробок. Стоимость недвижимости в Василеостровском районе также выросла. Так, до открытия центрального участка ЗСД стоимость метра в квартале Docklands составляла 140–220 тыс. рублей, сейчас же цена — 160–220 тыс. Несмотря на увеличение цен, продажи растут — в декабре количество сделок увеличилось вдвое. Следующая очередь проекта, продажи которой начнутся летом, будет продаваться уже по 130 тыс. рублей за квадратный метр, но более высокая цена обусловлена не только лучшей транспортной ситуацией, но и тем, что покупатели смогут оценить качество уже построенного жилья с развитой инфраструктурой», — рассказала Екатерина Запороженко, генеральный директор ГК Docklands Development.

Анна Панова, эксперт по гостиничной недвижимости Rusland SP, говорит: «Рынок апартаментов продолжает свое активное развитие, в 2016 году был введен в эксплуатацию гостинично-жилой комплекс „Небо Москвы“, в состав которого включены апартаменты площадью 6 тыс. кв. м. На момент ввода в эксплуатацию было продано 95% апартаментов. Другим знаковым событием уходящего года был запуск проекта YE'S на Социалистической. В разработке комплекса принимало участие японское архитектурное бюро Nikken Sekkei. Апарт-отель будет обладать развитой инфраструктурой и предлагать собственникам программы доходности. Общая площадь объекта составит 73 тыс. кв. м, площадь апартаментов

— 38 тыс. кв. м. Срок сдачи комплекса намечен на 2020 год».

«Ключевая тенденция на рынке апартаментов — жители перестали опасаться самого формата. Если раньше апартаменты рассматривались либо как инвестиция, либо под арендный бизнес, то сейчас наметился новый тренд — семьи покупают апартаменты для себя, для жизни», — отмечает Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

Виталий Коробов, исполнительный директор СК «Аквилон Инвест», более скептически: «Пока апартаменты, особенно в массовом сегменте, не могут конкурировать с жильем. У них нет социальной инфраструктуры, да и по качеству проекта они несколько хуже при сопоставимой стоимости и при более высокой цене за обслуживание и большей налоговой нагрузке. Таким образом, в массовом сегменте жилье выигрывает».

Директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая отмечает, что в Петербурге, в отличие от Москвы, формат апартаментов все-таки не получил такого широкого развития и не следует ожидать, что он завладеет спросом и очень существенно потеснит жилье. «Тем не менее апартаменты постепенно завоевывают какую-то свою небольшую долю. Появляются и отдельные новые проекты. Например, одна из компаний, реализовав первый проект апартаментов, приобрела участок для осуществления второго проекта в этом формате», — говорит эксперт.

Формат апартаментов имеет определенную категорию клиентов. Апартаменты,

в отличие от жилья, — инвестиционный продукт, и приобретаются они в основном инвесторами (хотя небольшое количество клиентов покупает апартаменты и для собственного проживания). Эксперты считают, что такая недвижимость достаточно востребована с точки зрения сдачи в аренду, поэтому для клиентов, планирующих долгосрочные инвестиции, этот сегмент вполне перспективен для вложений.

«Впрочем, на мой взгляд, в Петербурге появление новых проектов апартаментов вряд ли кардинально изменит ситуацию в сегментах массового жилья, в комфорт-классе и низшем сегменте бизнес-класса. Возможно, более активно будут появляться проекты жилья под видом апартаментов в высоком классе. Здания в привлекательных локациях, например, в центре города, с видами на воду, могут перепрофилироваться под жилье. Но если юридически в этих объектах нельзя создавать жилье (в силу требований по инсоляции, соответствия территориальной зоне), то проекты могут реализовываться как апартаменты. И для покупателей статус жилья в этих объектах будет и не особенно важен, если оно в прекрасной локации, имеет восхитительные видовые характеристики», — высказывает-ся госпожа Гуртовая.

По ее словам, ЮИТ пока не планирует выходить на рынок апартаментов — это все-таки специфический тип недвижимости. «И замечу: концерн ЮИТ не занимается проектами в формате апартаментов ни в одной из восьми стран, где работает на рынке жилищного строительства», — заключает эксперт. ■