

ОБЗОР



# I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I полугодия 2019 г. объем рынка апартментов составил 22 тыс. юнитов общей площадью 813 тыс. м<sup>2</sup>. Рост за полгода превысил 40% в штуках и 21% в объеме площадей.

Средневзвешенная цена апартментов сервисного формата составила 140 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

Спрос на апартменты увеличился на 11% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.

Отмечена тенденция вывода на рынок новых крупных объектов с количеством юнитов более 1 тыс.

# РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## Предложение

В I полугодии 2019 г. в Санкт-Петербурге и области в продаже находилось рекордное количество апарт-отелей – 11,7 тыс. юнитов. Этот показатель достиг максимума за весь период реализации апарт-отелей на рынке.

Прирост количества апарт-отелей (+113% за полгода) произошел за счет вывода в продажу новых апарт-отелей с номерным фондом более 1 тыс. юнитов. В период с апреля по июнь 2019 г. были открыты продажи в таких крупных сервисных объектах как Start (2 258 юнитов), «ПРО.МОЛОДОСТЬ» (2 072 юнита) и VALO (3 очередь, 1 600 юнитов).

В структуре предложения по-прежнему наибольшая доля приходится на сервисные апарт-отели (+21 п. п. по сравнению с 2018 г.), которые постепенно вытесняют другие форматы на рынке.

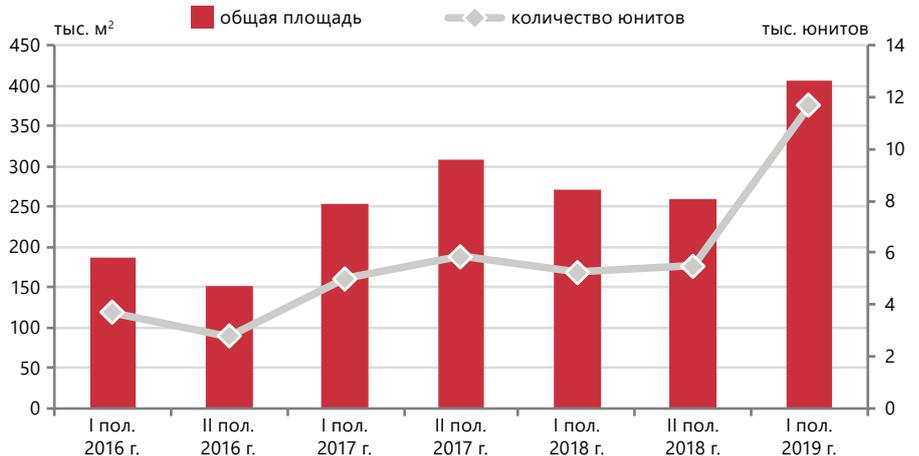
Наибольшее число сервисных апарт-отелей сосредоточено в Выборгском (26%), Невском (17%) и Фрунзенском (16%) районах.

## Спрос

С начала 2019 г. было реализовано 2,2 тыс. апарт-отелей, что на 11% превысило показатель I полугодия 2018 г.

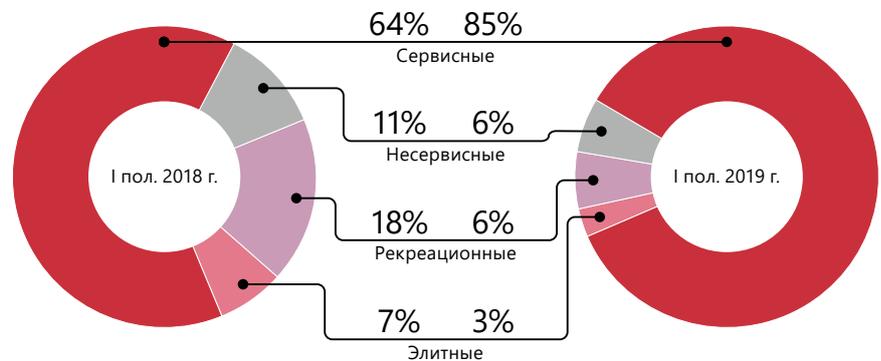
Доля сервисных апарт-отелей в структуре продаж составила 85%. Кроме того,

Динамика предложения апарт-отелей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика структуры рынка апарт-отелей по форматам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Основные показатели рынка апарт-отелей в I полугодии 2019 г.

