

# Лёгкость бытия

Алёна ДЫМОВА

**АПАРТАМЕНТЫ.** Новая тенденция на столичном рынке недвижимости — увеличение спроса на жилье, освобождающее покупателя от хлопот по обустройству и содержанию квартиры. Участники рынка считают, что у нового продукта хорошие перспективы: девелоперов привлекает возможность создавать апартаменты в историческом центре города, где традиционная жилая застройка запрещена по градостроительным нормам, а потребителей — престижное местоположение, комфорт и высокий уровень сервиса. Что представляет собой данный сегмент недвижимости в Москве? Какие перспективы ему пророчат эксперты?

## МЕЖДУ КОММЕРЧЕСКИМ И ЖИЛЫМ ФОРМАТОМ

Апартаменты пользуются популярностью во всем мире. В зависимости от назначения их можно разделить на два типа: для отдыха и для работы. Поэтому данный формат жилья широко распространен и в деловых кварталах крупных городов, таких, как Манхеттен в Нью-Йорке или Сити в Лондоне, и на известных морских курортах — на побережьях Италии, Франции, Испании.

Российский рынок "апартаментов" в настоящее время только формируется и существует пока лишь в Москве, частично в Санкт-Петербурге и Сочи, хотя и имеет номенклатурное прошлое. В советскую эпоху в нашей стране такой недвижимостью пользовались в основном иностранные представители или (значительно меньше) российские чиновники высокого ранга.

По мнению экспертов, появление апартаментов на современном столичном рынке стоит воспринимать исключительно как позитивное явление.





01

© "Капитал Групп"

ние. "Со временем сформировалось новое понимание того, что собой должно представлять настоящее эксклюзивное жилье, — говорит Алексей Белоусов, коммерческий директор холдинга "Капитал Групп". — В связи с плотной застройкой в центре города сегодня меняются география проектов и требования, предъявляемые к жилью его владельцами. Мы приходим к пониманию, что эксклюзивность не упирается только в такие опции, как дизайнерская отделка, новые технологии строительства, элитный район, хорошие видовые характеристики. Современный покупатель хочет получать еще и полномасштабный сервис на уровне пятизвездочных гостиниц. Появляется потребность в собственной службе консьержей, готовых в любое время суток предоставить самый широкий спектр услуг. Именно поэтому апартаменты на сегодняшний день становятся одним из наиболее популярных видов жилья".

Что такое апартаменты на самом деле, пока мало кто понимает. "Сейчас под таким жильем может подразумеваться и просто дорогая и престижная квартира, — говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического отдела корпорации "ИНКОМ". — Тем не менее, выделяя его из всего класса элитной недвижимости в отдельный сегмент, акцент делается на наличие специфического сервиса, обслуживания, сопоставимого с гостиничным". Однако основным отличием апартаментов от квартиры является их юридический статус нежилой недвижимости. А это значит, что покупатель получает право

собственности, которое ничем не ограничено, кроме одного — невозможностью прописаться на данных метрах. "Хотя зарегистрироваться в них можно, — уточняет Дмитрий Таганов. — Из-за тонкостей юридического характера апартаменты не могут рассматриваться как привычное для россиян жилье. Это, скорее, то, что лежит за пределами необходимости и подчеркивает статус своего владельца перед партнерами или перед самим собой".

Схема продажи такого имущества, процесс оплаты коммунальных услуг и особенности эксплуатации ничем не отличаются от покупки и владения квартирой. Однако в целом, по мнению экспертов, апартаменты нельзя однозначно отнести к рынку жилой недвижимости — это, скорее, некий субрынок коммерческой недвижимости.

Как рассказывает Сергей Лушкин, директор по маркетингу и продажам компании "Квартал", в мировой практике апартаменты принято делить на четыре вида. Первый — апарта-отели — отели с номерами, отличающимися от стандартных большей площадью и наличием отдельной кухни, укомплектованной необходимым набором бытовой техники. Они относятся к категории гостиничной недвижимости, которая предусматривает сдачу номеров в аренду. Второй вид — кондо-отели — отели с номерами, оборудованными кухней, предназначенные для продажи физическим или юридическим лицам с их последующей вторичной сдачей в аренду. Третий вид — доходные дома — дома с сервисным об-

01. Апартаменты в жилом комплексе "Соколиное гнездо" (Ленинградский пр-т, 76)

