

# АПАРТАМЕНТЫ ПОДВОДЯТ ПОД ОДНУ ЧЕРТУ

ЗАЯВЛЕНИЕ ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ О ВОЗМОЖНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕТЕРБУРГЕ АПАРТАМЕНТОВ ВЫЗВАЛО У ПРОФЕССИОНАЛОВ ЗАМЕШАТЕЛЬСТВО. СТРИЧЬ ВСЕХ ПОД ОДНУ ГРЕБЕНКУ — ПЛОХАЯ ИДЕЯ, УВЕРЕНЫ ИГРОКИ РЫНКА. МАРИЯ ЛЕВИНТОВА

Власти намерены проанализировать рынок и провести ревизию комплексов с апартаментами. Декларируемая цель — прекратить возведение псевдожилья. О том, что глава города поручил внимательно изучить рынок и сделать соответствующие выводы, заявил ранее вице-губернатор Игорь Албин в ходе обсуждения очередных поправок в городской Градостроительный план. Чиновник подчеркнул, что проблема апартаментов заключается в том, что при их проектировании не учитывается целый ряд параметров, касающихся обеспечения социальными объектами и парковочными местами, озеленения и транспортной доступности. Но анализ строящихся проектов с апартаментами — только начало. Как было отмечено, возведение апарт-комплексов в принципе может быть прекращено. По мнению властей, смешение жилой и коммерческой застройки, которое произошло, негативно сказывается на городской среде. Впрочем, апартаменты попадают в опалу уже не в первый раз. Ранее звучали заявления о том, что такие проекты необходимо приравнять к жилью и обязать застройщиков возводить всю необходимую инфраструктуру. Однако тогда инициатива так и осталась на уровне предложений. По словам генерального директора Knight Frank St. Petersburg Николая Пашкова, юридически статус апартаментов до сих пор не определен. В связи с этим нет законных оснований запретить реализацию таких проектов. «Если у апартаментов квартирная планировка, то их, конечно, можно отличить от номера в гостинице. Но если речь идет о студии, то фактически разницы на глаз не будет. При этом законом не запрещено продавать частным лицам нежилые помещения в гостинице. В связи с этим сложно представить себе правовой инструментарий для того, чтобы запретить возведение апарт-отелей», — уверен эксперт.

**НАЗВАТЬ СВОИМИ ИМЕНАМИ** И в прошлый раз, и в этот игроки рынка в один голос повторяют: все проблемы апартаментов от того, что нет сформированного понятия и характеристик. По сути, сейчас на рынке есть два параллельно существующих формата. Один — комплексы, которые имеют мало отличий от обычных жилых объектов. Их в силу градостроительных ограничений нельзя было реализовать на конкретном участке. Апартаменты в них, как правило, приобретают для собственного проживания, в том числе семьи с детьми. Для таких проектов действительно есть смысл серьезно обсуждать вопрос с обеспечением социальной и всей остальной инфраструктурой. Наравне с ними в городе есть и другой формат. Это объекты, которые предназначены в большей степени для временного проживания, то есть, по сути, являются частью гостиничной инфраструктуры города, средствами размещения, которые проходят соответствующую сертификацию.



СТРОИТЕЛЬСТВО АПАРТ-КОМПЛЕКСОВ МОЖЕТ ПРИВЛЕЧЬ ПОТОК ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В ЭКОНОМИКУ РЕГИОНА

Соответственно, требования к их наполнению должны отличаться от тех, которые применяются к жилым комплексам. К примеру, социальные объекты, в частности, детские сады и школы, практически неактуальны. По мнению генерального директора ООО «Вало Сервис» (управляющая компания апарт-отеля Valo), председателя Экспертного совета по апартаментам РГУД Константина Сторожева, сейчас происходит смешение понятий, которое равняет как действительно непродуманные проекты, «псевдожилье», которое называется словом «апартаменты» только с целью обхода градостроительных ограничений, так и настоящие апарт-отели. Президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Игорь Горский уверен, что так называемое псевдожилье было характерно для ситуации трех-пятнадцатилетней давности, когда девелоперы пытались обойти градостроительные ограничения и реализовывать на участках под коммерческую функцию якобы жилые проекты. «Но этот формат имеет много ограничений, что довольно быстро осознали покупатели и потеряли интерес к такого рода проектам. Сейчас же в основном развиваются сервисные апартаменты», — говорит Игорь Горский. — В этом формате апарт-отели имеют сразу несколько социальных функций: пополняют городской номерной фонд для средне- и долгосрочного проживания, обеспечивают предложение для корпоративных арендаторов, легализуют арендный рынок в целом». По его мнению, апарт-отели — это не жилье и не гостиницы. «Это отдель-

ный кластер, с которым властям вряд ли стоит бороться запретами. Напротив, необходимо выработать схемы взаимодействия и сформировать цивилизованные рыночные отношения», — считает господин Горский.

