


2025 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

MARIS

АПАРТАМЕНТЫ



ИТОГИ
ГОДА
'24

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

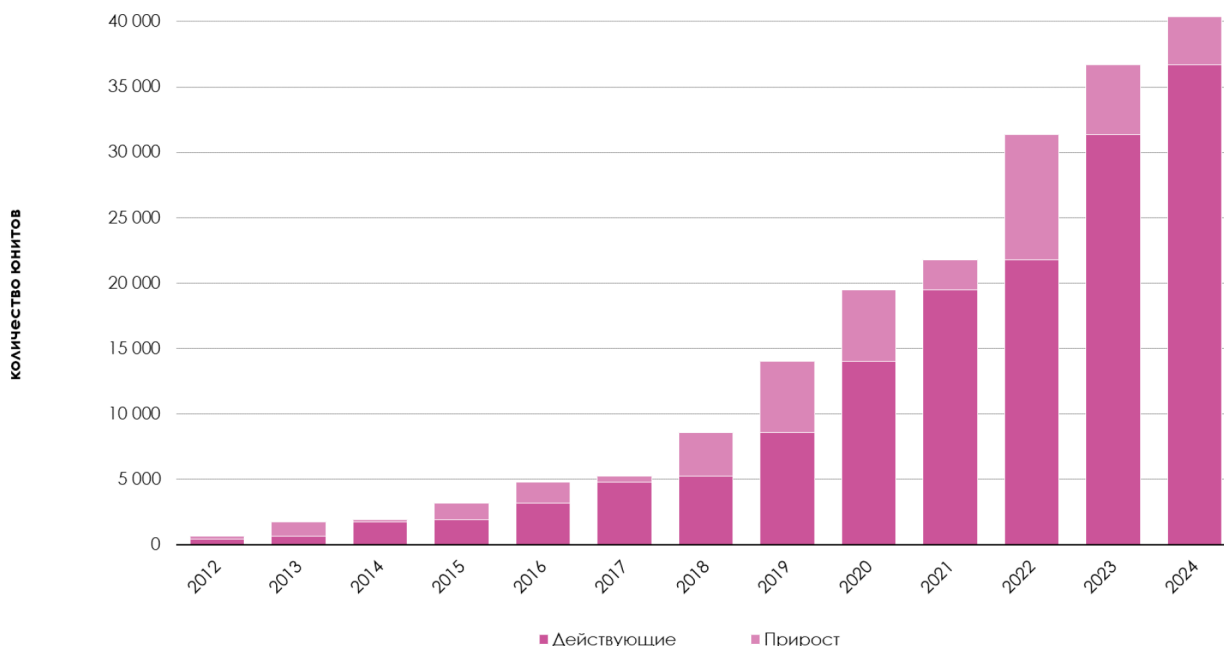
Основные показатели рынка, 2024

	Кол-во комплексов	Площадь, м ²	Кол-во юнитов
Введено в эксплуатацию, 2024	16	149 206	3 694
Прогноз ввода, 2025	24	315 592	6 871
Объем предложения, 2024	134	1 833 240	40 381
Объем продаж, 2024			2 849

Анализ предложения

По состоянию на конец 2024 года объем предложения рынка апартментов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составляет 134 проекта на 40 381 юнит.

Динамика прироста рынка апартментов в Санкт-Петербурге



Комплексы апартментов, введенные в Санкт-Петербурге в 2024 году

Наименование комплекса	Девелопер/застройщик	Кол-во юнитов
25/17 Заневский	Glorax Development	1 002
Vertical Московская - 2	NAI Becar	774
Bereg Курортный	Element Development	715
ArtStudio M103	RBI	485
Культ Отважных	Travelto development	130
Park Side	Maslov Group	120
izzziUP 4* COMMUNITY L&C	Orange Development	90
Апарт-комплекс в доме Сабаяевых-Замятиных	ГК «Реновация»	68
ACADEMIA Особняк Shuvaloff		65
izzzi.life Vibe	Orange Development	61
Гимназия №5	ООО «Римп» (Мавис)	46
Port Comfort by Мойка (корпус 2)	Inreit	42
Апарт Горный	СК «Союз»	35
Апарт-отель «Майков 4А»	ГК «Реновация»	20
Hideout	M.G. Private Reconstruction	16
Cheval Court	АО «Ланселот»	12
izzzi.life Line	Orange Development	10
ЖК Villa Marina	Ростехсистема	3

В 2024 году в эксплуатацию было введено 16 проектов апарт-отелей. В общей сложности рынок пополнился 3 694 юнитами. Объем ввода в эксплуатацию на рынке апарт-отелей в 2024 году сократился на 31% относительно показателя 2023 года (по количеству юнитов).

