

MARIS

АПАРТАМЕНТЫ

ИТОГИ
ГОДА
'23

2023 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

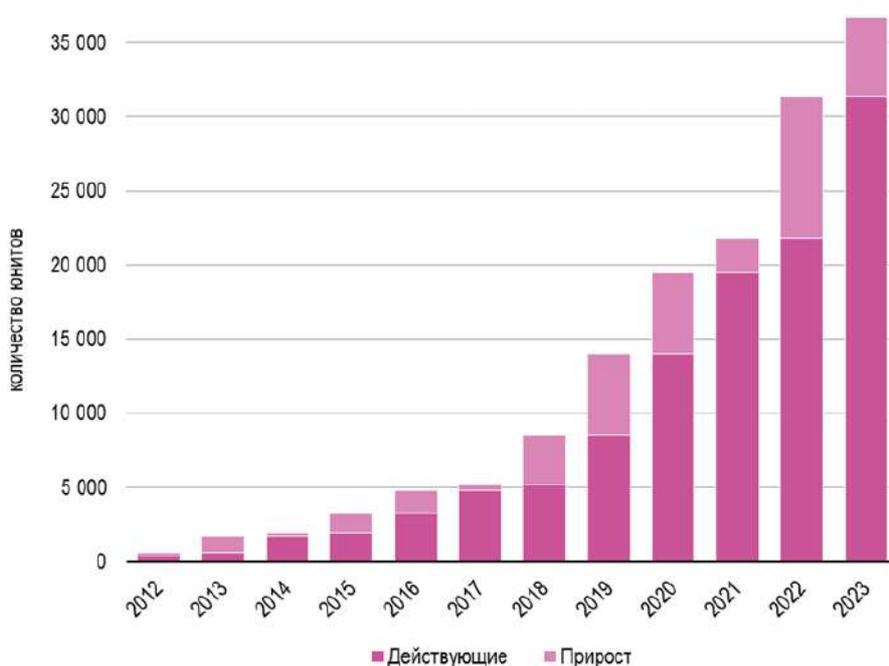
Основные показатели рынка, 2023

	Кол-во комплексов	Площадь, кв. м	Кол-во юнитов
Введено в эксплуатацию, 2023	14	176 167	5 326
Прогноз ввода, 2024	27	257 874	5 512
Объем предложения, 2023	119	1 678 370	36 690
Объем продаж, 2023			3 241

Анализ предложения

По состоянию на конец 2023 года количество введенных в эксплуатацию комплексов апартментов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области насчитывает 119 проектов на 36 690 юнитов.

Динамика прироста рынка апартментов в Санкт-Петербурге



Комплексы апартментов, введенные в Санкт-Петербурге в 2023 году

НАИМЕНОВАНИЕ КОМПЛЕКСА	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР/ ЗАСТРОЙЩИК	КОЛ-ВО ЮНИТОВ
Valo 3, очередь	ул. Салова, 61	ГАЛС	2 214
We'll	Наб. Обводного канала, 118а, Литера П	Formula City	1 214
We&I Ramada by Vertical	Орджоникидзе ул., 44а	NAI Becar	469
VIDI	Херсонский проезд, 6	Fizika Development	364
WINGS, 2 корпус	Крыленко ул., участок 1	Монолит	252
UNO	Лиговский пр., 56Б	ГК «Реновация»	168
На Большом Казачьем	Большой Казачий пер., 10	ГК «Реновация»	139
Port Comfort by Sennaya Square	Садовая ул., 53	Inreit	120
Наследие на Марата	Подъездной пер., 12	Новая линия	119
Канонерский 17	Канонерский о., 17	ООО "Инновационные коммуникационные технологии"	72
Novard Residences Club	Мастерская ул., 9		55
Port Comfort Smolny	Суворовский пр., 65	Inreit	47
RIVER BEACH APART	Рыбацкий проспект, 18	Setl group	38
Апартаменты в ЖК «Северная корона»	наб. реки Карповки 31	ПСК	36
Крестовский апарт	Вязовая ул., 10	Еврострой	19

В 2023 году также состоялось официальное открытие введенного в эксплуатацию в 2022 году апарт-комплекса Domina Pulkovo Apartments (479 юнитов).

В общей сложности объем ввода на рынке апартаментов сократился на 44% относительно показателя 2022 года (по числу юнитов).