ПОД АПАРТАМЕНТАМИ ПРИНЯТО ПОНИМАТЬ РОСКОШНУЮ КВАРТИРУ С ПОЛНОЦЕННЫМ СЕРВИСНЫМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ, ВЫКУПЛЕННУЮ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ИЛИ АРЕНДОВАННУЮ НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ ИЛИ КОРОТКИЙ СРОК



служиванием, все квартиры в которых сдаются в аренду. Основным их отличием от всех остальных разновидностей апартаментов является то, что располагаются они именно в жилом здании. И четвертый вид — апартаменты в составе многофункциональных комплексов или офисов — это квартиры, входящие в состав объекта коммерческой недвижимости, предназначенные для длительного проживания.

"Также апартаментами иногда называют уважаемые квартиры с отделкой и мебелью, полностью готовые к проживанию, — добавляет Оксана Тремсина, заместитель начальника отдела маркетинга компании "Ком-Стрин". — Такой вид жилья пришел к нам из-за рубежа, где эта практика распространена".

Со слов директора департамента развития бизнеса компании "МИАН" Эраста Жирякова, на российском рынке есть еще один формат, который также называется апартаментами. Он представляет собой офисное помещение, пригодное для проживания. Это квартиры повышенной комфортности в престижных районах, в которых могут располагаться штаб-квартиры крупных компаний. Данный формат характерен именно для Москвы и крупных городов, где активно развивается бизнес.

### ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ЭКСКЛЮЗИВНОЙ ПУБЛИКИ

Участники рынка подчеркивают, что спрос на апартаменты в Москве формируют в основном юридические лица. "Чаще всего апартаменты располагаются в бизнес-центрах или офисных комплексах, поэтому основными покупателями такой недвижимости являются юридические лица, которые приобретают подобное жилье

либо для ключевых сотрудников своих компаний, либо используют апарт-номера в качестве переговорных", — говорит специалист отдела вторичного жилья агентства "Кутузовский проспект" Елена Лепская. "Типичный покупатель апартаментов — топ-менеджер, не обремененный семьей, у которого работа связана с частыми командировками, — добавляет Элла Братилова, ведущий специалист департамента элитной недвижимости компании Paul's Yard. — Это может быть также региональный представитель, проживающий не в Москве, но часто посещающий ее. Очень популярен такой тип жилья среди иностранных компаний, которые выбирают апартаменты для временного проживания своих сотрудников (на один-два года), а также у владельцев загородных домов, предпочитающих в рабочие дни переночевать в городе".

"Если "эксклюзивное" интерпретировать как имеющее ограниченную аудиторию состоятельных потребителей, то апартаменты можно считать эксклюзивным жильем", — замечает Анна Левитова, управляющий партнер компании Evans Property Services.

Но эксклюзивность этого вида жилья определяют также его очевидные преимущества перед обычными квартирами. Первое актуально для застройщиков: так как юридически апартаменты относятся к нежилому фонду, то получить разрешение на строительство гораздо проще. Кроме того, они проектируются, как правило, в объектах коммерческой недвижимости, возводимых в местах, где по градостроительным нормам невозможно строительство жилья. "Например, здание стоит ближе 100 м от моря или расположено в охранной/санитарной зоне, которой может быть природный заповедник, водоохранная зона, курортная зона с ценными источниками и другие объекты, — развивает тему Елена Логвина, руководитель отдела комплексных исследований и прогнозирования рынка компании "МИЭЛЬ-недвижимость". — Нередки случаи, когда у компании есть разрешение на строительство нежилого здания, а она возводит жилой дом и продает квартиры как апартаменты".

