

Анализ рынка апарт-отелей и изучение его специфических особенностей

Прыткова О. О.

Прыткова Оксана Олеговна / PrytkovaOksanaOlegovna – магистрант,
кафедра организации строительства и управления недвижимостью,
Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, г. Москва

Аннотация: последнее десятилетие на российском рынке недвижимости стал активно развиваться новый тип недвижимости – апарт-отели. Апарт-отели пользуются популярностью, но присущие им особенности влияют на фактор спроса в отрицательном направлении. Для решения данной проблемы необходимо определить данные особенности, структурировать их и предложить пути совершенствования.

Ключевые слова: апарт-отели, рынок недвижимости, кризис, законодательство, спрос, цена.

Российский рынок недвижимости разнообразен, включает предложения продажи как жилых помещений (квартиры, коттеджи), так и нежилых (офисы). Однако последнее десятилетие стал активно развиваться некий формат недвижимости, как апарт-отели. Первые апарт-отели в Москве появились в начале двухтысячных годов, но они представляли собой единичные дорогие лофты, как результат реконструированных особняков. Уже как отдельный вид недвижимости апарт-отели были представлены в 2006 году в первых небоскребах «Москва-Сити». Этот тип недвижимости приобрел популярность на рынке и активно развивается, однако имеет ряд особенностей, которые вызывают недоверие россиян.

Самой главной проблемой, касающейся апарт-отелей, является отсутствие в российском законодательстве четкого определения понятия «апарт-отели». В утратившем силы Приказе Ростуризма от 21.07.2005 № 86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения» апарт-отель определялся как номер с площадью не менее сорока квадратных метров и состоящий из двух и более жилых комнат, также имеющий кухонное оборудование и санузел. В настоящее время в Приказе Минкультуры РФ от 11.07.2014 № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями», под апарт-отелем понимается номер в средстве размещения площадью не менее сорока квадратных метров, состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой/и спальни) с кухонным уголком [2]. Следовательно, в российском законодательстве апарт-отели рассматриваются лишь в качестве одной из высших категорий номеров различных средств размещения, а не в качестве отдельного вида недвижимости.

Жилые помещения в нашей стране должны соответствовать установленным нормам СанПиН: освещенность, шумоизоляция, инсоляция, т. е. жилье должно быть пригодным для жизни человека и без вреда для его здоровья. Следовательно, так как апарт-отели юридически относят к нежилым, то в таких помещениях возможны проявления несоответствия нормам.

Следующей отрицательной особенностью апарт-отелей является факт отсутствия инфраструктуры. Застройщик не имеет никаких обязательств по обеспечению инфраструктуры, благоустройства строящегося объекта с апарт-отелями.

С экономической точки зрения у апарт-отелей есть преимущество перед обычными квартирами, стоимость квадратного метра апарт-отеля ниже квадратного метра среднестатистической квартиры на 15-20 %. Эта особенность привлекает покупателей, однако стоит учесть следующее, что налог на имущество при покупке апарт-отелей будет выше, чем при покупке квартиры. Кроме того, коммунальные платежи апарт-отелей также будут превышать платежи квартир на 10-20 %.

Особые трудности ожидают покупателей апарт-отелей, которые приобретают их в недостроенном объекте по договору долевого участия. Так, в случае разбирательств с застройщиком, при не сдаче объекта суд может не признать дольщиков пострадавшими, и вернуть денежные средства будет невозможно, так как важным аспектом является тот факт, что покупка апарт-отелей не регулируется Федеральным Законом-214 даже по договору долевого участия. В связи с этим банки с трудом выдают ипотеку на апарт-отели. Однако, согласно последним новостям, законопроект о новых правилах строительства апарт-отелей могут внести на утверждение в Государственную Думу РФ в начале 2016 года [4]. Тогда права покупателей апарт-отелей будут законно защищены, и количество желающих приобрести данный вид недвижимости значительно увеличится.

В мировой практике существует некоторая классификация апарт-отелей, представленная в таблице 1.

Таблица 1. Классификация апарт-отелей

Наименование апарт-отелей	Характеристика
Номера в апарт-отелях	Номера, имеющие кухню с кухонным

	оборудованием и сдающиеся в аренду на короткий срок
Апартаменты в доходных домах	Квартиры, сдающиеся в долгосрочную аренду с сервисным обслуживанием
Апартаменты в кондоминиум-отелях	Квартиры, используемые для проживания собственника, а также передающиеся в управление гостиницы
Апартаменты в многофункциональных и апартаментных комплексах	Квартиры для постоянного проживания

После анализа всех особенностей апартаментов, была составлена матрица SWOT-анализа (табл. 2), в которой анализируются сильные и слабые стороны апартаментов, а также их возможности и угрозы.