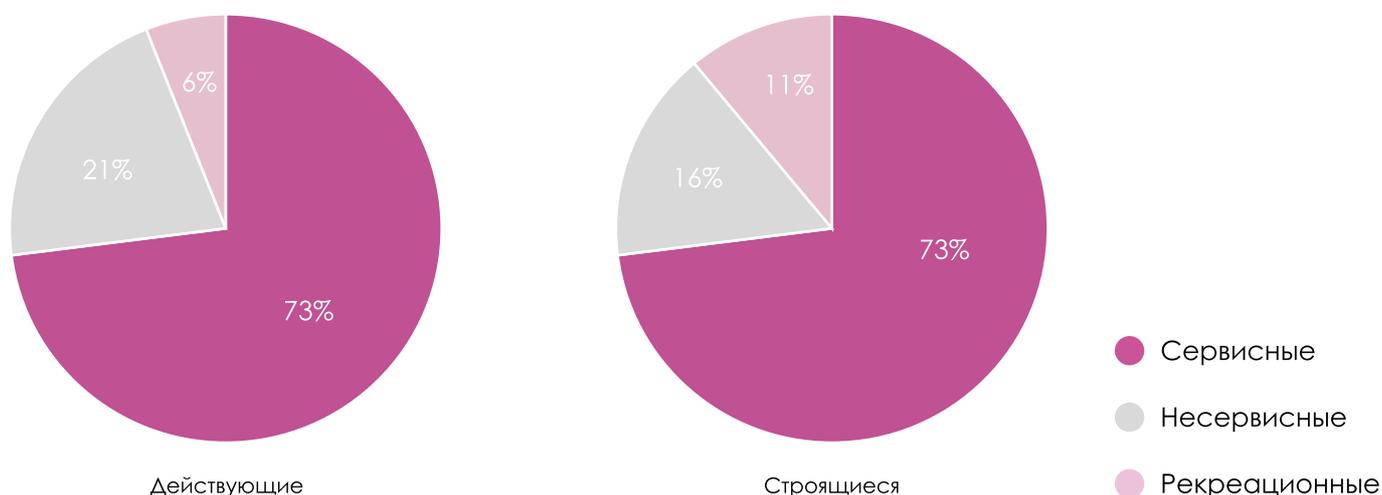
Под апартаментами чаще всего понимают меблированные гостиничные номера большей, чем в обычных отелях, площади, максимально приближенные к квартирным стандартам. Обязательно наличие оборудованной кухни, зачастую объединенной с гостиной. Отсутствует возможность оформить постоянную регистрацию, а также не предусмотрена социальная инфраструктура (детские сады, школы, поликлиники и др.). На рынке пока отсутствует общепризнанная классификация апартаментов. Однако выделяются две основные группы:

- buy-to-live (несервисные) – апартаменты, которые приобретаются для собственного проживания (элитные апартаменты, курортные и др.)
- buy-to-let (сервисные) – апартаменты, которые приобретаются для последующей сдачи в аренду.

В сервисных апартаментах помимо стандартных условий для проживания предлагаются дополнительные услуги (услуги консьержа, уборка, стирка, доставка продуктов питания, фитнес и др.).

Также существуют рекреационные форматы – загородные апартаменты, как правило, обеспеченные минимально необходимыми объектами социально-бытовой инфраструктуры, предназначенные для сезонного проживания.

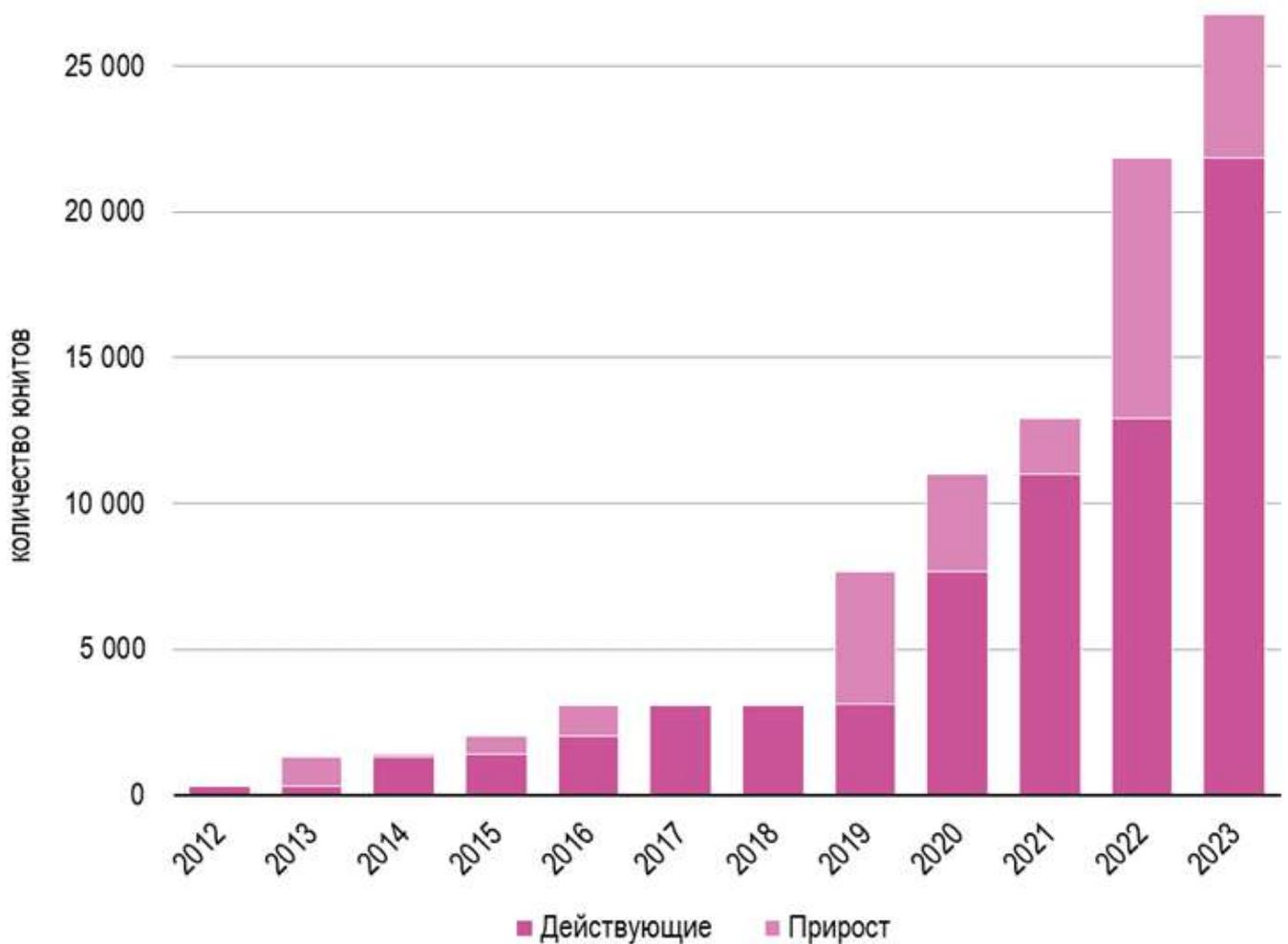
Структура действующих и строящихся апартаментов по типу использования



