

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ РОССИИ

Апрель 2023



Дайджест описывает рынок апартментов в крупных городах России, за исключением Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодарского края и Республики Крым.

Сервисные апартменты

юниты для аренды, аналог гостиницы. Предлагаются с полной отделкой, меблировкой и гостиничным сервисом.

Рекреационные апартменты

юниты для временного/сезонного проживания в загородных/курортных локациях.

Несервисные апартменты

юниты для собственного проживания, аналог классических квартир.

По итогам марта 2023 г. на региональном рынке апартментов экспонировалось 2 тыс. юнитов общей площадью около 100 тыс. м² в 33 объектах. За 9 месяцев (с июля 2022 г. по март 2023 г.) открылись продажи в 6 комплексах, в т. ч. МФК Freedom (СЗ «Эталон») и Time Park Apartments (ГК «Расцветай») в Новосибирске, «Голос в сердце города» (ГК «Голос. Девелопмент») в Челябинске. Лидерами среди крупных городов России по количеству юнитов в продаже являются Новосибирск и города Калининградской области – 39% и 30% в общей структуре предложения соответственно.

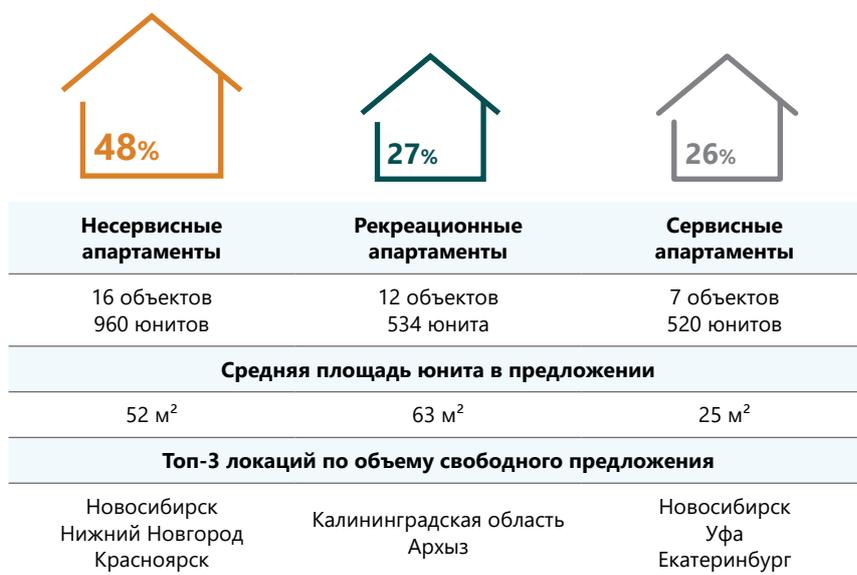
По формату в предложении преобладают несервисные юниты, которые по своему функционалу близки к квартирам. Такой тип апартментов представлен в 16 комплексах, расположенных в 11 городах России. Сервисные и рекреационные форматы занимают по 26% в совокупном предложении.

В формате рекреационных апартментов представлено 2 типа проектов – для проживания и передачи в доверительное управление управляющей компании с целью последующего получения дохода.

Рекреационные комплексы с профессиональной УК расположены в туристических зонах, например на горнолыжном курорте «Архыз» и около озера Чебаркуль (п. Миасс Челябинской области).

Всего за 9 месяцев (с июля 2022 г. по март 2023 г.) было продано 530 апартментов суммарной площадью около 22,2 тыс. м².

Структура предложения апартментов в продаже по форматам



Источник: NF Group Research, 2023

Структура спроса апартментов по типу отделки



Источник: NF Group Research, 2023

Проекты, вышедшие в продажу в 2022–2023 гг.

Название	Город	Девелопер/ Застройщик	Формат	Количество апартаментов, шт.	Площадь апартаментов, м ²
Freedom	Новосибирск	СЗ Эталон	несервисные/ сервисные	504	13 350
Voroshilov	Новосибирск	СЗ ЖКС	сервисные	500	15 432
Time Park Apartments	Новосибирск	ГК Расцветай	несервисные	383	17 660
Голос в сердце города	Челябинск	ГК Голос. Девелопмент	несервисные	216	18 100
Апартаменты на Родионова	Нижний Новгород	ГК Агроспецтех	несервисные	189	7 566
Vertical Spa&Resort	Архыз	Романтик центр отель и апартаменты	рекреационные	80	3 230

Источник: NF Group Research, 2023

Карта расположения апартментов



Источник: NF Group Research, 2023

55% спроса пришлось на несервисные юниты, 26% – на сервисные и 19% – на рекреационные.

