

ДОМ

строительство

Двойные стандарты

сектор рынка

В ближайшие пару лет на российском рынке элитной недвижимости появится сразу несколько проектов апарт-апартаментов. Их строительство предусмотрено во многих крупных деловых комплексах. И хотя жилые помещения в коммерческих зданиях новинка для столичного рынка, девелоперы уверены в перспективности подобных проектов.

Смешение понятий

По общему мнению экспертов, российский апарт-рынок отличается размытостью самого понятия «апартаменты». На Западе под ними принято понимать меблированные комнаты, оборудованные как обычные жилые квартиры, но обслуживающиеся по стандартам гостиничных номеров. Стараниями российских инвесторов и риэлтеров слово «апартаменты» приобрело новые значения и, помимо сервисной квартиры, обозначает теперь и дорого обставленное жилье в престижном районе города, и нежилое помещение, используемое крупными компаниями в качестве некоего «одомашненного офиса» или представительской квартиры.

По словам Екатерины Тейн, директора департамента жилой недвижимости компании Knight Frank (управляет башней «Федерация», где планируется продажа апарт-апартаментов), готовых апарт-апартаментов в их классическом понимании в России пока нет, поэтому сравнивать российский рынок с западным некорректно. Большинство столичных объектов, заявленных как апартаменты, находится сейчас в стадии либо проектирования, либо строительства.

Комплексы, в которых отведены площади под сервисные квартиры, будут построены на Краснопресненской («Москва-Сити»), Пречистенской («Баркли Плаза») и Лужнецкой набережных, на Красной площади (торгово-гостиничный комплекс «Кремлевский» в реконструируемом здании Средних торговых рядов), в комплексе «Зарядье» на месте гостиницы «Россия», на пересечении Цветного и Рождественского бульваров (многофункциональный комплекс «Легенда Цветного»).



Апарт-апартаменты в башне «Федерация»: много свободного пространства...



...окна от пола, чтобы даже сидя в кресле можно было видеть панораму города...



...авторский дизайн даже в самых укромных местах

Наиболее амбициозными и, пожалуй, самыми ожидаемыми столичными апарт-проектами станут сервисные квартиры в строящемся деловом международном центре «Москва-Сити». Они расположатся на верхних этажах многофункционального комплекса «Город Столиц» (застройщик — «Капитал Групп») и комплекса «Федерация» (застройщик — корпорация Mirax Group).

В «Городе столиц» апартаменты пяти разных категорий площадью от 108,5 кв. м (класса de luxe) до 234,7 кв. м (класса President apartment) будут продаваться по цене \$10,5–16 тыс. за кв. м. Цены на апартаменты в комплексе «Федерация» — от \$16 тыс. за кв. м. Они разместятся на высоте от 180 до 210 метров и будут обслуживаться сетью отелей Hyatt International. Их общая площадь составит более 78,5 тыс. кв. м. «Есть возможность объединить несколько апартаментов или купить полностью этаж — каждый покупатель сам выбирает, какой вариант

ему интереснее», — говорит директор департамента недвижимости Mirax Group Андрей Титоник. «Федерация» будет сдана в эксплуатацию в начале 2009 года, а первые жильцы смогут отметить новоселье уже в конце 2009 года.

Все включено

С юридической точки зрения, апартаменты относятся к жилищному фонду коммерческого использования (как и гостиницы). Приобретая такую недвижимость, покупатель получает свидетельство о государственной регистрации права собственности. Другими словами, он пользуется всеми правами собственника, но, в отличие от владельца квартиры, не может в ней зарегистрироваться — ведь помещение относится к разряду коммерческих площадей. Главная характеристика апартаментов как класса недвижимости — предоставление постояльцам полного набора сервисных услуг: от ежедневной уборки до лич-

ного шеф-повара (впрочем, при желании от них можно отказаться).

Продаются апартаменты, как правило, без отделки (например, в комплексе «Федерация»), так как, по словам специалистов, угодить вкусу покупателей элитного жилья непросто. Однако в ряде случаев, например в «Городе столиц», апартаменты предлагаются под чистовую отделку. «Мы провели расчеты и выяснили, что если все жильцы начнут делать ремонт одновременно, то наверх (апартаменты займут с 19-го по 62-й этаж в башне «Санкт-Петербург» и с 19-го по 73-й этаж в башне «Москва» — «Б-Дом») придется поднимать стройматериалы из расчета 60 тонн на апартамент площадью 200 кв. м. Так что планировка квартиры и все основные ремонтные работы будут проведены на этапе строительства. Покупателю нужно будет выбрать лишь отделочные материалы», — объясняет коммерческий директор холдинга «Капитал Групп» Алексей Белоусов.