Как видно из сопоставления структуры действующих и строящихся проектов, доля несервисных апартаментов стремительно снижается. Рынок становится все более цивилизованным, а апартаменты – понятным инвестиционным продуктом в первую очередь. Вследствие популярности рынка жилой недвижимости для инвестиционных вложений частных инвесторов, рынок апартаментов должен качественно отличаться, предоставляя широкий спектр доходных программ.

Основным конкурентом апартаментов в текущих условиях выступает рынок гостиничной недвижимости. И с ростом числа сервисных апартаментов данная конкуренция лишь обостряется.

Динамика прироста сегмента сервисных апартаментов в Санкт-Петербурге

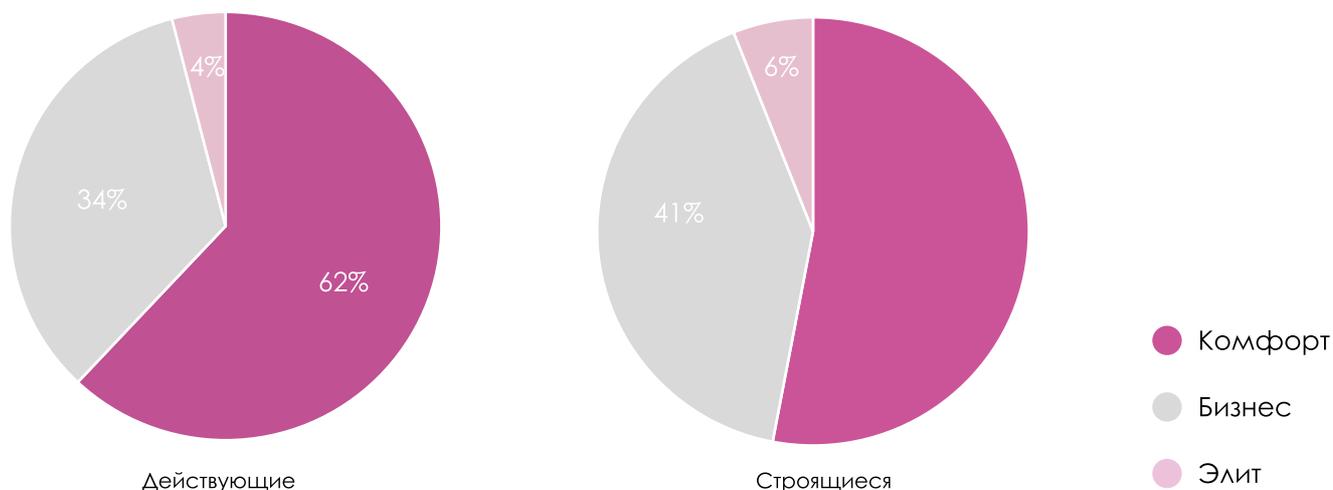


Апартаменты относятся к классу коммерческой недвижимости, что, как уже отмечалось ранее, не позволяет на текущий момент оформить прописку в данных помещениях. Несмотря на это, девелоперы пытаются нивелировать этот недочёт более привлекательной ценой (комфорт класс), уникальностью проекта и местоположения (элитный сегмент), таким образом, формируя конкурирующий с жильем сектор недвижимости.

Комплексы апартаментов могут быть разделены на классы по аналогии с жильем:

- Эконом класс (пока не представлен на рынке Санкт-Петербурга)
- Комфорт класс
- Бизнес класс
- Элитный класс

