

АПАРТ-ОТЕЛИ НАСТУПАЮТ

ЗЕМЕЛЬ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ, И ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫНУЖДЕНЫ ЗАСТРАИВАТЬ ЭЛИТНЫМ ЖИЛЬЕМ БЫВШИЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ИЛИ ЗЕМЛИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ПЕРЕВЕСТИ ОБЪЕКТЫ, ПОСТРОЕННЫЕ НА ТАКИХ УЧАСТКАХ, В СТАТУС ЖИЛЫХ ПРАКТИЧЕСКИ НЕВОЗМОЖНО, А ПОТОМУ ВСЕ ЧАЩЕ В ПРЕМИАЛЬНОМ СЕГМЕНТЕ ПОПАДАЮТСЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Апарт-отели, хоть и заявляются как гостиницы, в большинстве случаев приобретаются как жилье для личного проживания. Особенно такая практика характерна для элитных апартаментов в центре города, зданий с перспективными видами. Так, например, первый в этом сегменте в городе — жилой комплекс «Пятый элемент» на Крестовском острове, строился он как апарт-отель, но, по сути, на сегодняшний день там расположены элитные квартиры. Еще один пример — апарт-отель на набережной реки Фонтанки, 1, тоже перекалфицировался в элитный дом клубного типа.

В общем объеме первичного предложения на рынке элитной недвижимости Петербурга постепенно растет доля апартаментов. Если по итогам первого полугодия 2014 года этот формат был представлен только одним апарт-отелем, то ко второму полугодю 2015 года число комплексов, где открыты продажи апартаментов, выросло до семи (всего около 260 квартир в экспозиции).

Екатерина Запорожченко, директор по продажам УК Docklands, отмечает: «Сейчас спрос на апартаменты выше, чем количество предложений на рынке».

Заместитель директора по развитию Lotos Tower Елена Куприянова полагает, что в ближайшее время число апарт-отелей будет только расти. «Главный плюс апарт-комплекса высокого класса по сравнению с аналогичным жильем — это локация и видовые характеристики. Сейчас в Петербурге осталось уже мало по-настоящему элитных мест, в которых можно строить жилье. Стоимость апартаментов ниже примерно на 20%. Полагаю, в ближайшее время апартаменты составят сильную конкуренцию жилым комплексам. Необходимо учесть, что апартаменты имеют высокую инвестиционную привлекательность. Их можно отдать в управление и получать гарантированный доход. Поэтому доля рынка апартаментов вскоре увеличится», — добавляет госпожа Куприянова.

Константин Матыцын, руководитель отдела маркетинга и продаж компании Yard Group, добавляет: «По нашим оценкам, примерно 60–65% покупателей апартаментов — это инвесторы, которые могут рассчитывать накупаемость своих вложений в течение семи-восьми лет».

«Среди крупнейших элитных апарт-отелей можно отметить проекты „Императорский яхт-клуб“ (общая площадь апартаментов 14,75 тыс. кв. м), „Монферран“ (9,9 тыс. кв. м) и „Голландия“ (7,38 тыс. кв. м). Доля продаж в апарт-отелях в общем объеме проданных квартир пока остается на уровне 10%. Однако по мере роста числа таких проектов доля апартаментов в первичных элитных продажах будет увеличиваться», — расска-



ЖК «ПЯТЫЙ ЭЛЕМЕНТ» НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ СТРОИЛСЯ КАК АПАРТ-ОТЕЛЬ, НО СЕГОДНЯ В НЕМ РАСПОЛОЖЕНЫ ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ

зывает маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Формат апартаментов становится более привычным, занимая позицию выгодной альтернативы традиционной квартире. Люди покупают не только небольшие метражи для сдачи в аренду, но и просторные двух- и трехкомнатные варианты для собственного проживания.

Стоимость апартаментов в бизнес-классе во втором квартале 2015 года в Петербурге возросла на 4,1%, так как новых объектов не вышло, а существующие увеличили степень своей готовности.

В элит-классе уровень цен вырос на 51%, вернувшись к показателям конца 2014 года в связи с выходом на рынок апартаментов на Невском проспекте, 68.

В общем объеме первичного предложения на рынке жилой недвижимости Петербурга доля апартаментов постепенно растет. Выход во втором квартале двух новых апарт-отелей — в Невском и Центральном районах города — подстегнул спрос, во втором квартале 2015 года он вырос на 28% по сравнению с началом года, отмечают в «БФА-Девелопмент».

