

Рынок апартментов¹ Москвы вырос в 20 раз за последние 10 лет

«За прошедшие 10 лет рынок высокобюджетных апартментов столицы пережил настоящий бум, развиваясь стремительными темпами. Так, в 2008 г., в Москве во всех проектах насчитывалось всего около 1 000 лотов подобного формата, а в период с 2008 по 2018 г.г. девелоперы вывели на рынок более 20 000 единиц с суммарной продаваемой площадью около 1,7 млн кв.м. Сегодня, вне всякого сомнения, апартменты представляют собой самостоятельный инвестиционно привлекательный сегмент рынка недвижимости со своими законами формирования спроса и предложения, а также с собственной целевой аудиторией....»
- Дмитрий Халин, управляющий партнер Savills в России

В 2018 г. на покупку апартментов в центральной части города розничные покупатели потратили 35 млрд руб. Всего было продано 1140 апартментов совокупной площадью 84 тыс.кв.м. Приблизительно половина от этого показателя приходится на бизнес-класс, 15-20% - премиальные апартменты, и около трети – это апартменты в Сити.

География апартментных проектов

- Апартментный комплекс на сегодняшний день можно найти практически в любом районе города, но их основная часть сосредоточена в центре Москвы. **Сейчас здесь в продаже находится 55 апартментных проектов**, в которых можно выбирать объекты в т.ч. и для инвестирования. Суммарно в них доступно для покупки 5000 единиц жилья.
- **Основные локации, где расположены апартменты, - это Сити и прилегающие районы (23%):** Ленинградский проспект, Кутузовский проспект и Проспект Мира. В целом, апартментные проекты тяготеют к зонам деловой активности и в силу этого имеют максимальный потенциал роста цены и возможности быть сданными в аренду по наиболее выгодной ставке. Апартменты, расположенные в центральной части города, представляют собой практически 1/3 от общего объема жилья как в самом дорогом, премиальном, так и в бизнес-сегменте.

Структура цен и площадей апартментных предложений

- Разнообразна не только география апартментов, но и структура их цен и площадей. Минимальная площадь апартмента, находящегося сейчас в продаже – 16 кв.м, **самый крупный лот – 1000 кв.м.**
- Самый доступный апартмент предлагается за 3,2 млн рублей, **самый дорогой лот на рынке экспонируется за 2 млрд. рублей**

¹ Рассматривается сегмент премиальных апартментов и апартментов бизнес-класса

Апартаменты как инструмент инвестирования

- **Доля инвестиционного спроса на апартаменты различается в Сити и вне Сити.** В ММДЦ 40% лотов покупаются инвесторами, которые нацелены только на получение дохода от перепродажи или сдачи апартаментов в аренду.
- **Вне Сити инвесторов, которые преследуют только инвестиционные цели, - 13%.** Основная доля покупателей – это жители Москвы, региональных покупателей около 20%. Достаточно высока доля жителей других стран (порядка 14%). В основном, это жители стран ближнего зарубежья. Иностранцы из дальнего зарубежья охотно покупают этот продукт, в основном, в качестве объекта инвестирования.
- **Доходность апартаментов, примерно, на +30% выше, чем доходность квартир в аналогичных районах, и колеблется от 5 до 8% годовых.** Если говорить о центре города, сумма годового дохода, на которую может рассчитывать покупатель апартамента с 1 спальней, – около 830 тыс. руб. В случаях с самыми дорогими лотами премиум-класса доход от их сдачи в аренду может достигать до 6 млн.руб/год.
- **Основной спрос, в т.ч. инвестиционный, сосредоточен в районе Пресни, Филях, Хорошевском районе** и далее равномерно распределяется по всему центру.
- С точки зрения ценообразования, **экономия при покупке апартаментов на первичном рынке в сравнении с квартирами составляет 15-20%.** Это же объясняет и более высокую выгоду от сдачи в аренду (квартиры - 2-5% годовых, апартаменты - 5-8% в год)
- **Владельцы апартаментов во многих случаях экономят на налогах: кадастровая стоимость апартаментов в 6-10 раз ниже, чем квартир.**

Граф 1. Динамика выхода новых апартаментов (ед.)
накопленным итогом

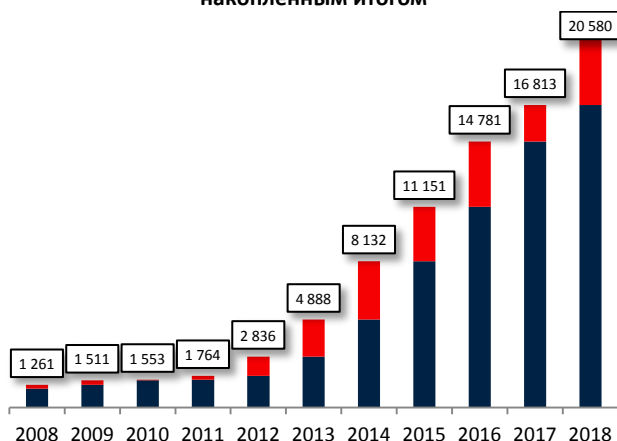
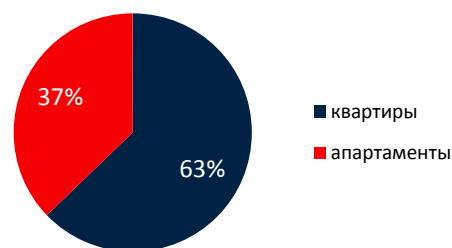


Рис 1. Доля рынка апартаментов в первичном предложении премиум-класса



Источник: Savills Research