Под апарт-отелями 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.).

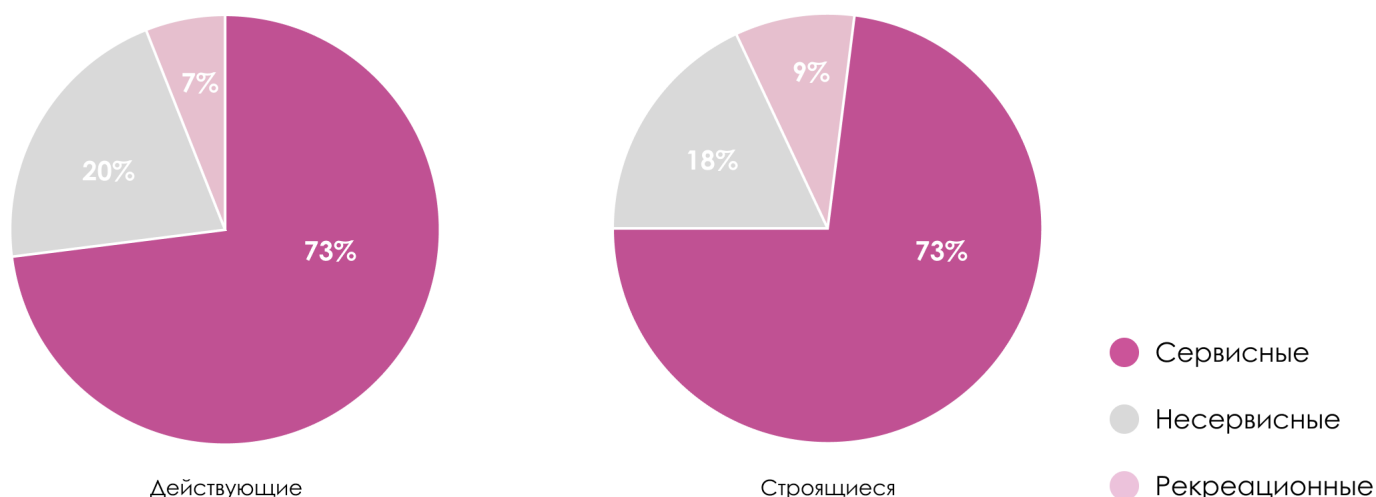
На рынке пока отсутствует общепризнанная классификация апарт-отелей. Однако выделяются две основные группы:

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

В сервисных апарт-отелях помимо стандартных условий предлагаются дополнительные услуги (консьерж, уборка, стирка, доставка продуктов питания, фитнес и др.).

