



РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Игорь Кокорев,
Руководитель отдела стратегического консалтинга
Knight Frank St Petersburg

ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА АПАРТАМЕНТОВ

- ❖ На участке есть ограничения для строительства жилья, но гостиницу построить можно
- ❖ Город готов выделить участок под гостиницу, а под жилье участок можно купить только через торги
- ❖ У апарт-отелей нет жестких ограничений по выходу площадей с участка, нет необходимости в социальной инфраструктуре, более низкие нормативные требования по парковке
- ❖ Новый способ финансирования создания отельных объектов - привлечение большого количества соинвесторов в проект («краудфандинг»)
- ❖ Рост спроса на доступные средства размещения в городе, как краткосрочные, так и средне- и долгосрочные
- ❖ Сравнительно свободная рыночная ниша: краткосрочные, средне- и долгосрочные средства размещения под управлением форматного оператора.



Динамика суммарной площади апартаментов и проектов в продаже
2011-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика продаж апартаментов по форматам, шт.

2016-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ, ИТОГИ 1 КВ. 2019

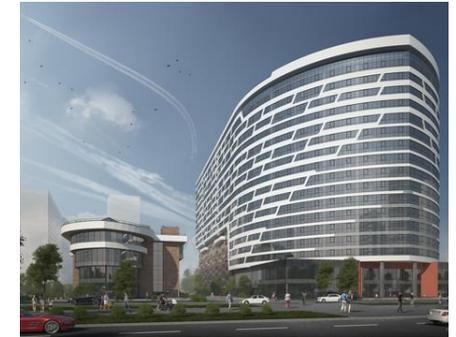
	Показатель		Динамика*
Количество проектов, шт.	17	↑	31%
Предложение апартаментов, шт.	3 920	↑	9%
Число проданных апартаментов, шт.	817	↑	40%
Средняя цена м ² , тыс. руб.	148	↑	16%



*По сравнению с I кв. 2018 г.

НЕСЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ, ИТОГИ 1 КВ. 2019

	Показатель		Динамика*
Количество проектов, шт.	8	↑	14%
Предложение апартаментов, шт.	405	↓	-30%
Число проданных апартаментов, шт.	76	↓	-30%
Средняя цена м ² , тыс. руб.	153	↓	-5%



*По сравнению с I кв. 2018 г.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ АПАРТАМЕНТЫ, ИТОГИ 1 КВ. 2019

	Показатель		Динамика*
Количество проектов, шт.	8	▬	0%
Предложение апартаментов, шт.	752	↓	-29%
Число проданных апартаментов, шт.	101	↓	-50%
Средняя цена м ² , тыс. руб.	155	↓	-3%



*По сравнению с I кв. 2018 г.

ЭЛИТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ, ИТОГИ 1 КВ. 2019

	Показатель		Динамика*
Количество проектов, шт.	7	▬	0%
Предложение апартаментов, шт.	339	↓	-7%
Число проданных апартаментов, шт.	14	↓	-26%
Средняя цена м ² , тыс. руб.	404	↓	-6%



*По сравнению с I кв. 2018 г.

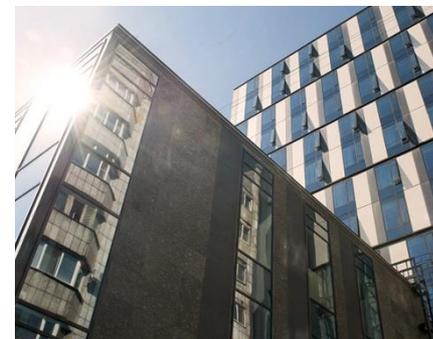
ТРЕНДЫ

- ❖ Новые объекты стали крупнее – выросло количество номеров
- ❖ Увеличивается доля сервисных апартаментов, доля других - сокращается
- ❖ Сервисные апартаменты единственные демонстрируют рост продаж **+40%** (1 кв. 2019 г. /1 кв. 2018г.)
- ❖ Большинство сервисных апартаментов ориентированы на массовый сегмент спроса (имеют класс «средний» или ниже)
- ❖ Многие объекты располагаются в «сером поясе» – апартаменты не так чувствительны к окружению
- ❖ Апартаменты предлагают один из наиболее доступных вариантов инвестирования на рынке недвижимости. **Самый недорогой апартамент дешевле самой недорогой квартиры на первичном рынке в Санкт-Петербурге**



ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА

- ❖ Рост туристических потоков в городе
- ❖ Потенциальное закрытие мини-отелей и хостелов в жилом фонде
- ❖ Рост популярности концепции съемного жилья с дополнительным сервисом и развитой инфраструктурой – подобный образ жизни входит в моду
- ❖ Апартаменты - более удобный вариант для инвесторов по сравнению с покупкой квартиры без дальнейшего управления
- ❖ Рекреационные апартаменты – современная альтернатива дачам (меньше затрат на содержание, выше уровень инфраструктуры)





Игорь Кокорев

Руководитель отдела стратегического консалтинга
Knight Frank St Petersburg