**В КОПИЛКУ НОМЕРНОГО ФОНДА** По данным Knight Frank St. Petersburg, без учета мини-отелей на рынке действует 367 гостиниц и малых отелей с суммарным номерным фондом 28,6 тыс. номеров, из них 280 позиционируются в категории «три звезды», 68 — в категории «четыре звезды» и 19 — в категории «пять звезд». По мнению экспертов рынка, в городе по-прежнему недостаточно отелей категории «три-четыре звезды», особенно на фоне растущей популярности Петербурга как туристического и делового центра. В прошлом году город третий год подряд был признан лучшим европейским городским туристическим направлением в Европе, получив награду World Travel Awards. По данным аналитического агентства «Турстат», Петербург находится на втором месте по объему туристического потока среди других российских городов и демонстрирует положительную динамику. В 2017 году его посетили 7,5 млн человек, включая 3,8 млн иностранных туристов. Эксперты уверены, что апарт-отели могут стать частью гостиничной инфраструктуры и восполнить недостаток средств размещения. «Апарт-отели — это в первую очередь объекты туристической инфраструктуры города. Именно качественные апарт-комплексы могут решить

наблюдающийся в Петербурге недостаток качественного размещения в среднем ценовом сегменте, самом популярном у туристов по всему миру», — отмечает Константин Сторожев.

По данным Knight Frank St. Petersburg, в Петербурге к концу третьего квартала 2018 года продажи велись в 41 комплексе апартаментов, что на 14% больше по сравнению с итогами 2017 года. Суммарная площадь строящихся проектов, находящихся в продаже, достигла рекордного значения в 641 тыс. кв. м. Игорь Горский отмечает, что апарт-отели — это тренд на рынке недвижимости на ближайшие пять-семь лет. По словам руководителя департамента долевого строительства корпорации «Адвекс. Недвижимость» Ольги Морозовой, сейчас заявлено несколько интересных проектов. Это и элитные объекты в историческом центре, и бизнес-класс, и апарт-отели комфорт-класса. «Рынок апартаментов будет развиваться, доля такой недвижимости на рынке Петербурга будет увеличиваться. Только за прошедший год рынок апартаментов вырос в полтора, а то и в два раза по количеству юнитов, плюс в связи с вступлением в силу изменений в 214-ФЗ в ближайшее время, возможно, их станет еще больше. Постепенно рынок становится более «распробованным» со стороны покупателя», — отмечает она. По данным руководителя КЦ «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, более половины реализованных апартаментов приходится на студии. Второй по популярности тип юнитов — однокомнатные.

При этом на рынке апартаментов наблюдается ситуация постепенного наращивания доли проектов именно сервисного формата, выступающего в качестве альтернативы гостиничному сегменту недвижимости. «Основной мотив покупки апартаментов — инвестиционный, преимущественно для сдачи в аренду. Реже апартаменты используются для собственного проживания, так как приобретаемая недвижимость, как правило, не является единственной для покупателя», — отмечает Ольга Трошева.

К тому же, добавляет Константин Сторожев, строительство апарт-комплексов способно привлечь поток частных инвестиций в экономику региона. Этот потенциал сейчас сильно недооценен, а тем временем 80% покупателей сервисных апартаментов — инвесторы. «Люди готовы вкладываться в развитие туристической отрасли, но сейчас они могут лишиться такой возможности, если вместе с псевдожильем в опалу попадут настоящие апартаменты», — настаивает он.

Пока новая волна противостояния властей и застройщиков апартаментов опять сводится к обсуждению форматов и их характеристик. Вместе с тем сформированная структура предложения говорит как раз о том, что перевес действительно на стороне апарт-отелей для временного размещения. ■