Таблица 2. SWOT-анализ

Сильные внутренние стороны: преимущества апартаментов	Слабые внутренние стороны: недостатки апартаментов
• стоимость апартаментов ниже стоимости квартир • концентрация всех своих потребностей в одном месте (работа, развлечение, услуги в одном месте без траты времени) • свободная перепланировка помещения, так как перепланировка не регулируется уполномоченными органами • новейшие внутренние коммуникации, качественный сервис, охрана, клининг • возможность устроить в апартаментах свой небольшой бизнес	• юридический статус апартаментов (относится к нежилому типу недвижимости) • отсутствие возможности прописаться в апартаментах (за исключением временной регистрации в некоторых случаях) • санитарные нормы и правила не распространяются на строительство апартаментов • налог на имущество у апартаментов выше, чем у обычной квартиры • коммунальные платежи выше на 10-20 %, чем у квартир • отсутствие обязанности у застройщика с обеспечением социальной инфраструктуры • покупка апартаментов не регулируется ФЗ-214 (нет защищенности у покупателей, отказ в получении ипотечного кредита)
Сильные внешние стороны: возможности рынка	Слабые внешние стороны: угрозы рынка
• законодательное признание апартаментов жилой недвижимостью • возможность постоянной регистрации в апартаментах • регулируемое ФЗ-214 строительство и приобретение апартаментов • снижение ставок коммунальных платежей • регулирование санитарных норм и правил при строительстве апартаментов	• увеличение налога на имущества для апартаментов • перенасыщение рынка, отсутствие покупательского спроса • общее состояние экономики России • нестабильность курса доллара/ евро, резкий рост курса евро

Во время кризиса настоящего года на рынке апартаментов города Москвы ситуация была вполне благополучная. Много новых проектов было введено в эксплуатацию, а также часть была переведена в категорию жилого. По сравнению с 2014 годом объем предложения увеличился на 34,7 процента. На московском рынке первичной недвижимости насчитывается 91 проект с общей площадью около 583 тысяч квадратных метров, что составляет 24,8 процентов от всего столичного рынка новостроек [5]. К концу этого года на рынке должны будут появиться новые проекты с апартаментами, а также предложения в реализуемых комплексах. Кроме того, многие апартаменты будут переведены в статус жилой недвижимости, что повысит их конкурентоспособность [6].

За 2015 год в Москве перевод статуса реализовался в МФК «Водный», МФК «Фили Град», МФК «Савёловский Сити» и Арх-проект «ЛИЦА», также идет процесс перевода в ЖК «Старт-формат» [5]. Однако, после перевода цены на апартаменты значительно увеличились, что может привести к падению спроса на данную недвижимость. Стоимость апартаментов в существенной степени зависит от уровня деловой репутации застройщика, которую следует принимать во внимание при принятии инвестиционных решений [7].

В настоящее время апартаменты занимают около четверти московского рынка новостроек, однако не стоит ожидать его перенасыщения. В следствии того что темп реализации новых проектов не отмечается слишком высокими показателями, кроме того некоторый процент количества апартаментов переводится в статус жилья.

Спрос на апартаменты в связи с кризисом снизился, по сравнению с прошлыми годами, однако летом и осенью показатели улучшились. В кризисный период на темп продаж влияют характеристики проекта, финальная стадия готовности и активная реклама. В последнее время наблюдается больший спрос на однокомнатные апартаменты (около 52 % интересующихся), однако есть спрос и на двух-, и на трехкомнатные. Также стабильный спрос наблюдается на апартаменты-студии (10 %).

Подводя итоги, можно предложить несколько рекомендаций для улучшения положения апартаментов на рынке недвижимости: необходимо законодательно укрепить значение, статус и функциональность апартаментов, упорядочить и упростить процедуру перевода апартаментов в статус жилья, усовершенствовать процедуру выдачи разрешения на строительство апартаментов. Последний год рынок апартаментов достаточно стабилен, однако имеет свои трудности, которые возможно будет решить только законодательно.

Литература

1. Жилищный Кодекс РФ, Глава 2, ст. 16 – 2015.
2. Приказ Минкультуры РФ от 11.07.2014 № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями», п. 27.
3. [Электронный ресурс]: Сайт Министерства Строительства РФ. URL: http://www.minstroyrf.ru/press/rbk-apartamenty-ne-budut-priravnivat-k-zhilyu/?sphrase_id=128740 (дата обращения: 17.11.2015).
4. [Электронный ресурс]: Сайт Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы . URL: <http://stroimsk.ru/news/zakonoproekt-ob-apartamentah-mogut-vnesti-v-gosdumu-rf-v-nachale-2016-goda-husnullin> (дата обращения: 17.11.2015).
5. [Электронный ресурс]: Сайт «Metrprice» ежедневного онлайн-издания о недвижимости. URL: <http://www.metrprice.ru/analitika-rynka/vyshe-krizisa-apartamenty-desheveyut-i-stroyatsya> (дата обращения: 05.12.2015).
6. Орлов А. К. Методические основы применения стратегии инновации ценности в инвестиционно-строительной сфере / Экономика и предпринимательство. 2015. № 6-3 (59-3). С. 558-561.
7. Трухина Н. И., Куракова О. А., Орлов А. К. Анализ отечественного и зарубежного опыта учета и оценки гудвилла / Недвижимость: экономика, управление. 2015. № 1. С. 78-81.