



III КВАРТАЛ 2018 ГОДА

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

Санкт-Петербург

Основные выводы

К концу III квартала 2018 г. продажи велись в 41 комплексе апарт-апартаментов, что на 14% больше по сравнению с итогами 2017 г. Суммарная площадь строящихся проектов, находящихся в продаже, достигла рекордного значения в 641 тыс. м².

Средневзвешенная цена квадратного метра апарт-апартаментов сервисного формата составила 141 тыс. руб.

Спрос на апартаменты всех форматов за три квартала 2018 г. увеличился на 74% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

В период с I по III кварталы 2018 г. апарт-отели AVENUE-APART, «Елагин апарт» и Docklands прошли обязательную гостиничную классификацию и им были присвоены категории «звёздности».

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение

По итогам III квартала 2018 г. продажи велись в 41 комплексе, где свободное предложение составило 5,8 тыс. апартаментов или 271 тыс. м². Количество апарт-отелей увеличилось благодаря стремительному появлению новых объектов в формате сервисных апартаментов, когда в период с I по III квартал 2018 г. в продажу вышло 5 новых объектов данного формата. Таким образом, на рынке апартаментов наблюдается ситуация постепенного наращивания доли проектов сервисного формата, выступающего в качестве альтернативы гостиничному сегменту недвижимости.

Так, если в III квартале 2017 г. рынок имел более однородную структуру и доля

сервисных объектов, находящихся в продаже, составляла 34% рынка, то в III квартале 2018 г. данный показатель увеличился до 44%, а доля каждого из остальных форматов снизилась на 3 п. п.

Механизмы инвестирования с программами доходности и взаимодействия с управляющими компаниями становятся более понятными для потенциальных инвесторов и девелоперов, а статус сервисных апартаментов имеет большую правовую определенность с точки зрения законодательства в отличие от других форматов.

Примером этому служит привлечение девелоперами опытных управляющих компаний в свои проекты.

Например, стало известно о подписании соглашения на управление между компанией «МТЛ. Управление недвижимостью», входящей в ГК «Бестъ», и девелоперами апарт-отелей Like и «Wings. Апартаменты на Крыленко». Кроме того, в III квартале ГК «Бестъ» вывела в продажу проект на Васильевском острове на месте бывшего бизнес-центра «Гранат» под названием «Avenue Apart на Малом», где также планируется работа управляющей компании «МТЛ. Управление недвижимостью».

На данный момент в управлении компаний Zenith Property Management (УК «Зенит») и «МТЛ. Управление недвижимостью» находится по одному действующему апарт-отелю.

Основные показатели рынка апартаментов в III квартале 2018 г.

	Сервисные апартаменты		Несервисные апартаменты		Рекреационные апартаменты		Элитные апартаменты	
	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика*
Количество проектов шт.	18	↑ 50%	8	↓ -11%	8	= 0%	7	= 0%
Предложение апартаментов, шт.	4 153	↑ 6%	305	↓ -33%	995	↓ -10%	357	↓ -6%
Количество проданных апартаментов, шт.**	858	↑ 33%	164	↓ -30%	149	↓ -15%	11	↑ 22%
Средняя цена м ² , тыс. руб.	141	↑ 12%	139	↓ -8%	151	↓ -4%	438	↓ -8%

* По сравнению с IV кварталом 2017 г.

** По сравнению со II кварталом 2018 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Управляющие компании, предлагающие услуги по управлению сторонними апарт-отелями



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В течение 3-х кварталов 2018 г. на рынок вышло 8 новых объектов и 2 дополнительные очереди существующих объектов на 3,9 тыс. м² апартаментов суммарной площадью около 111 тыс. м².

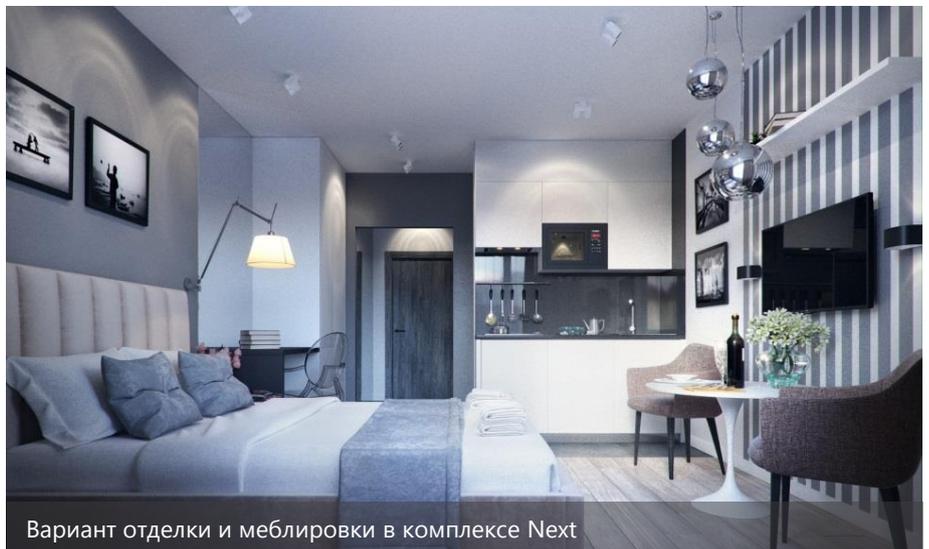
Только за III квартал 2018 г. рынок пополнился 6 новыми объектами и 1 дополнительной очередью номерным фондом около 2,9 тыс. апартаментов и общей площадью 80,9 тыс. м².

