

АПАРТ-ОТЕЛИ ЖДУТ НАЛОГИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ПРЕДЛОЖИЛО ПАРЛАМЕНТУ ВЕРНУТЬ НДС НА СТРОИТЕЛЬСТВО АПАРТАМЕНТОВ, ПОСТРОЕННЫХ ПО ПРАВИЛАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗАКОНОПРОЕКТ ВНЕСЕН В ГОСДУМУ. УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО ПРИНЯТИЕ ЗАКОНА МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К УВЕЛИЧЕНИЮ СТОИМОСТИ АПАРТАМЕНТОВ, СНИЖЕНИЮ ИХ КАЧЕСТВА И СОКРАЩЕНИЮ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА АПАРТ-ОТЕЛЕЙ. ТАКИМ ОБРАЗОМ ГОСУДАРСТВО ХОЧЕТ ПЕРЕОРИЕНТИРОВАТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

ИЗДЕРЖКИ — НА ПОКУПАТЕЛЕЙ Законопроект, в котором предусматривается отмена нулевого налога на добавленную стоимость (НДС) на услуги застройщиков апарт-отелей, построенных по правилам долевого строительства, внесен в Госдуму. Соответствующие поправки в налоговый кодекс разработало правительство РФ, следует из законопроекта, размещенного в электронной базе нижней палаты российского парламента.

Сейчас НДС не облагаются все услуги застройщиков по договорам участия в долевом строительстве, за исключением объектов производственного назначения. Минфин предлагает добавить еще одно исключение — жилые помещения (апартаменты), предназначенные для временного проживания (без права на постоянную регистрацию). Кроме того, нулевой НДС, согласно поправкам, не должен применяться при выполнении строительно-монтажных работ и иных работ, проводимых при создании апартаментов.

Директор по исследованиям консалтинговой компании Масоп Ольга Змиевская считает, что введение налога приведет к повышению стоимости апартаментов для конечного покупателя, закономерным результатом будет и сокращение числа сделок.

С экспертом соглашается руководитель отдела по работе с состоятельными клиентами инвестиционной компании Fontvielle Сергей Соловой. Он также допускает, что издержки, которые увеличатся для застройщика с изменением уровня налогового бремени, переложат на плечи покупателей. Он добавляет, что в перспективе отмена нулевого НДС должна стимулировать девелоперов отказываться от строительства апартаментов в пользу жилых пространств.

Руководитель проектов группы компаний «ИнтерСтрой» Дмитрий Макуха уверен, что ситуационной реакцией на увеличение налоговой базы будет как минимум пересмотр решений по тем или иным апарт-комплексам в сторону уменьшения затратной части проекта в ущерб качеству, а как максимум — невывод в стройку новых запланированных проектов или вывод меньшего количества возводимых метров курортного жилья.

Ольга Змиевская допускает и другой вариант развития событий — уход застройщиков от схемы реализации апартаментов через механизм долевого участия. «Это может стимулировать продажи через договоры инвестирования, предварительные договоры либо продажу уже после сдачи через договоры купли-продажи. Так или иначе влияние на рынок будет негативным», — уверена госпожа Змиевская.

ЧИСЛО СДЕЛОК УВЕЛИЧИЛОСЬ

«В 2010 году налог на добавленную стоимость нежилых помещений, к которым в том числе относятся и апартаменты, отменили. Естественно, это стимулировало девелоперов возводить больше таких пространств. К тому же для них это оказалось проще, ведь не надо было соблюдать строгие нормативы, характерные для рынка жилой недвижимости, и создавать соответствующую инфраструктуру. Данный сегмент недвижимости динамично рос», — рассказывает Сергей Соловой.

Так, на Кубани его объем в 2022 году, по данным консалтинговой компании Масоп, в денежном выражении увеличился на 45% и достиг 65 млрд руб. Число сделок год к году выросло на 12% — продано 3,9 тыс. апартаментов.

«Широкое распространение апартаментной недвижимости в Краснодарском крае прежде всего

продиктовано курортной специализацией региона. В прибрежных городах этот сегмент уместен и востребован», — поясняет Ольга Змиевская. По словам эксперта, рост рынка апартаментов в денежном выражении объясняется не столько увеличением числа сделок, сколько повышением средней цены в сегменте.

