

ДОХОДНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ

На протяжении многих лет объекты петербургской недвижимости не теряют своей привлекательности для инвесторов. Особенно — квадратные метры в историческом центре и близких к нему локациях.

Дарья Каверина |



ХОЛЛЫ И НОМЕРА АПАРТ-ОТЕЛЕЙ ARTSTUDIO УКРАШЕНЫ АВТОРСКИМИ ПОСТЕРАМИ И ЖИВОПИСЬЮ

ОДНАКО покупка жилых площадей даже в «правильном месте» — еще не залог получения стабильного дохода: важен комплексный подход, где главным компонентом становится эффективное управление имеющимися ресурсами.

С середины 2010-х годов на рынке коммерческой недвижимости стали появляться предложения по инвестированию в новые форматы апарт-отелей. Они располагаются в выгодных локациях города, имеют разнообразный по площади и оснащению номерной фонд, а главное — обладают уровнем сервиса, не уступающим традиционному формату отелей с подтвержденной категорией звездности. Апартаменты нового типа предполагают возможность краткосрочного и длительного проживания, выступая альтернативой как отеля, так и аренды квартир.

Хорошо забытое старое

Предшественником инвест-отелей как определенного формата апартаментов можно считать петербургские доходные дома. Наряду с дворцами, садами, набережными они и сегодня создают неповторимый облик города. «Лучше иметь доходный дом в Петербурге, чем золотой прииск в Сибири», — гласит поговорка второй половины XIX века. В дореволюционной России почти 98% населения Петербурга и Москвы проживало именно в съемном жилье. Меблированные комнаты снимали дворяне и успешные купцы. В номерах попроще селились и обустривали рабочие кабинеты врачи и ученые. Каморки и углы снимали рабочие, портные, швеи, студенты.

Владельцы недвижимости в силу своих коммерческих способностей пытались извлечь выгоду из своих активов. Иметь доходный дом было престижно, а в период развития капитализма ста-

ло и по-настоящему выгодно. Жилые комплексы конца XIX — начала XX века отвечали последним тенденциям технического прогресса. Здания возводили с привлечением капиталов банков, приглашая к проектированию ведущих архитекторов. Недвижимость для аренды в царской России являлась прочной основой жилого фонда и приносила вкладчикам стабильный доход.

Технологии и модели

Сегодня в российских мегаполисах наблюдается новый всплеск интереса к проживанию в комфортабельных апартаментах. С тех пор как на рынок недвижимости проникли технологии шеринга (совместного потребления), модель аренды все чаще заменяет владение. Успех сервисов краткосрочного найма создал новую нишу для бизнеса.

Более низкая по сравнению с жильем стоимостью апартаментов и возможность привлечь ипотеку для инвесторов упрощают вход в бизнес. Многих привлекает также возможность отказаться от самостоятельного управления арендными отношениями, поручив все заботы управляющей компании. А дальше уже работа профессионалов — обеспечивать инвестору стабильную



прибыль вне зависимости от сезона и мировых потрясений.

«Рентабельность объектов недвижимости проверяется межсезоньем», — подтверждает Евгения МIRONENKO, генеральный директор компании RBI PM (управляет апарт-отелями в структуре Группы RBI). — Стратегию развития нашей сети апартаментов ARTSTUDIO мы разрабатывали в период начала пандемии с учетом снижения потока иностранных туристов практически до нуля. Мы достаточно оперативно переориентировались на отечественные тургруппы, на корпоративных клиентов (сотрудники компаний — это 30-40% наших гостей), можем при необходимости увеличивать долю номеров, находящихся в долгосрочной аренде. Все это позволяет сохранять высокую доходность независимо от сезона».

«Честная» доходность инвестиций в апарт-отели в Петербурге сегодня варьируется от 7 до 11% годовых, не считая роста недвижимости в цене еще на этапе строительства (обычно это 30–40%). Еще одна важная роль управляющей компании — дать инвестору возможность контроля за тем, как работает его актив. Хотя у разных компаний разная степень открытости.

«В нашем „Личном кабинете инвестора“ собственнику юнита видны даже такие

обычно скрытые для инвестора показатели, как загрузка номерного фонда отеля; средняя цена проданных номеров за ночь (ADR), средний доход на каждый доступный номер (RevPAR). Другие управляющие компании эти показатели не раскрывают, но мы всегда готовы показать инвестору, как именно сформировался его доход», — рассказывает госпожа МIRONENKO.

Востребованность апарт-отелей у покупателей недвижимости говорит о новом витке эволюции как в инвестировании, так и в сфере гостеприимства. А с точки зрения гостя, будь он турист, приехавший в Петербург на пару дней, или «долгосрочный» арендатор, инвест-отели все чаще становятся доступной альтернативой аренде квартир в «спальнике».

За культурой

Петербург по-прежнему остается абсолютным бенефициаром именно культурно-досугового туризма, гости города продолжают «штурмовать» музеи и театры. При выборе объекта размещения они все чаще отдают предпочтение отелям с необычным дизайном и особой атмосферой, всегда с радостью откликаются на участие в культурных проектах. Например, таких как театрално-виртуальный спектакль «Письмо из Петербурга», созданный специально для дизайнерского отеля ARTSTUDIO Moskovsky Семеном Александровским, основателем Pop-up-театра. По задумке режиссера, гости прямо у себя в номере могут пройти целый квест по мотивам писем и биографий известных людей при помощи системы QR-кодов.

В RBI считают, что апартаменты сети ARTSTUDIO — это не про «переночевать в Петербурге». Каждый из отелей является самобытным арт-пространством, достойным внимания гостей и жителей города. Так, номера и холлы ARTSTUDIO Moskovsky украшает эксклюзивная авторская серия постеров «Ленинградский модернизм» Петра Банкова, графического дизайнера с мировым именем. А для оформления мест общего пользования в проекте ARTSTUDIO Nevsky были специально изготовлены авторские барельефы, а также приобретены работы из музея современного искусства «Эрарта» — полотна современных российских художников.

По мнению госпожи МIRONENKO, погруженность в искусство — это уникальный для гостей опыт. А стабильная загрузка апартаментов сети и, как следствие, инвестиционная привлекательность отелей — результат wow-опыта, незабываемых впечатлений, полученных постояльцами во время проживания, побуждающих их возвращаться сюда снова и снова.