

дом проект

Доходность в брендовой локации

На фоне общей экономической нестабильности вложения в недвижимость стали «новым черным». Инвесторы в качественные проекты действительно могут получить доходность, значительно превышающую ставки по банковским депозитам. О том, как грамотно выбрать подходящий объект, «Ъ-Дом» выяснил на примере расположенного на проспекте Мира HILL8, который вот-вот будет сдан в эксплуатацию.



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНА СТИ-ХИ ВЕК



— Москва —

Стоимость рубля демонстрирует негативную динамику, а доходность по банковским депозитам продолжает снижаться. В таких условиях нет ничего удивительного, что число россиян, решивших вложить скопленные средства в недвижимость, растет. По оценкам «Метриум», в Москве доля инвестиционных сделок сейчас составляет 20% от общего числа заключаемых в сегменте новостроек. Но чтобы такое вложение средств оказалось успешным, крайне важно ответственно подойти к выбору объекта.

Комплекс для инвестора

Особенно выгодным в текущих условиях может быть вложение в апартаменты. В самое ближайшее время в России будет наконец решен вопрос об их правовом статусе, который будоражит столичный рынок недвижимости уже много лет. Буквально в сентябре об этом заявлял вице-премьер Марат Хуснуллин, указав, что рассмотрение законопроекта планируется провести в парламенте в текущую сессию. Ранее он сам внес предложения по изменению законодательства, в рамках которого апартаменты будут приравнены к жилой. Господин Хуснуллин уверен, что живущие в апартаментах люди также должны иметь право на прописку и сниженные стоимости ЖКУ.

Ответом рынка на получение апартаментами статуса жилых помещений однозначно станет рост цен на них. До сих пор апартаменты продавались дешевле аналогичных проектов с официальным статусом «жилая», разница в цене в сопоставимых комплексах доходила до 20%. Логичное решение в сложившихся условиях — постараться опередить прогнозируемый скачок стоимости апартаментов, купив недвижимость сейчас с максимальной выгодой. Вложения в жилую недвижимость в Москве традиционно имеют минимальные риски: каждый год такие активы дорожают как минимум с учетом инфляции. И заработать потенциальный инвестор сможет не только на грядущем увеличении стоимости лота, но и на его сдаче в аренду.

Один из перспективных вариантов для вложений — комплекс HILL8. Долго ждать того, чтобы начать возвращать инвестиции потенциальному лендлорду, здесь не придется: ввод проекта в эксплуатацию запланирован уже на четвертый квартал текущего года. Сомневаться в надежности застройщика тоже не приходится. Девелопментом HILL8 занимается компания «Сити-XXI век». Застройщик, работающий на рынке уже 23 года, входит в группу компаний «Новард». В портфеле компании — более 60 реализованных проектов жилья на рынках Москвы и Подмосковья. С 2010 года девелопер также развивает уникальный продукт «Миниполис», успешный стать визитной карточкой компании. У «Сити-XXI век» есть также опыт по созданию социально значимых объектов, например стадиона «Янтарь» с одноименным спортивным комплексом и духовно-социального центра «Неопалимая купина» с православной гимназией имени Платона Левшина в Печатниках.

В HILL8 оценивают доходность покупки апартаментов площадью 64 кв. м в 8,2–11% годовых. И, похоже, основания для этого действительно есть. По крайней мере наивысший весной кризис наглядно продемонстрировал, что даже в самой непредвиденной ситуации объекты для долгосрочного проживания, подразумевающие наличие сервисной составляющей и профессиональной управляющей компании, демонстрируют максимальную устойчивость. Их заполняемость с марта по июль текущего года, на пике действовавших из-за COVID-19 ограничений, сохранилась на уровне 30%, свидетельствуют данные исследования PwC. Сохранять постояльцев апартаментам помогал спрос со стороны бизнес-структур, которым даже в самых жестких условиях требовалось размещать в Москве сотрудников.



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНА СТИ-ХИ ВЕК



Брендовая локация

В комплексе можно не только выгодно инвестировать средства, но и комфортно поселиться. HILL8 располагается на проспекте Мира, буквально в одной минуте ходьбы от станции метро «Алексеевская». Сам по себе этот адрес — брендовый: проспект Мира в сознании москвичей прочно ассоциируется как с архитектурными памятниками старого города, вы-

КАРИМ РАШИД, ДИЗАЙНЕР ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН HILL8:



ступая естественным продолжением Сретенки, так и со ставшими символами города во времена СССР ВДНХ, Останкинской телебашней и зданием гостиницы «Космос». Преимущества этого района действительно не стоит недооценивать: он буквально утопает в зеленых насаждениях. Сравнительно недалеко находятся Плавный ботанический сад РАН, парк «Останкино», каскад Каменских прудов и Шереметьевская дубрава. Проблем с социальной инфраструктурой вокруг тоже нет. Только в локальной зоне HILL8 расположены три детских сада, две гимназии и школа искусств. Есть, куда пойти, и взрослым. Поблизости более 20 кафе и ресторанов, 5 торговых центров, 10 фитнес-клубов, множество супермаркетов, несколько салонов красоты и спа-центров.

Консультанты «Метриум» ранее отмечали, что, несмотря на выгодную локацию, у Останкинского района пока не сложилась репутация привилегированного, а значит, недвижимость здесь все еще можно купить достаточно выгодно. HILL8 — единственная премиальная новостройка в этой локации, и для выбранного класса цены в ней можно назвать доступными: стоимость предложения сейчас начинается от 12,45 млн руб.