Структура действующих и строящихся апарт-комплексов по классу

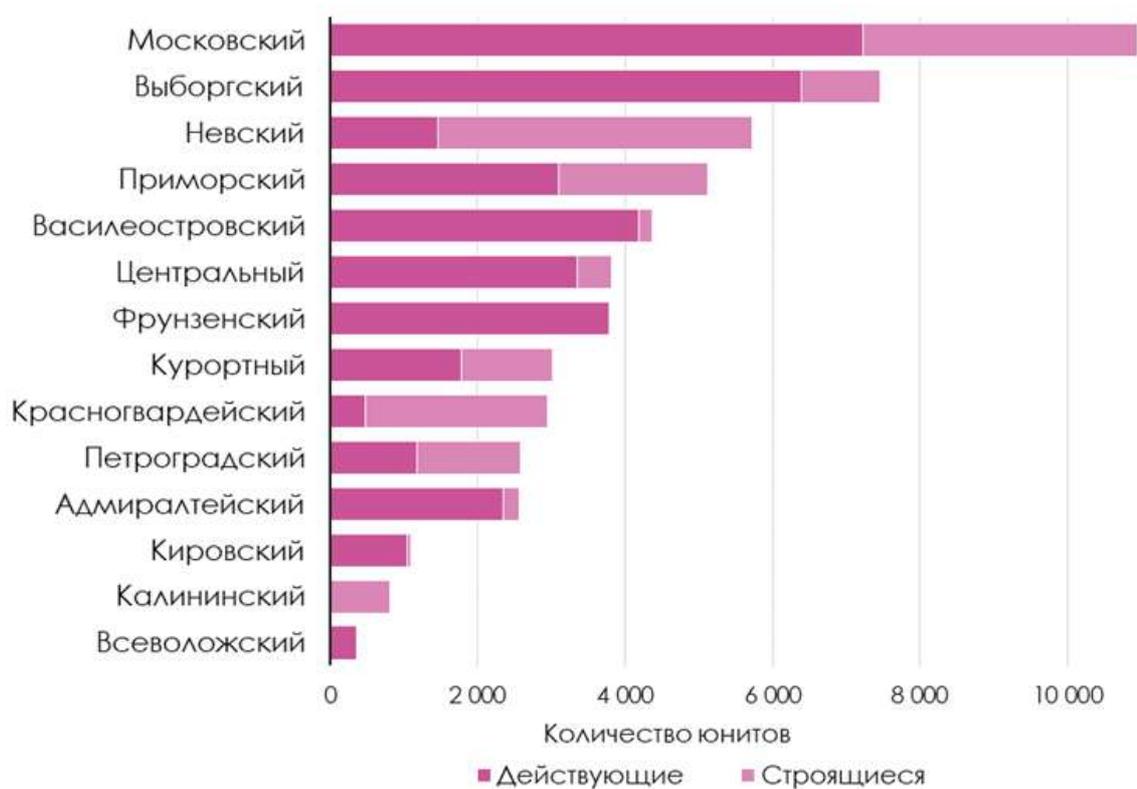


Апартаменты комфорт класса занимают наибольшую долю в структуре рынка (действующие проекты). В последнее время увеличивается доля апартаментов бизнес-класса.

По географии предложения лидирует Московский район, в котором введено наибольшее количество апартаментов. На втором месте Выборгский район.

По количеству строящихся комплексов лидируют Невский район.

Структура рынка по районам города



По состоянию на конец января 2024 года на стадии строительства находятся комплексы апарт-комплексов около 18 097 юнитов (более 745 тыс. м²).

До конца 2024 года в эксплуатацию планируется ввести 5 512 юнитов в 27 комплексах. Однако с большой долей вероятности, сроки ввода некоторых проектов будут перенесены на 2025 год.

Строящиеся апарт-комплексы, ввод которых запланирован в 2024 году

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР/ ЗАСТРОЙЩИК	КОЛ-ВО ЮНИТОВ
Ladozhsky Avenir	Магнитогорская ул., 51	ПСК	1 040
Glorax Заневский	Заневский проспект, 65	Glorax Development	1 002
Bereg Курортный	ул. Инструментальщиков, 9а	Element Development	715
ArtStudio M103	Московский пр., 103, корпус 6	RBI	485
Avenue Apart на Дыбенко	Товарищеский пр., участок 19	Р-Фикс	374
Морская Ривьера	Зеленогорск, Приморское шоссе, 570	Холдинг «Сенатор»	254
Внутри. Светлый мир, корпус 10, 17	Сестрорецк, Приморское шоссе	Seven Suns Development	254
NevaRise	Херсонская ул., 39	Inreit	149
Культ отважных	ул. Отважных, 10	Travelto Development	130
Park Side	Сердобольская ул., 7	Maslov Group	120
Апарт-отель Furman 1845 by Avenue / Фурман 1845	ул. Смолячкова, 15-17	ГК «Метромол»	110
ZEN GARDEN	Добролюбова пр., 18 А	Yard Group	105
Project 6 3 / Проект 6/3	ул. Блохина, 6/3	Golden Age Group	100
Serebro by Avenue-apart	Серебристый бульвар, 18, к. 1	ATL Group	98
IZZZI на Гороховой	Гороховая ул., 47	Orange Life	86
Апарт-отель	ул. Черняховского, 56А	ГК «Реновация»	68
Апарт-отель	Лиговский пр., 251	ЖК «Дом купца Полотнова»	63
	7-я линия В.О., 62	Orange Life	61
ACADEMIA Особняк Shuvaloff	Моховая ул., 10	Academia	57
Дом Зингера	Дворцовый пр., 14 / 19	Строительная Компания Союз	43
Гривцова 2.0 (Post Comfort by Моука)	пер. Гривцова, 4/2	Inreit	42
Апарт-отель «Майков 4А»	Майков пер., 4а	ГК «Реновация»	40
Английский, 30	Английский пр., 30	Строительная Компания Союз	39
Мадонна Бенуа	Малый проспект П.С., 79-81-83	Еврострой	28
ASTRVM	Эсперова ул., 8	Yard Group	24
Cheval Court	Конюшенная пл., 2д	АО «Ланселот»	12
IZZZI	4-я линия В.О., 51	Orange Life	10
ЖК Villa Marina	пр. Динамо, 2	Ростехсистема	3