Со слов директора по маркетингу группы компаний "Контин" Юрия Синяева, девелоперы все чаще включают в концепцию своих проектов

02. В многофункциональном комплексе "Город Столиц", строящемся на территории ММДЦ "Москва-Сити", владельцы апартаментов смогут воспользоваться 24-часовой службой goom-service, предоставляющей услуги личного водителя, шеф-повара, переводчика, а также организующей заказ и доставку билетов в театр, передачу вещей в химчистку, бронирование столиков в ресторане, авиабилетов и многое другое

ВЛАДЕЛЬЦЫ И ЖИЛЬЦЫ АПАРТАМЕНТОВ НА ПОСТОЯННОЙ ОСНОВЕ ПОЛУЧАЮТ ПОЛНЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ СЕРВИС И ВСЕ СПЕКТР КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ (РЕМОНТ ОБЩИХ ПОМЕЩЕНИЙ, КОММУНИКАЦИЙ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ), КОТОРЫЕ БЕРЕТ НА СЕБЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

именно апартаменты, а не квартиры, поскольку это освобождает их от необходимости платить долю города и других обременении по проекту. Кроме того, к такой недвижимости не предъявляется особых требований относительно создания сопутствующей инфраструктуры — все услуги могут быть предоставлены жильцам внутри комплекса гостиничным оператором или управляющей компанией.

"Апартаменты, благодаря сочетанию преимуществ как жилого, так и гостиничного сегментов, позволяют представить на рынке объекты с более качественными параметрами и продуманной организацией инфраструктуры и сервиса, — комментирует Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. — А это в свою очередь пользуется повышенным спросом у потенциальных покупателей и арендаторов элитной недвижимости".

Для владельцев такого жилья главное преимущество в том, что они получают полный гостиничный сервис и весь спектр коммунальных услуг (ремонт общих помещений, коммуникаций, инженерных систем), которые берет на себя управляющая компания. Само понятие "апартаменты" подразумевает наличие развитой инфраструктуры (ресторанов, фитнес-клубов и т. д.), подземного паркинга, круглосуточной охраны, а также консьержа или рецепции в комплексе, которые занимаются всеми вопросами проживания — могут заказать вам такси, столик в ресторане, и даже погулять с собачкой. Апартаменты класса de luxe предполагают дополнительное сервисное обслуживание, сопоставимое с гостиничным: ежедневную и комплексную уборку, смену белья, заказ еды и напитков в любое время дня и ночи и т. д. Для человека, занимающе-

гося бизнесом, это удобно и практично, так как экономит массу времени и обеспечивает безопасность проживания. "В отсутствие владельца недвижимости управляющая компания может сдать ее в аренду, обеспечивая тем самым собственнику дополнительный доход, — рассказывает Анна Левитова. — К вашему приезду апартаменты будут подготовлены в том виде, в котором захотите — вплоть до наполнения бара напитками, холодильника продуктами или же оформления комнаты любимыми цветами. Собственнику достаточно только позвонить и высказать свои пожелания".

К примеру, в многофункциональном комплексе "Город Столиц", строящемся на территории ММДЦ "Москва-Сити", владельцы апартаментов смогут воспользоваться 24-часовой службой room-service, предоставляющей услуги личного водителя, шеф-повара, переводчика, а также организующей заказ и доставку билетов в театр, передачу вещей в химчистку, бронирование столиков в ресторане, авиабилетов и многое другое.

Другое преимущество апартаментов заключается в том, что в качестве управляющей компании может быть привлечен крупный международный гостиничный оператор (например, Four Season, Hayatt). Со слов Екатерины Тейн, директора отдела жилой элитной недвижимости компании Knight Frank, это повышает престижность и статусность объекта и значительно упрощает уход за недвижимостью для тех собственников, которые не планируют проживать в апартаментах постоянно, а, например, приобретают жилье рядом с офисом, чтобы сэкономить время на дорогу в загородный дом.

Эксперты отмечают также, что в отличие от большинства объектов жилого назначения апартаменты предлагаются к продаже уже с чистой отделкой. Это значит, что владелец может сразу въехать в апартаменты и жить. По словам Алексея Белоусова, это обусловлено уникальностью объектов, в которых они расположены: "Учитывая сложность проекта и коммуникационных систем многофункционального комплекса "Город Столиц", мы не можем пустить ремонтный процесс на самотек. Все основные работы будут проведены на этапе строительства — это избавит клиента от неприятных ремонтных процедур. За чистовой отделкой — будущее, это признают все участники рынка".

