

Рынок апартаментов

kf.expert/publish

III квартал 2022

5 тыс. номеров

предложение
апартаментов

1,6 тыс. юнитов

реализовано
с начала года

60%

доля сервисных
апартаментов

273 тыс. руб./м²

средняя цена
сервисных апартаментов

По итогам III квартала 2022 г. свободное предложения на рынке апартаментов составило 5 тыс. юнитов общей площадью 173 тыс. м². За квартал количество апартаментов в продаже увеличилось на 12% благодаря началу продаж в 6 комплексах несервисных апартаментов, в т.ч. «Zoom на Неве», «Zoom Черная Речка», «Наследие на Марата», «Римского-Корсакова 22», а также в одном комплексе сервисных - Ladozhsky Avenir. Общее количество юнитов в новых объектах - более 3,9 тыс. шт.

За 9 месяцев 2022 г. количество апартаментов в экспозиции увеличилось на 49%, в основном за счет несервисных юнитов.

Стоит отметить, что в III квартале 2022 г. в продаже находилось рекордное с 2017 г. количество комплексов несервисных апартаментов, 60% из которых - объекты реконструкции.

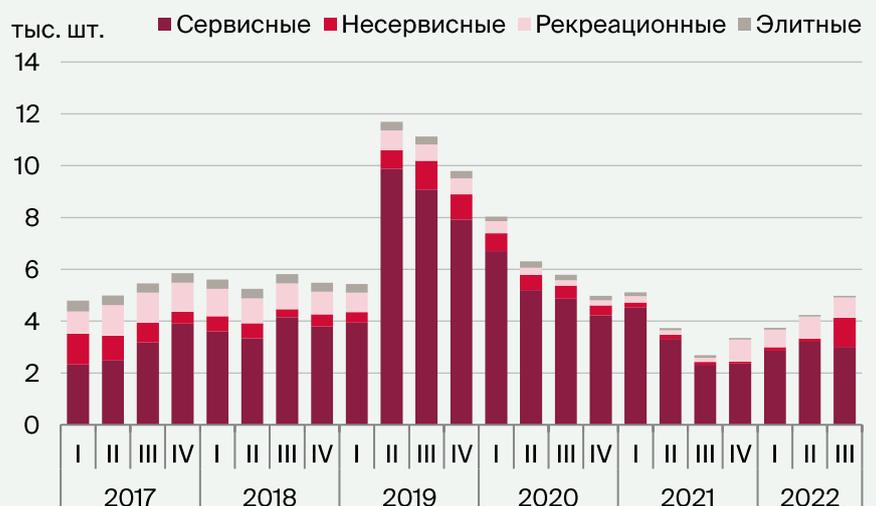
Сервисные апартаменты продолжили занимать большую часть предложения на рынке, однако за квартал их доля снизилась до 60% (минус 15 п. п.). При этом несервисные апартаменты заняли 23% рынка.

Всего за III квартал 2022 г. было продано около 500 апартаментов различных форматов суммарной

◆ ◆
Мы видим существенную корректировку продаж в 2022 году относительно прошлого года. Сейчас спрос переключился на несервисные и рекреационные апартаменты, где покупатели, как правило, распоряжаются юнитами самостоятельно. Комплексы несервисных апартаментов развиваются в двух направлениях – реконструкция и новые мультиформатные объекты. Реконструированные здания привлекают покупателей выгодным местоположением и камерностью, новое строительство - современной средой, технологиями и разнообразием планировок. Учитывая текущую динамику развития формата и значительно увеличившееся количество предложения, мы полагаем, что годовые показатели продаж будут на уровне прошлого года.

◆ ◆
ТАТЬЯНА ЛЮБИМОВА
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Динамика предложения апартаментов в продаже



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

площадью около 14,7 тыс. м². Квартальная динамика оказалась положительной: плюс 41% по количеству юнитов. Однако совокупные продажи за 9 месяцев 2022 г. в 2 раза меньше значения аналогичного периода прошлого года.

В III квартале 2022 г. отмечено снижение спроса на рекреационные апартаменты – минус 11% за квартал. Продажи сервисных апартаментов остались на уровне II квартала 2022 г. – около 300 юнитов.

Несервисные апартаменты по качественным характеристикам зачастую соответствуют жилым объектам «комфорт» и «бизнес-класса», и предлагаются к покупке по ценам в среднем на 20–30% ниже, чем аналогичные по местоположению и качеству квартиры. Особенно данное различие стало очевидным из-за значительного удорожания жилья за последние 2 года. Отчасти поэтому выход на рынок новых комплексов несервисного формата вызвал высокий интерес у покупателей: в III квартале 2022 г. зафиксировано существенное увеличение продаж. Тем не менее за 9 месяцев 2022 г. продажи снизились в 1,4 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По итогам сентября 2022 г. квартальная динамика цен не изменилась за исключением несервисных апартаментов. Здесь снижение средней цены на юниты данного формата за квартал составило 18% (262 тыс. руб./м²) благодаря выводу нового предложения более дешевого по цене.

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
tlyubimova@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 отчетов. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.