В феврале 2018 года был принят Федеральный закон №16-ФЗ, который вступил в силу с 1 января 2019 года. Законом предусмотрено обязательное прохождение классификации всех гостиниц до 1 января 2022 года. Гостиницы после этой даты без соответствующего свидетельства не могут предоставлять услуги. Свидетельство о присвоении категории выдается на три года. Так как рынок гостиниц является основным конкурентом сегмента сервисных апартаментов, среди апарт-комплексов распространённой практикой становится классификация в соответствии с принятыми в РФ стандартами. Реализуется, также несколько проектов, которые предусматривают создание в рамках одного проекта и гостиницы, и апарт-комплекса с более низкой звездностью, которые будут управляться одним оператором. Таким образом, мы предполагаем, что классификация апарт-комплексов в ближайшее время станет весьма актуальной процедурой, тем более в свете окончательного решения о «непереводе» апартаментов в жилье.

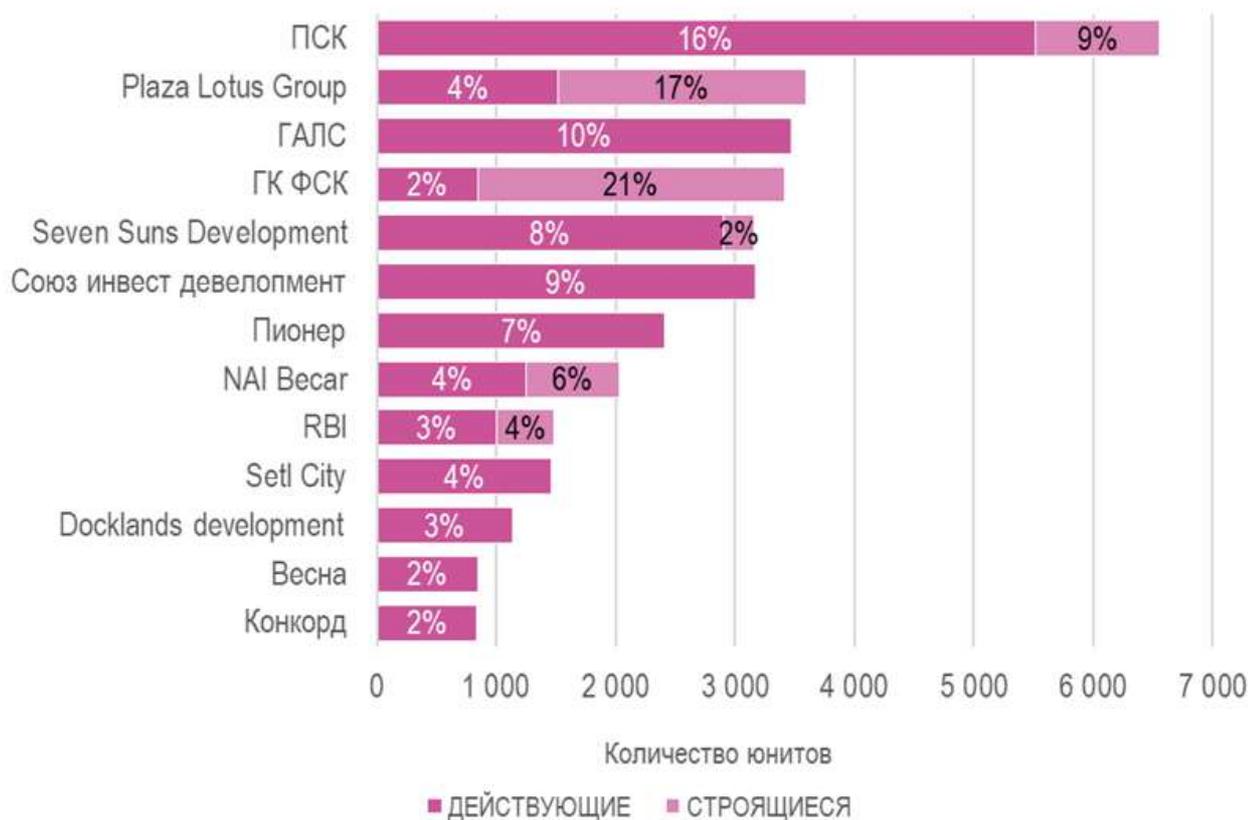
В общей сложности, более 9 тыс. юнитов прошли классификацию в Санкт-Петербурге, что соответствует 34% валового объема предложения в сегменте сервисных апартаментов.

