

-47%
снижение предложения
сервисных апартаментов

+3%
увеличение спроса
на сервисные апартаменты

179 тыс. руб./м²
средняя цена предложения
сервисных апартаментов



Рынок апартаментов

Санкт-Петербург
Итоги 2020 года

knightfrank.com/research



5

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Историческое здание на Конюшенной площади, д. 2 было приобретено компанией «Ланселот», в планах – реконструкция и создание элитных апартаментов.

Компания RBI планирует строительство и реализацию нового проекта в п. Репино (Приморское шоссе, д. 441).

Апартамент-отель, запланированный на 2-ом Муринском пр-те, д. 36, поменял формат и будет достроен как МФК «AVENUE на Мужества».

Сменился владелец проекта комплекса апартаментов на Киевской ул., д. 5: им стала компания «ПСК».

Первая очередь проекта Zoom Apart от компании «ФСК» будет работать под международным брендом Best Western (BW).

Основные показатели рынка апартаментов по итогам 2020 г.

	Сервисные апартаменты		Несервисные апартаменты		Рекреационные апартаменты		Элитные апартаменты	
	Показатель	Динамика*	Показатель	Динамика	Показатель	Динамика	Показатель	Динамика
Количество проектов, шт.	19	6% ▲	5	-38% ▼	4	-43% ▼	6	-14% ▼
Предложение апартаментов, шт.	4 221	-47% ▼	385	-60% ▼	196	-68% ▼	175	-36% ▼
Число проданных апартаментов, шт.	4 230	3% ▲	840	-12% ▼	360	-5% ▼	112	81% ▲
Средняя цена м ² , тыс. руб.	179	17% ▲	211	30% ▲	171	-3% ▼	417	1% ▲

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

* По сравнению с итогами 2019 г.

Предложение

По итогам 2020 г. свободное предложение на рынке апартаментов насчитывало почти 5 тыс. юнитов общей площадью 172 тыс. м². С конца 2019 г. общее предложение апартаментов уменьшилось на 49% из расчёта количества юнитов. Отрицательная динамика предложения в продаже наблюдалась во всех сегментах апартаментов, однако наиболее существенной она была среди рекреационных (-68%) и несервисных (-60%) объектов. Такая ситуация объясняется высоким спросом на

данный тип недвижимости, а также ограниченным выводом в продажу новых проектов.

За последние 5 лет доля сервисных апартаментов в предложении увеличилась с 15 до 85%, и данный сегмент продолжает усиливать свои позиции на рынке. Все новые проекты, вышедшие в продажу в 2020 г., относятся к сервисному типу. В период с января по декабрь 2020 г. рынок пополнился 5 апарт-отелями с общим числом 1,96 тыс. номеров, что на 77% ниже показателя 2019 г. и

По мнению девелоперов, 2020 год оказался успешным для рынка апартаментов: произошедшие события не смогли негативно повлиять на итоговые показатели и планы компаний. Игроки на рынке апартаментов продолжают придерживаться прежних стратегий, при этом уделяя особое внимание качественным характеристикам продукта, повышая его конкурентоспособность и расширяя потенциальную аудиторию, например, за счёт усиления инфраструктурной составляющей.

Новые сервисные апартаменты, вышедшие в продажу в 2020 г.

Название	Очереды/ Корпус	Адрес	Девелопер	Количество апартаментов, шт.	Площадь апартаментов, м ²
Начало	-	Варфоломеевская, 6	Весна	768	28400
cOASIS Vertical (co-living)	к. 2	Орджоникидзе, 44	NAI Becar	632	9727
Valo Mercure	к. 2	Салова, 61/А	Галс	320	8320
Odoevskij 17	-	Одоевского, 17	Квазар девелопмент	120	4505
Izzzi	-	Крылова, 5	Orange Life	122	3370

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

является минимальным значением за последние 3 года. Планы девелоперов были скорректированы в сторону уменьшения масштабов будущих проектов ввиду опыта пандемии и низкой загрузки действующих объектов. Среднее количество номеров в новом предложении составило 392 юнита, год назад этот показатель достигал 1 214 номеров.