Кроме того, с начала 2018 г. в продажу вышли апартаменты, переформатированные из встроенных коммерческих помещений в жилых комплексах «Пляж» и Novard House.

Среди особенностей нового предложения можно выделить появление на рынке нового формата инвест-отелей (IN2IT), предполагающего низкий порог инвестирования (от 300 тыс. руб., от 3 м²), а также расширенный функционал общественных пространств и сервисов.

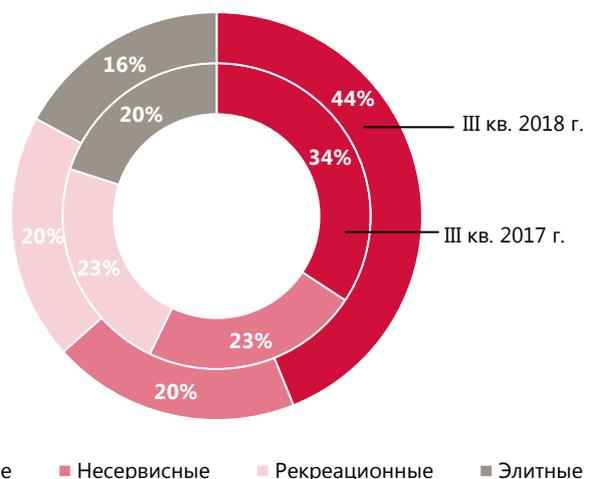
Показатель количества свободного предложения увеличился на 11% по сравнению с результатами II квартала 2018 г. В основном предложение сосредоточено в формате сервисных апартаментов, составляющих 71% рынка. Структура свободного предложения в строящихся проектах выглядит следующим образом:

- ♦ 63% всех предлагаемых на рынке студий приходится на лоты площадью менее 25 м²;
- ♦ 75% апартаментов с 1 спальней приходится на лоты площадью от 33 до 46 м².



Вариант отделки и мебелировки в комплексе Next

Динамика структуры рынка апартаментов по форматам, % проектов



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Новые проекты с апартаментами, вышедшие в продажу с начала 2018 г.

Квартал выхода в продажу	Название	Очередь/корпус	Адрес	Девелопер	Количество апартаментов, шт.	Площадь апартаментов, м ²
Сервисные апартаменты						
II кв. 2018	Docklands	2 (корп. SmArt)	Макарова наб., 60	Docklands development	198	5 500
II кв. 2018	M97		Московский пр., 97	«Полис Групп»	150	5 306
III кв. 2018	AVENUE-APART на Малом		Малый пр., 54/2A1	«Бестъ»	317	9 718
III кв. 2018	IN2IT	1 (корп. 1-4)	Витебский пр., 101	Plaza Lotus Group	533	14 536
III кв. 2018	Korabli	1 (корп. 1)	Кораблестроителей ул., уч.1	Master Development	1 090	28 658
III кв. 2018	iPART	1 (секц. 1)	Энгельса пр., 174	«СОЛ»	962	22 195
Несервисные апартаменты						
I кв. 2018	«Дом на Львовской»	1 (корп. 5)	Львовская ул., 21	«Мегалит»	180	8 332
III кв. 2018	AVENUE SUITES		Ак. Павлова ул., 5К	ГК «Бестъ»	21	2 935
Рекреационные апартаменты						
II кв. 2018	«Образ жизни» («Спортивная деревня»)	корп. 1-26	Мистолово, горнолыжный курорт «Охта-Парк»	«Росинжиниринг»	364	10 331
III кв. 2018	«Русские сезоны»	корп. «Лесной»	Сестрорецк, М. Горького ул., 2	RBI	16	1 751

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Спрос

По итогам III квартала 2018 г. было продано 1 182 апартамента, что на 11% больше результата II квартала 2018 г. Всего же за три квартала 2018 г. было реализовано 3 158 апартаментов, таким образом, показатель спроса на 74% превысил значение аналогичного периода 2017 г.