В прошлом году на Кубани средняя стоимость апартаментов выросла на 55% и на начало 2023 года составила 847 тыс. руб. за кв. м. «Диапазон цен в пределах края очень широкий и в первую очередь зависит от расположения и качественных параметров конкретного проекта. Самые дорогие предложения относятся к объектам бизнес- и элитного класса Сочи, в том числе Красной Поляны. Высокая цена обусловлена уникальным местоположением, высокими качественными характеристиками, наличием отельного оператора, в отдельных проектах наличием отделки», — рассказывает госпожа Змиевская.

К примеру, квадратный метр в Mantera Seaview Residence обойдется в 3,3 млн руб., Grand Cascade — 2,2 млн руб., Reef Residence — 1,9 млн руб., Grand Royal Residences — 1,5 млн руб., «Поляне Лик» — 1,2 млн руб., Blanc Hill — 1,2 млн руб., Brevis — 1 млн руб.

В Крыму в прошлом году продали 1 тыс. апартаментов. По данным Масоп, в денежном выражении оборот рынка оценивается в 10,5 млрд руб. «Структура спроса по регионам неравномерная: Евпатория и Алушта даже в период сильного падения спроса в Крыму показывали рост», — уточняет директор по маркетингу ГК «Монолит» Дарья Осадчая.

Средняя стоимость апартаментов в районе Большой Ялты, по данным Масоп, на начало 2023 года составила 307 тыс. руб. за кв. м, в остальном Крыму в среднем 234 тыс. руб. «Сейчас, как это ни удивительно в текущей политической и экономической ситуации, в сегменте премиум в Крыму нет снижения цен (в отличие от других типов объектов). Застройщики выполняют обычную процедуру подготовки к летнему сезону, открывают рестораны, спа и другие инфраструктурные объекты, выполняют свои обязательства перед собственниками, уже купившими апартаменты», — констатирует гендиректор компании «Добро-Плюс» (девелопер проекта «Резиденция "Дипломат Ялта"») Иван Шариков.

РАСТУТ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно исследованию Масоп, в течение 2022 года возводимая площадь апартаментной недвижимости в Краснодарском крае выросла в 1,5 раза за счет появления ряда новых проектов в прибрежном Сочи и Красной Поляне. По состоянию на начало 2023 года, в рамках апартаментных комплексов велось строительство 589 тыс. кв. м (значение включает только площадь апартаментов). Данный объем составляет 8% от общего объема строительства жилой и апартаментной недвижимости Кубани.



По данным на начало текущего года, в стадии строительства находились 73 апартаментных комплекса, в том числе в Сочи — 64 объекта (81%), Красной Поляне — шесть объектов (8%), Анапе — четыре объекта (5%), Туапсе — три объекта (4%), Краснодаре — два объекта (2%). В общем объеме 8% приходится на апартаменты класса стандарт (шесть объектов), 43% — комфорт (34 объекта), 44% — бизнес (35 объектов) и 5% — элитные (четыре объекта).

Почти в два раза в 2022 году вырос объем строительства апартаментов и в Крыму. По данным на начало 2023 года, в рамках апартаментных комплексов велось строительство 403 тыс. кв. м (значение включает только площадь апартаментов). Доля сегмента в общем объеме строительства многоквартирного жилья полуострова составила около 30%.

«В стадии строительства на полуострове находилось 24 объекта с апартаментами в составе, в том числе 13 из них (или 54% от общего объема строительства) — в районе Большой Ялты. Также апартаментные комплексы строились в Евпатории, Севастополе, Феодосии, Саки и Судак. Большую часть составили апартаменты бизнес-класса (15 объектов, или 63% от общего объема) и комфорт-класса (8 объектов, или 33%). Кроме того, стоит один элитный объект (4%)», — рассказывает Ольга Змиевская.

Дарья Осадчая обращает внимание на то, что строительство апартаментов в Крыму — это вынужденная мера, которая зачастую возникает в прибрежных локациях из-за индивидуальных характеристик земельных участков и невозможности использовать землю под другой вид строительства. «Сейчас доля рекреационной недвижимости составляет чуть более 20% и с началом сезона стабильно показывает рост, даже несмотря на при-



главной проблемой для развития рынка апартаментов, по словам экспертов, остается неопределенный юридический статус такой недвижимости

АПАРТАМЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