**Московский рынок апартаментов: гибкость формата и инвестиционная привлекательность растет**

Апартаменты остаются привлекательным форматом недвижимости для покупателей за счет более низких цен и зачастую более удобной локации по сравнению с квартирами. Ожидаемое уравнивание статуса апартаментов и квартир является дополнительным мотивирующим фактором для принятия решения о покупке. До конца года могут быть приняты поправки в законодательство, разрешающие постоянную регистрацию в апартаментах.

Среди важных событий, как для рынка апартаментов, так и в целом для московского рынка недвижимости стали первые практические шаги по созданию рынка арендного жилья. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (ОАО «АИЖК»), принадлежащее государству, во II квартале 2016 г. анонсировало сделки по приобретению 800 апартаментов в комплексе Match Point и 300 апартаментов в МФК «Лайнер». Кроме того, ОАО «АИЖК» рассматривает возможность покупки части комплекса апартаментов в доме-книжке на Новом Арбате. Данные сделки не только создадут новый сегмент рынка недвижимости, но и повлияют на рынок апартаментов, снизив его объем первичного предложения на 10 - 15%.

- «На фоне роста спроса на апартаменты, объем их предложения снижается второй квартал подряд. В частности, объем нового предложения сохранился на уровне I полугодия 2015 года. Ряд объектов изменили свой статус и перешли в сегмент жилых новостроек. В течение года тенденция по переводу апартаментов в квартиры на первичном рынке Москвы продолжится», - считает директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Александр Шибаев.

По итогам I полугодия 2016 г. объем предложения на рынке апартаментов составил порядка 607,4 тыс. кв. м (около 8 630 апартаментов) в 124 корпусах. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года объем предложения снизился на 2,7%. По итогам полугодия данный показатель снизился почти на 20%. Это произошло в результате снижения темпов выхода новых проектов и перевода проектов из апартаментов в жилье, а также с приостановкой продаж по ряду объектов.

В течение I полугодия 2016 г предложение на рынке апартаментов пополнилось за счет выхода следующих проектов: ЖК Bunin, Клубный дом «Октябрь», «Царская площадь», «Резиденция на Покровском бульваре», «Большевик», «Золоторожский», «Отражение», Neva Towers, «Studio #12». В продажу вышли также новые корпуса и объемы в апартаментных комплексах TriBeCa Apartments, «Технопарк», «Око», «Березовая аллея». Суммарный объем нового предложения составляет 120 тыс. кв. м.

Доля апартаментов в структуре предложения рынка новостроек «старой» Москвы составила 22% в отчетном периоде, что соответствует уровню аналогичного периода прошлого года. По результатам I полугодия 2016 г. данный показатель снизился на 7 п. п. В структуре предложения по классам по итогам I полугодия 2016 г. максимальная доля (47%) приходится на бизнес-класс. Доля комфорт-класса составила 22%, доля объектов эконом-класса - 4%. Доля элитных объектов не превысила 27%, Для сравнения в конце 2015 г. максимальная доля приходилась на комфорт-класс (41%), доля бизнес-класса была 35%.

Средняя цена предложения на первичном рынке апартаментов по итогам II квартала 2016 г. составила 357 144 тыс. руб. за кв. м, что на 0,2% меньше по сравнению с предыдущим периодом 2016 года. Относительно аналогичного периода 2015 года снижение средней цены на рынке апартаментов составило 0,4%.

По итогам I полугодия 2016 г средняя цена предложения в сегменте эконом-класса выросла на 11,8%, в элитном и комфорт-классе снизилась (на 13 и 9% соответственно), в бизнес-классе осталась без изменений.