

ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД ОТ АПАРТ-ОТЕЛЯ



В ЕВРОПЕ И АМЕРИКЕ АПАРТ-ОТЕЛИ ДАВНО СТАЛИ ПРИВЫЧНЫМ ФОРМАТОМ ЖИЛЬЯ: СРЕДНЕСРОЧНАЯ И ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА АПАРТАМЕНТОВ ДЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ КЛИЕНТОВ ПОЗВОЛЯЕТ КОМПАНИЯМ НЕПЛОХО СЭКОНОМИТЬ, ПРИ ЭТОМ ОНИ НЕ ЖЕРТВУЮТ КОМФОРТОМ И БЕЗОПАСНОСТЬЮ СВОИХ СОТРУДНИКОВ.

Однако в России, где люди менее мобильны и потому чаще становятся собственниками жилья, нежели арендаторами, этот формат пока мало кому понятен, хотя рынок для него сложился давно и с каждым годом лишь увеличивается. Зато всем хорошо известен российский аналог современных западных апарт-отелей — дореволюционные доходные дома, вызывающие, правда, менее приятные исторические ассоциации.

СЕКТОР РЫНКА

Группа компаний «Пионер», два года назад запустившая в Петербурге пилотный проект сети апарт-отелей YE'S, решила познакомить гостей столицы, а также москвичей с доходными домами нового типа, о необходимости которых городские власти говорят не первый год. По сути доходные дома должны легализовать теневой рынок арендного жилья, составив конкуренцию частным домовладельцам, которые,



как правило, уходят от уплаты налогов.

Местом для такого эксперимента был выбран интенсивно застраиваемый район Митино — он вполне отвечает идее самого формата: удаленность от центра составляет не более 35 мин на автомобиле, но при этом на порядок снижает цену аренды апартаментов (до 35–40 тыс. руб. в месяц). А вот близость аэропорта Шереметьево и главных офисных центров и бизнес-парков, среди которых «Москва-Сити», «Крокус-экспо», «Сколково», «Мякинино», увеличивает ликвидность проекта.

Целевая аудитория многофункционального комплекса YE'S, который будет включать не только апарт-отель, но и бизнес-центр, — частные инвесторы (на них делается основная ставка): купив здесь недвижимость, они могут оформить ее в доверительное управление компании или сдавать в аренду самостоятельно. Кроме того, комплекс заинтересует корпоративных клиентов (в первую очередь работодатели — резиденты близлежащих бизнес-парков). По мнению компании-застройщика, апартаменты станут снимать экспаты, студенты, молодые семьи, то есть главные на сегодня арендаторы жилья в частном секторе.

ВНУТРИ И СНАРУЖИ

Проект апарт-отеля и бизнес-центра разработан московской архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры»: авторы реализуют идею «города в городе» со всей необходимой инфраструктурой внутри. К 2015 году тут должны появиться собственные рекреационная зона, рестораны, торговая галерея, фитнес-центр, подземный паркинг в жилой зоне и в бизнес-центре. Транспортная доступность обеспечивается выездами на Волоколамское, Пятницкое, Новорижское шоссе и МКАД. До ближайших станций метро — «Митино» и «Волоколамской» — реально дойти за 10–15 мин, минуя Митинский ландшафтный парк.

При всех понятных особенностях проекта, подробно говорить о которых лучше после завершения строительства, примечательна попытка застройщиков не изобрести новый жанр, а реанимировать старый, вполне доказавший свою жизнеспособность. Доходные дома — один из разумных и адекватных ответов на колоссальный перегрев московского рынка недвижимости. В дореволюционной Москве их было чуть меньше тысячи при населении в десять раз меньше, чем сейчас. В начале XX века такие дома занимали 40% всего московского жилья. Теперь доходные дома

По мнению компании-застройщика, апартаменты станут снимать экспаты, студенты, молодые семьи, то есть главные на сегодня арендаторы жилья в частном секторе

существуют лишь в ободряющей риторике городских властей, которые не первый год обещают обеспечить Москву доступным жильем. Рынок недвижимости до последнего времени ничего не предлагал. Если первая попытка и не превратится в тенденцию, мы, по крайней мере, увидим, что такое доходный дом XXI века. В конце концов иногда полезно повторить собственный исторический опыт с поправкой на время. ◉



+7 (495) 987-35-35
www.pioneer.ru