# АПАРТАМЕНТЫ УРАВНИВАЮТ ВОЗМОЖНОСТИ

**ОТМЕНА ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ СОЗДАЛА НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ, РАБОТАЮЩИХ С СЕГМЕНТОМ АПАРТАМЕНТОВ. ЕСЛИ РАНЬШЕ НЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ПРЕДПОЧИТАЛИ ВКЛАДЫВАТЬСЯ В ЖИЛЬЕ, ПРИОБРЕТАЯ ЕГО НА КРЕДИТЫ ПО ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ, ТО ТЕПЕРЬ ЭТИ СЕГМЕНТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОКАЗАЛИСЬ В ОДИНАКОВОМ ПОЛОЖЕНИИ. И ДАЖЕ ЕЩЕ ДО ОКОНЧАНИЯ ЛЬГОТНЫХ ПРОГРАММ КРЕДИТОВАНИЯ ДЕВЕЛОПЕРЫ В СЕГМЕНТЕ АПАРТОВ КОНСТАТИРОВАЛИ РОСТ ЧИСЛА СДЕЛОК.** ИРИНА КУТОВАЯ

Руководитель отдела продаж ГК «Лидер Групп» Ирина Петрова считает, что отмена льготной ипотеки может существенно изменить расстановку сил на рынке инвестиционной недвижимости. «Если еще совсем недавно покупатели из числа непрофессиональных инвесторов чаще обращали свои взоры туда, где была дешевая ипотека, то сейчас на первый план выходят цена, потенциальная доходность и престиж локации. Иными словами, вкладываться в однушку в спальнике рядом с КАД уже стало не так интересно, как инвестировать в апартамент с отделкой в деловом районе рядом с метро. А если брать за основу сервисные апартаменты, то в таких проектах существенной мотивацией могут послужить программы гарантированного дохода, рассрочка или акционные предложения»,— рассуждает эксперт.

Виталий Коробов, генеральный директор Element, полагает, что после отмены льготной ипотеки часть покупателей, которые приобретали квартиры малого метража с инвестиционной целью, вернутся к инвестированию в апартаменты. «Таким образом, спрос станет больше, цены очевидно выше. Особенно на апартаменты-студии — наиболее ликвидный инвестиционный актив. Что касается цен на апартаменты за первое полугодие, то, по данным Nikoliers, стоимость „квадрата“ в сегменте выросла в среднем на 12,5%, с 306 тыс. рублей в январе до 343 тыс. рублей по итогам июня»,— говорит эксперт.




ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

**РЫНОК АПАРТ-ОТЕЛЕЙ В РЕАЛИЯХ ОТСУТСТВИЯ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ЖИВЕТ УЖЕ ЧЕТЫРЕ ГОДА**

**ВСЕГДА НЕЗАВИСИМЫ** Игорь Карцев, генеральный директор «Максимум Лайф Девелопмент», впрочем, считает, что апартаменты как инвестиционный продукт никогда особенно не зависели от ипотеки. «Покупка жилья — вопрос необходимости, инвестиция в апарт-проект — это способ сохранить и приумножить свои средства в доходном и высоколиквидном ресурсе, не подверженном инфляционным колебаниям»,— поясняет эксперт свою позицию.

Наталия Коротаевская, коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, при этом напоминает, что сейчас растет количество апартаментов, выходящих в продажу для жизни, когда инвестор не привязан к управляющей компании, а сам решает, жить в них самому или сдавать в аренду. «В данном случае востребованы апартаменты в тех локациях, где жилье значительно выше по стоимости и люди готовы купить нежилую недвижимость для жизни»,— указывает она.

Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, отмечает: «Второй квартал показал отличные результаты как в части объема продаж в нашем проекте VIDI, так и по средней стоимости квадратного метра и лота. В апреле — июне средняя стоимость продаваемого лота в апарт-отеле составила 12 млн рублей, что на 2,6 млн больше, чем в аналогичный период годом ранее. На сегодняшний день недвижимость в проекте распродана более чем на 80%. Средняя стоимость квадратного метра в наших апартаментах во втором квартале 2024 года составила 424 тыс. рублей, что также на 22% больше стоимости квадратного метра, проданного годом ранее в апреле — июне».

В целом, делится эксперт, объем продаж апартаментов во втором квартале 2024 года вырос на 12% по отношению к продажам в первые три месяца 2024 года и на 13% по отношению ко второму кварталу 2023 года. А средняя цена лота за год увеличилась на 27%.

**ПРИВЫКЛИ К СТРЕССУ** Яна Лепешина, руководитель по продажам доходных проектов Becar Asset, говорит: «Рынок апарт-отелей в реалиях отсутствия льготных ипотечных программ живет уже четыре года. И это время сейчас фору дает девелоперам апартаментов перед коллегами из сегмента жилой недвижимости. Участники рынка апартаментов уже прошли все стадии — от гнева и отрицания до принятия — и разработали свои программы. Мы считаем, что спрос сейчас частично сместится на апартаменты, особенно в части инвестиционных сделок. Условия по ипотеке у жилья и апартаментов стали одинаковые. Но вот доходность, как ни крути, у апарт-отелей выше, и есть более длительные рассрочки. А вот то, что никогда не смогут предложить в сегменте жилья, но сейчас уже есть у большинства девелоперов апартаментов,— это гарантированный доход».

