



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ДИЗАЙН ПУСТОТЫ

Недавно на одной из площадей китайского города Тяньцзинь появилась удивительная башня, спроектированная японскими дизайнерами. 64-метровая стальная конструкция диаметром 12 метров состоит из ажурных волн со светодиодами, которые светятся в темноте. Внутри круглой башни — пустота, и никакого функционального смысла она абсолютно не имеет. Просто такая фантазия.

Вспоминаю, как многие ругали стеклянную Башню мира, установленную в свое время на Сенной площади — подарок от Франции к 300-летию города. По замыслу авторов — скульптора Клары Хальтер и архитектора Жана-Мишеля Вильмотта, на стеклянных панелях на пятидесяти языках было выгравировано слово «мир». Она неплохо выглядела в пространстве Сенной, которой уже никогда не обрести доминанту, что ни воздвигни. Жаль, башня потрескалась — стекло, из которого ее делали, было автомобильным, поэтому не разлетелось по кусочкам на головы граждан, но ее все равно демонтировали. Хотя идея чисто декоративных стел вовсе не так бесполезна, как кажется. Вот и японские дизайнеры, сотворившие китайскую башню, сочли, что она может быть неким символом единения людей, оказавшихся на незащищенном пространстве площади.

Вообще, несмотря на то, что дизайн направлен на совершенствование функций объекта, пустоту тоже можно облекать в разные формы. Это как пространство за забором — у кого сад, а у кого свалка. Те же японцы считают, что пустота и покой — самое комфортное состояние души. Не потому ли они оформляют свое жизненное пространство предельно просто — без излишеств и тем более роскоши. Вот, например, фuton — японская кровать и маленький столик не только не загромождают пространство, а еще и убираются после использования. Для того чтобы поступать с мебелью подобным образом, нужна определенная смелость — вернее даже особая философия жизни. Пустота может стать самым ярким фоном для чего угодно. Если ее много. Пустоту можно еще считать воздухом. На самом деле так оно и есть. А воздуха слишком много не бывает.

АПАРТАМЕНТЫ ГОТОВЯТСЯ КОНКУРИРОВАТЬ

НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПОКА НАХОДИТСЯ В ЗАЧАТОЧНОМ СОСТОЯНИИ, ОН УЖЕ ПРИВЛЕКАЕТ ИНТЕРЕС И ПОКУПАТЕЛЕЙ, И ДЕВЕЛОПЕРОВ. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

По свидетельству экспертов рынка недвижимости, количество проектов апарт-отелей в ближайшее время будет только расти. Причин этому несколько: прежде всего запретительная градостроительная политика властей — построить апарт-отель проще и дешевле, нежели согласовать перевод земельного участка и реализовать проект жилого комплекса. Кроме того, окупаемость апарт-отелей, по ожиданиям девелоперов, будет выше дохода от сдачи аналогичного жилья. «Можно привести пример Москвы, от рынка которой петербургский рынок традиционно отстает на два-три года. Сейчас в столице половина новых жилых проектов, выведенных в прошлом году, — апарт-отели. В итоге апарт-отели составляют 20 процентов в общем объеме предложения жилья в столице. В Петербурге этот процесс только начинается», — констатирует Андрей Вересов, генеральный директор ГК «Новый Петербург».

«Но и в целом в России этот сегмент имеет достаточно большие перспективы для развития в силу отсутствия большого объема предложения и неудовлетворенного спроса. При этом стоит отметить, что емкость арендного рынка в Петербурге достаточно велика. Но, к сожалению, рынок жилой аренды нецивилизован. Безусловно, развитие сегмента доходных домов повлияет на ситуацию в целом», — считает Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A.Ricci — Санкт-Петербург».

МЕСТО И ПОЛОЖЕНИЕ В Петербурге пока апарт-отели появляются в основной своей массе по необходимости. К примеру, одной из причин появления апарт-отеля YE'S от ГК «Пионер» стала необходимость застройки части участка объектом коммерческой недвижимости, которым в итоге и стали апарт-отели. Генеральный директор АН «Бекар» Александр Шарапов аналогично переформатировал проект недостроенной гостиницы на Московском проспекте в апарт-отель «Вертикаль».