Расположение вблизи станции метро не оставляет вопросов в удобстве пользования общественным транспортом, но и зайдящим автомобилистам в HILL8 будет комфортно. Сам по себе проспект Мира — одна из ключевых транспортных артерий города. Минутная пробка, за полчаса можно добраться практически до любого района города. Оставить машину дома можно будет в двухуровневом подземном паркинге, откуда на лифте можно будет подняться прямо на свой этаж.

Дизайном апартаментов для HILL8 занимается Борис Уборевич-Боровский и его бюро ub.design, которые при работе ориентировались на визуальный комфорт будущих жильцов. Предложные концепции выглядят просто и лаконично, в них нет и намека на излишества из прошлого. Тем не менее все элементы продуманы и тщательно подобраны. Например, для комплекса были выбраны окна производства немецкой компании Schuco, технологического лидера рынка светопрозрачных конструкций во всем

Простота и экологичность

Выбор потенциальным покупателям при этом есть из чего: проект HILL8 — это сов-

ременное 15-этажное здание, в котором насчитываются 164 апартаменты и 130 офисных помещения класса А площадью от 36 до 129 кв. м. Все они предполагают внутреннюю отделку. Увеличение объема предложения квартир и апартаментов с отделкой — тренд уже последних несколько лет. Согласно оценкам «Азбуки жилья», сейчас на такие лоты приходится 37% от общего объема рынка «старой» Москвы. Причина в изменении покупательского спроса: горожане все меньше хотят уделять внимание ремонтным работам, доверяя неприятные моменты профессиональным девелоперам.

Дизайном апартаментов для HILL8 занимается Борис Уборевич-Боровский и его бюро ub.design, которые при работе ориентировались на визуальный комфорт будущих жильцов. Предложные концепции выглядят просто и лаконично, в них нет и намека на излишества из прошлого. Тем не менее все элементы продуманы и тщательно подобраны. Например, для комплекса были выбраны окна производства немецкой компании Schuco, технологического лидера рынка светопрозрачных конструкций во всем

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
Название проекта	комплекс экоапартаментов HILL8
Месторасположение	Москва, Останкинский район, проспект Мира, 95
Общая площадь	46,57 тыс. кв. м
Тип апартаментов	широкий выбор апартаментов площадью от 36 до 129 кв. м — от студий до трехкомнатных пространств евроформата
Отделка	на этапе заключения ДДУ есть возможность заказать отделку в классическом или современном стиле
Паркинг	двухуровневый подземный на 217 мест

мире. Конструкции надежно защищают апартаменты от внешнего шума и вибраций, выступая также барьером от солнечных лучей. Отражать удастся примерно 80% внешней тепловой энергии, благодаря чему в помещении всегда поддерживается комфортная температура. Такое решение позволяет избежать дополнительной нагрузки на систему вентиляции и кондиционирования. При этом окна максимально прозрачные и позволяют в полной мере использовать возможность естественного освещения. Экологичность проекта вот-вот будет подтверждена: HILL8 будет сертифицирован по мировому экологическому стандарту BREEAM на уровне Very good.

Высокие экологические стандарты не заставляют забывать о комфорте и внешнем облике здания. За входную группу в комплексе отвечает известный промышленный дизайнер Карим Рашид. Выбранный в HILL8 подход он сам характеризует как чувственный минимализм, ключевая задача которого создать комфортную среду для жизни. Отделочные работы внутри выполнены уже на треть: оштукатурены помещения подземной части, включая паркинг, места общественного пользования, активно ведется облицовка керамической плиткой.

В здании HILL8 установлены лифты финской компании Kone премиальной серии NMonoSpace. Их скорость движения достигает 2 м в секунду, позволяя минимизировать время ожидания и поездки. Во всех местах общего пользования установлены акпанели, они полностью устойчивы к влаге, грибку и плесени. Для облицовки первых трех этажей используется, в частности, юрский камень. Этот материал привозят с территории современной Баварии: 150 млн лет назад местность была покрыта неглубоким теплым морем. Условия располагали к формированию наслоения богатых минералами и органическими окаменелостями известняковых пород.

Дополнительные возможности

Но не стоит рассматривать HILL8 как исключительно жилой проект. Со второго по восьмой этаж в комплексе предусмотрены офисные помещения. Здесь у потенциального инвестора также есть простор для выбора. Площадь офисных помещений класса А варьируется от 36 до 800 кв. м с возможностью объединения. Степень их готовности потенциальный инвестор определит самостоятельно: можно выбрать модель white box или заняться ремонтными работами самостоятельно, оформив все на свой вкус.

Аналитики «Сити-XXI век» уже рассчитали потенциальную доходность таких вложений. Наиболее бюджетный вариант, предполагающий покупку офиса-студии площадью 36,73 кв. м, предполагает вложение 10,6 млн руб. и окупаемость в течение менее чем восьми лет: арендный доход от недвижимости будет составлять 1,46 млн руб. в год. В проект можно вложить как собственные средства, так и получить кредит в одном из банков — партнеров застройщика.

Несмотря на то что связанный с COVID-19 кризис и частичный перевод сотрудников на удаленную работу ударили по офисному рынку, аналитики уверены, что поводов для опасения пока нет. Как показала практика, рост доли пустующих площадей на деле оказался не слишком существенным. Например, по прогнозам Knight Frank, по итогам 2020 года вакансия в сегменте офисных помещений класса А может вырасти с 9,4% до 10,6%. Консультанты солидарны во мнении: текущий кризис существенно отличается от двух предыдущих, ведь рынок подошел к нему в условиях низкого ввода новых площадей, который сейчас уверенно сдерживает арендные ставки от падения. А массовый отказ в текущих условиях от начала строительства новых объектов в будущем может даже спровоцировать их нехватку, а значит, гарантировать стабильный спрос.

Ольга Мухина