

Рынок апартментов

I квартал 2023

5,5 тыс. юнитов

предложение
апартментов

630 юнитов

объем спроса

54%

доля сервисных
апартментов
в предложении

264 тыс. руб./м²

средняя цена
сервисных апартментов

По итогам I квартала 2023 г. свободное предложения на рынке апартментов составило 5,5 тыс. юнитов общей площадью 212 тыс. м². За квартал количество апартментов в продаже увеличилось на 26% в основном за счет вывода в продажу новых корпусов в уже строящихся проектах.

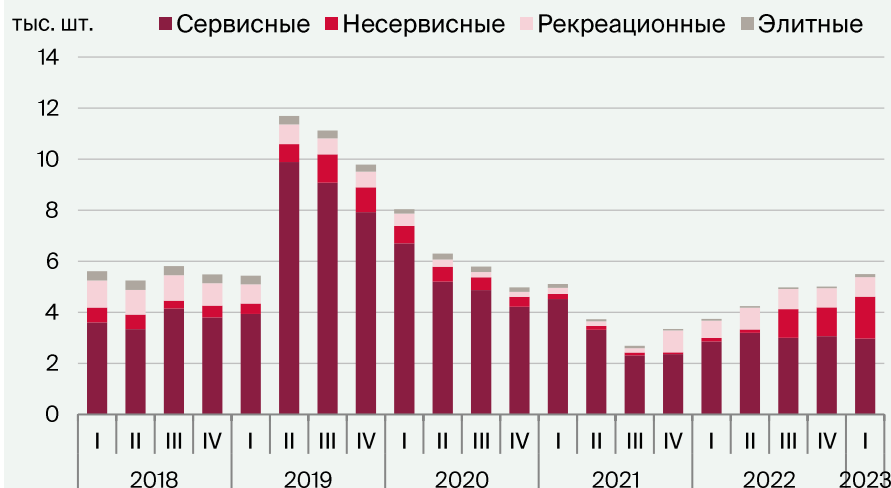
С начала 2023 г. открылись продажи в семи объектах, в т.ч. сервисные юниты в составе «Проект 6/3» (Golden Age) и «Zoom Черная речка» (ГК «ФСК»), «Дом Зингера» (СК «Союз»), новая очередь «Мир внутри» (e.Development), апартменты в составе ЖК «Северная корона» (ГК «ПСК»). Совокупный номерной фонд нового предложения составил 280 юнитов, что является самым низким показателем начала года за последние 5 лет.

Вывод в продажу большого числа проектов несервисных апартментов существенно меняет общую структуру предложения на рынке. В I квартале 2023 г. 54% юнитов были сервисными, что на 7 п. п. ниже показателя по итогам 2022 г. и на 22 п. п., чем за I квартал 2022 г. При этом доля несервисных апартментов увеличилась с 4% в I квартале 2022 г. до 30% в I квартале 2023 г.

Фокус рынка апартментов сместился на несервисный формат. По результатам марта 2023 г. в продаже находилось в 12 раз больше несервисных юнитов, чем годом ранее. На рынке представлены и камерные проекты реконструкции в центральных локациях, и современные большие комплексы с актуальными планировками в более спальных районах. В текущих непростых рыночных условиях девелоперы дифференцируют продукт с целью выявления покупательских предпочтений: предлагаются различные варианты отделки, планировок, микс-форматов в рамках одного комплекса. Однако ключевыми факторами при выборе несервисных апартментов остаются цена и местоположение. Здесь апартменты, как правило, выигрывают, предлагая юниты на 15-20% дешевле аналогичных квартир.

ТАТЬЯНА ЛЮБИМОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP

Динамика предложения апартментов в продаже



Источник: NF Group Research, 2023

Всего за первые три месяца 2023 г. было продано 630 апартаментов суммарной площадью около 19,6 тыс. м². Годовая динамика - отрицательная, продажи в I квартале 2023 г. были на 15% ниже, чем по результатам аналогичного периода 2022 г. Однако квартальная динамика – положительная, по сравнению с IV кварталом 2022 г. продажи увеличились на 26% (по количеству юнитов): часть сделок, которые не успели закрыть к концу года, были перенесены на 2023 г.

Наиболее существенно увеличился спрос на несервисные апартаменты, по итогам марта 2023 г. было продано в 3 раза больше юнитов, чем в IV квартале 2022 г. Прирост в продажах сервисных юнитов составил 5%.

В структуре продаж, как и в структуре предложения, преобладает сервисный формат апартаментов – 67% по итогам первых трех месяцев 2023 г. Доля несервисных апартаментов за год увеличилась с 4% до 20%, рекреационных – снизилась с 27% до 12%.

По итогам марта 2023 г. средние цены по сервисным и рекреационным апартаментам были скорректированы в пределах 2% (264 и 326 тыс. руб./м² соответственно).

В сегменте несервисных апартаментов средняя цена снизилась за квартал на 15% (220 тыс. руб./м²) за счет вывода нового предложения 2- и 3-комнатных апартаментов более дешевых по цене.

Динамика спроса на апартаменты по форматам



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика средних цен на апартаменты



Источник: NF Group Research, 2023



Татьяна Любимова

Директор департамента элитной
жилой недвижимости
Tlyubimova@nfgroup.ru



Светлана Московченко

Заместитель регионального директора
департамента консалтинга и аналитики
Smoskovchenko@nfgroup.ru



+7 812 363 2222

NF Group 2023 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.