



ДАЙДЖЕСТ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

I КВАРТАЛ 2019 Г.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- По итогам I квартала 2019 г. показатель суммарного количества предложения оставался стабильным с конца 2018 г. и составил 5,4 тыс. апартаментов.
- В начале 2019 г. положительная динамика показателя предложения по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. была характерна в основном для апартаментов сервисного формата. Предложение за период с I квартала 2018 г. по I квартал 2019 г. увеличилось на 9% вследствие выхода в продажу 6 новых сервисных объектов и 3 дополнительных очередей строящихся объектов.
- Для несервисного и рекреационного форматов было характерно уменьшение показателя предложения (-13% и -14% к концу 2018 г. соответственно), (-30% и -29% по отношению к I кварталу 2018 г. соответственно).
- По итогам I квартала 2019 г. было реализовано чуть более 1 тыс. юнитов. Наибольшим спросом пользовались апартаменты сервисного формата, доля которых в структуре продаж составила 81%, увеличившись на 17 п. п. по сравнению с I кварталом 2018 г.

Инфографика 1
Структура предложения сервисных апартаментов по районам

I квартал 2019 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Инфографика 2
Структура продаж по форматам

I квартал 2019 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

- Доля студий в структуре продаж сервисных апартаментов составила 63%. Спрос на студии в данном формате снизился на 7 п. п. как по сравнению с IV кварталом 2018 г., так и с началом прошлого года за счёт сокращения доступного покупателям по цене предложения.
- В основном за период с I квартала 2018 г. по I квартал 2019 г. девелоперы выводили в продажу объекты количеством не более 400 апартаментов. Среди наиболее крупных объектов можно выделить инвест-отель IN2IT суммарным количеством более 1,5 тыс. юнитов или 44,7 тыс. м².

Таблица 1

Основные показатели рынка апартаментов в I квартале 2019 г.

	Сервисные апартаменты		Несервисные апартаменты		Рекреационные апартаменты		Элитные апартаменты	
	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*
Количество проектов, шт.	17	↑ 31%	8	↑ 14%	8	= 0%	7	= 0%
Предложение апартаментов, шт.	3 920	↑ 9%	405	↓ -30%	752	↓ -29%	339	↓ -7%
Число проданных апартаментов, шт.	817	↑ 40%	76	↓ -30%	101	↓ -50%	14	↓ -26%
Средневзвешенная цена предложения м ² , тыс. руб.	148	↑ 16%	153	↓ -5%	155	↓ -3%	404	↓ -6%

* По сравнению с I кв. 2018 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

- По итогам I квартала 2019 г. показатель средневзвешенной цены предложения в формате сервисных апартаментов составил 148 тыс. руб./м², увеличившись на 16% по сравнению с I кварталом 2018 г. В других форматах, напротив отмечена отрицательная динамика цен. Наиболее заметное снижение средневзвешенной цены произошло в формате элитных апартаментов (-6% к началу 2018 г.)
- Средневзвешенная цена на несервисные апартаменты составила 153 тыс. руб./м², на рекреационные – 155 тыс. руб./м². Отрицательная динамика изменения показателей цены по сравнению с I кварталом 2018 г. связана с изменением состава объектов в структуре рынка.

Инфографика 3

Динамика средневзвешенных цен предложения по форматам апартаментов



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Таблица 2

Новые проекты с апартаментами, вышедшие в продажу с I квартала 2018 г. по I квартал 2019 г.

Название	Очереди/Корпус	Адрес	Девелопер	Количество апартаментов, шт.	Количество, тыс. м ²
Сервисные апартаменты					
IN2IT	1, 2	Витебский пр., 101	Plaza Lotus Group	1 521	44,7
Start*	1 (секц. 1)	Энгельса пр., 174	«ПСК»	962	22,2
Studio Moskovsky	к. 1, 2	Заозерная ул., 1Г	RBI	357	10,8
AVENUE-APART на Малом		Малый пр., 54/2А1	«Бестъ»	317	9,7
Salut	Status by Salut	Московское ш./Дунайский пр.	«Союз Инвест Девелопмент»	305	8,8
Docklands	корп. SmArt	Макарова наб., 60	Docklands development	198	5,5
M97		Московский пр., 97	«Полис Групп»	150	5,3
Acqualina Apartments		Подъездной пер., 13	«Аквалина Девелопмент»	107	2,9
Несервисные апартаменты					
«Лахта плаза»	корп. А, Б, В, Г, Д	Приморский пр., 78	«Конкорд Менеджмент и Консалтинг»	165	18
Neopark		Московское ш., 3/3	«Группа «ЛСР»	253	12,9
«Дом на Львовской»	корп. 5	Львовская ул., 21	«Мегалит»	180	8,3
Рекреационные апартаменты					
«Спортивная деревня»	корп. 1-26	Мистолово, горнолыжный курорт «Охта-Парк»	«Росинжиниринг»	364	10,3
«Русские сезоны»	корп. «Лесной»	Сестрорецк, М. Горького ул., 2	RBI	16	1,8

*Изначально вышел в продажу под названием iPART

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований

Svetlana.Moskovchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222

Екатерина Немченко

Директор департамента жилой недвижимости

Ekaterina.Nemchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222

© Knight Frank LLP 2019 – 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 Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.