По мнению Елены Горовой, руководителя департамента аналитики АРИН, формат жилых апарт-отелей пока не характерен для рынка Петербурга: «Проекты этого типа жилья единичны, и спрос на них достаточно ограничен. Тем не менее этот формат может быть интересен застройщикам по ряду причин: ввиду дефицита в городе пятен под застройку, особенно качественным жильем, использование территорий, не предназначенных под жилое строительство, может частично восполнить намечающийся дефицит качественного предложения в центральных районах города. При этом ценовая политика практически не отличается от аналогичного предложения жилого назначения. Стоимость квадратного метра в них существенно не отличается от стоимости квадратного метра в жилых квартирах».



ТАК ВЫГЛЯДЯТ АПАРТАМЕНТЫ В ДЕЛОВОМ ЦЕНТРЕ «МОСКВА-СИТИ»

По данным Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в настоящее время в продаже представлено шесть проектов апарт-отелей. «Одной из недавних тенденций в этом направлении стало появление проектов в сегменте масс-маркет, таких как YE'S от ГК «Пионер». Ранее апарт-отели предназначались скорее для более состоятельной группы покупателей. Таким, например, является новый проект «Патриот-Нева» (ГК «Интеко» Елены Батуриной) под брендом «Монферран», — говорит Ольга Трошева.

ИНВЕСТОРЫ НА СТАРТЕ Как считают эксперты, большинство покупателей пока не обладают полным представлением о преимуществах и возможной выгоде продукта в виде апарт-отелей. «Но в целом можно сказать, что спрос на продукт есть, и достаточно хороший. Что касается типа спроса, то застройщики в первую очередь ориентируются на инвестиционный спрос к таким проектам. Для инвестора это отличная альтернатива покупке студии или однокомнатной квартиры, так как в апарт-отелях предусмотрена управляющая компания, берущая на себя все функции по сдаче объекта и его обслуживанию. Особенно интересны петербургские апарт-отели московским инвесторам, для которых входной билет на рынок оказывается значительно ниже, чем в столице», — считает Марина Никишова, руководитель департамента аналитики компании «НДВ СПб».

«На сегодняшний день рынок апарт-отелей Санкт-Петербурга находится на стадии формирования, в то время как во всем мире этот формат уже развит и востребован. О показателях спроса на проекты этого типа в Петербурге говорить

пока рано», — полагает Людмила Рева, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

ВЫСОКАЯ КОНКУРЕНЦИЯ Тем не менее в ближайшее время конкуренция между апарт-проектами будет расти. «По нашим сведениям, на рынке не менее 27 проектов с апарт-модулями, не считая тех, которые уже вышли в продажу. В то же время ряд этих объектов имеет давнюю и непростую судьбу, поэтому вероятно, что их реализация и дальше будет откладываться. По большей части география проектов относится к центральному району города — более 90 процентов от числа перспективных адресов», — говорит Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

В ближайшее время строительная компания «С.Э.Р.» начнет строительство многофункционального комплекса Ingria Tower на пересечении Северного проспекта и проспекта Энгельса. Здесь предусматривается сооружение двух корпусов на одном стилобате: 47-этажного апарт-отеля (высотой 165 метров) и 24-этажного бизнес-центра. Общая площадь комплекса составит около 60 тыс. кв. м. Здесь запланированы 492 апарт-модуля (всего 21,45 тыс. кв. м): от студий площадью 27–33 кв. м до двухкомнатных квартир площадью 68–72 кв. м. Объем инвестиций в проект составит около \$170 млн. Работы на площадке начнутся летом 2013 года, а завершить проект планируется в 2017-м.

Окончательно стратегия развития объекта пока не определена. «Сейчас мы рассматриваем вопрос о привлечении инвестора, который, возможно, полностью реализует проект за счет собственных и кредитных средств. → 16