



ВВОД КОМПЛЕКСА, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРОГО НАЧАЛОСЬ В 2016 ГОДУ, НАМЕЧЕН НА КОНЕЦ 2018 ГОДА

ИНФРАСТРУКТУРНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ

ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СЕГМЕНТ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ АКТИВНО РАЗВИВАЕТСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ. НА ЭТО ВЛИЯЕТ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ФАКТОРОВ: НЕХВАТКА В ГОРОДЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ГОСТИНИЦ СРЕДНЕГО ЦЕНОВОГО СЕГМЕНТА, БОЛЕЕ ВЫСОКИЙ И ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ ДОХОД ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ ПО СРАВНЕНИЮ СО СДАЧЕЙ В АРЕНДУ КЛАССИЧЕСКОГО ЖИЛЬЯ, ИНОЙ СПОСОБ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ В РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТОВ. ПРИ ЭТОМ СРЕДИ ВСЕХ СТРОЯЩИХСЯ И ЗАЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ТАК МНОГО АПАРТ-ОТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ БЫ ИМЕЛИ ЛОКАЦИЮ В САМОМ ЦЕНТРЕ И ИЗНАЧАЛЬНО БОЛЕЕ ВЫСОКИЙ ПО СРАВНЕНИЮ С ОСТАЛЬНЫМИ КЛАСС. ДМИТРИЙ МАТВЕЕВ

Один из подобных проектов — классический апарт-отель бизнес-класса Prime Residence, предназначенный для получения дохода от сдачи апартаментов в краткосрочную и среднесрочную аренду. Он расположен в 200 метрах от Невского проспекта рядом с Невой и Александровской лаврой, а его особенностью является разнообразная внутренняя инфраструктура, рассчитанная не только на жителей комплекса, но и на его гостей: фитнес-зона, коворкинг с трансформирующимся кинотеатром и собственный ресторан.

В апарт-отеле будет круглосуточно работать зона ресепшен, которая предоставит полный спектр услуг для резидентов, в том числе заказ экскурсий, бронирование билетов и столиков. Предусмотрен сервис event room — предоставление полностью оборудованного помещения для организации мероприятий, а также service room — обслуживание и уборка апартаментов. Стоимость эксплуатации со всей сопутствующей инфраструктурой составит около 150 рублей за квадратный метр в месяц.

К реализации проекта в текущем году была привлечена немецкая компания Drees & Sommer, которая выступила партнером группы «Ярд» (реализует проект апарт-отеля) и консультантом. Она будет контролировать строительство Prime Residence на всех этапах до ввода в эксплуатацию: следить за сроками выполнения строительных работ, оценивать и проверять конструктивные элементы, качество работ и монтажа, участвовать в приемке работ на промежуточных этапах, проводить работу по исключению дефектов со стороны подрядных организаций, определять факт готовности объекта, участвовать в проведении проверок контролирующими органами, а также оптимизировать финансовые затраты по строительству апарт-отеля.

Ввод комплекса, строительство которого началось в 2016 году, намечен на конец 2018 года. Сейчас в здании уже закончены монолитные работы, работы по внешнему остеклению, установлены внутренние межквартирные перегородки, идет про-

кладка внутренних коммуникаций и начинается монтаж фасада.

ВЫГОДНОЕ ВЛОЖЕНИЕ Если рассматривать рынок в целом, то инвестор может вложить деньги в три типа недвижимости, от которой впоследствии может получить доход: жилая, коммерческая и апартаменты. При этом вложения в обычные жилые квартиры, сдающиеся затем внаем, не позволяют рассчитывать на доход, превышающий 3–4% годовых: обеспечивать арендной квартире хорошую заполняемость становится все сложнее. Обслуживаемые апартаменты приносят доход от 8% годовых в зависимости от стадии вхождения в проект и локацию.

Коммерческая недвижимость (склады и офисы) приносит сопоставимый доход, но порог входа существенно выше — от 20 млн рублей, в отличие от апартаментов. Так, в Prime Residence стоимость начинается от 4,6 млн рублей.

Группа «Ярд» разработала несколько программ доходности, рассчитанных исходя из площади приобретаемого помещения. Учитываются статус покупателя (физическое это или юридическое лицо), соответствующее налогообложение и уровень загрузки апартамента.