03. Апартаменты в многофункциональном комплексе "Федерация"

СХЕМА ПРОДАЖИ АПАРТАМЕНТОВ, ПРОЦЕСС ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ НИЧЕМ НЕ ОТЛИЧАЮТСЯ ОТ ПОКУПКИ И ВЛАДЕНИЯ КВАРТИРОЙ. ОДНАКО В ЦЕЛОМ, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ИХ НЕЛЬЗЯ ОДНОЗНАЧНО ОТНЕСТИ К РЫНКУ ЖИЛЬЯ — ЭТО СКОРЕЕ НЕКИЙ СУБРЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

03



03





04. Апартаменты в жилом комплексе "Алые Паруса"

владельцы не получают тех преимуществ, которые имеют зарегистрированные граждане (к примеру, нельзя пользоваться инфраструктурой города, то есть детскими садами, поликлиниками и т. п.).

#### ЧТО ПРЕДЛАГАЕТ РЫНОК?

Если говорить о классификации, то к нижнему ценовому сегменту можно отнести апартаменты в домах, расположенных в отдаленных, спальных районах, обычно типовых серий. Такие предложения единичны. В качестве примера можно привести дом серии КОПЭ-Парус, возведенный компанией "ПИК" на Ярославском шоссе, вл. 122-124 (в СВАО).

"Апартаменты бизнес-класса чаще всего проектируются в составе многофункциональных комплексов наряду с офисными, торговыми помещениями, иногда гостиницей, что обеспечивает синергетический эффект разных форматов, а "встроенная" инфраструктура при расположении комплекса за пределами сложившихся престижных территорий столицы сглаживает недостаточную развитость инфраструктуры района, — рассказывает Оксана Тремсина. — А вот элитные апартаменты всегда находятся в престижных районах центра и по всем характеристикам не уступают современным элитным проектам с жилым статусом".

Сегодня реализуется и заявлено около 10 новых проектов, предусматривающих создание апартаментов. Большинство из них будет расположено на территории "Москва-Сити". Там апартаменты заявлены в шести из 21 многофункционального высотного комплекса. Самым громким проектом на сегодняшний день является строительство апартаментов в башне "Федерация", обслуживает и управляет которым гостиничная сеть Nayatt. "Данный объект можно назвать очень перспективным, поскольку жилье будет построено в одном из крупнейших бизнес-центров города, что дает владельцам неоспоримые преимущества, — говорит Кайдо Каарма, директор департамента элитной недвижимости компании "МИЭЛЬ-Новостройки". — Такие квартиры можно использовать как для временного проживания иногородних сотрудников, так и в качестве представительских офисов".

У стен Кремля, на Красной площади, д. 5, Объединенная промышленная корпорация

СЕЙЧАС МНОГИЕ КРУПНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ЗАПУСКАЮТ ПИЛОТНЫЕ ПРОЕКТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЭКСПЛУАТАЦИИ АПАРТАМЕНТОВ. ПРЕЖДЕ ВСЕГО, ЭТО ЗАПАДНЫЕ КОМПАНИИ, ИМЕЮЩИЕ БОГАТЫЙ ОПЫТ РАБОТЫ ЗА РУБЕЖОМ И ГОТОВЫЕ ПЕРЕНЕСТИ ЕГО В РОССИЮ, ОРИЕНТИРУЯСЬ НА ЗНАКОМОГО ДЛЯ НИХ КЛИЕНТА — ЭКСПАТА (КОМАНДИРОВАННОГО НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК СОТРУДНИКА ЗАРУБЕЖНОЙ КОМПАНИИ)

"Если сравнивать апарт-отели и доходные дома, то в обоих случаях жилец получает возможность оптимизировать свои затраты на проживание в гостинице, поскольку такое жилье предполагает, например, наличие кухни, — замечает Сергей Лушкин. — Если говорить о кондо-отеле (что наиболее характерно для курортных районов), то владелец получает инвестиционный актив и возможность временного проживания в собственном жилье. Апартаменты в составе многофункциональных комплексов — это обособленный вид. Здесь главную роль играет имиджевая составляющая: во-первых, вы проживаете в престижном месте, а во-вторых, имеете круглосуточный сервис на уровне пятизвездочного отеля".

"Преимущество апартаментов, используемых в качестве офисного помещения, в том, что их юридический статус позволяет вести бизнес, то есть организовывать и проводить в них деловые встречи и переговоры, принимать посетителей — все то, что, в общем-то, по закону запрещено делать в квартирах", — добавляет Эраст Жиряков.

