

Особенности апартментов:



Цена продажи апартментов в массовых ценовых сегментах дешевле квартир, а в высоких ценовых сегментах существенно дороже:

Комфорт-класс – 23,5%

Бизнес-класс – 15%

Премиум-класс +9,7%

Элит-класс + 13,9%



Формально нежилая недвижимость, используемая под постоянное проживание (как для себя, так и инвестиционно под сдачу в найм)



Не позволяют сделать постоянную регистрацию (критично только если нет другой недвижимости в собственности)



Ставка по налогу на имущество выше чем на квартиры



Не подпадают под действие льготных ипотечных программ с государственной поддержкой



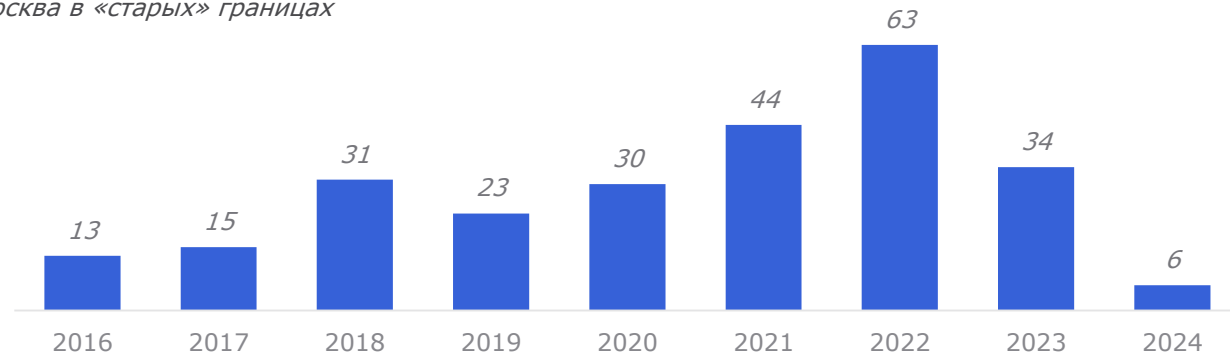
Не должен в проекте содержать строительство новой социальной инфраструктуры (сады, школы)

Со второго полугодия 2023 г. стало уменьшаться количество стартов продаж новых проектов-апартментов

За счет этого предложение апартментов активно сокращается. Так, по итогам 3 квартала 2024 г. предложение апартментов составляет всего 12% от общего объема экспозиции жилой недвижимости Москвы (2,8 млн кв.м.) и сократилось на 2 п.п. всего за квартал (с 14%). Если в 2023г. в границах старой Москвы стартовали продажи 34 проектов комплексов апартментов (большая часть в массовом ценовом сегменте: 20 в комфорт-классе, 9 – в бизнес-классе), то за первые 3 квартала 2024г в продажу вышли всего 6 проектов апартментов (в т.ч. 2 в комфорт-классе и 3 в бизнес-классе)

Динамика вывода в продажу проектов/корпусов апартментов, шт.

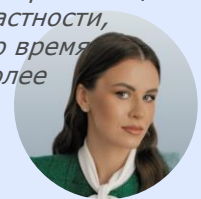
Москва в «старых» границах



На текущий момент мы фиксируем на московском рынке первичной недвижимости снижение вывода в реализацию новых проектов с апартментами. Этот тренд связан с введением ограничения на выдачу разрешений на строительство (РНС) на комплексы апартментов. При этом на рынке появился новый способ диверсификации портфеля для девелопера – покупка земельного участка с видом разрешенного использования (ВРИ) «гостиничное обслуживание» и реализация проектов в формате апарт-отелей.

За счет ограничения строительства классических апартментов оставшиеся в реализации объемы продолжают расти в цене и будут востребованы со стороны инвесторов. В частности, этот тренд касается рынка премиальной и элитной недвижимости, который даже во время экономической нестабильности не подвержен колебаниям на фоне привлечения более платежеспособной аудитории покупателей.