Потенциальные потребители этого вида недвижимости — состоятельные деловые люди, готовые платить за комфорт, часто выезжающие в командировки и рассматривающие апартаменты в качестве дополнительной жилплощади. Кроме того, апартаменты пользуются спросом у иностранных компаний, покупающих или арендующих их для временного проживания своих сотрудников. Поскольку сегодня квартиры с включенным сервисом воспринимаются как экзотика, востребованы они в основном именно среди экспатов — командированных на короткий или длительный срок сотрудников крупных фирм.

Имея возможность выбрать для временного проживания гостиничные номера, экспаты, тем не менее, часто предпочитают останавливаться в апартаментов. «В квартире больше оборудования: помимо телевизора, мы обычно предоставляем DVD-плеер, музыкальный центр, стиральную

машину, уют с гладильной доской», — объясняет Денис Шмарец, руководитель отдела сервисных квартир компании Intermark Serviced Apartments (занимается сдачей в аренду апартаментов в строящемся комплексе «Баркли Плаза» — «Б-Дом»). — А самое главное, в квартире есть кухня со всей необходимой техникой — холодильником, плитой, микроволновой печью, тостером, электрочайником».

Два года условно

Поскольку понятие апартаментов в Москве пока достаточно условно, определить, какова их доля в общей массе предложений на рынке недвижимости, весьма затруднительно. Тем не менее, риэлтеры не сомневаются в перспективности апарт-проектов.

По мнению Алексея Белоусова, формирование сегмента апартаментов обусловлено логикой развития всего российского рынка недвижимости. «К апартаментам рынок шел уже давно», — уверен он. — В свя-

зи с плотной застройкой в центре города сегодня меняется география проектов и требования, предъявляемые к жилью. Сегодня покупатели хотят получать полномасштабный сервис на уровне пятизвездочных гостиниц, у них появляется потребность в собственной службе консьержей, готовых в любое время суток предоставить самый широкий спектр услуг».

Правда, надо отдавать себе отчет в том, что сдача апартаментов в аренду — проект с длительным периодом окупаемости. «Застройщику гораздо проще продать построенный объект, получить деньги сегодня и завтра вложить их в другую площадку. Сдача квартир в аренду дает лишь 6–7% прибыли. Допустим, дом стоит 100 миллионов. Если вы просто распродаете квартиры, то вернете эти деньги в течение года-двух. Если сдадите в аренду, то, при нынешних ценах, будете ждать 10–15 лет», — объясняет Екатерина Тейн.

По мнению аналитиков, рост спроса на апартаменты

будет обеспечен ощутимым уже сегодня дефицитом недорогих гостиничных мест. «Гостиничный сегмент очень зависит от сезонности, здесь же этот фактор стирается, а окупаемость объекта происходит за счет более длительного периода проживания в квартире», — добавляет Денис Шмарец. Ожидается, что востребованность апартаментов на рынке будет расти и за счет укрепления партнерских отношений между российскими и иностранными компаниями, а также присутствия в Москве филиалов зарубежных фирм.

Должен сыграть свою роль и тот факт, что российский рынок недвижимости развивается во многом по законам западного. Поскольку на Западе такой вид жилья востребован уже в течение многих лет, а Россия часто проходит те же вехи в развитии рынка, очень вероятно, что со временем формат апартаментов приобретет популярность и у нас.

Клавдия Шур



Изысканная роскошь в сочетании с практичностью и точным расчетом — вот что такое «Ближняя дача». Именитый жилой комплекс в Вольинском лесу давно завоевал симпатии искушенных ценителей элитной недвижимости. Отмечают его удачное расположение на исторической, экологически чистой территории, в нескольких минутах езды от Кремля, чудесные виды на Парк Победы и лес. Прелесть этого живописного места ценили веками — русскими боярами, князьями и советской элитой.

Сегодня «Ближняя дача» предлагает чудесное решение для тех, кто всегда мечтал сочетать несочетаемое — собственный дом на природе и минутную доступность до центра города.

Квартиры в «Ближней даче», светлые и просторные, обеспечены передовыми системами отопления и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализациями, а виды из окон на Поклонную гору и Вольинский лес станут достопримечательностями ваших апартаментов.

Преимущества и уникальные особенности жилого комплекса существуют не на бумаге, в каждом из них вы можете воочию убедиться.

Квартал уже построен и введен в эксплуатацию, идет выдача свидетельств о собственности, все работы по благоустройству территории также завершены.

Лицензия №д 554228 от 20.12.2004, выдана Федеральным агентством по строительству и ЖОХ. Декларация опубликована на сайте www.bdacha.ru.



Ближняя дача
элитный квартал

722 77 11
www.bdacha.ru

Перво-классные дома

на правах рекламы

быстрые сроки строительства
минимальные затраты на отделку
нормативный срок эксплуатации — 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606 • “ДСК-1 и Ко”
www.dsk1.ru реализация квартир