

ЖИЗНЬ В СТАРОМ ОФИСЕ

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПОПОЛНЯЕТСЯ НЕОБЫЧНЫМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ



а фоне практически постоянного роста цен на вторичную жилую недвижимость в Москве предложения, выгодно отличающиеся по стоимости, приобретают дополнительную привлекательность. Мансардный этаж низкоэтажного дома в Басманном районе площадью 300 кв. м с двумя входными дверями за 60 тыс. руб. за 1 кв. м выглядит невероятно. Двухкомнатная квартира неподалеку в этом же районе за 215,4 тыс. руб. за 1 кв. м, даже с учетом традиционного для вторички дисконта в 10–15%, не идет ни в какое сравнение. «Апартаменты свободной планировки, 300 кв. м» — озаглавлено объявление. «Продается чердак (статус — нежилое помещение) в кирпичном доме в семи минутах от метро „Бауманская“. Помещение отлично подойдет как для жизни, так и как коммерческий проект» — указано в тексте. В этом же здании этажом или двумя ниже выставлены на продажу трехкомнатные апартаменты. Не так дешево, как чердак, но ниже цены квартиры из примера выше — 192 тыс. за квадратный метр. На фотографиях — комнаты, которые совершенно точно были чьим-то офисом. Студия 22 кв. м в Тверском районе за 359 тыс. руб. за 1 кв. м не так ошеломительна, но тоже дешевле квартир: однокомнатные на вторичном рынке в этом районе — от 420 тыс. руб. за 1 кв. м. Объявление обещает, что до заезда покупателя стены будут подготовлены под покраску, постелен ламинат, проведены коммуникации и установлена душевая кабина. Возможные неудобства прикрыты формулировкой: «Студия парижского формата в реконструированном особняке, в тихом переулке на Цветном бульваре».

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов говорит, что такие объявления периодически появляются на рынке. «В случае с предложением в Басманном районе более корректно говорить о продаже здания, поэтому объявление размещено и в разделе коммерческой недвижимости, и в разделе жилой со статусом апартаментов. Продавец пытается расширить охват рекламируемого объекта», — объяснил господин Попов. Он уточнил, что апартаментами в современном понимании помещения в этом доме не являются и никогда не станут. «Но если здание будет продано — целиком или частями, — у собственника не будет формальных ограничений, если он захочет в нем жить», — полагает Алексей Попов.

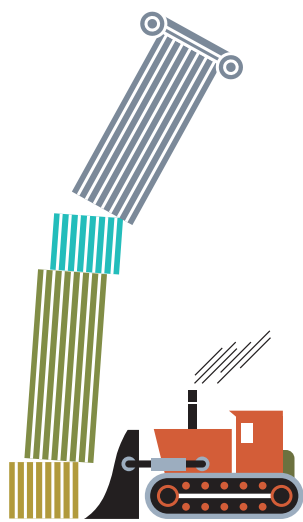
Право жить в офисе

Первые апартаменты в Москве начали появляться, когда мэром был Юрий Лужков. «Предложение было настолько ограниченным, что его не выделяли в отдельный сегмент», — вспоминает управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая. Когда город в октябре 2010 года возглавил Сергей Собянин, в Москве было девять комплексов апартаментов, из них три — в ММДЦ «Москва-Сити». Потом апартаментов становилось все больше и больше. Самый заметный скачок предложения прои-

зошел за 2011 год — в два с половиной раза, до 22 проектов. К концу 2014 года этот рынок вырос в восемь раз и составлял 69 проектов.

За первый год нового столичного мэра количество апартаментов увеличилось в 2,5 раза — до 22 проектов. Через год их стало 34, через два — 53, к концу 2014 года — 69. Таким образом, за четыре года рынок увеличился в восемь раз. В следующие четыре года рост рынка апартаментов продолжился. По данным на сентябрь 2020 года, в старых границах Москвы — 124 проекта с апартаментами общей площадью около 753 тыс. кв. м. Девелоперы полюбили этот формат за относительную простоту. Он не предполагает строительства социальных объектов, поэтому можно строить на участках, не предназначенных для строительства жилья. В то же время апартаменты подходят для проживания и стоят дешевле, чем квартиры. На раннем этапе формирования рынка апартаментов разница в цене с жильем в новостройках в той же локации могла составлять до 30% не в пользу квартир. Сейчас без привязки к локации апартаменты в новостройках в среднем могут быть дороже квартир, потому что комплексы строят в центральных дорогих локациях.

Постепенно покупатели запомнили, что меньшая по сравнению с квартирой цена на этапе покупки перестает быть привлекательной, в процессе эксплуатации. Апартаменты — это коммерческая недвижимость, которая облагается более высоким налогом. Ставка имущественного налога на апартаменты составляет от 0,5% до 1,5% в зависимости от типа, а на квартиру — от 0,1% до 0,3%. Для собственников коммерческой недвижимости действуют иные тарифы на электриче-



Апартаменты — это коммерческая недвижимость, которая облагается более высоким налогом