



III КВАРТАЛ 2017 ГОДА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Санкт-Петербург

Основные выводы

В III квартале 2017 г. продажи апартментов велись в 35 комплексах. По сравнению со II кварталом 2017 г. их количество увеличилось на 13%.

За III квартал 2017 г. было реализовано 756 апартментов, что на 73% больше, чем во II квартале 2017 г.

Основной спрос сконцентрирован на компактных студиях площадью до 29 м², на их долю приходится 44%.

Средневзвешенная цена квадратного метра городских апартментов составила 135 тыс. руб.

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение

Формат апартаментов в Санкт-Петербурге продолжает активное развитие. По итогам III квартала 2017 г. продажи ведутся в 35 проектах, где свободное предложение составило около 5,4 тыс. апартаментов. Основу рынка составляют городские апартаменты, на их долю приходится 77% от общего количества лотов.

Большая часть городских апартаментов относится к сервисному формату, предполагающему получение дохода от сдачи в аренду.

В III квартале 2017 г. рынок пополнился 2 новыми проектами и 4 очередями с 1,2 тыс. апартаментов общей площадью 62,5 тыс. м².

За 9 месяцев 2017 г. на рынок вышло 9 новых проектов и 5 дополнительных очередей общей площадью около 250 тыс. м².

В III квартале 2017 г. одними из самых заметных новинок стали

новые корпуса 2-ой очереди проекта Docklands в Василеостровском районе и проект «Русские сезоны» в Сестрорецке.

Также стоит отметить, что Василеостровский район лидирует в структуре предложения апартаментов на рынке Санкт-Петербурга.

Самыми распространёнными типами апартаментов в строящихся городских проектах являются студии и лоты с 1 спальней небольших площадей, на их долю приходится 48% и 15% соответственно.

Структура рынка апартаментов по районам в III квартале 2017 г.



Источник: Knight Frank
St. Petersburg Research, 2017



DOCKLANDS, КИМа ул. 19

Основные показатели рынка апартаментов в III квартале 2017 г.

	Городские апартаменты			Рекреационные апартаменты			Элитные апартаменты		
	Показатель	Динамика*		Показатель	Динамика*		Показатель	Динамика*	
Количество проектов шт.	20	↑	82%	8	↑	14%	7	=	0%
Предложение апартаментов, шт.	3 842	↑	99%	1 146	↑	25%	395	↓	9%
Число проданных апартаментов, шт.	577	↑	71%**	156	↑	71%**	23	↑	2,6 раз**
Средняя цена м ² , тыс.руб.	135,0	↑	2%	149,6	↓	-10%	665,4	↑	40%

* По сравнению с IV кварталом 2016 г.

** По сравнению со II кварталом 2017 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Новые проекты с апартаментами, вышедшие в продажу с начала 2017 г.

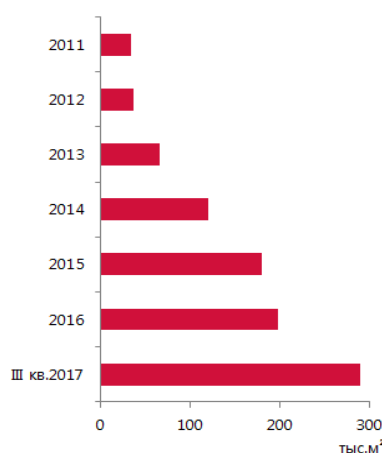
Квартал выхода в продажу	Название	Очередь/корпус	Адрес	Девелопер	Количество квартир, шт.	Количество м ²
Сервисные апартаменты						
I кв.2017	YE'S Социалистическая		Социалистическая 21	Пионер	1315	38 290
I кв.2017	Vertical на Мужества		2-й Муринский 36	NAI Becar	504	15 537
I кв.2017	Valo	корп.1 (сек. 1,2)	Салова 61/А	ГАЛС	750	21 327
I кв.2017	AVATAR		Ремесленная 21	Строительный трест	105	8 942
I кв.2017	GRANI		Б.Зеленина 24	Строительный трест	57	3 574
II кв.2017	Like		Политехническая 6	ПСК	738	46 873
II кв.2017	NEXT		Средний 87	Еврострой	432	17 397
III кв.2017	Docklands 2	корп. 1-1 (Vasylevsky)	КИМа 19	Docklands development	148	7 720
III кв.2017	Vertical на Лесной (We&I)		Б.Сампсониевский 68Ж	NAI Becar	420	17 400
Несервисные апартаменты						
III кв.2017	Граф Орлов	корп. 3В, 4В	Московский 185	Л1	72	2 401
III кв.2017	Docklands 2	корп. 2 (Club)	КИМа 19	Docklands development	54	4 514
III кв.2017	Docklands 2	корп. 1-3 (Family)	КИМа 19	Docklands development	115	5 594
Рекреационные апартаменты						
II кв.2017	Внутри	к. 9	41 км Приморского шоссе 1 литер А	Seven Suns	377	23 723
III кв.2017	Русские сезоны		Сестрорецк, М.Горького 2	RBI	362	39 241

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Это связано с тем, что на рынке преобладают сервисные комплексы апартаментов с полной отделкой и меблировкой, рассчитанные на краткосрочную и долгосрочную сдачу в аренду.

В квартирографиях строящихся рекреационных проектов более половины апартаментов занимают лоты с 1 спальней (51%) и 2 спальнями (21%). Здесь приобретают апартаменты преимущественно для временного/сезонного пребывания, семейного отдыха, аналогичного загородному индивидуальному жилью, либо для проживания старшего поколения семьи.

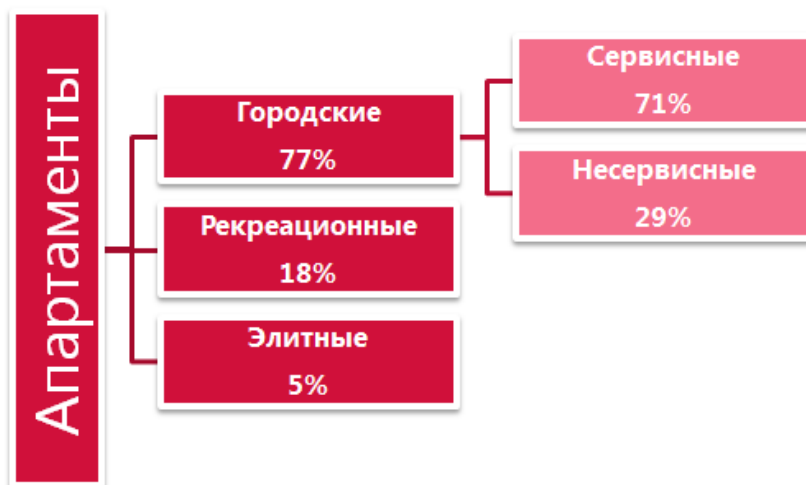
Динамика предложения апартаментов всех форматов, тыс.м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Объем свободного предложения по всем форматам апартаментов составил 5,4 тыс. шт. или 289,8 тыс.м². В связи с выходом в продажу новых проектов и очередей, предложение апартаментов по сравнению с IV кварталом 2016 г. увеличилось на 64%. Значительный прирост отмечен в сегменте городских апартаментов – их количество увеличилось на 99%. Предложение рекреационных апартаментов также увеличилось на 25%. В элитном формате противоположная ситуация, где наблюдается уменьшение свободного предложения на 9%. Это связано с тем, что предложение не пополняется новыми элитными проектами с апартаментами, а спрос на них стабилен.

Структура предложения на рынке апартamentов по форматам в III квартале 2017 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Спрос

Спрос сравнению со II кварталом 2017 г. вырос на 73%, было продано 756 апартментов. В структуре спроса преобладают городские апартменты (76%), на рекреационные приходится 21% продаж, оставшиеся 3% - на элитные.

По сравнению со II кварталом 2017 г. спрос на городские апартменты увеличился на 71%. Основную долю проданных городских объектов составляют апартменты сервисного формата (58%), значительную часть которых приобретают с целью вложения денежных средств и получения дохода.

В городском сегменте в III квартале 2017 г. на 1 проект приходилось в среднем по 29 проданных апартментов.

Основу спроса (44%) на рынке апартментов составляют студии площадью до 29 м², которые в основном относятся к сервисному формату (например, в проектах YE'S на Социалистической, Like, Salut и др.). В данных проектах разработаны программы для инвесторов, предполагающие в последующем высокую доходность от сдачи в аренду в размере 8%-15% годовых.

Динамика спроса на рынке апартментов, шт.

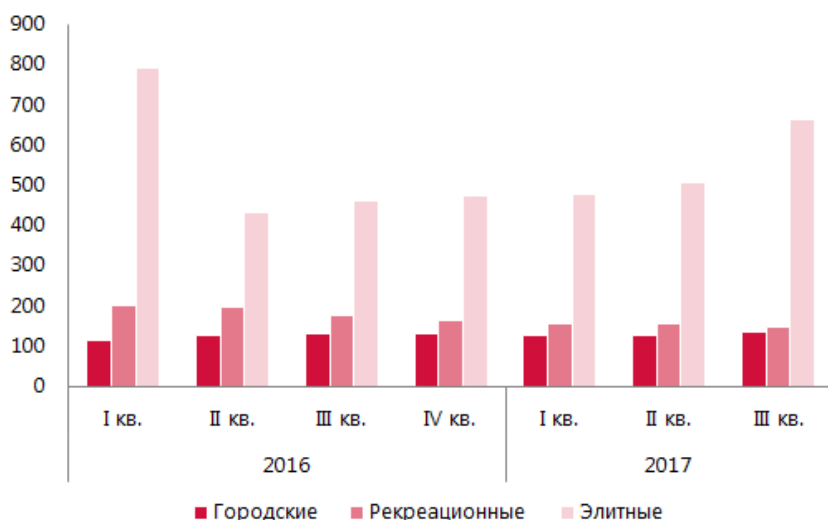


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



LOFT NA SREDNEM, Средний пр. 85

Динамика показателя средневзвешенной цены апартментов по форматам, тыс.руб./ м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

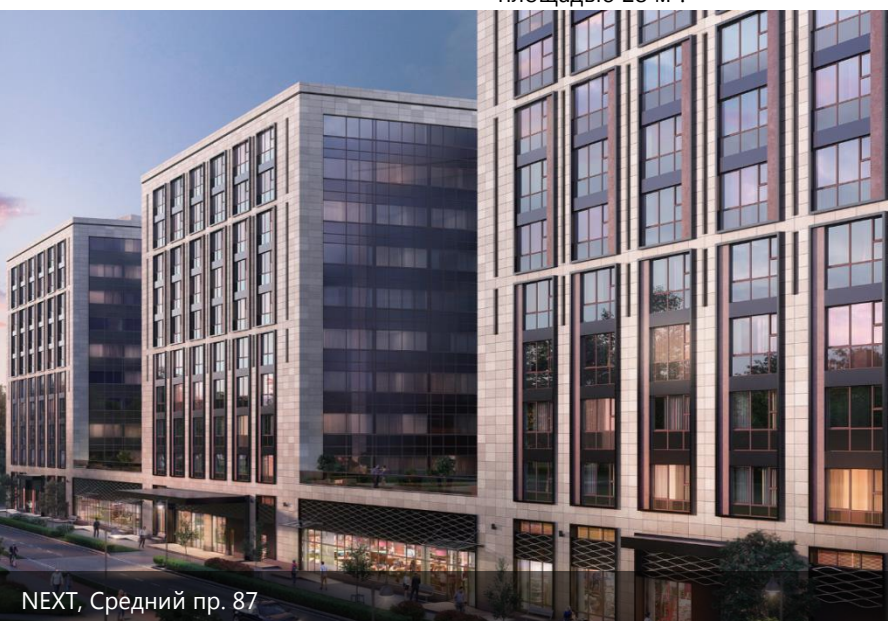
Коммерческие условия

По сравнению с итоговыми показателями 2016 г. показатель средневзвешенной цены городских апартментов увеличился на 2%.

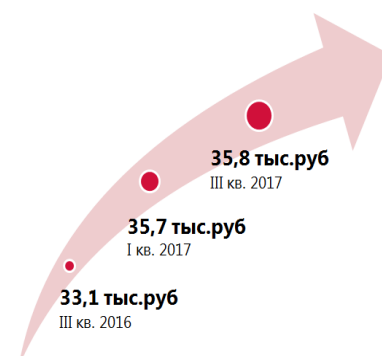
В элитном сегменте наблюдается значительное увеличение средневзвешенной цены на 40%, по сравнению с IV кварталом 2016 г. Это связано с увеличением цен предложения в проектах «Дель Арте» и «Резиденция на Каменном».

Средневзвешенная цена рекреационных апартментов по сравнению с IV кварталом 2016 г. снизилась на 10% и составила 149,6 тыс. руб./ м². Снижение обусловлено выбытием из выборки «Апартмент отеля в Зеленогорске».

Средняя стоимость аренды (сроком от 1 до 3 месяцев) в действующих комплексах апартментов по итогам «высокого сезона» составила 35,8 тыс. руб./мес. за номер средней площадью 28 м².



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



*при условии аренды студии площадью 27-29 м² сроком от 1 до 3 мес.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Прогноз

В среднесрочной перспективе рынок апартментов продолжит активное развитие, в первую очередь в сегменте сервисных апартментов, в связи с высокой привлекательностью у инвесторов.

Развитию сегмента может способствовать активный редевелопмент промышленных территорий. До конца 2017 г. мы ожидаем выход в продажу новых проектов с апартментами общей площадью около 100 тыс.м².

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Немченко

Директор департамента
Ekaterina.Nemchenko@ru.knightfrank.com