Доход от покупки апартамента на стадии строительства может принести владельцу 20–25% годовых. Учитывая готовность Prime Residence на уровне 60% и более высокие цены, чем год назад, доходность новых покупателей будет варьироваться в районе 8–15% в зависимости от загрузки отеля, при этом данный показатель включает затраты на работу управляющей компании, которые составят 10% от получаемого дохода. Согласно такой статистике, окупаемость апартаментов в Prime Residence составит семь-восемь лет. К настоящему времени в комплексе реализовано две трети от общего числа апартаментов, и к концу года «Ярд» рассчитывает реализовать весь пул первой очереди.

ВОЗРОЖДЕНИЕ ТРАДИЦИИ Покупателями апартаментов в Prime Residence являются, как правило, граждане РФ,

в основном — петербуржцы, около 15% составляют москвичи и жители Крайнего Севера.

Большинство апартаментов предназначено для последующей сдачи в аренду: их площадь варьируется от 23 до 43 кв. м и они подходят людям, приехавшим на несколько дней в Петербург и желающим жить в комфортном и транспортно доступном месте в центре города.

«В Prime Residence возможно и постоянное проживание. Последний этаж комплекса отведен под шикарные апартаменты площадью от 85 кв. м, имеющие несколько комнат и просторные открытые террасы. В XIX веке многие рантье, живущие на доход от недвижимости, проживали в тех же домах, где находились сдаваемые комнаты. Собственная квартира была побольше и побогаче, сдаваемая — поменьше и попроще. Эта традиция может возродиться и в нашем апарт-отеле», — отмечает председатель совета директоров группы «Ярд» Андрей Кошкин.

По его словам, главным фактором, определяющим выбор апарт-отеля, является локация, так как именно от нее зависит наполняемость и востребованность у будущих жильцов, поэтому Центральный район, часть Адмиралтейского и Петроградского районов всегда будут востребованы и у покупателей, и у постояльцев.

Отличительной особенностью апарт-комплексов является обязательное наличие отделки, которая выполняется в едином стиле, характерном для данного отеля. Помимо готовой отделки, апартаменты зачастую передаются и с полной меблировкой, что избавляет покупателя от дополнительных временных трат и позволяет сразу сдавать юнит.

Третья важная составляющая, о которой уже упоминалось, — внутренняя инфраструктура, закладываемая застройщиком еще на этапе проектирования, и услуги управляющей компании. «Современный апарт-отель похож на хорошую гостиницу с хорошим сервисом, но при этом существенно дешевле», — подчеркивает председатель совета директоров.

ХОРОШИЙ СПРОС Исходя из того, что место определяет 80% успеха той или иной доходной недвижимости, высоким спросом будут пользоваться апарт-отели, расположенные в пешей доступности от метро, а также в непосредственной близости от крупных деловых центров, например, таких, как будущий «Лахта-центр», отмечает господин Кошкин. Приятный бонус для будущих постояльцев — вид на главные достопримечательности или на воду, но на стадии покупки инвестором эта опция не играет серьезной роли.

«В Prime Residence есть апартаменты, с террасы которых можно наблюдать за разводкой моста Александра Невского в период белых ночей — говорит Андрей Кошкин. — Они точно будут востребованы у туристов, приезжающих полюбоваться этой особенностью нашего города. Но сейчас наших покупателей интересуют будущая доходность и рост капитализации актива. В зависимости от выбранной доходной программы мы предлагаем 8–12% годовых при вложениях в 4,6 млн рублей за апартамент площадью 29,9 кв. м».

В начале текущего года группа «Ярд» начала реализацию еще одного проекта апарт-отеля, напоминает Андрей Кошкин: на проспекте Добролюбова между дворцом спорта «Юбилейный» и бизнес-центром «Арена Холл». Здесь так же, как и в Prime Residence, планируется формирование сервисных апартаментов, сдавать их в аренду компания пока планирует самостоятельно. В комплексе будет около 200 номеров и вся необходимая инфраструктура: спортивный зал, ресторан, детская игровая комната и прочее. Сдать объект планируется в конце 2020 года, к управлению строительством будет вновь привлечена Drees & Sommer.

«Место для элитного проекта вполне подходящее: в двух минутах ходьбы находится станция метро «Спортивная», из окон здания будут виды на Малую Невку, в шаговой доступности — Петропавловская крепость и стрелка Васильевского острова. Когда на Тучковом буяне появится Судебный квартал, эта часть Петроградки станет еще притягательнее», — добавляет господин Кошкин. ■