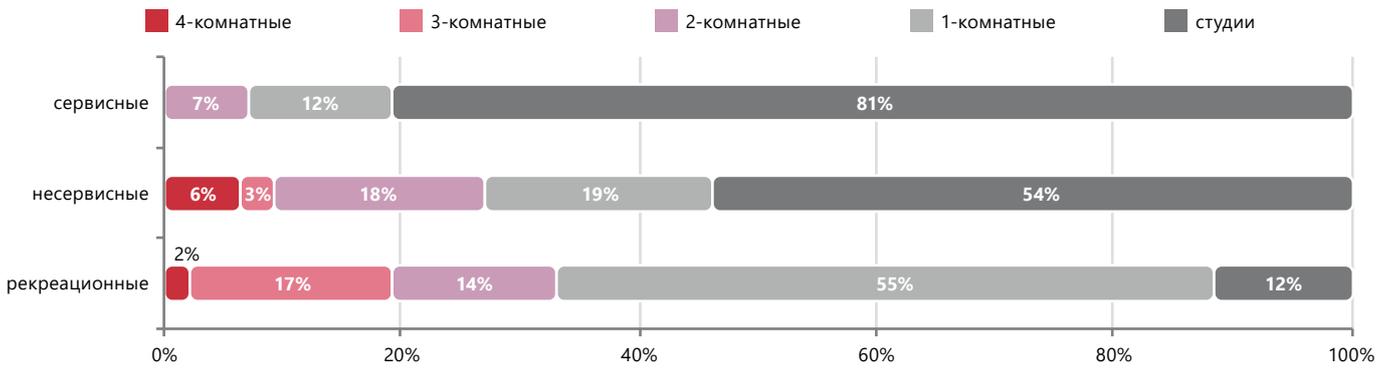
	Сервисные апарт-отели		Несервисные апарт-отели		Рекреационные апарт-отели	
	Показатель	Динамика	Показатель	Динамика	Показатель	Динамика
Количество проектов, шт.	18	-10%* ▼	9	13%* ▲	8	0%* =
Предложение апарт-отелей, шт.	9 886	160%* ▲	706	51%* ▲	766	-13%* ▼
Количество проданных апарт-отелей, шт.	1 746	42%** ▲	262	-23%** ▼	168	-55%** ▼
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м²	140	1%** ▲	145	7%** ▲	157	8%** ▲

\* По сравнению с итогами 2018 г.

\*\* По сравнению с I полугодием 2018 г.

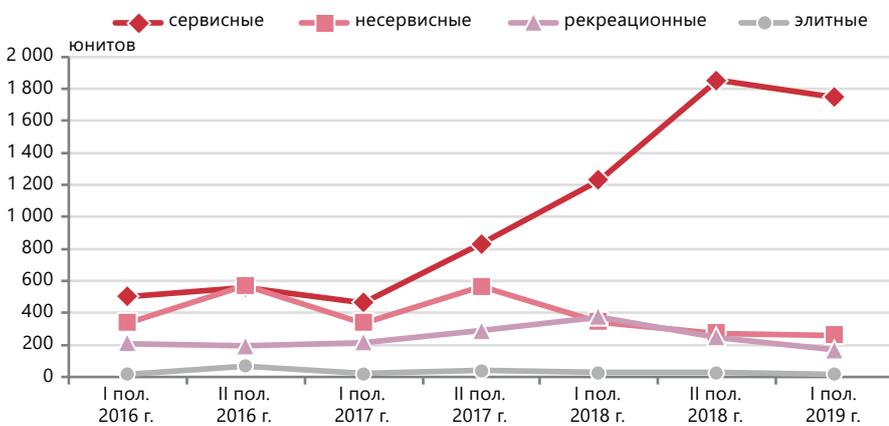
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Структура спроса по количеству спален по форматам апартаментов



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика спроса на апартаменты по форматам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

в данном формате отмечено увеличение показателя продаж на 42% по сравнению с I полугодием 2018 г.

Наибольшее снижение спроса отмечено в форматах рекреационных и элитных апартаментов: -55% и -36% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г., что объясняется отсутствием нового предложения и достаточно дорогостоящим предложением в продаже.

В общей структуре спроса доля студий и юнитов с 1 спальней по всем форматам составила 73% и 15% соответственно.

Коммерческие условия

Динамика средних арендных ставок на некоторые типы юнитов в высокий сезон при краткосрочном размещении



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

По итогам I полугодия 2019 г. средние цены на апартаменты увеличились за год в пределах 1-8% в зависимости от формата объектов.

Показатель средневзвешенной цены сервисных апартаментов по сравнению с 2018 г. изменился незначительно (+1%) и составил 140 тыс. руб./м<sup>2</sup>. Наибольшее увеличение средней цены произошло в форматах рекреационных и несервисных апартаментов – за год рост составил 8% и 7% соответственно за счет выхода в продажу более дорогих проектов в данных сегментах.

Средний уровень арендных ставок в действующих апарт-отелях в высокий сезон 2019 г. (апрель-июль) составил 5 тыс. руб./сутки за студию и 6,4 тыс. руб./сутки за юнит с 1 спальней (при краткосрочном размещении). Данные итоги выше показателей прошлого сезона в среднем на 6%.