Структура классифицированного номерного фонда действующих апарт-комплексов

Категория	Количество номеров, прошедших классификацию	Кол-во апарт-отелей
5*	71	1
4*	3 089	18
3*	4 858	32
Без звезд	1 050	9
Итого	9 068	60

Интерес к строительству апартаментов проявляет все больше девелоперов. Среди самых крупных – «Союз Инвест Девелопмент» (комплекс апартаментов Salut, Adagio Access), группа компаний «Пионер» (апартаменты Yes, «Первая Линия. Health Care Resort»), ООО «ГАЛС» (апартаменты Valo), Seven Suns Development (апартаменты в составе жилого комплекса «Светлый мир «Я-Романтик...»», квартал апартаментов «Светлый мир «Внутри...»», е.квартал «Мир внутри»), ПСК (Like, апарт-комплексы Avenir), Setl City («ArtLine в Приморском» и «Москва»), Plaza Lotus Group (Инвест-отель IN2IT, Инвест-отель «Про. Молодость»), NAI Becar (Vertical и Ramada).

Основные девелоперы на рынке апартаментов в Санкт-Петербурге*



*доля определяется от валового объема предложения соответственно действующих и строящихся апартаментов

Таким образом, около 70% предложения в действующих и строящихся проектах обеспечивается тринадцатью компаниями.

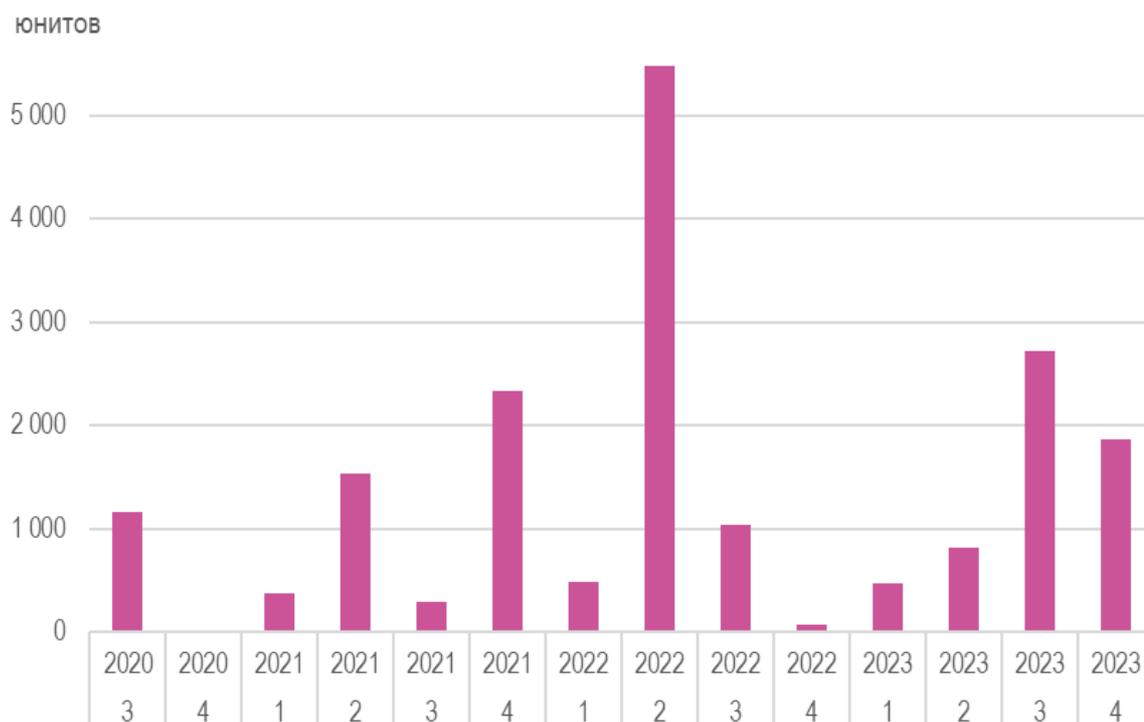
В 2023 в продажу было выведено 28 апарт-комплексов общей сложности на 5 707 юнитов, что на 16,8% меньше, чем годом ранее.

Проекты, выведенные в продажу, 2023

НАЗВАНИЕ	МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО ЮНИТОВ
AVENUE-APART Pulkovo, 1 корпус	Московское шоссе, 13	959
Апартаменты 17/33	Петровский пр., 17	908
YE'S Primorsky	Камышовая ул., 25	860
Резиденция Рощино	Рощино, Пионерская ул. 2	700
Вольта	пр. Энергетиков, 6/2	431
AVANT. Fabrik	Пионерская ул., 53	240
Life Apart Октябрьская	Октябрьская набережная, дом 56, литера Б	197
Культ отважных	ул. Отважных, 10	130
Фурман 1845	ул. Смолячкова, 15-17	110
ZEN GARDEN	Добролюбова пр., 18 А	105