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

Структура действующих и строящихся апарт-отелей по типу использования

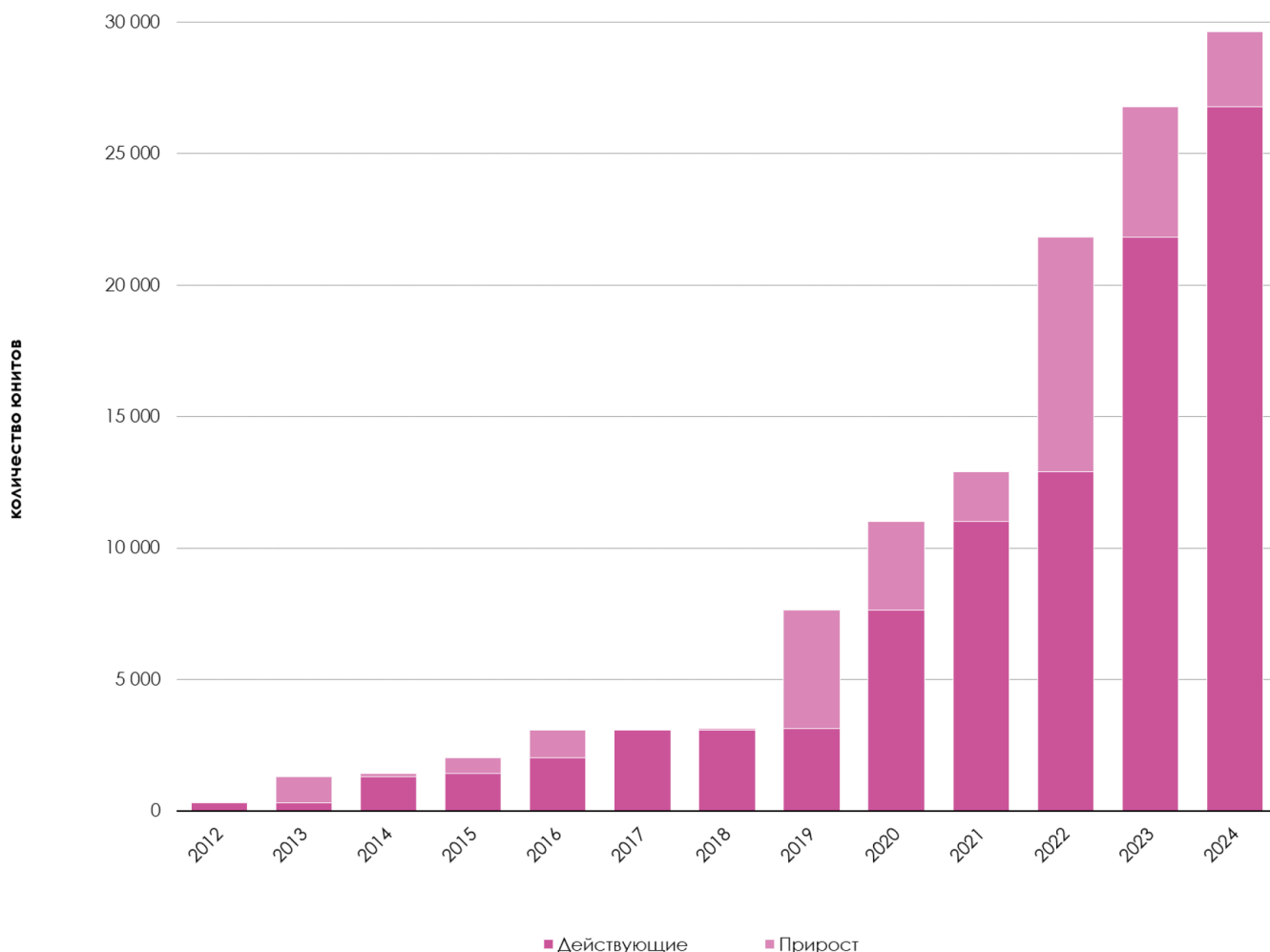


Большую часть предложения составляют сервисные апарт-отели. Доля несервисных апарт-отелей в объеме строящихся объектов сокращается. Рынок становится все более цивилизованным, а апарт-отели – понятным инвестиционным продуктом в первую очередь.

Вследствие популярности рынка жилой недвижимости для инвестиционных вложений частных инвесторов, рынок апарт-отелей должен качественно отличаться, предоставляя широкий спектр доходных программ.

Основным конкурентом апарт-отелей в текущих условиях выступает рынок гостиничной недвижимости. И с ростом количества сервисных апарт-отелей данная конкуренция лишь обостряется.