За 9 месяцев 2018 г. наибольший рост был отмечен в формате сервисных апартаментов, где продажи увеличились в 2,6 раз по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. Также положительная динамика наблюдалась в формате рекреационных апартаментов, где показатель спроса увеличился на 39%.

Динамика спроса на рынке апартаментов, шт.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В III квартале 2018 г. в 50% случаев среди прочего предложения покупатели выбирали студии в сервисных проектах. Доля студий в структуре спроса на апартаменты рекреационного формата составила всего 5%, меньше доли многокомнатных апартаментов (от 3-х спален) на 13 п. п.

Коммерческие условия

Показатель средневзвешенной цены сервисных апартаментов по итогам III квартала 2018 г. составил 141 тыс. руб./м², увеличившись с конца 2017 г. на 12%, при этом основное повышение цен произошло в I полугодии 2018 г.

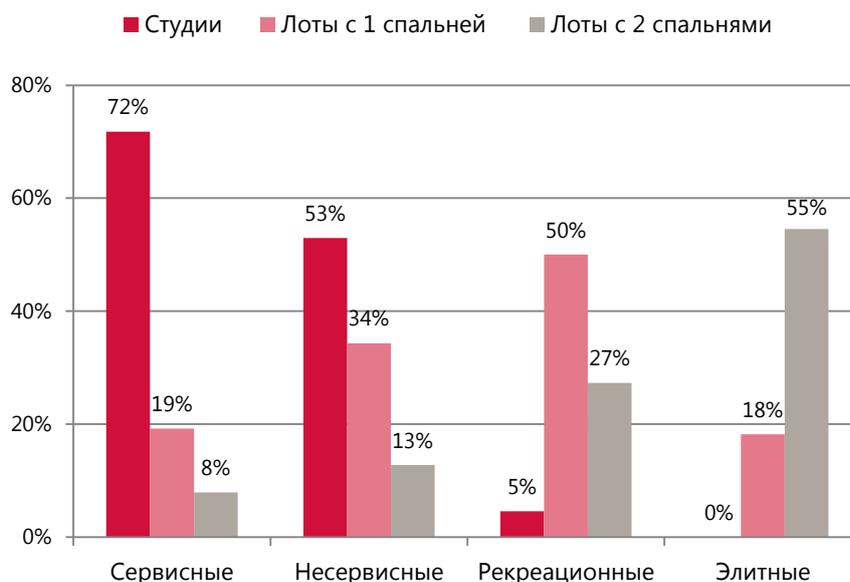
Средневзвешенная цена квадратного метра в рекреационных объектах увеличилась на 3% по сравнению с итогами II квартала 2018 г., это связано с увеличением строительной готовности объектов и выходом в продажу нового корпуса «Лесной» в проекте «Русские сезоны». Несмотря на это, показатель цены уступает значению IV квартала 2017 г. на 4%.

После снижения средневзвешенной цены предложения элитных апартаментов на 8%, отмеченного в конце 2017 г., данный показатель в III квартале 2018 г. показал положительную динамику и увеличился на 2% по сравнению со II кварталом 2018 г.

Средневзвешенная стоимость аренды номера-студии в функционирующих апарт-отелях в III квартале составила 4,8 тыс. руб./сутки (за номер средней площадью 27 м² при условии краткосрочной аренды до 1 месяца), к концу «высокого сезона» на 41% превысив аналогичный показатель I квартала 2018 г.

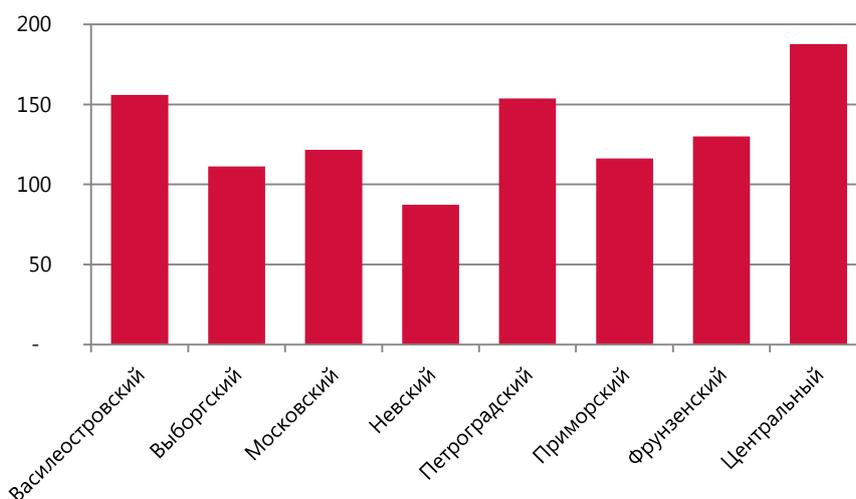
Средняя стоимость аренды номера средней площадью 27 м² по итогам периода составила 41,8 тыс. руб./мес. за среднесрочный период проживания (от 1 до 3 месяцев).

