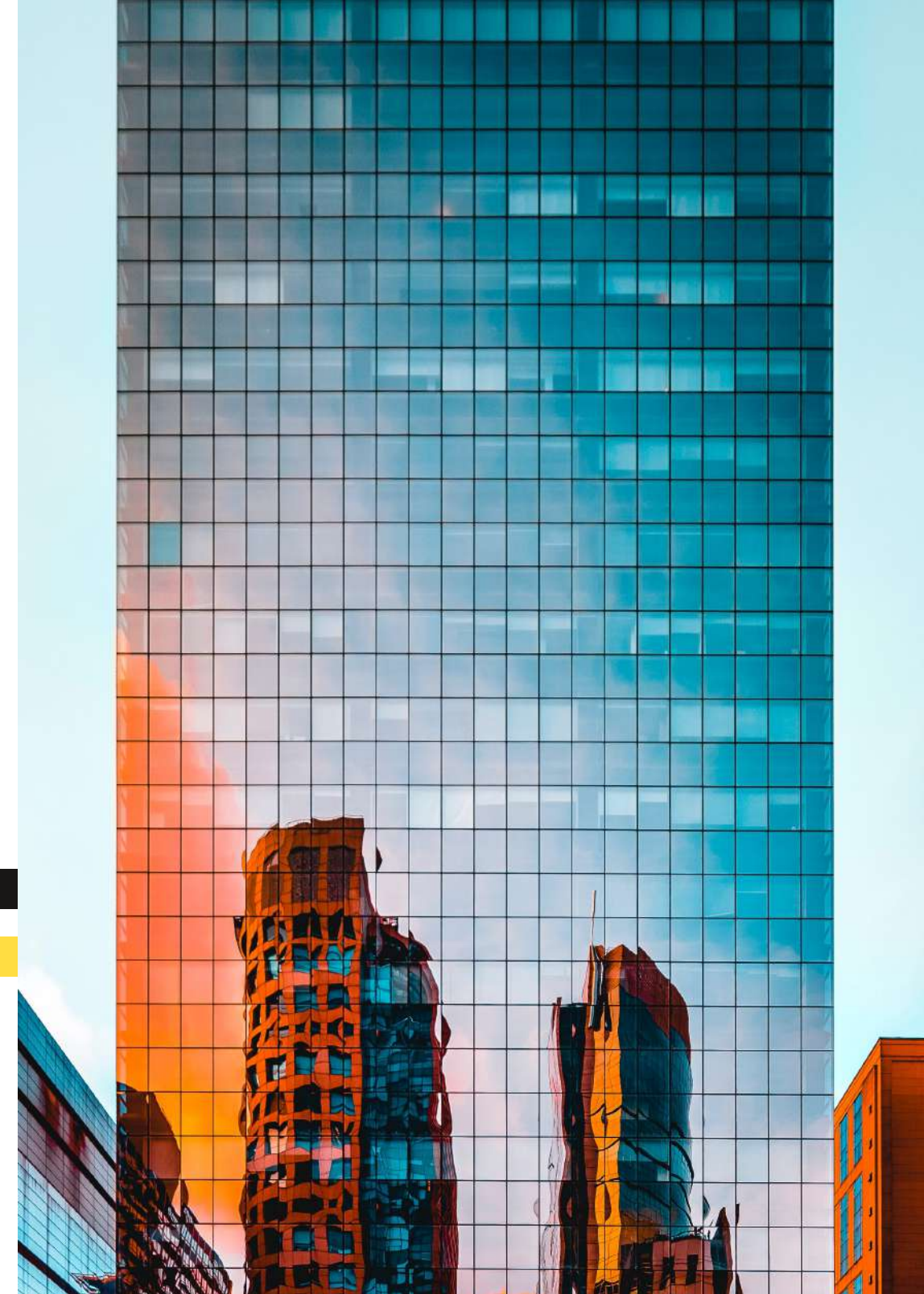


Мода на апарт-отели: Pret-a-porte или масс-маркет?



Грудин Юрий Юрьевич,
ген.директор ИДК "Formula city" (Санкт-Петербург), председатель
Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО.

08 октября 2020 г.



Хронология 2003

На Крестовском острове первый апарт-проект «Пятый элемент».



Именно в Петербурге был открыт первый в России апарт-отель в его классическом понимании (по версии IPG.Estate)



Хронология 2013

На рынке Петербурга появился проект YES Hoshimina от ГК «Пионер».



Совмещение гостиничной, жилой и инвестиционной составляющей.
Формат стал – альтернативой покупки жилья.




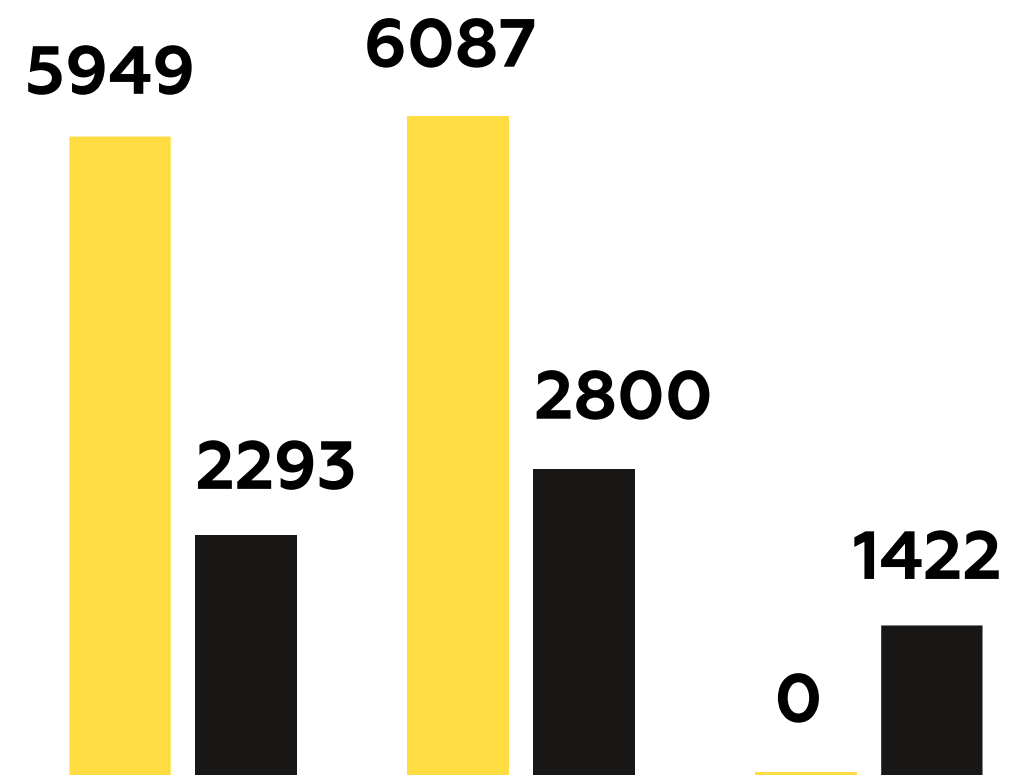
Хронология 2016

Апартаменты стали развиваться в двух основных направлениях: **сервисные** и **несервисные** (псевдожилые).

Структура предложения по классам

В формате buy-to-let (сервисные) /
buy-to-live (несервисные) по количеству
юнитов (2003-2019)

 Сервисные  Невервисные





Хронология

Апартаменты в КОТ-ах:



«Yes Marata»



«Москва»



«Я-романтик»



«Дом на Львовской»

Апартаменты стали появляться в проектах КОТ-комплексного освоения территорий. Это позволило сократить территорию под озеленение, парковочные места, соц. инфраструктуру.



Хронология 2017



Массово появляются различные программы доходности (от 8 до 15%)



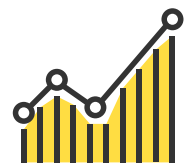
Появились **управляющие компании**, принимающие на себя обязательства по заполнению и обслуживанию юнитов, обеспечивая заявляемую доходность.



Появились **вариации инвестиционных программ** с различными порогами входа



Хронология 2019



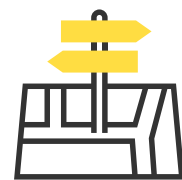
Рынок апартаментов наращивает обороты



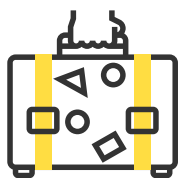
Риск перенасыщения



Появление проектов-гигантов (более 2000 юнитов)



Проекты вне центральных районов



Риск низкой заполняемости



Хронология 2020 (первое полугодие)

37

проектов
апартаментов

6304

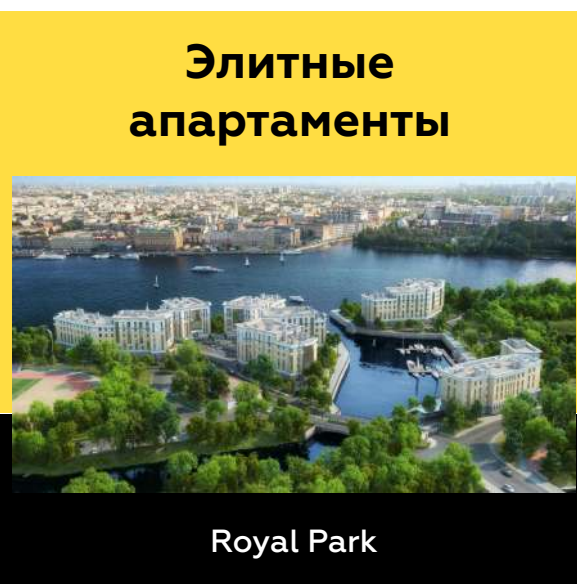
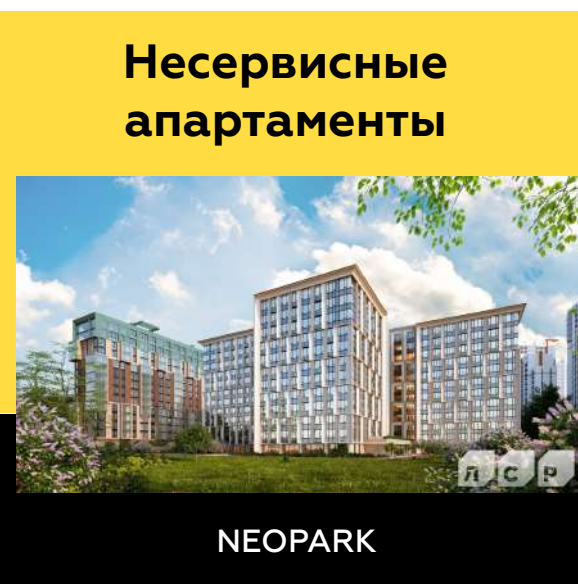
юнита



Источник: Knight Frank

Основные показатели рынка апартаментов в I полугодии 2020г.*

	Сервисные апартаменты		Несервисные апартаменты		Рекреационные апартаменты		Элитные апартаменты		Итого
	Показатель	Динамика	Показатель	Динамика	Показатель	Динамика	Показатель	Динамика	
Количество проектов, шт	18	0%	7	-13%	6	-14%	6	-14%	37
Предложение, шт	5202	-34%	585	-40%	279	-55%	238	-13%	6304
Проданные апартаменты, шт	1663	-5%**	621	В 2,4 раза**	256	53%**	32	78%**	2572
Средняя цена м ² , тыс. руб	159	3%	170	4%	193	9%	342	-14%	



* По сравнению с итогами 2019 г. ** По сравнению с первым полугодием 2019 г. Источник: Knight Frank St Peterburg Research



Предложение*

6300 юнитов
(216 000 м²)

-36%

Введено
в эксплуатацию

+19%

6 комплексов
апартаментов
(2,5 тыс. шт)

Предложение
сервисных
апартаментов

-34%

Продажи
открыты

2

объекта

600

ЮНИТОВ***

* Данные Knight Frank St Petersburg Research

** По сравнению с I полугодием 2020г.

*** За 8 месяцев 2020 года



Спрос* I полугодие 2020



Реализовано
2600 апартаментов**

+17%



Высокие показатели в I квартале
компенсировали провал продаж
на фоне пандемии в апреле-июне***

-26%

* Данные Knight Frank St Petersburg Research

** По сравнению с I полугодием в 2019 г.

*** По сравнению с II кварталом 2019 г.

Цена*

I полугодие 2020

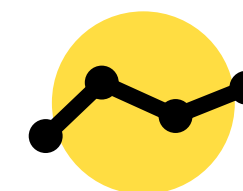


* Данные Knight Frank St Petersburg Research

** Относительно итогов 2019 г.



рост 3–9%**
на все типы апартаментов,
кроме элитных



159 000 руб.
средняя цена за м²

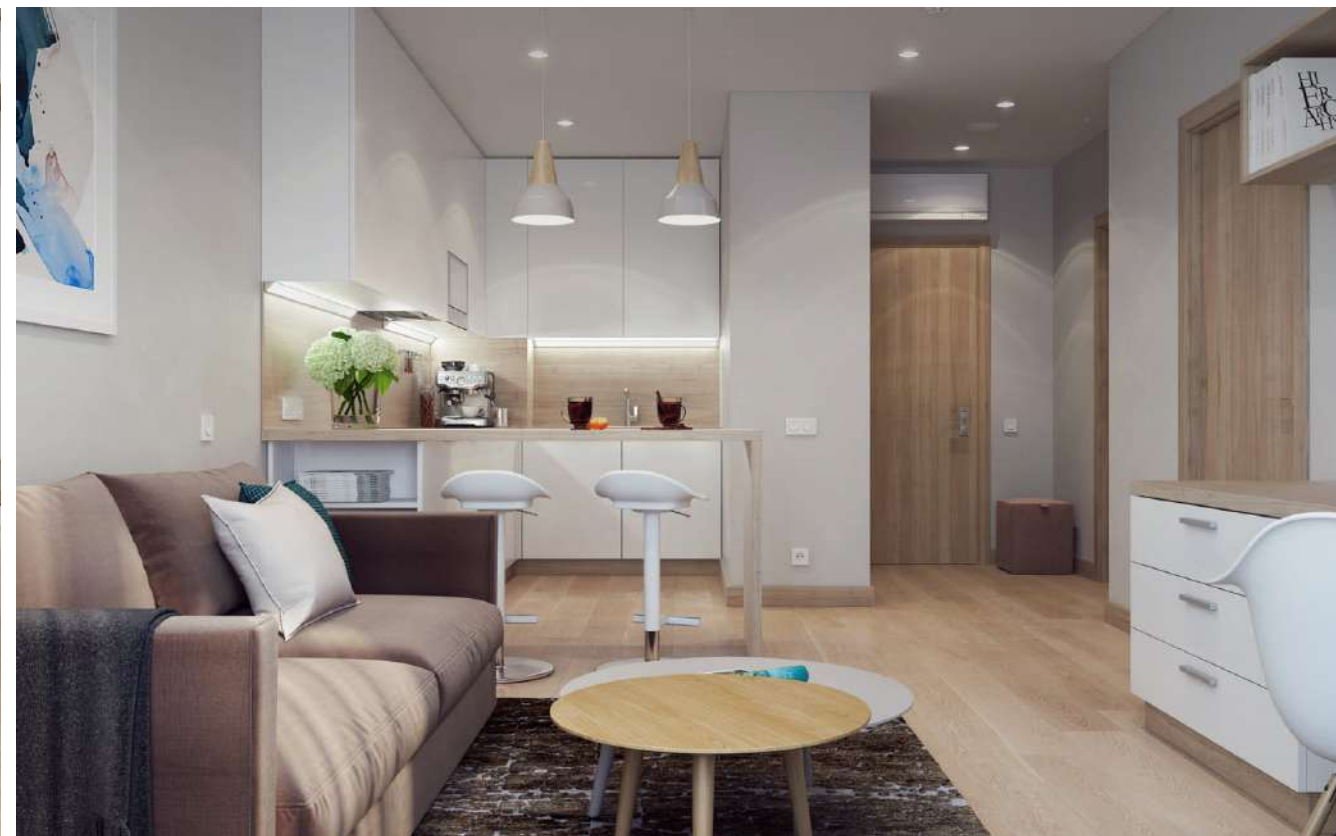
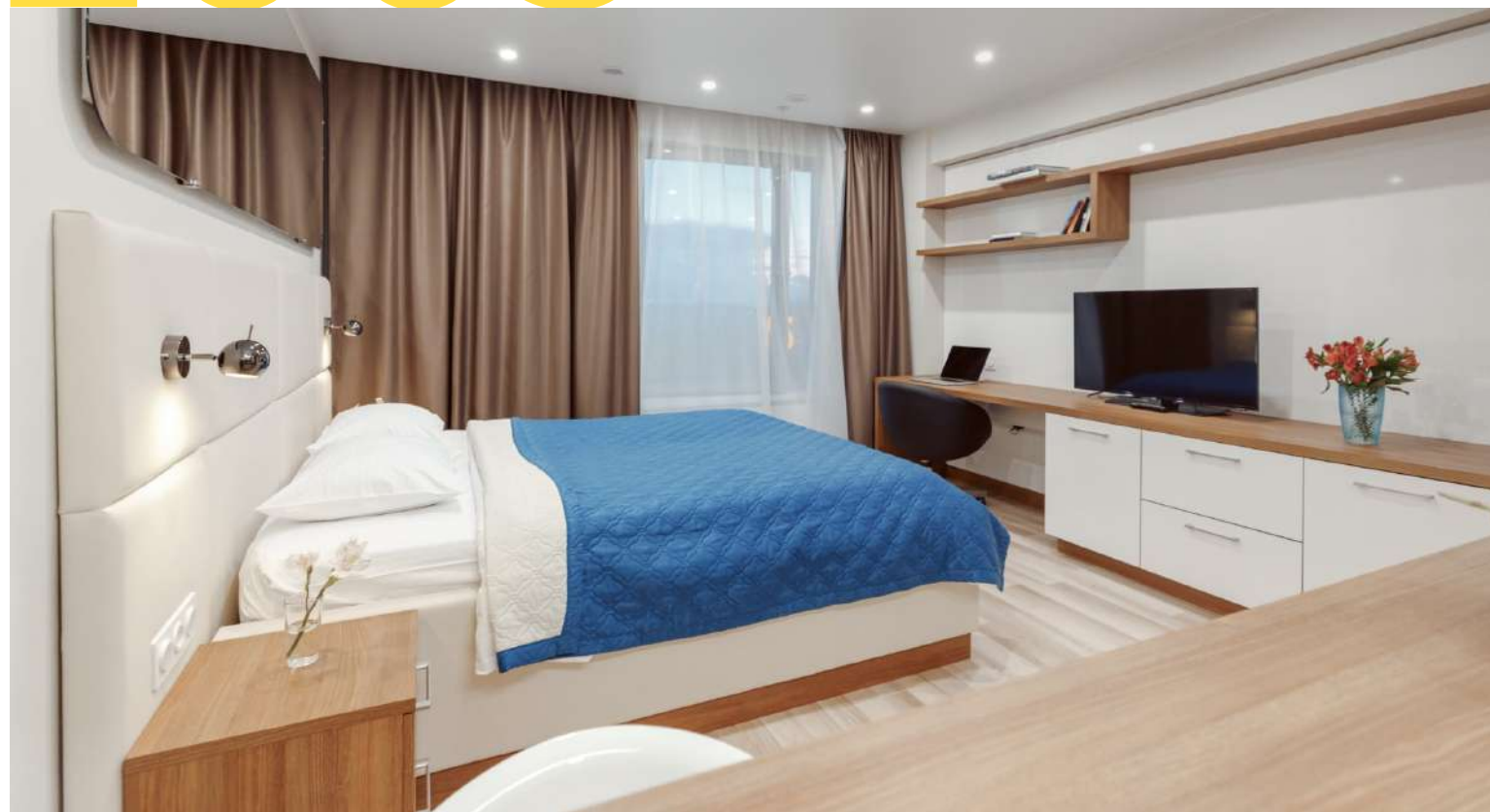
Заявленные апарт-проекты в 2020 году

Бренд/Адрес	S, м ²	Кол-во юнитов	Назначение	Девелопер
Neva Art, Ремесленная ул, 17, лит 3	83 736	368	несервисные	«Группа ЛСР»
ЖК «Цивилизация», Октябрьская наб, 40	60 000	2000	несервисные	«Группа ЛСР»
ЖК «Цветной город», Пискаревский пр.	20 000	500	несервисные	«Группа ЛСР»
ЖК «Южная акватория», Ленинский пр.	33 902	1240	несервисные	«Группа ЛСР»
Сводные данные по несервисным апарт-проектам	147 638	3808		
Putilov Apart, пр. Стачек 64	12 000	400	сервисные	ГК «ПСК»
Киевская ул. 5	9 250	301	сервисные	RBI
Monseigneur, Московский пр, 103	23 600	550	сервисные	RBI
«Гости любят» у Петропавловки, Съезжинская ул, 27	2 500	78	сервисные	Investa
Приморский пр, Пьяная гавань	118 205	1 145	сервисные	«Плаза Лотос Групп»
Сводные данные по несервисным апарт-проектам	165 555	2 474		
Всего	363 193	6 582		

Выводы

2003

Апартаменты
от кутюр и прет-а-порте.



2020

Апартаменты
в сегменте масс-маркет.



Санкт-Петербург,
ул. Восстания, 6а

info@formcity.ru
[+7 \(812\) 777 76 76](tel:+78127777676)
formcity.ru