



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

Развитие российского рынка апартаментов: возможности и риски

**Институт экономики города,
ведущий юрисконсульт
Байкова Татьяна Константиновна,
К.Ю.Н.**



Анализ зарубежного опыта развития рынка апартаментов

- В развитых зарубежных странах существует тенденция развития многофункционального использования территорий и многофункционального использования зданий, предусматривающих смешанное использование зоны или здания для размещения объектов недвижимости различного назначения – коммерческого и жилого;
- Данная тенденция появилась примерно сто лет назад и возникла в связи с деиндустриализацией крупных городов в Европе, США, Канаде, Австралии
- Изначально как жилье использовались помещения в промышленных зданиях в центре города, которые со временем были легализованы законодательством как жилые помещения

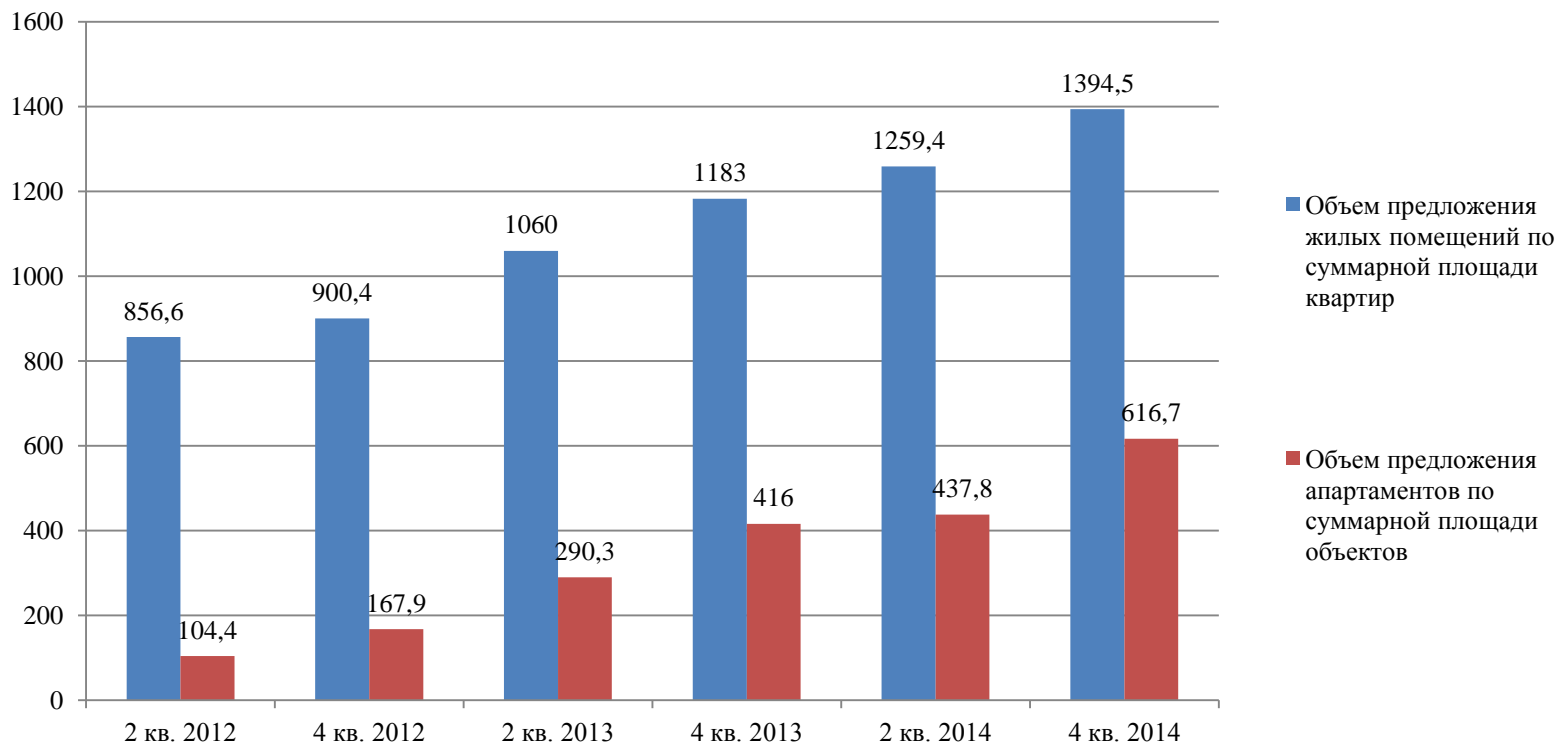


Анализ российской практики развития рынка «апартаментов»

- Российский рынок «апартаментов» стремительно развивается, прежде всего, в крупных городах (Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург)
- «Апартаменты» строятся как нежилые помещения, затем используются собственниками для проживания
- Развитие рынка «апартаментов» обусловлено:
 - 1) более мягкими требованиями к теплоизоляции нежилых помещений, что дает возможность более плотной застройки
 - 2) запретом жилищного строительства в определенных зонах города при отсутствии запрета на строительство гостиниц, под видом которых строятся «апартаменты»
 - 3) отсутствием обременений застройщика по передаче доли построенных помещений в муниципальную или государственную собственность
 - 4) отсутствием требований к обеспечению социальной инфраструктурой территорий, не предназначенных для размещения жилых помещений;
 - 5) стабильным спросом на «апартаменты» со стороны социально мобильных групп населения и граждан, инвестирующих собственные средства в недвижимость
 - 6) отсутствует необходимость изменять вид разрешенного использования земельного участка, первоначально предоставленного для целей коммерческого строительства

Анализ российской практики развития рынка «апартаментов»

- За последние несколько лет «апартаменты» по всем параметрам начали конкурировать с квартирами