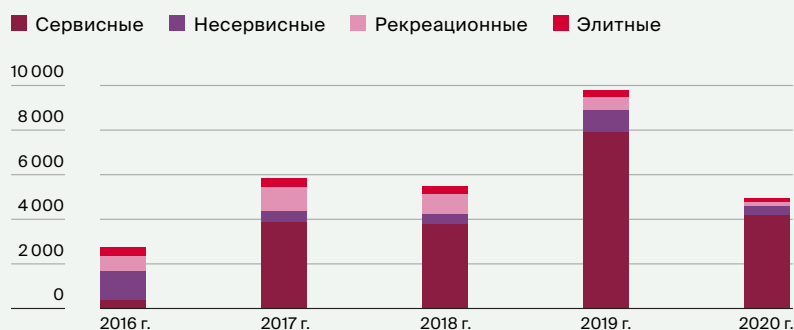
В течение 2020 г. в эксплуатацию было введено 8 объектов с общим номерным фондом 3,7 тыс. юнитов. По сравнению с 2019 г. количество номеров в сданных комплексах снизилось на 17%. Самым крупным введённым объектом в 2020 г. стал комплекс YE'S MARATA (1 315 номеров), в этом же году апарт-отель начал функционировать.

Спрос

Текущая ситуация с распространением вируса COVID-19 и введением ограничительных мер негативно отразилась на рынке туристических услуг. Однако несмотря на специализацию петербургского рынка апартаментов на услугах временного размещения, показатели по продажам в 2020 г. существенно не изменились. В целом за 12 месяцев было реализовано 5,5 тыс. апартаментов, что на 1% выше значения 2019 г.

За год структура сделок по форматам не изменилась – все корректировки в пределах 1-2 п. п. В среднем за весь 2020 г. доля сервисных апартаментов в спросе составила 76%, однако в течение года этот показатель варьировался от 62% в I квартале

Динамика предложения апартаментов в продаже шт.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021



YE'S MARATA

до 89% в конце года. В 2020 г. спрос на апартаменты сервисного формата превысил значения 2019 г. на 3%.

Количество сделок с несервисными и рекреационными апартаментами по итогам 2020 г. снизилось по сравнению с 2019 г. на 12% и 5% соответственно. Основная причина отрицательной динамики – резкое сокращение предложения в продаже. В первом полугодии 2020 г. покупатели раскупили

практически все ликвидные апартаменты указанных форматов, а нового предложения на рынок не поступало. Так, в 2020 г. были завершены продажи в комплексах «Внутри» (к. 9), «Русские сезоны», «Первая Линия. Health Care Resort», «Artline в Приморском» (к. 1, 2) и Rich'art Club.

В сегменте элитных апартаментов наблюдалась существенная активизация покупательского спроса. За 12

месяцев было реализовано в 1,8 раз больше юнитов, чем в 2019 г. Наибольшими темпами продаж отмечен комплекс апартментов Royal Park.

Структура спроса на апартменты по количеству спален полностью зависит от их формата. Так, в сервисном формате основная доля сделок (84%) пришлась на студии площадью от 15 до 34 м².

Коммерческие условия

Несмотря на сложную ситуацию в туристической области, рынок апартментов вслед за первичным рынком жилья испытал подъём покупательской активности, небольшие суммы покупки и возможность получения пассивного дохода в будущем сделали апартменты востребованным продуктом для инвесторов.

Хотя программа льготного ипотечного кредитования не распространялась на апартменты, многие застройщики совместно с банками предоставляли субсидированные ипотечные ставки (от 4,05%), что стало эффективной мерой для привлечения покупателей.

В результате цены на апартменты на протяжении 2020 г. увеличивались. Апартменты несервисного формата, как и квартиры в строящихся объектах, дорожали самым стремительным образом – +30% за год, +11% за последний квартал. Таким образом, на конец 2020 г. средняя цена предложения несервисных апартментов составила 211 тыс. руб. м².

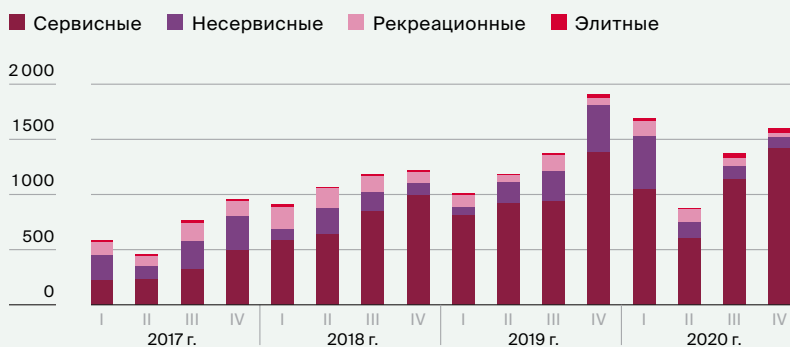
Сервисные апартменты предлагались на конец декабря 2020 г. по цене 179 тыс. руб./м², основой прирост также пришёлся на вторую половину 2020 г. (+13% в период с июня по декабрь) и за год составил +17%.

Рекреационные апартменты дорожали в период с января по сентябрь 2020 г. (+13% за 3 квартала) на фоне повышенного спроса на жильё за городом, однако по итогам года сегмент показал снижение среднего уровня цен (-3%) за счёт завершения реализации наиболее дорогостоящих объектов.

Динамика цен на элитные апартменты была слабо положительной – +1,4% за год.

Динамика спроса на апартменты по форматам

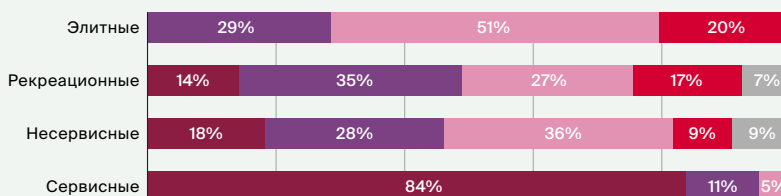
шт.



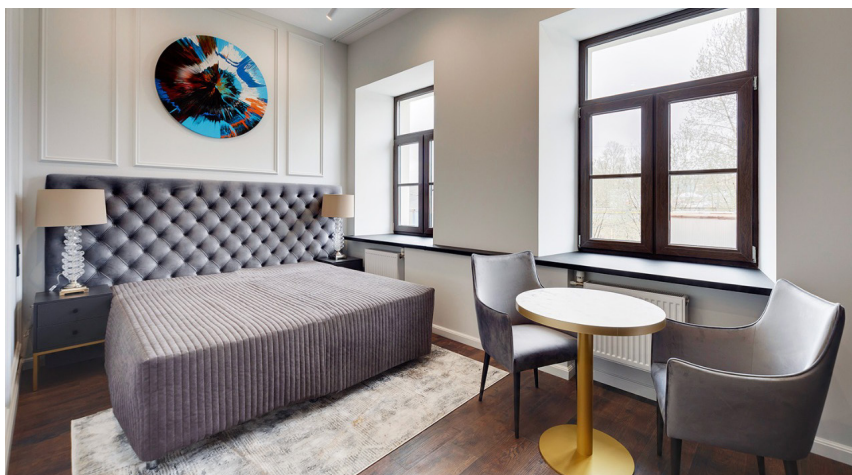
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Структура спроса апартментов по количеству спален

■ Студия ■ 1 спальня ■ 2 спальни ■ 3 спальни ■ 4 спальни и более



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021



Acqualina Apartments

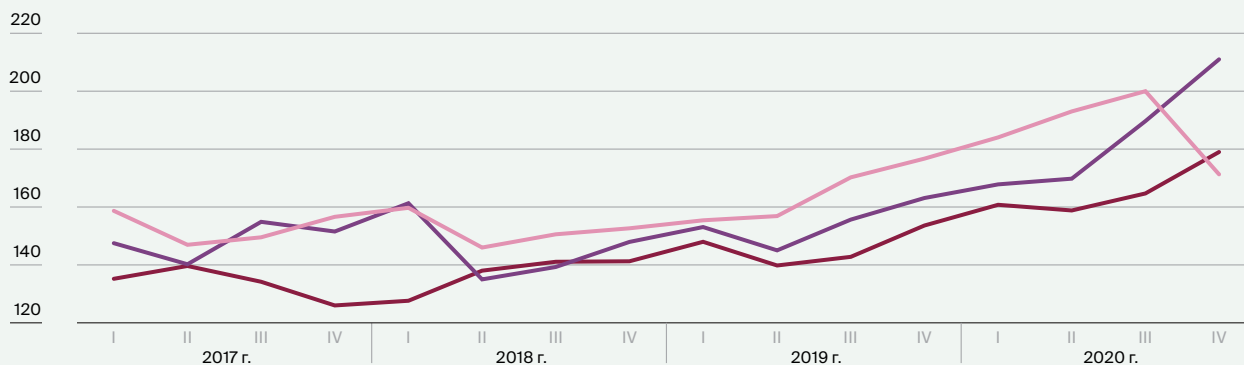
В условиях закрытых границ и низкой загрузки функционирующих отелей управляющие компании были вынуждены использовать различные методы для привлечения клиентов. Таковыми стали снижение ставок, переориентация на средне- и долгосрочную аренду, предоставление дополнительных услуг, развитие инфраструктуры (фитнес-центры, конференц-залы, коворкинги, рестораны).

В конце 2020 г. ежемесячная арендная плата за студию находилась в диапазоне от 28 до 50 тыс. руб./месяц, ее размер зависел от выбранного апарт-отеля и срока проживания. В среднем стоимость долгосрочной аренды снизилась на 18% по сравнению с концом 2019 г. Ставки на краткосрочную аренду для студии (20–30 м²) были в пределах 2–4 тыс. руб./сутки, средний уровень ниже на 8–10% относительно 2019 г.

Динамика средних цен на апартаменты

тыс. руб./м²

— Сервисные — Несервисные — Рекреационные



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Прогноз

Правовой статус апартаментов должен быть определён до 1 августа 2021 г., изменения могут коснуться несервисного типа апартаментов и, вероятно, повлекут за собой увеличение цен на данный тип недвижимости.

Главной особенностью рынка апартаментов в Санкт-Петербурге является преобладание сервисного формата и наличие высокого уровня конкуренции в данном сегменте. Рынок продолжит развиваться в этом

направлении. Кроме того, в будущем ценовой разрыв между различными комплексами апартаментов будет увеличиваться. Одни объекты смогут аккумулировать основной спрос за счёт удачной локации и профессионального управления, в то время как другие комплексы будут вынуждены привлекать клиентов за счёт снижения ценового уровня.

Мы прогнозируем сохранение стабильно высоких показателей спроса в 2021 г. Предпосылками

будут служить снижение заболеваемости, восстановление туристической отрасли, сниженные ставки по ипотеке, а также отложенный спрос и ожидания изменений в законодательстве.

В 2021 г. в продажу могут выйти 7 новых проектов с общим номерным фондом около 2 тыс. юнитов. К вводу в эксплуатацию запланировано также 7 объектов площадью 90 тыс. м² (2,6 тыс. апартаментов).



Николай Пашков

Генеральный директор Knight Frank St Petersburg
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (812) 363 22 22

spb@ru.knightfrank.com



Другие обзоры
на нашем сайте
в разделе [Аналитика](#)



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Исследования

- Исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Исследование состояния рынка и основных показателей
- Прогноз развития рынка на 3–5 лет
- Оценка спроса и предложения на рынке
- Анализ конкурентного окружения
- Ценовой анализ
- Оценка инвестиционной привлекательности

Консалтинг

- Разработка концепции развития проекта
- Анализ рыночной целесообразности проекта
- Анализ наиболее эффективного использования
- Бизнес-план и инвестиционный меморандум
- Выбор архитектурного бюро и сопровождение проекта

Оценка недвижимости

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и бизнеса
- Стандарты: RICS, IVS, Федеральные стандарты оценки (ФЗ-135 и ФСО)
- Цели оценки:
 - привлечение финансирования и кредитования
 - составление финансовой отчетности по МСФО
 - принятие управленческих решений
 - совершение сделок купли-продажи
 - привлечение инвесторов
 - определение рыночных арендных ставок

Строительный аудит

- Инженерно-техническая экспертиза в рамках Due Diligence
- Экспертиза исполнительно-технической документации
- Финансово-технический надзор за проектом
- Аудит исходно-разрешительной и проектно-сметной документации
- Экспертиза проектов для целей финансирования
- Экспертизу земельных участков для целей девелопмента/развития
- Расчет стоимости и сроков реализации проектов
- Оценка фактически выполненных объемов работ
- Оценка стоимости завершения строительства
- Контроль целевого расходования средств инвестора



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



Игорь Кокорев

Руководитель отдела консалтинга
igor.kokorev@ru.knightfrank.com



Светлана Шалаева

Руководитель отдела оценки
svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com



Станислав Алексеенко

Руководитель отдела строительного аудита и управления проектами
stanislav.alexeenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2021 – 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.