Минусами апартаментов можно считать достаточно высокую плату за проживание. Помимо коммунальных платежей в стоимость входят также расходы на эксплуатацию здания и эксклюзивное сервисное обслуживание. Кроме того, в отличие от квартир в апартаментах нельзя создать ТСЖ и, как уже говорилось выше, невозможна регистрация, а следовательно, их

к 2008 году планирует построить гостинично-жилой комплекс, в котором треть всех площадей отведена под апартаменты. Создание жилья с качественным гостиничным сервисом предусмотрено и в части новых зданий, которые появятся в ходе реконструкции группой "Гута" завода "Красный Октябрь", где будет реализован проект "Золотой Остров". Согласно концепции застройки на площади, ограниченной Москвой-рекой и водиадвадныж" юяг&жюг, еюагрвжэ несколько многофункциональных комплексов. Среди них "Софийский посад" на Софийской набережной (инвестор строительства — Корпорация развития территорий), а также "Кокоревское подворье" на Софийской набережной, дом 34/12 (проект реализует компания "Трансаэро").

Частью "Золотого Острова" станет также жилой комплекс "Эолис". Он разместится рядом с проектируемым гостинично-развлекательным комплексом "Кремлевское созвездие". Выгодное соседство позволит жильцам "Эолиса" в полной мере воспользоваться всем спектром гостиничных услуг. В состав элитного жилого комплекса войдут три группы помещений. Внизу будут расположены двухуровневые maisonette с отдельным входом и своим участком земли; наверху — пентхаусы площадью от 400 м<sup>2</sup>, имеющие террасы. В среднем ярусе разместятся квартиры-апартаменты свободной планировки площадью от 200 до 400 м<sup>2</sup>, разделенные общественными зонами в виде зимних садов.



По информации компании Knight Frank, создание апартаментов предполагается и в комплексе "Кремлин сайт", который возводится на месте снесенной гостиницы "Москва", и в комплексе на Софийской набережной (управлять ими будет гостиничный оператор Four Seasons). В "Кремлин сайте" предусмотрены как гостиничные номера, так и жилые апартаменты. Первые будут сдаваться в аренду через оператора Four Seasons. Собственники жилых помещений смогут жить в них сами или сдавать, но уже через агентство.

Среди многофункциональных комплексов с апартаментами (строящихся и заявленных) можно назвать также "Баркли-Плаза" на Пречистенской набережной, "Легенда Цветного" на

05. Сейчас под словом "апартаменты" может подразумеваться и просто дорогая и престижная квартира, например, в жилом комплексе "Дом Пороховщикова" (Староколюшенный пер., 36)

Цветном бульваре, вл. 2, "Триколор" на Ростовской ул., д. 2, "Добрынинский" на 4-м Добрынинском пер., вл. 8/10, "Золотой век" на Алтуфьевском ш., вл. 2а. Появление такого типа жилых помещений планируется в первом в России апарт-отеле под брэндом MaMaison, в отеле "Ритц Карлтон", а также в других не менее известных гостиницах.

Апарт-отели есть также на рынке Подмосковья, где апартаменты сочетают в себе городской комфорт и преимущества загородной жизни. В основном это квартиры в загородных жилых комплексах, предложение которых начало активно увеличиваться в 2006 году. В них часто предусматривается инфраструктура с акцентом на спортивно-развлекательный сегмент. Из значимых проектов можно выделить жилой курорт Vitro Village (38 км по Калужскому шоссе) и жилой комплекс Vitro Club (1,5 км от МКАД, поселок Немчиновка), а также жилой комплекс "Жемчужина" (на берегу Москвы-реки в 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе).

В качестве примера можно привести апарт-отель в поселке Зеленый Мыс (20 км по Дмитровскому шоссе). "Аренда номера в апарт-отеле может стать прекрасной альтернативой аренде коттеджа, тем более что в летний сезон многие москвичи любят выезжать за город, ближе к природе", — рассказывает Оксана Тремсина.

#### ЦЕНОВАЯ ЗАЯВКА

Поскольку большинство апартаментов на сегодняшний день только вводится в эксплуатацию, определить их среднюю стоимость достаточно сложно. Активные продажи апартаментов начались в прошлом году, когда на рынок вышли первые объекты строящегося ММДЦ "Москва-

Сити". По итогам 2006 года объем апартаментов, реализованных в рамках этих проектов, составил 50 тыс. м<sup>2</sup>. Высокий уровень спроса позволил девелоперам планомерно поднимать цены: стоимость некоторых предложений выросла в полтора раза за период экспонирования. В "Городе Столиц" апартаменты предлагаются по цене от \$10,5 тыс. до \$16 тыс./м<sup>2</sup>, в комплексе "Федерация" — от \$19 до \$35 тыс./м<sup>2</sup>, в Imperia Tower — порядка \$12 тыс./м<sup>2</sup>.