Диапазон арендных ставок в сервисных апартаментах очень широк: от 2 400 руб./сутки до 25 000 руб./сутки, и зависит от площади юнита, его видовых характеристик, количества комнат, уровня отделки, периода пребывания.



Zoom Apart, Коломажский пр-т, д. 4

## Прогноз

До конца года ожидается выход в продажу 8 новых проектов с апартаментами, общей площадью 393 тыс. м<sup>2</sup> (около 6 тыс. юнитов).

По мере развития рынка и интереса девелоперов и инвесторов к сегменту апартаментов будет создаваться новая законодательная база и нормативы, возможно уже-

сточение правил проектирования и введение норм обеспечения инфраструктурой и озеленения для объектов апарт-отелей.

В связи с ужесточением конкуренции на рынке будут появляться апарт-отели под управлением международных гостиничных операторов, о чём уже было анонсировано в нескольких проектах, что позво-

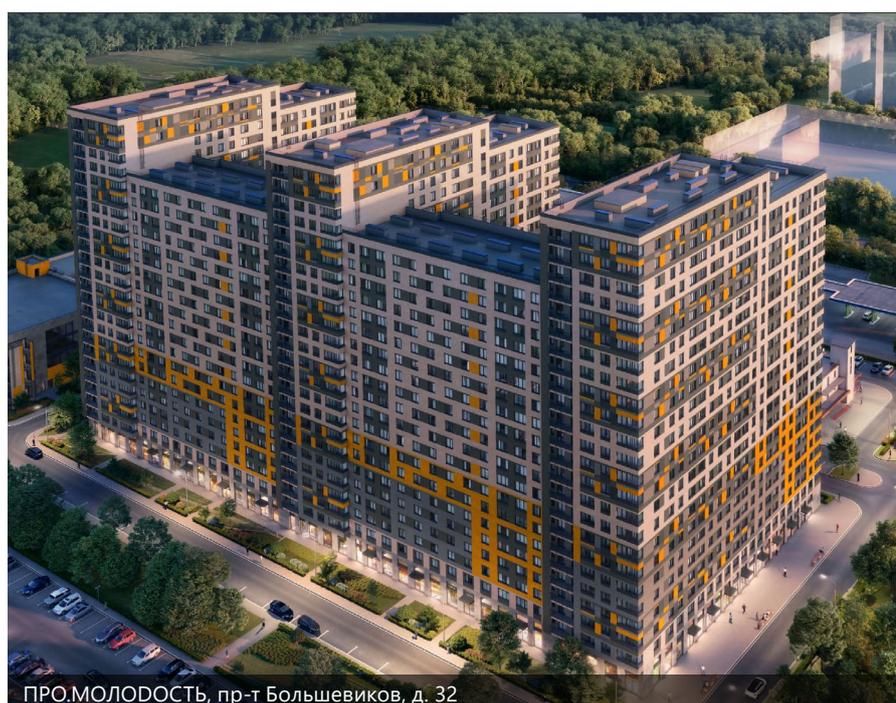
лит обеспечить высокий уровень сервиса и, вероятно, достичь более высоких показателей по ставкам аренды.

Кроме того, в ближайший год не заявлено к вводу ни одного объекта гостиничного формата, т. о. проекты с апартаментами имеют высокие шансы составить серьёзную конкуренцию «классическим» отелям.

Новые проекты, вышедшие в продажу в 2019 г.

Название	Очередь/ корпус	Адрес	Девелопер	Количество апартаментов, шт.	Площадь апартаментов, м <sup>2</sup>
<b>Сервисные апартаменты</b>					
Start	секц. 2, 3	пр-т Энгельса, д. 174	ПСК	2 258	50 354
ПРО.МОЛОДОСТЬ		пр-т Большевиков, д. 32	Plaza Lotus Group	2 072	69 965
VALO	корп. 3-5	ул. Салова, д. 61А	ГАЛС	1 600	39 623
IN2IT	корп. 1-4	Витебский пр-т, д. 101	Plaza Lotus Group	988	30 115
Zoom Apart	корп. 2	Коломяжский пр-т, д. 4	ФСК	880	17 302
<b>Несервисные апартаменты</b>					
ArtLine в Приморском	корп. 1	Торфяная дорога, д. 17	Setl City	751	23 833
Днепропетровская 37		Днепропетровская ул., д. 37	СР. Лиговский	39	1 889

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



ПРО.МОЛОДОСТЬ, пр-т Большевиков, д. 32

### ИССЛЕДОВАНИЯ

#### Светлана Московченко

Руководитель отдела  
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

#### Николай Пашков

Генеральный директор  
Knight Frank St Petersburg  
nikolai.pashkov@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.