Анна Мурмуридис
Директор по развитию бизнеса
департамента жилой
недвижимости и девелопмента
земли Nikoliers



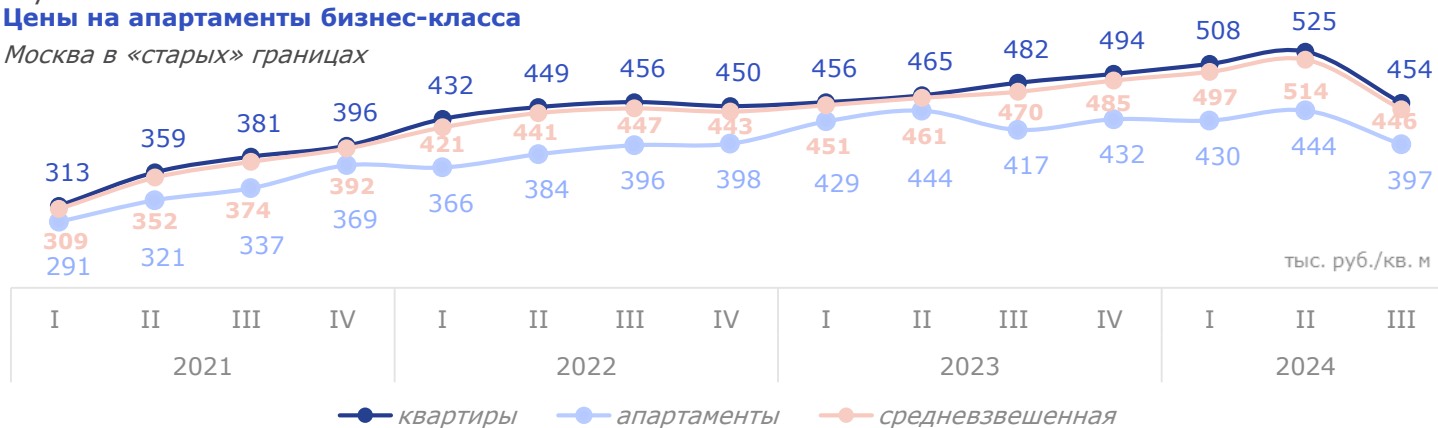
Апартаменты в составе ЖК – исчезающий инвестиционный продукт

Некоторые особенности, отличающие апартаменты от квартир, для массового потребителя могут показаться скорее негативными, тем не менее средняя распроданность ЖК с апартаментами к моменту получения РВЭ составляет 85% и говорит об их высокой востребованности.

На протяжении последних 3 лет цена квадратного метра апартаментов бизнес-класса была стабильно ниже цен на квартиры (от 5 до 15%). При выборе лота под последующую сдачу между проектами апартаментов или квартир, часть инвесторов склоняются к первому варианту за счет меньшего срока окупаемости.

Цены на апартаменты бизнес-класса

Москва в «старых» границах

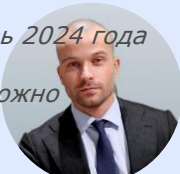


В нашем апарт-комплексе NICE LOFT на границе с ЦАО (более 2 тыс. лотов) в июне-августе нынешнего года по сравнению с тремя весенними месяцами количество обращений потенциальных покупателей в офис продаж – как звонков, так и личных посещений – увеличилось на 57%. Число сделок за это время выросло в два раза – при том, что обычно в сезон отпусков активность покупателей не особенно высока.

В осенние месяцы сохраняется заметная положительная динамика: за сентябрь-октябрь 2024 года продажи выросли на 18% к тому же периоду 2023 года.

Компактные апартаменты-студии бизнес-класса в NICE LOFT в пределах ТТК сегодня можно приобрести по цене от 6,2 млн рублей. При текущих ставках аренды срок окупаемости составит от 8 лет.

Василий Квливидзе – коммерческий директор девелоперской компании COLDY




Апартаменты Nice Loft