Проект 6/3	ул. Блохина, 6/3	100
Serebro by Avenue-apart	Серебристый бульвар, 18, к1	98
LOOK-apart	Прилукская ул., 35	80
Особняк Рыжкина	Лиговский пр., 127	77
Канонерский 17	Канонерский о., 17	72
Сестрорецкий разлив	Тарховский пр., 24	70
Апарт-комплекс	ул. Черняховского, 56А	68
Vasco da Gama	14 линия В. О., 83	68
ACADEMIA Особняк на Фонтанке	наб. реки Фонтанки, 163	55
Novard Residences Club	Мастерская ул., 9	55
Внутри. Светлый мир, корпус 10	Сестрорецк, Приморское шоссе	54
Заслонова 8	Константина Заслонова ул., 8	46
Дом Зингера	Дворцовый пр. 14 / 19	43
Английский, 30	Английский пр., 30	39
RIVER BEACH APART	Рыбацкий проспект, 18	38
Апартаменты в ЖК «Северная корона» (корпус №3)	наб. реки Карповки 31	36
Апарт Горный	27 линия В. О., 10	35
ASTRUM	Эсперова ул., 8	24
Апартаменты в ЖК «Приоритет»	Воскресенская наб., 32	9

Динамика вывода проектов в продажу в Санкт-Петербурге (количество юнитов)



Проекты апарт-отелей, анонсированные на рынке, 2023

ПРОЕКТ / ДЕВЕЛОПЕР	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ACADEMIA Особняк VORONTSOFF / Academia	Адмиралтейский р-н
YE'S Primorsky / «РК-Газсетьсервис»	Камышовая ул., 25
Апарт-отель	ул. Лизы Чайкиной, 19, литера А
Мадонна Бенуа / Еврострой	Малый пр. П.С., 79-81-83
Апарт-отель / Бестъ. Коммерческая недвижимость	п. Рощино
Усадьба Шуваловых / Element development / УК «Управление комфортом»	Шуваловский парк, 1Б
У метро Обухово / ООО «Троицкое Поле»	3-й Рабфаковский переулок, дом 5, корпус 5, (участок 1)
Апарт-отель / ООО «Веймар»	Перевозная наб, 43
ACADEMIA Особняк на Фонтанке / Academia	наб. Реки Фонтанки, 163
Апарт Горный / Строительная Компания Союз	27 линия В.О., 10
Апарт-отель / Peterland	Приморское шоссе, 512, лит. Е
Апартаменты 17/33 / Element Development	Петровский пр., 17
Апарт-отель Furman by Avenue / ГК «Метромол» / УК «МТЛ.Апарт»	ул. Смолячкова, 15-17
Vasco da Gama / Maslov Group Development / Orange Life	14 линия В.О., 83
Апарт-отель	ул. Калинина, дом 2, корпус 3
Апарт-отель / УК "Фучика 4"	ул. Фучика, 4
Апарт-отель / ГК Bau City Development	ул. Фучика, 17В
Апарт-отель Serebro by Avenue-apart / ATL Group / МТЛ-Апарт	Серебристый бульвар, 18к1
Апарт-отель / Строительная Компания Союз	Тарховский пр., 24, литера В
Апарт-отель by Stenoy / Stenoy	
Апарт-отель	наб. реки Крестовки, 1/39
W Residence, 1 очередь / Компания «СЗ «Толиман», АО»	ул. Цветочная, д. 2, лит. А
W Residence, 2 очередь / Компания «СЗ «Толиман», АО»	ул. Цветочная, д. 2, лит. В
Культ отважных	ул. Отважных, 10

Анализ спроса

Аренда

Спрос на аренду апартаментов увеличивается, прежде всего, в городах, где наблюдается деловая активность. После прихода структур компании «Газпром» в Петербург резко возросло количество заявок на аренду и покупку, как элитной жилой недвижимости, так и апартаментов.

Долгосрочная аренда номера в апарт-отеле, как правило, дешевле, чем в обычной гостинице, а также надежнее, чем аренда обычной квартиры. Таким образом, апартаменты оттягивают на себя часть спроса из гостиниц и квартир, арендуемых у частных лиц. Наибольшим спросом традиционно пользуются студии и однокомнатные апартаменты, наименьшим – многокомнатные (4 и более).

В Санкт-Петербурге апартаменты пользуются большим спросом у гостей города.

Для элитного сегмента не характерна аренда. Апартаменты в основном приобретаются конечным пользователем для собственного проживания.

В связи с активным развитием рынка сервисных апартаментов (buy-to-let) появляются профессиональные управляющие компании в этом сегменте.

ГК «ПСК» в 2021 году представила новую управляющую компанию PSK Invest, которая будет управлять сетью апартаментов Avenir (Putilov Avenir, Moskovsky Avenir, Kirovsky Avenir, Ladozhsky Avenir) и комплексом апартаментов START.

Федеральный девелопер GoraX привлек к реализации своих проектов в Петербурге управляющую компанию YE`S. YE`S выступит консультантом по двум гостиничным объектам: GoraX Aura Beloostrovskaya (Белоостровская ул.) и 25/7 Заневский (Заневский пр., 65). В частности, управляющая компания будет участвовать в разработке концепции, технических стандартов, дизайна мест общего пользования, а также программы доходности для инвесторов. После завершения строительства YE`S займется управлением апарт-отелями.

Продажа

По данным источника dataflat.ru в 2023 году в Санкт-Петербурге было продано 3 241 апартамент, что на 19,5% больше по сравнению с 2022 годом, когда было реализовано 2 713.