Распределение спроса по типам апартаментов в III квартале 2018 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

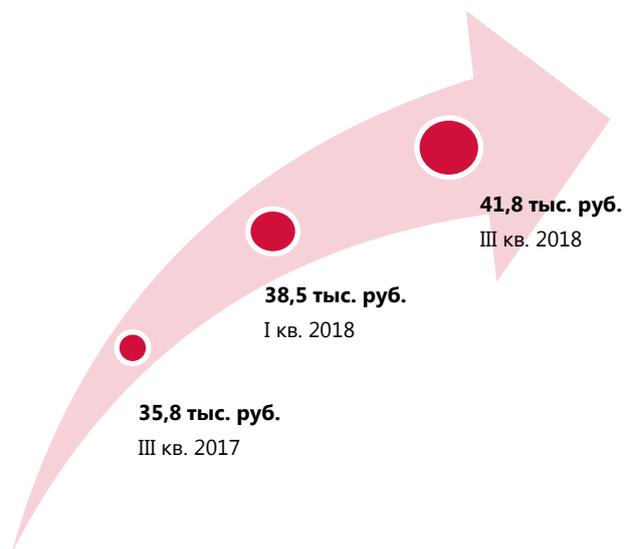
Средневзвешенная цена сервисных апартаментов по районам, тыс. руб./м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018



Динамика средневзвешенных арендных ставок в действующих апарт-отелях, тыс. руб./мес.*



* При условии аренды студии площадью 27-31 м² сроком от 1 до 3 мес.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

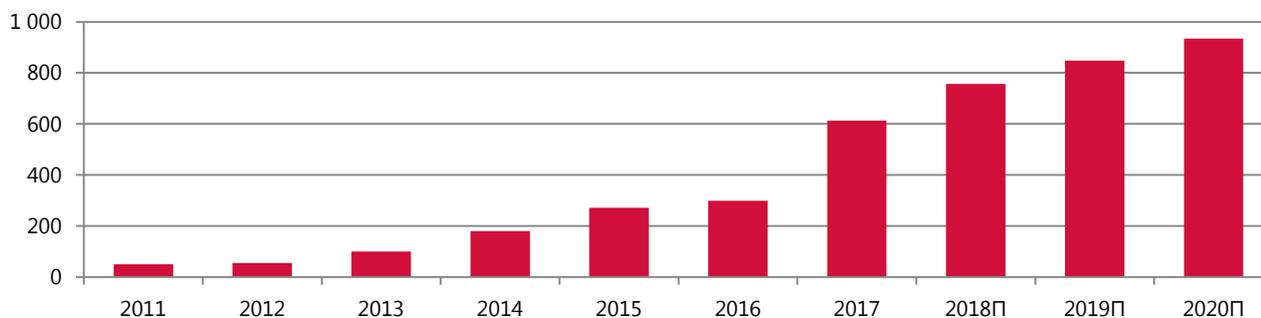
Прогноз

До конца 2018 г. возможен выход на рынок около 7 новых проектов суммарной площадью 116 тыс. м². В течение ближайших двух лет объём рынка может увеличиться до 940 тыс. м² апарт-апартаментов с учётом проектов, на которые получена разрешительная документация, но ещё не выведенных в продажу.

Минстрой РФ отозвал из Государственной Думы законопроект о статусе апарт-апартаментов в связи с отсутствием единой позиции заинтересованных лиц, к обсуждению которого, вероятнее всего, вернётся в 2019 г.

Рынок продолжит активно развиваться, однако отсутствие чёткой законодательной базы и единых норм тормозит его развитие и усложняет взаимодействие субъектов рынка, в то время как интерес к сегменту апарт-апартаментов повышается как у девелоперов, так и у покупателей.

Динамика предложения на рынке апарт-апартаментов, тыс. м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018



M97, Московский пр., 97

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела
Svetlana.Moskovchenko@ru.knightfrank.com

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Немченко

Директор департамента
Ekaterina.Nemchenko@ru.knightfrank.com