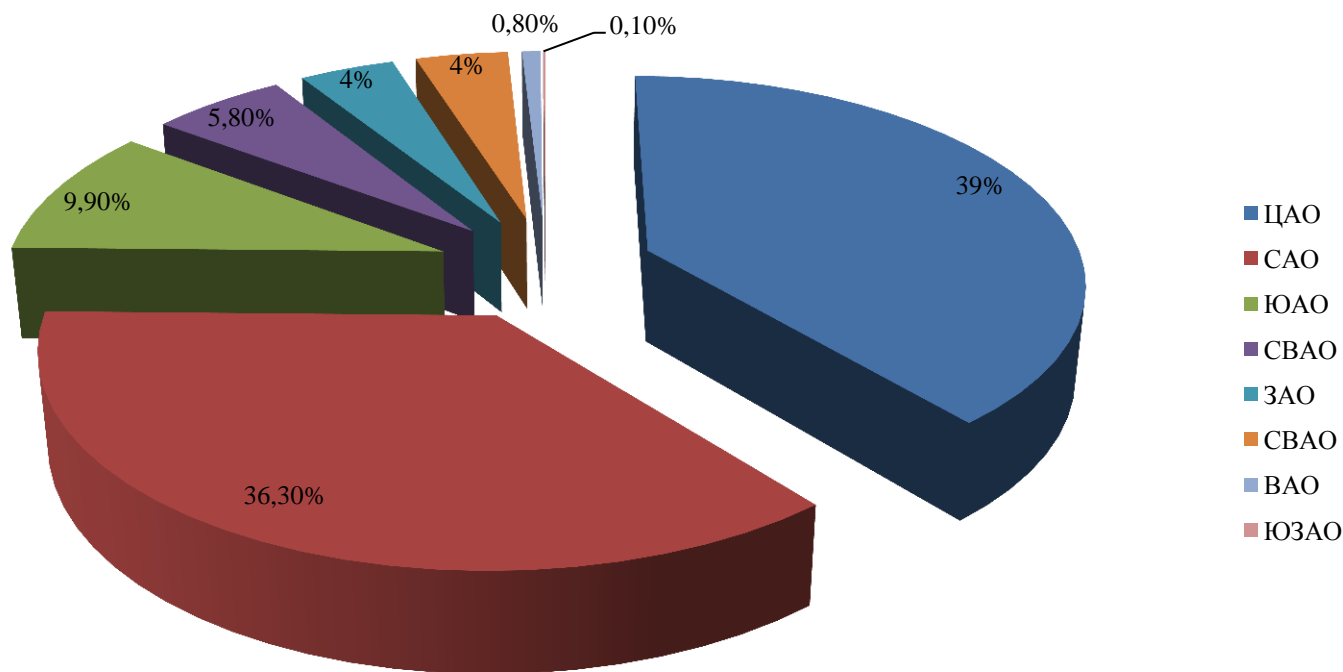


Анализ российской практики развития рынка «апартаментов»

- Согласно экспертным оценкам в 2014 году объем предложения «апартаментов» в структуре предложения на рынке новостроек «старой Москвы» составил более 30% от общего объема предложения на первичном рынке жилья, что составило около 640 тыс. кв. м. При этом объем предложения по суммарной площади квартир за указанный период составил 1,39 млн. кв. м. За 2014 года объем предложения на московском рынке апартаментов увеличился примерно на 48,2 % по отношению к объему предложения в 2013 году.
- Рынок «апартаментов» в Санкт-Петербурге начал свое развитие несколько позже, чем в Москве, но также стал активно формироваться. По состоянию на конец 2014 года объем ввода апартаментов составил примерно 5% от общего объема ввода жилья.
- В Екатеринбурге на сегодняшний день доля «апартаментов» на рынке недвижимости занимает порядка 7% и продолжает расти. Указанный объем за последние 2 года увеличился в 4 раза и превысил в ушедшем году отметку в 200 тыс. кв. м. Экспертами прогнозируется рост объема предложения «апартаментов». Это обусловлено тем, что в центральной части Екатеринбурга имеются свободные площадки, предназначенные для коммерческого строительства, где строительство «апартаментов» чрезвычайно привлекательно для застройщиков.

Анализ российской практики развития рынка «апартаментов»

Распределение объёмов предложения «апартаментов» по административным округам в г. Москве



Анализ российской практики развития рынка «апартаментов»

- Основной объем предложения сконцентрирован в Центральном и Северном административных округах
- Сосредоточение апартаментов в центральной части мегаполисов типично для общемировой практики развития данного рынка
