

различные форматы: некоторые объекты тяготеют к гостиничной недвижимости, некоторые — к жилью. Иными словами, отель может быть по факту как гостиницей, так и жилым комплексом. Поэтому, говорят эксперты, сначала стоило бы говорить о том, чтобы классифицировать сами апарт-отели. Однако маловероятно, что это произойдет в ближайшее время. Соответственно, если апарт-отель не является гостиницей, то и классификация к чемпионату мира для него не является обязательной процедурой.

Коммерческий директор Glorax Development Руслан Сырцов говорит: «Рынок недвижимости апартментного типа в России находится на стадии формирования, поэтому жестких критериев для апарт-отелей пока еще нет. Так как апартмент-комплексы не считаются отелями в классическом понимании, то у собственников нет обязательств по прохождению сертификации объекта в качестве гостиничного».

Господин Сырцов указывает, что 10–15% от общего количества апартментов сегодня приобретается для собственного проживания. Цена на квартиры, по его словам, на 20–25% выше, чем на апартменты. С инвестиционной точки зрения приобретается более 60% апартментов. В этой категории они также выглядят довольно привлекательно. «В зависимости от района стоимость аренды на апартменты может быть на 30–50% выше, чем на обычные квартиры. Конечно, при условии предоставления качественного уровня сервиса в апартментах стоимость аренды будет выше за счет услуг консьерж-службы, обслуживания, уборки. При колоссальной востребованности жилья вполне закономерно, что в среднесрочной перспективе тренд по строительству апарт-отелей будет сохраняться», — сообщил Руслан Сырцов.

Финансовый аналитик ГК «Финам» Тимур Нигматуллин считает, что жилье под видом апарт-отелей закон «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года и Кубка конфедераций FIFA 2017 года...», скорее всего, не затронет. «Дело в том, что жилье в апарт-отелях, как правило, приобретается в собственность, а

не сдается в наем. Таким образом, вряд ли его придется классифицировать», — говорит он.

Валентин Безумов, юрист консалт Navis Development Group, также уверен, что этот сегмент не будет подпадать под действие закона, если объекты не будут иметь статуса гостиницы.

Основная причина популярности у девелоперов апартментов как формата — это дефицит земель под жилую застройку в городе. При этом комплексы апартментов относятся к коммерческим объектам, и их можно возводить на землях общественно-делового и иного назначения, где обычные многоквартирные жилые дома построить нельзя. К размещению апартментов предъявляется меньше требований и ограничений, чем к жилым многоквартирным домам. Это касается и ограничений, связанных с экологией (санитарно-защитные зоны от производственных предприятий), и инсоляционных требований, и нормативов по озеленению, количеству парковочных мест и многих других.

Таким образом, большинство апарт-отелей на рынке Петербурга — вынужденный формат. По сути, это жилье под видом апартментов. Строительство и последующее использование всего комплекса апартментов для сдачи помещений в долгосрочную аренду застройщиком без продажи помещений различным физическим лицам фактически не практикуется. Апартменты преимущественно приобретаются для постоянного проживания.

«При этом, если девелопер (или управляющая компания) решит использовать апарт-отель по своему прямому назначению, то есть как «отель квартирного типа» для сдачи в долгосрочную аренду номеров, в том числе «спортивным туристам», то он, несомненно, попадет под действие ст. 36 108-ФЗ, и ему необходимо будет иметь свидетельство о присвоении апартментам соответствующей категории, предусмотренной «системой классификации» гостиниц и иных средств размещения», — полагает Рустэм Ямалетдинов, эксперт Rusland SP.

Илья Андреев, вице-президент NAI Becar, отмечает, что в Петербурге формат апарт-отелей представлен двумя объектами: «Вертикаль» и YE'S. Апарт-отели являются как по документам, так и формально, гостиницами с соответствующим набором сервисов. Такие объекты обязаны пройти классификацию. «На данный момент наша управляющая компания занимается вопросом прохождения классификации апарт-отеля сети «Вертикаль». Что касается апартментов, то решение о прохождении классификации может быть принято в частном порядке», — сообщил господин Андреев.

«Апарт-отель YE'S в Петербурге намерен предлагать размещение гостям и болельщикам предстоящего чемпионата мира по футболу. Если для этого будет необходимо пройти обязательную классификацию, думаю, что мы с легкостью пройдем эту процедуру, так как по инфраструктуре и оснащению объект соответствует по факту отелям категории «три-четыре звезды», — говорит управляющий апарт-отелем YE'S Карина Шальнова. ■



ЖИЛОЕ ПРОСТРАНСТВО В АПАРТ-ОТЕЛЕ «ВЕРТИКАЛЬ»

ИНВЕСТОРЫ ОЖИВИЛИСЬ по оценкам компании JLL, в первом квартале 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил \$982 млн, продемонстрировав двукратный рост по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года (\$499 млн). ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

С учетом объема сделок, находящихся в процессе переговоров и due diligence, объем инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости в 2016 году может достичь \$4 млрд, увеличившись на 74% по сравнению с предыдущим годом. В то же время в силу волатильности цены на нефть, которая остается основным драйвером российской экономики, существует риск снижения этого прогноза.

Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL, комментирует: «Девальвация рубля повысила относительную привлекательность рос-

сийских активов, однако высокая неопределенность динамики обменного курса и перспектив различных сегментов рынка недвижимости по-прежнему сдерживает активность инвесторов. Тем примечательнее рост объема сделок в первом квартале, который сигнализирует, что дно рынка, вероятно, пройдено».

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных объектов в общем объеме сделок первого квартала составила 93%, что сопоставимо с 98% годом ранее. В Петербурге в январе — марте 2016 года прошли сделки совокупным объемом немногим более \$60 млн,

в результате доля города в российском показателе достигла 6% против нулевого результата за аналогичный период 2015 года.

«Доля иностранных инвесторов составила 12% в общем объеме сделок за первый квартал 2016 года, — комментирует Сайдам Салахеддин, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. — В частности, среди основных сделок с участием иностранного капитала в первом квартале стоит отметить приобретение двух логистических комплексов „PNK-Чехов-3“ и „PNK-Северное Шереметьево“

консорциумом инвесторов, включающим РФПИ и Mubadala. Данная транзакция представляет собой первые инвестиции ближневосточного фонда Mubadala в рынок недвижимости России, что является еще одним свидетельством привлекательности российских активов для иностранных инвесторов».

Ставки капитализации остались неизменными по сравнению с предыдущим кварталом. В первом квартале 2016 года максимальные ставки капитализации в Москве составили 10,5 и 10,75% для офисных и торговых центров соответственно и 12% для складских комплексов. ■