Студии заняли преобладающую долю (49%) в структуре продаж апартментов по всем форматам. Доля юнитов с 1 спальней также высока – 29%. В сервисном формате студии заняли 89% спроса.

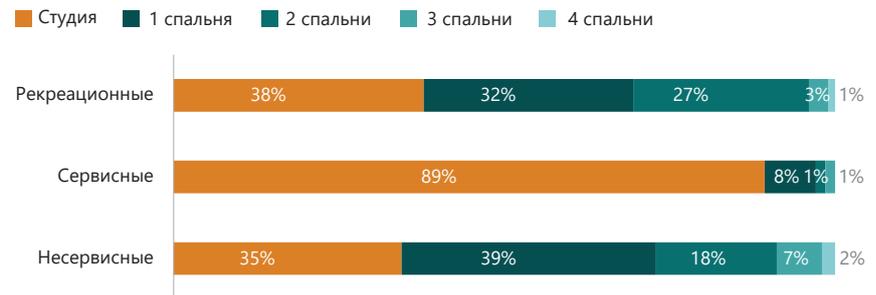
Примечательно, что в рекреационном и несервисном форматах на долю студий и 1-комнатных лотов пришлось примерно одинаковая доля спроса – около 35%.

Рекреационные апартменты наиболее распространены в Калининграде и зачастую приобретаются для временного проживания в период отпуска или каникул, что объясняет высокую долю юнитов с отделкой в структуре спроса.

По итогам марта 2023 г. средняя цена по несервисным юнитам составила 155 тыс. руб./м², по сервисным – 161 тыс. руб./м² и рекреационным 236 тыс.руб./м².

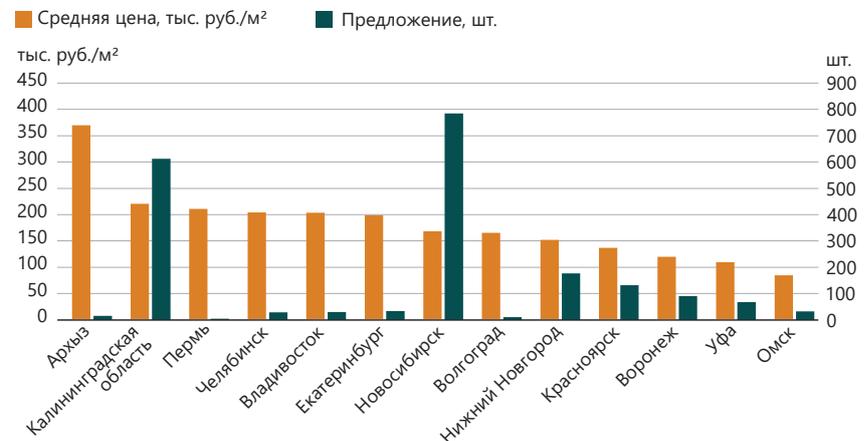
За 9 месяцев (с июля 2022 г. по март 2023 г.) динамика положительная по всем сегментам, кроме рекреационного. Здесь отмечено снижение средней цены на 12%, это связано с выводом на рынок более дешевого по цене предложения. В несервисном формате ситуация обратная: выход в продажу новых, более современных объектов спровоцировал увеличение средней цены на 34%.

Структура спроса апартментов по количеству спален



Источник: NF Group Research, 2023

Предложение и ценовые характеристики апартментов в регионах РФ, 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2023

Действующие апарт-отели

По состоянию на конец марта 2023 г. действовало 10 апарт-отелей (гостиничные объекты). Суммарный номерной фонд апарт-отелей, прошедших официальную классификацию, составил около 1 тыс. юнитов.

Наибольшее количество апарт-отелей расположено в Новосибирске и Екатеринбурге, где сфера туризма хорошо развита. Апарт-отели расположены в городской черте и загородных локациях (рекреационные апартаменты), что оказывает существенное влияние на их ценовую политику и уровень сервиса.

Действующие апарт-отели представлены в категориях «4 звезды», «3 звезды» и «без звезд». В сервисных апарт-отелях наиболее распространены объекты «без звезд» и «3 звезды» – около 45% предложения каждая, тогда как в рекреационных превалирует более высокая категория «4 звезды» – 79% номерного фонда. Такая разница в распределении номерного фонда по категориям объясняется тем, что рекреационные объекты расположены в курортных зонах и изначально были ориентированы на более дорогой сегмент, в то время как городские сервисные апарт-отели имеют широкую целевую аудиторию и поэтому выбрали более низкую категорию для формального прохождения классификации.