Как отмечают эксперты, в целом стоимость апартаментов сопоставима со стоимостью элитного жилья, расположенного в том же районе, и варьируется в зависимости от площади и этажа, причем при небольших площадях цена за метр будет несколько выше. "Если же мы говорим об апартаментах в новостройках эконом-класса, то цена на них на 15-20% ниже, чем на обычные квартиры в новых домах того же района", — добавляет Оксана Тремсина.

"Несмотря на то, что апартаменты пока есть только в анонсированных и строящихся объектах, спрос на них существует, и он достаточно высок, — отмечает Екатерина Тейн. — Например, в Imperia Tower после открытия предварительного бронирования за первые два месяца было зарезервировано 35% апартаментов".

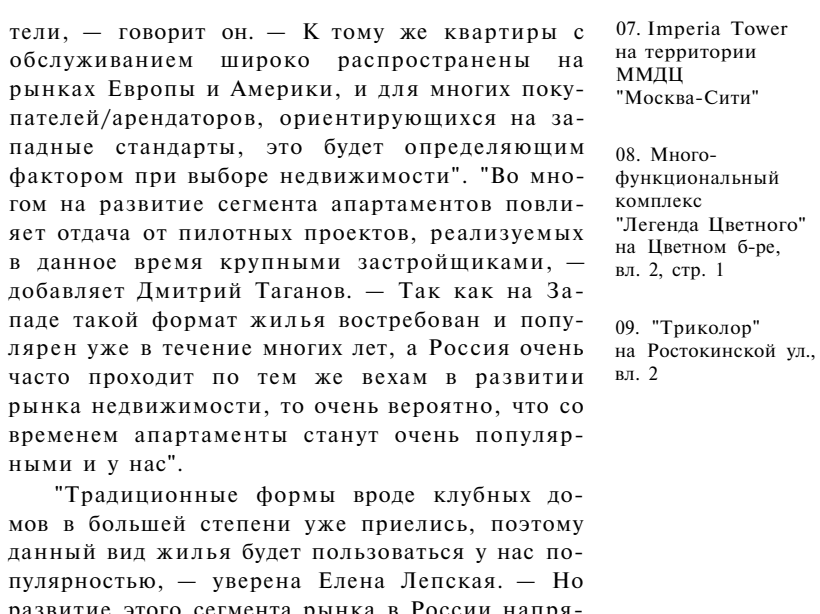
В 2007 году, по мнению экспертов, в сегменте продолжатся обозначившиеся в прошлом году тенденции: спрос на апартаменты останется на высоком уровне, что окажет влияние на рост стоимости предложения, в том числе по причине интереса к данному виду жилья со стороны инвесторов. Стоимость такого жилья на стадии котлована и в готовом комплексе может отличаться в полтора-два раза. По мнению Алексея Белоусова, в силу отсутствия конечного предложения на рынке сегмент апартаментов пока недооценен: "Мировой опыт реализации жилья такого класса показывает, что квадратный метр в готовом доме стоит порядка \$30-35 тыс. Ожидается, что в "Городе Столиц" к моменту сдачи дома Госкомиссии стоимость апартаментов возрастет минимум до \$25 тыс./м<sup>2</sup>".

Инвестиционную привлекательность апартаментов отмечает и Элла Братилова: "Крайне эффективная и быстрая реализация появляющихся на московском рынке предложений говорит о растущем спросе на этот вид недвижимости, что может привести к его дефициту

06. Апартаменты предлагаются к продаже уже с чистовой отделкой и мебелью, полностью готовые к проживанию

ОСНОВНЫМ ОТЛИЧИЕМ АПАРТАМЕНТОВ ОТ КВАРТИРЫ ЯВЛЯЕТСЯ ИХ ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. А ЭТО ЗНАЧИТ, ЧТО ПОКУПАТЕЛЬ ПОЛУЧАЕТ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, КОТОРОЕ НИЧЕМ НЕ ОГРАНИЧЕНО, КРОМЕ ОДНОГО — НЕВОЗМОЖНОСТЬЮ ПРОПИСАТЬСЯ НА ДАННЫХ МЕТРАХ. ХОТЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ В НИХ МОЖНО — ПО ПРИМЕРУ ОСТАНОВКИ НА ДЛИТЕЛЬНОЕ ПРОЖИВАНИЕ В ГОСТИНИЦЕ





в перспективе, и, соответственно, спровоцирует рост цен".

