

дом

проекты

Доходный дом для белых воротничков

Появление на московском рынке недвижимости первого в городе сетевого апарт-отеля YE'S, который построят в Митино к концу 2015 года, еще раз подтверждает известную истину о том, что все новое — это хорошо забытое старое.



— Москва —

Сектор рынка

В Европе и Америке апарт-отели давно стали привычным форматом жилья прежде всего для офисных сотрудников: среднесрочная и долгосрочная аренда таких апартаментов для корпоративных клиентов позволяет компаниям неплохо сэкономить, не жертвуя при этом комфортом и безопасностью своих работников. В России, где люди менее мобильны и потому склонны становиться скорее собственниками жилья, нежели арендаторами, этот формат пока мало кому понятен, хотя

рынок для него сложился давно и с каждым годом лишь увеличивается. Зато всем хорошо известен российский аналог современных западных апарт-отелей — дореволюционные доходные дома, вызывающие, правда, менее приятные исторические ассоциации.

Группа компаний «Пионер», два года назад запустившая в Петербурге пилотный проект сети апарт-отелей YE'S, решила познакомить москвичей и в первую очередь гостей столицы с доходными домами нового типа, о необходимости которых городские власти говорят не первый год. По сути, они должны легализовать теневой рынок арендного жи-

лья, составив, таким образом, конкуренцию частным домовладельцам, как правило уходящим от уплаты налогов. Место для такого эксперимента — интенсивно застраивающийся район Митино — вполне отвечает идее самого формата: удаленность от центра снижает цену аренды апартаментов на порядок (в пределах 35–40 тыс. рублей в месяц), зато близость аэропорта Шереметьево, а также главных офисных центров и бизнес-парков — «Москва-Сити», «Крокус-экспо», «Сколково», «Мякинино» — увеличивает ликвидность проекта. Целевая аудитория многофункционального комплекса YE'S, который будет включать не только апарт-отель, но и бизнес-центр, — частные инвесторы (на них делается основная ставка), которые, купив здесь недвижимость, могут оформить ее в доверительное управление компании или сдавать в аренду самостоятельно, а также корпоративные клиенты (в первую очередь работодатели — резиденты близлежащих бизнес-парков). Главными арендаторами, по мнению компании-застройщика, станут экспаты, студенты, молодые семьи, то есть главные на сегодня арендаторы жилья в частном секторе.

Внутри и снаружи

Проект апарт-отеля и бизнес-центра разработан московской архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры»: авторы реализуют идею «города в городе» со всей необходимой инфраструктурой внутри. К 2015 году здесь должны появиться собственные рекреационная зона, рестораны, торговая галерея, фитнес-центр, подземный паркинг на 70 машиномест в жилой зоне и 50 — в бизнес-центре. Транспортная доступность апарт-отеля обеспечивается выездами на Волоколамское, Пятницкое, Новорижское шоссе и МКАД. До ближайших станций метро — «Митино» и «Волоколамской» — можно дойти за 10–15 минут, минуя митинский ландшафтный парк, на месте которого, правда, в скором будущем может возникнуть очередной мегаомол (местные жители сейчас борются за спасение парка).

При всех понятных плюсах и минусах проекта, подробно говорить о которых имеет смысл после завершения строительства, любопытно прежде всего попытка застройщиков даже не изобрести новый жанр, а реанимировать старый, вполне доказавший свою жизнеспособность. Доходные дома — один из возможных разумных ответов на сегодняшний колоссальный перегрев московского рынка недвижимости. В дореволюционной Москве их было чуть меньше тысячи при населении в десять раз меньше, чем сейчас. В начале XX века такие дома составляли до 40% всего московского жилья. Сегодня доходные дома существуют лишь в общеободряющей риторике городских властей, которые не первый год обещают обеспечить Москву доступным жильем. Рынок до последнего времени ничего предложить не мог. Возможно, первая попытка и не превратится в тенденцию, но мы, по крайней мере, увидим, что такое доходный дом XXI века. В конце концов, иногда повторить собственный исторический опыт с поправкой на время может быть не лишено смысла.

Ольга Мамаева



АПАРТ-ОТЕЛЬ YE'S	
Местоположение	Северо-Западный административный округ, район Митино
Адрес	ул. Митинская, вл. 16
Площадь участка (га)	1,4
Количество секций	2
Этажность	23
Количество апартаментов	456
Площадь апартаментов (кв. м)	27–43
Цена	от 4,5 млн рублей за апартамент (вместе с отделкой, мебелью и бытовой техникой)
Срок окончания строительства	2015 год
Застройщик	ГК «Пионер»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность, собственная инфраструктура.

Отрицательные: маленькая площадь апартаментов, отдельные недостатки планировки.



садовые
кварталы

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС на Фрунзенской

Комплекс клубных домов «Садовые Кварталы» сочетает в себе все, что представляет особую ценность для жителя мегаполиса. Современная авторская архитектура и продуманная до мелочей комплексная территория в самом центре Москвы становятся здесь единым пространством для жизни и отдыха. Стать хозяином этого пространства – истинная привилегия, ценность которой будет возрастать год от года.

(495) 755 88 87

www.sadkvartal.ru

ООО «Магистрат». Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью. Проектная декларация на сайте.