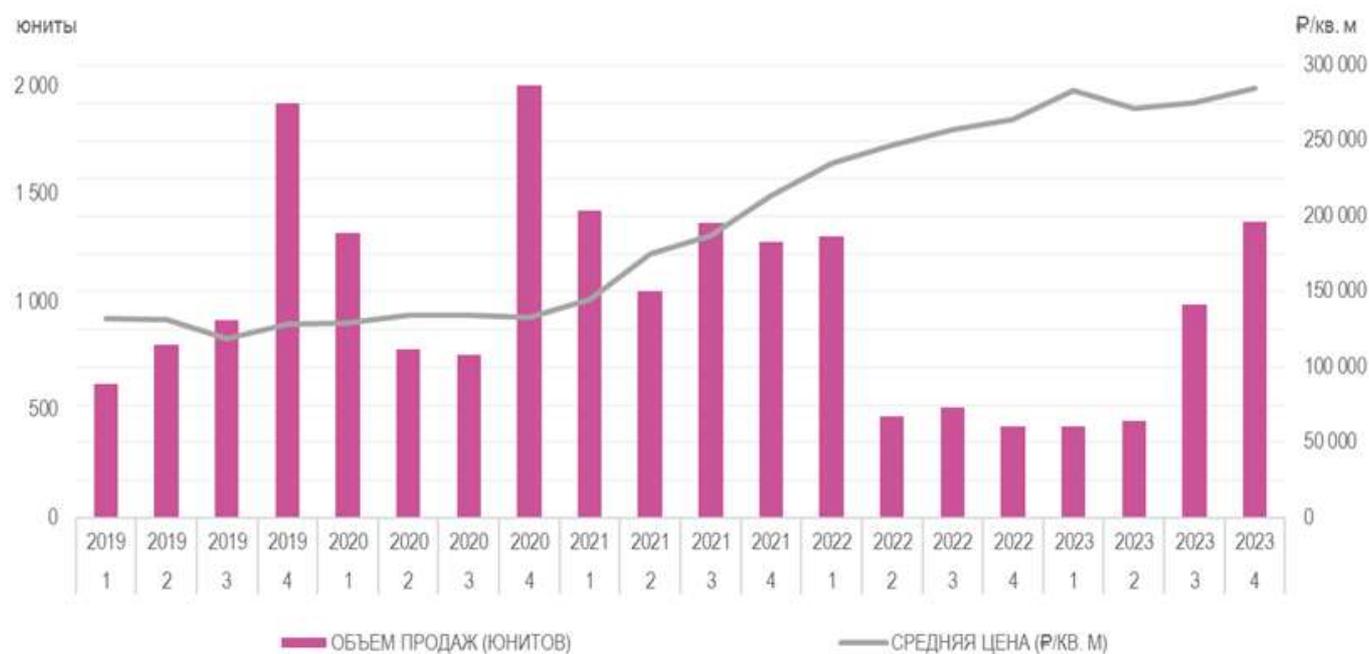
Апартаменты элитного сегмента привлекают покупателей престижной локацией, видовыми характеристиками, наличием определённого уровня имиджа объекта недвижимости. В сегменте элитных апартаментов чаще всего сделки осуществляются с целью приобретения места для проживания. Поскольку квартиры подобного класса обладают уникальными параметрами, присущими только сегменту элитного уровня. Отсутствие возможности оформить постоянную регистрацию по месту проживания отходит на второй план. Так, например, апартаменты в Курортной зоне могут выступать альтернативой загородного дома. В 2023 году именно данный сегмент апарт-комплексов практически не потерял в объеме спроса.

В сегменте комфорт или бизнес определенная доля спроса приходится на покупателей апартментов, планирующих использовать их для постоянного проживания. Тем не менее, значительная доля сделок осуществляется с инвестиционной целью, для последующей сдачи в аренду. Бонусом является возможность передачи апартментов под управление профессиональной управляющей компанией.

Преобладающий объем спроса пришелся на второе полугодие 2023 (+70% к 1П 2023). Рост спроса на апартменты во втором полугодии был простимулирован ужесточением мер денежно-кредитной политики и грядущим снижением доступности заемных средств.

Коммерческие условия

Динамика цен и объемов продаж апартментов, по кварталам



Рост средней цены в 4 кв. 2023 составил +6,4% по отношению к 3 кв. 2023. В годовом выражении (к 4 кв. 2022) средняя стоимость на рынке увеличилась на 10,9%.

Стоимость продажи апартментов так же, как и жилой недвижимости, определяется классом, местоположением и стадией готовности проекта. Как правило, в эксклюзивных локациях в центре города цена апартментов выше, чем стоимость квартир. Цена апартментов в комфорт и бизнес сегменте компенсирует отсутствие возможности постоянной регистрации по месту проживания.

ИССЛЕДОВАНИЯ



АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента
исследований рынка

ava@maris-spb.ru

О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка объектов недвижимости, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является абсолютным лидером среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также занимает ведущие позиции среди международных консультантов по сопровождению индустриальных проектов, в том числе проектов built-to-suit.

Maris поддерживает высокие стандарты качества услуг. Богатый опыт компании в сочетании с глубоким пониманием особенностей российского рынка позволяет нам осуществлять самые амбициозные проекты в условиях меняющегося рынка.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. В 2023 году получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости». Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ «Твёрдые знаки» и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года» за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2024
Maris

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.

© Copyright 2024 Maris