К плюсам апарт-отеля можно отнести в первую очередь цену. Как правило, апартаменты дешевле своих жилых аналогов на 10–15%. Разница вызвана нежилым статусом формата. Для жилья стандарты значительно жестче: это касается уровня инсоляции и качества вентиляции помещений, а также наличия окружающей инфраструктуры вокруг. «Впрочем, за последние годы разница в цене на элитные апартаменты и жилые квартиры сильно

сократилась: в среднем за четыре года она снизилась с 40 до 12%», — говорит госпожа Беляева. Однако так было до 1 июля 2015 года. Теперь все может очень сильно поменяться, так как вступили в силу поправки к своду технических регламентов, напрямую затрагивающие апартаменты. «В новом своде правил определено, что апарт-отелями будут называться „здания с жилыми помещениями, предназначенные для временного проживания“. Если раньше к данной категории застройки применялись нормативы и СНиПы нежилых помещений, то теперь к проектам апартов будут подходить с той же меркой, как и к жилым комплексам. Как это окончательно повлияет на цены, покажет время», — отмечает госпожа Беляева.

Второе достоинство — разнообразие форматов, представленных на рынке. Нередко в апарт-комплекс превращается объект исторического наследия, и девелоперы при реконструкции таких зданий, как правило, обязаны сохранить основные конструктивные решения и исторический облик. Так, только в этом формате в Санкт-Петербурге по данным «БФА-Девелопмент», строится семь проектов в элитном сегменте, что равно 53 тыс. кв. м, а еще около 23 тыс. кв. м представлено в трех новых современных апарт-отелях бизнес-класса, половина квартир в которых уже продана.

К третьему плюсу апарт-отелей можно отнести их инвестиционную привлекательность. Количество инвестиционных сделок на ранних стадиях строительства апарт-отельных комплексов доходит до

20%. Доходность от сдачи в аренду наиболее ликвидных апартаментов может приносить 9–12% в год, в то время как квартиры приносят всего 4–7%. «Однако на текущий момент в России не так много грамотных управляющих компаний в этом формате. А для инвесторов принципиально важна доходность. Также для быстрой перепродажи апартаменты не подходят, поскольку большинство людей интересуются классическими форматами жилья, и найти покупателя на апартаменты будет сложно», — рассуждает госпожа Беляева.

Минусы у апарт-отелей также есть, однако как раз для элитного сегмента они не столь существенны. В первую очередь это отсутствие регистрации, так как апартаменты относятся к коммерческой недвижимости, однако, как правило, у собственников элитных площадей проблем с альтернативной регистрацией нет. В крайнем случае, даже в таком формате жилья возможна временная регистрация сроком на пять лет.

Второй минус — высокие коммунальные платежи, рассчитываемые по тарифам коммерческих помещений. Таким образом, собственник апартаментов платит больше на 10% за воду, на 25% за тепло и примерно на 27% за электричество. В целом получается вдвое больше, чем за обычную квартиру в данной локации.

К третьему минусу можно отнести высокие налоги, которые считаются по ставкам для офисов или гостиниц. Но стоит учесть, что если апартаменты входят в состав гостиничного комплекса, то налоговая ставка равняется 0,5% от кадастровой стоимости апартаментов. А если речь идет о многофункциональном комплексе с торговыми и офисными площадями, то ставка будет уже 2%. В любом случае, налоги для владельцев апартаментов в разы выше, чем для владельцев квартир, даже несмотря на то, что кадастровая стоимость апартаментов ниже жилья примерно на 20%.

Ну и к четвертому недостатку можно отнести отсутствие налогового вычета за данный формат жилья.

«Таким образом, апартаменты — это далеко не универсальный формат жилья, который подойдет каждой семье. Например, апартаменты подойдут бизнесменам, которые много времени проводят на работе. Это тот случай, когда элитная локация объекта и набор сопутствующих сервисов и удобств оптимально вписываются в стиль жизни делового человека. Сегодня в историческом центре Петербурга далеко не всегда самые привлекательные локации допускают строительство объектов жилого формата. Проект в формате апартаментов позволяет удовлетворить спрос покупателей, обеспечивая им все преимущества жизни в центре города в сочетании с современными стандартами качества», — говорит госпожа Беляева. ■