Все это делает апартаменты более привлекательными, а значит, будет расти спрос, уверена госпожа Лепешина. «В среднем по рынку апартаментов мы наблюдаем рост стоимости на 3,5 % за первое полугодие. На уровне года ожидаем рост в среднем 6–8%»,— указывает она.

Эксперт отмечает, что спрос увеличился в конце полугодия. Июнь был последним месяцем работы льготной ипотеки, все старались успеть получить займы по прежним ставкам, но условия банков становились все жестче, а намерение вложить деньги в недвижимость оставалось, поэтому частично внимание было переключено на апартаменты еще при работающей льготной ипотеке на жилье.

«Объем ввода новых предложений на первичном рынке Петербурга за год сократился на 10%. И апартаменты — не исключение. Сейчас застройщики очень внимательно относятся к выводу новых проектов, играют роль и отмена льгот на НДС для девелоперов апартаментов, и дефицит качественных участков»,— перечисляет факторы риска госпожа Лепешина.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», добавляет: «Действительно, сегмент апартаментов оказался в почти равных условиях с первичным рынком жилья. Но сейчас покупательская активность затормозилась во всех сегментах недвижимости, многие берут паузу, чтобы скорректировать свои инвестиционные стратегии или просто подождать и посмотреть, какие новые программы будут выведены на рынок. Но рынок апартаментов очень неоднороден, и сложившаяся ситуация выгодна в первую очередь полноценным сервисным апарт-отелям, а не „псевдожилью“. В отличие от жилья, сервисные апарт-отели могут предложить частным инвесторам ежемесячный пассивный доход (за поиск арендаторов и эксплуатацию отвечает профессиональная УК), понятную капитализацию и гарантию сохранения инвестиций. При традиционном для России недоверии к банкам инвестиция в сервисные апартаменты выглядит для непрофильного инвестора понятным вложением в недвижимость. Поэтому в среднесрочной перспективе в наиболее выигрышном положении окажутся максимально готовые проекты с просчитанными программами доходности и профессиональным управлением, гарантирующим инвестору пассивный доход».

**МЕТРЫ ДОРОЖАЮТ** По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на конец первого полугодия 2024 года средняя цена апартаментов всех форматов в Санкт-Петербурге составила 304 тыс. рублей за квадратный метр. Показатель вырос на 5% по сравнению с итогами 2023 года и на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Суммарно на конец июня 2024 года в Санкт-Петербургской агломерации было введено в эксплуатацию семь комплексов, или 575 юнитов (18% от объема ввода 2023 года). В первом полугодии 2024 года совокупный объем продаж составил 1,6 тыс. юнитов, что на 67% больше, чем за аналогичный период в прошлом году, рассказала Светлана Московченко, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, говорит, что суммарный объем предложения апарт-сегмента Санкт-Петербурга в целом относительно стабилен и, по данным на начало июля 2024 года, составляет 4,2 тыс. лотов в открытой продаже. По ее словам, средневзвешенная цена составила 296 тыс. рублей за квадратный метр. «Цена квадратного метра экспозиции с начала года снизилась на 6%, что преимущественно связано с завершением реализации по ряду премиальных проектов»,— считает эксперт.

«После существенного ужесточения условий рыночной ипотеки в третьем и четвертом кварталах 2023 года девелоперы сегмента апартаментов активно работали с программами рассрочки, вводя новые, видоизменяя действующие, включая скрытые скидки. За счет гибкой и оперативной адаптации по итогам первого полугодия 2024 года рынок апартаментов региона предъявил уверенный рост количества сделок: плюс 52% в сравнении с аналогичным периодом 2023 года. При этом доля ипотеки снизилась с 30 до 9%, а 60–90% (в зависимости от проекта) продаж строящихся апартаментов обеспечено именно программами рассрочки, в том числе с возможным дальнейшим переходом в ипотеку при снижении ключевой ставки»,— рассказала госпожа Конвей.

Она также уверена, что отмена льготной ипотеки ожидаемо окажет положительное действие на апарт-сегмент, аккумулировав дополнительный спрос со стороны инвесторов, ранее рассматривавших исключительно квартиры.

«Впрочем, текущий объем сделок в сегменте апартаментов занимает сравнительно малую долю (около 2%) в структуре первичных продаж региона: в среднем около 160 ДДУ в месяц. В оптимистичном сценарии объем реализации апарт-сегмента Санкт-Петербурга к четвертому кварталу 2024 года достигнет суммарного уровня до 250 ДДУ в месяц»,— приводит данные госпожа Конвей. ■

**Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)**

**Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
**Михаил Лукин** — главный редактор
**Анатолий Гусев** — автор дизайн-макета
**Андрей Ершов** — главный редактор СПб страниц
**Александр Коряков** — бильд-редактор
**Валерий Грибанов** — выпускающий редактор
**Марина Шевченко** — корректор
**Мария Громова** — верстка
**Марина Победенная** — рекламная служба

**Адрес редакции и издателя:** 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

**Учредитель:** АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

**Типография:** ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

**Тираж:** 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко