

Рынок апартаментов

kf.expert/publish

I квартал 2022

3,7 тыс. номеров

предложение апартаментов

более 700 номеров

реализовано с начала года

76%

доля сервисных апартаментов

250 тыс. руб./м²

средняя цена сервисных апартаментов

По итогам I квартала 2022 г. свободное предложения на рынке апартаментов составило 3,7 тыс. номеров общей площадью 142 тыс. м². В 2022 г. открылись продажи в апарт-отелях: «25/7 Заневский» (Glorax), «ACADEMIA Особняк Shuvaloff» (ACADEMIA HOTELS), а также в пятом объекте сети IZZZI девелопера Orange Group на Васильевском острове. Общее количество юнитов в новых объектах составило более 1,1 тыс. шт.

С конца 2021 года свободное предложение апартаментов различных форматов увеличилось на 12% (по количеству юнитов). Однако в сравнении с аналогичным периодом прошлого года количество апартаментов в экспозиции сократилось на 27%. С января по март 2022 г. завершились продажи в 6 объектах: Best Western Zoom Hotel («ФСК»), Next («Еврострой»), «Лахта парк» («Конкорд») и др.

Сервисный формат апартаментов сохранил лидирующие позиции на рынке Санкт-Петербурга. За квартал их доля в общей структуре предложения увеличилась на 5 п. п. до уровня 76%.

Всего за I квартал 2022 г. было продано менее 1 тыс. апартаментов различных форматов суммарной

◆ ◆

Можно с уверенностью сказать, что апартаменты заняли прочную позицию на рынке Санкт-Петербурга как инструмент инвестирования, а в современных условиях как надежное сохранение средств. Покупателей привлекают выгодная локация, сервисная составляющая, свежие интерьерные решения и, конечно, возможность получать доход. Необходимо отметить новый тренд на размещение сервисных апарт-отелей в исторических зданиях, расположенных в центральных локациях города. Подобные объекты по праву смогут составить конкуренцию классическим гостиницам за счет уникальных локаций, небольшого номерного фонда и близости к развитой инфраструктуре центра города.

◆ ◆

ТАТЬЯНА ЛЮБИМОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

площадью около 23 тыс. м². Данный показатель на 44% (по количеству юнитов) ниже, чем в предыдущем квартале и на 31% меньше числа сделок за аналогичный период прошлого года.

Наиболее существенное снижение спроса отмечено в сегменте сервисных апартаментов: минус 60% в квартальной динамике.

Продажи рекреационных апартаментов продемонстрировали обратную тенденцию – спрос увеличился в 2,5 раза. С конца 2020 г. этот рынок испытывал дефицит предложения, что было связано с окончанием продаж в нескольких крупных объектах. Вывод на рынок новых комплексов апартаментов в конце 2021 г. совпал с накопившимся на рынке отложенным спросом на данный вид недвижимости.

В I квартале 2022 г. показатель средней цены предложения продолжил увеличиваться, квартальная динамика составила 9–28% в зависимости от формата. Средняя цена на сервисные апартаменты достигла исторического максимума и составила 250 тыс. руб./м² (+9% за квартал). Основное удорожание было зафиксировано среди несервисных апартаментов (308 тыс. руб./м²; +28%), что обусловлено повышенным интересом покупателей к готовым объектам с хорошей транспортной доступностью. Прирост цен на рекреационные объекты за квартал составил 18% (326 тыс. руб./м²).

Динамика спроса на апартаменты по форматам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Динамика средних цен на апартаменты



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022



Татьяна Любимова

Директор департамента элитной жилой недвижимости
tlubimova@kf.expert



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
smoskovchenko@kf.expert



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2022 – 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 отчет. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.