Управлением апарт-отелей в основном занимаются локальные управляющие компании. Из сетевых УК можно отметить петербургскую компанию «МТЛ», которая управляет апарт-отелем (частью номерного фонда) VonApart3* в Новосибирске, а также AYS!Group с апарт-отелем WOW.Aparts&Spa в п. Шерегеш Кемеровской области. Также на рынке представлен объект под международным гостиничным брендом – Ramada hotel and suites by Wyndham Novosibirsk Zhukovka 4*.

Петербургские управляющие компании активно выходят на региональные рынки. Открытие своих апарт-отелей по франшизе анонсировали компании Becar, YE'S и VALO. По состоянию на март 2023 г. заявлено открытие 7 апарт-отелей суммарным номерным фондом более 2,5 тыс. юнитов.

Средний тариф на краткосрочное

Распределение номерного фонда действующих апарт-отелей в городах России по категориям и типу расположения

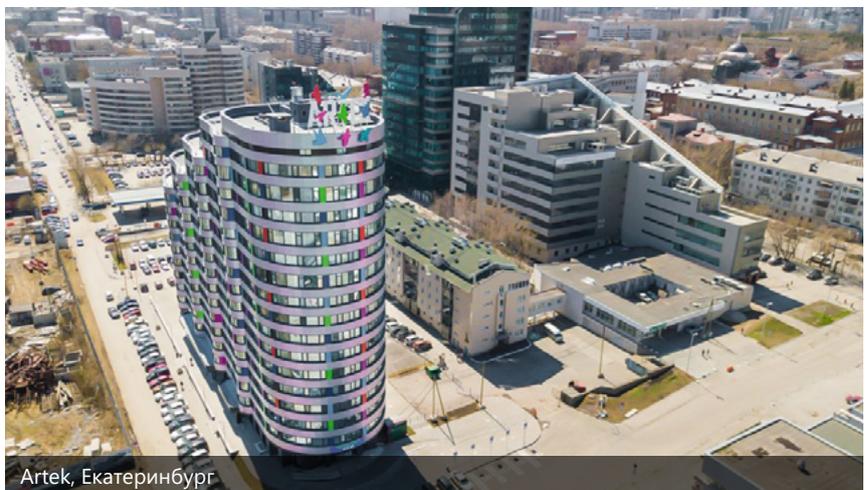


Источник: NF Group Research, 2023

Анонсированные открытия апарт-отелей сетевых управляющих компаний в регионах России

Название	УК	Город	Номерной фонд	Год открытия
YE'S	YE'S	Новосибирск	1 400	2026
YE'S	YE'S	Нижний Новгород	833	2026
YE'S	YE'S	Казань	н/д	н/д
Vertical Boutique	Becar Asset Management	Псков	120	2024
Vertical Boutique	Becar Asset Management	Казань	106	2025
Valo	Вало Сервис	Иркутск	60	2026

Источник: NF Group Research, 2023





Sport Résidence, ГЛК «Солнечная долина», Челябинская область

размещение в апарт-отелях в городах по всем типам номеров составил 3,9 тыс. руб./сутки, в загородных объектах – 8,2 тыс. руб./сутки. Завтрак, как правило, не включен в стоимость проживания. Только пять апарт-отелей предлагали специальные тарифы долгосрочного проживания. В городских апарт-отелях средний тариф на размещение от 1 месяца составил 48 тыс. руб./месяц по всем типам номеров. Студии предлагались в долгосрочную аренду в среднем по 44 тыс. руб./месяц, номера с 1 спальней – по 60 тыс. руб./месяц. В загородных объектах долгосрочное проживание предлагается только в одном апарт-отеле – Ramada hotel and suites by Wyndham . Novosibirsk Zhukovka, средний тариф – 70 тыс. руб./месяц.

Диапазон средних тарифов аренды апарт-отелей, руб./сутки



Источник: NF Group Research, 2023

Прогноз

Формат апарт-отелей только начинает развиваться в регионах России. Хотя есть примеры городов, где рынок хорошо знаком с апарт-отелями разных форматов, это Екатеринбург, Новосибирск и города Калининградской области.

В основном на рынок выводятся строящиеся локальными девелоперами объекты, которые реализуются самостоятельно

или с привлечением франшизы опытной управляющей компании. При этом девелоперы пока с осторожностью относятся к апарт-отелям и наблюдают за практикой крупнейших городов России. В связи с общим трендом на замедление темпов продаж апарт-отелей выход новых проектов и динамика цен в регионах будут сдержанными.

Гостиничный фонд крупных городов и популярных загородных локаций продолжит пополняться сервисными апарт-отелями.

Будущие сетевые апарт-отели зададут высокие стандарты сервиса и положительно повлияют на качество предоставляемых услуг в гостиничном секторе в целом.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