- Сосредоточение в северной части Москвы значительной доли «апартаментов» обусловлено фактом расположения на указанной территории неиспользуемых зданий производственного назначения, которые реконструируются под коммерческую и офисную недвижимость с жилой функцией, а также хорошей транспортной доступностью (Дмитровское, Волоколамское и Ленинградское шоссе). Кроме того, в границах округа осуществляется строительство нескольких новых станций метрополитена, что также способствует повышению транспортной доступности указанных территорий
- Большая по сравнению с другими доля «апартаментов» предлагается в Южном административном округе, т.к. на относящихся к нему территориях осуществляется наибольшее по масштабам строительство. Наличие промышленных зон также делает территорию Южного административного округа привлекательной с точки зрения реализации проектов по размещению «апартаментов» типа «лофт»

Пробелы российского законодательства в части регулирования «апартаментов»

- «Апартаменты» не признаются жилыми помещениями, но функционально используются для проживания
- Здания с «апартаментами» изначально возводятся с соблюдением требований, предусмотренных для строительства нежилых зданий
- Особенности регулирования «апартаментов» и зданий с «апартаментами» законодательством не предусмотрено
- В жилищном законодательстве четкий запрет на проживание в нежилых помещениях отсутствует
- Права и обязанности собственников «апартаментов» не дифференцируются в зависимости от функционального использования «апартаментов»;
- Самостоятельный правовой режим управления помещениями и оборудованием общего пользования в зданиях с «апартаментами» отсутствует;
- Существует серьезные препятствия для перевода «апартаментов» в жилые помещения в общем порядке



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20/1

mailbox@urbaneconomics.ru
тел./факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu