

1 КВАРТАЛ 2017 ГОДА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

Санкт-Петербург

Основные выводы

Сегмент апартментов в Санкт-Петербурге находится в активной стадии развития и занимает 6% рынка жилой недвижимости в городе.

В I квартале 2017 г. в продажу вышло 6 новых апарт-отелей, основная часть проектов относится к сегменту сервисных апартментов.

В течение I квартала 2017 г. было продано 586 апартментов, что на 11% больше, чем в I квартале 2016 г.

Изменение показателя средневзвешенной цены предложения в различных форматах носило разнонаправленный характер.

Основные показатели 1 квартала 2017 г.

	Городские апартаменты			Рекреационные апартаменты			Элитные апартаменты		
	Показатель	Динамика*		Показатель	Динамика*		Показатель	Динамика*	
Количество проектов шт.	18	↑	38%	7	↓	-13%	7		0%
Предложение апартаментов, шт.	3 275	↑	2,4 раза	816	↓	-3%	423	↑	44%
Число проданных апартаментов, шт.	449	↑	2%	124	↑	39%	13	↑	6,5 раз
Средняя цена м ² , тыс. руб.	129	↑	11%	159	↓	-22%	478	↓	-40%

* Изменение показателей I квартала 2017 г. к I кварталу 2016 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Предложение

По итогам I квартала 2017 г. в продаже находится 32 проекта с апартаментами, где объем свободного предложения составляет 4,5 тыс. штук или 224 тыс. м². По сравнению с аналогичным кварталом 2016 г. совокупное предложение апартаментов всех форматов увеличилось в 1,8 раз по причине выхода в продажу за данный период 16 новых объектов (новые проекты и новые очереди).

В I квартале 2017 г. наибольший прирост предложения отмечается в формате городских апартаментов – в 2,4 раза по сравнению с I кварталом 2016 г. Только в I квартале 2017 г. в продажу вышло 6 новых комплексов с предложением 2,9 тыс. апартаментов общей площадью более 97 тыс. м². Все новые проекты относятся к формату городских апарт-отелей. Примечательно, что большая часть новых проектов (5 из 6) относится к сегменту сервисных апарт-отелей, которые ориентированы на получение дохода от сдачи в аренду. В основном апартаменты в новых проектах предлагаются с полной отделкой и возможностью меблировки.

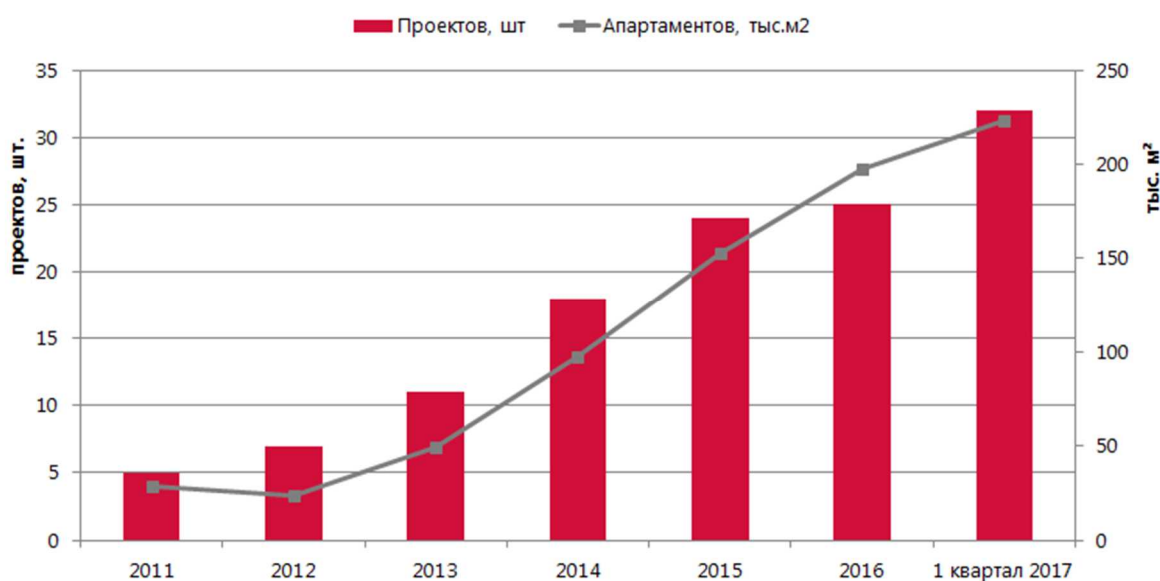
Также значительный прирост предложения (44%) отмечается в формате элитных апартаментов, благодаря началу реализации проекта Royal Park.

Объекты, продажи в которых были открыты в 1 квартале 2017 г.

Название	Очередь/ корпус	Адрес	Девелопер	Количество квартир, шт	Количество м ²
Городские апартаменты					
YE'S Социалистическая		Социалистическая 21	Пионер	1 315	38 290
Valo	кор.1 (сек. 1,2)	Салова 61А	ГАЛС	750	21 327
Vertical на Мужества		2-й Мушинский 36	NAI Becar	504	15 537
Promenade	к.4, 4а	Московский 65	BI Group	221	9 558
AVATAR		Ремесленная 21	Строительный трест	105	8 942
GRANI		Б.Зеленина 24	Строительный трест	57	3 574

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Динамика предложения апартментов всех форматов, шт. и м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Спрос

По итогам I квартала 2017 г. было реализовано 586 апартментов различных форматов, что на 11% больше, чем за аналогичный период 2016 г. Основную долю спроса (77%) составили городские апартменты. Продажи в данном сегменте стабильны и увеличились по сравнению с I кварталом 2016 г. на 2%.

Отличительной особенностью продаж в минувшем квартале стало увеличение спроса на элитные апартменты в 6,5 раз. Кроме того, отмечается увеличение спроса на рекреационные апартменты, где показатель вырос на 39%.

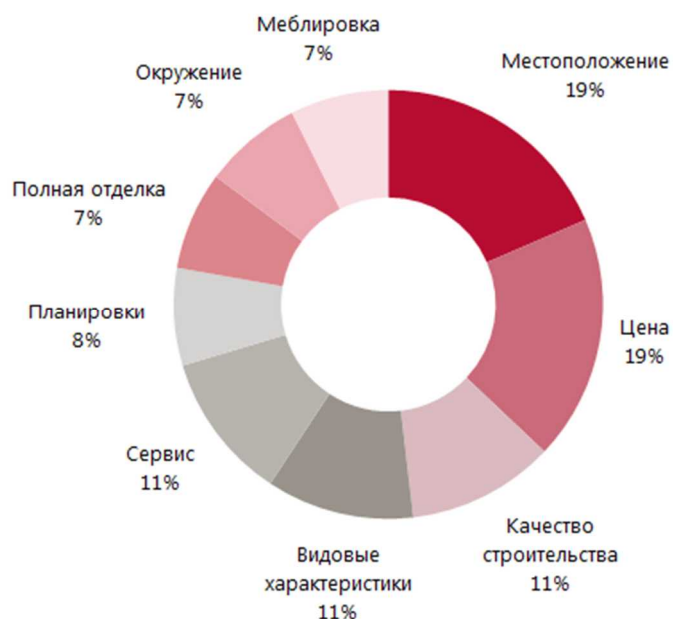
Динамика спроса на рынке апартментов, шт.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Анализ запросов клиентов, поступавших в компанию Knight Frank в течение 2016 г. и в I квартале 2017 г., показывает, что потенциальные покупатели городских и рекреационных апартментов обращают внимание, прежде всего, на местоположение апарт-отеля и цену предложения. Кроме того, не менее важными являются качество строительства, видовые характеристики и наличие сервисных услуг.

Распределение запросов покупателей, %



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2017

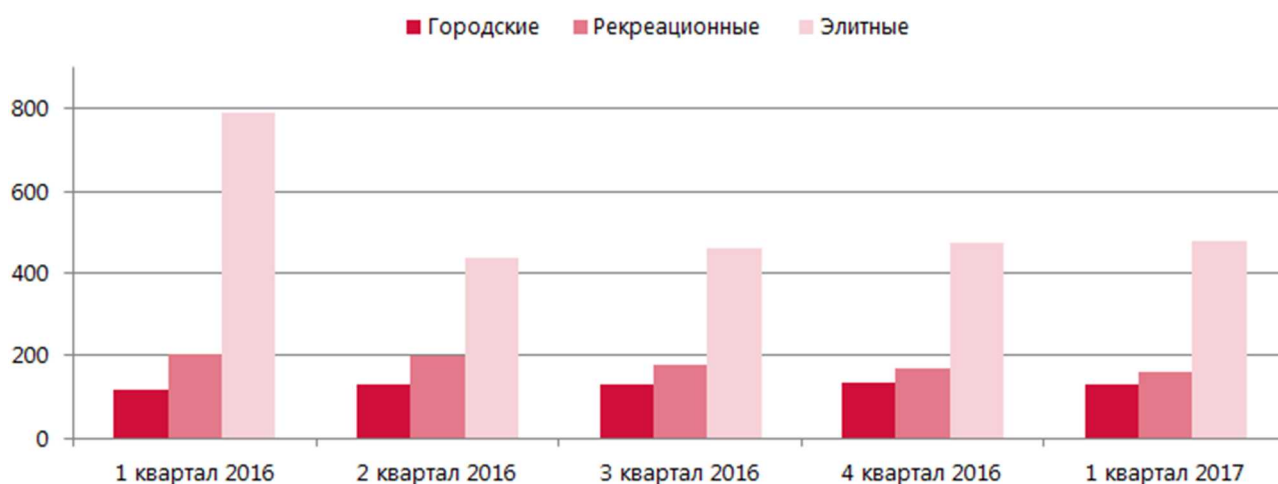
Коммерческие условия

По итогам I квартала 2017 г. средняя цена городских апартаментов составила 129 тыс. руб./м². По сравнению с I кварталом 2016 г. показатель средней цены увеличился на 11%.

В сегменте рекреационных апартаментов средневзвешенная цена квадратного метра составила 159 тыс. руб. и по сравнению с I кварталом 2016 г. уменьшилась на 22%. Это произошло за счёт выхода в продажу более дешёвых объектов, например, проекта «Внутри».

В сегменте элитных апартаментов показатель средневзвешенной цены составил 478 тыс. руб./м². Если сравнивать с I кварталом 2016 г., то средняя цена уменьшилась на 40%, за счёт выхода в продажу проекта Royal Park. В структуре элитных объектов с апартаментами, находящимися в продаже годом ранее, Royal Park занял нишу наиболее соответствующих ценовым ожиданиям объектов и показал уверенный спрос покупателей. Значительная часть остальных объектов превышает рыночный уровень цен элитного жилья.

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



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017