Что касается аренды апартаментов, то она дороже аренды частных квартир (за счет дополнительного набора услуг), но значительно дешевле, чем аренда гостиничного номера такого же класса (за счет увеличения срока аренды и сокращенного набора услуг, скажем, уборка персоналом производится не каждый день, а через день, и т. п.).

**ТЕНДЕНЦИИ БУДУЩЕГО**

Тот факт, что уже сейчас стоимость единицы площади апартаментов на стадии строительства давно перевалила за отметку \$25 тыс./м<sup>2</sup>, говорит о том, что данный сегмент недвижимости потребители оценили и проголосовали за него своими вложениями. Причина столь высокой стоимости, по мнению экспертов, в исключительности предложения и в сравнительно небольшом его количестве на рынке. По мнению Константина Ковалева, апартаменты формируют новый класс "эталонных" объектов. "Они имеют ряд преимуществ, выгодно отличающих их как от обычных квартир в элитных комплексах, так и от гостиничных номеров, поэтому таким жильем интересуются и те, и другие потреби-

тели, — говорит он. — К тому же квартиры с обслуживанием широко распространены на рынках Европы и Америки, и для многих покупателей/арендаторов, ориентирующихся на западные стандарты, это будет определяющим фактором при выборе недвижимости". "Во многом на развитие сегмента апартаментов повлияет отдача от пилотных проектов, реализуемых в данное время крупными застройщиками, — добавляет Дмитрий Таганов. — Так как на Западе такой формат жилья востребован и популярен уже в течение многих лет, а Россия очень часто проходит по тем же вехам в развитии рынка недвижимости, то очень вероятно, что со временем апартаменты станут очень популярными и у нас".

"Традиционные формы вроде клубных домов в большей степени уже приелись, поэтому данный вид жилья будет пользоваться у нас популярностью, — уверена Елена Лепская. — Но развитие этого сегмента рынка в России напрямую будет зависеть от качества строительства или реконструкции гостиничных центров, а также от прихода крупнейших иностранных гостиничных операторов на российский рынок".

"Привлекательность апартаментов может снизиться только в том случае, если они будут облагаться какими-то специальными налогами на недвижимость, существенно превышающими нынешние налоги на жилую недвижимость, или если в них не смогут проживать и быть зарегистрированными иностранные или иногородние граждане, нуждающиеся в регистрации по нашему законодательству", — прогнозирует Анна Левитова. Она также считает, что спрос на небольшие квартиры рядом с рабочим местом будет увеличиваться с удорожанием жилья и ухудшением ситуации с пробками на дорогах. Будут ли такие квартиры называться "апартаментами" и находиться в нежилых комплексах или просто занимать часть жилого здания — не имеет значения.

"Рынок развивается, и вполне возможно мы пойдем по западному пути, где обычно на первом этаже находится кафе или какое-то предприятие малого бизнеса, а на втором этаже живут владельцы или работники данного бизнеса. Пока это свойственно только Европе, но такая тенденция может докатиться и до нас", — заключает Эраст Жиряков. Д

07. Imperia Tower на территории ММДЦ "Москва-Сити"

08. Многофункциональный комплекс "Легенда Цветного" на Цветном б-ре, вл. 2, стр. 1

09. "Триколор" на Ростокинской ул., вл. 2

ТОТ ФАКТ, ЧТО УЖЕ СЕЙЧАС СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ПЛОЩАДИ АПАРТАМЕНТОВ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕВАЛИЛА ЗА ОТМЕТКУ \$25 ТЫС. ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР, ГОВОРИТ О ТОМ, ЧТО ДАННЫЙ СЕГМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ ПОТРЕБИТЕЛИ ОЦЕНИЛИ И ПРОГОЛОСОВАЛИ ЗА НЕГО СВОИМИ ВЛОЖЕНИЯМИ