Динамика прироста сегмента сервисных апартаментов в Санкт-Петербурге

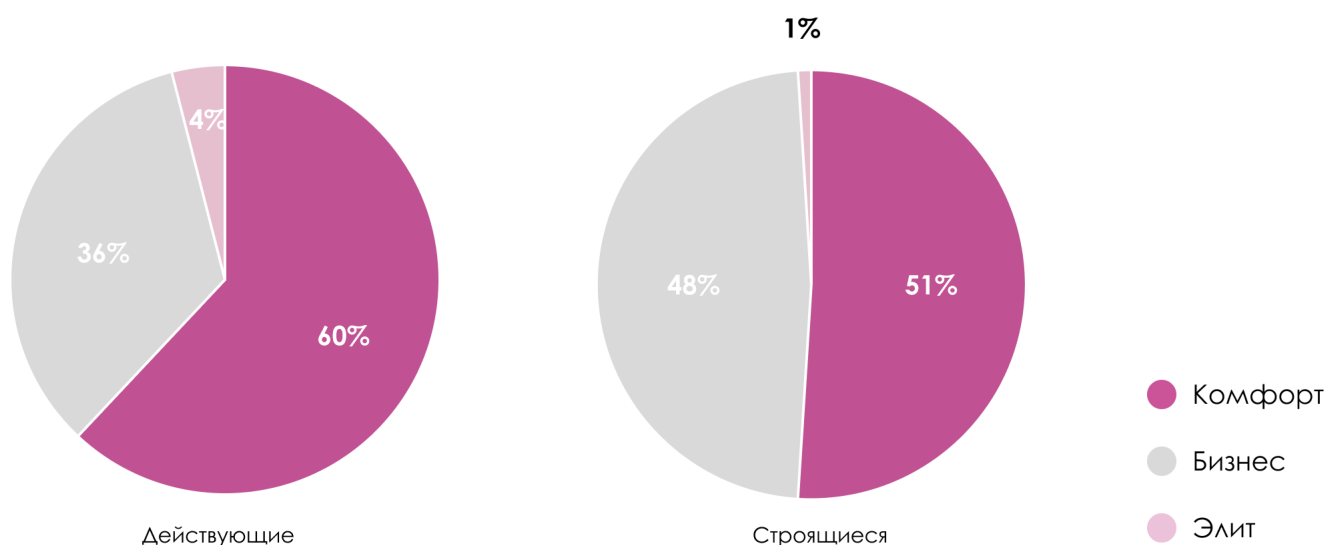


Апартаменты относятся к классу коммерческой недвижимости, что, как уже отмечалось ранее, не позволяет на текущий момент оформить прописку в данных помещениях. Несмотря на это, девелоперы пытаются нивелировать этот недочёт более привлекательной ценой (комфорт класс), уникальностью проекта и местоположения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

Апарт-комплексы могут быть разделены на классы по аналогии с жильем:

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

Структура действующих и строящихся апарт-комплексов по классу

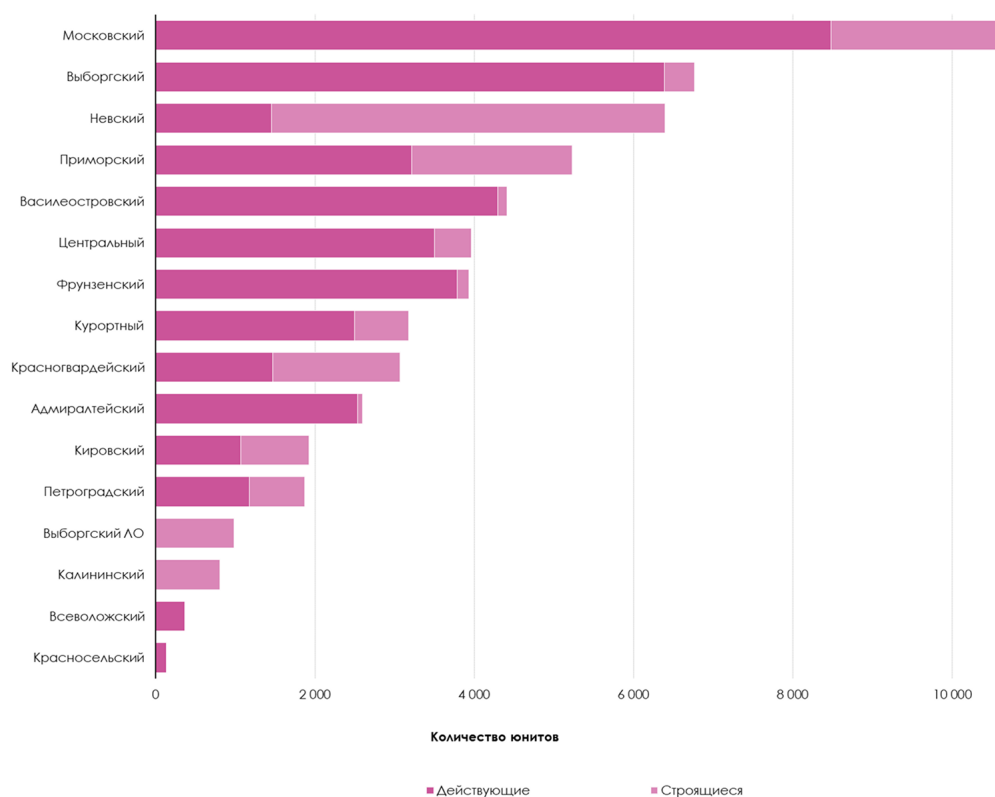


Апартаменты комфорт-класса занимают наибольшую долю в структуре рынка (действующие проекты). В последнее время увеличивается доля апартаментов бизнес-класса.

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

По количеству строящихся проектов лидирует 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 2025 году

Ladozhsky Avenir	ПСК	1 167
Avenue Apart Pulkovo (корпус 1-4)	DVA Group	959
Zoom Черная Речка	ГК ФСК	928
SVET	АО «СЗ Отель Введенский»	802
Zoom на Неве (1 этап)	ГК ФСК	660
Avenue-Apart на Дыбенко	Р-Фикс (E3 Group)	374
Морская Ривьера	Холдинг «Сенатор»	254
Life Apart Октябрьская	Максимум Life Development	197
Апарт-отель «Лиговский 56»	ЗАО «Лиговский 54»	191
Avenue-Apart Прибрежный	СК «АльфаСтройИнвест Санкт-Петербург»	172
Look 35	СевЗапИнжиниринг	143
ЖК Апарт-отель NevaRise	Inreit	120
Gler	Петрополь/Корфу	111
Furman 1845	ГК «Метромол»	110
Port Comfort	Inreit	110
ZEN GARDEN	Yard Group	105
Солнечные паруса	ООО «Фото-сервис»	99

Serebro by Avenue-apart	ATL Group	90
Project 6/3	Golden Age Group	80
Лиговский, 127	ООО «Специализированный застройщик «Сфера»	77
Омега-Апарт by Avenue-apart	ГК «Бестъ»	45
Мадонна Бенуа	Еврострой	28

Классификация средств размещения

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 апарт-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, классификация апарт-комплексов в настоящее время стала весьма актуальной процедурой, тем более в свете окончательного решения о «непереводе» апарт-апартаментов в жилье.

1 января 2025 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 27.12.2024 № 1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения». Формально все объекты, уже имеющие свидетельство о присвоении звезд, автоматически включаются в реестр классифицированных объектов. Вместе с тем максимум до 1 сентября им нужно пройти оценку соответствия новым требованиям. Без нового сертификата гостиницы не вправе будут принимать клиентов и даже предлагать свои услуги. Наравне с обычными гостиницами должны пройти классификацию и апарт-отели. Изначально подготовленный Минэкономразвития проект предусматривал установление для них альтернативных требований, но эти оговорки были исключены. Апарт-отели не признаются самостоятельным типом средств размещения и включаются в категорию «гостиницы».

В феврале 2025 года Законодательное собрание Санкт-Петербурга утвердило в первом чтении поправки в городской закон «О туристской деятельности в Санкт-Петербурге». Законопроект расширяет полномочия Смольного по контролю за сферой туризма в городе. В городском законе заменяют формулировку, в которой говорится о полномочиях городских властей по контролю «за деятельностью экскурсоводов». Вместо неё будет контроль «в сфере туристической индустрии». Смольный сможет контролировать «звездность» отелей. Если гостиница не будет маркироваться или присвоит себе не те «звёзды», ей грозит приостановка деятельности и закрытие через суд.

До конца сентября все объекты размещения в городе должны пройти классификацию. Комитет по туризму будет контролировать соответствие данных, которые внесены в официальный реестр, тому, что о себе рассказывают отельеры на своих сайтах и в рекламе. Предполагается, что первое время наказывать бизнес за нарушения строго не будут.

По состоянию на конец 2024 года порядка 10 тыс. юнитов прошли классификацию в Санкт-Петербурге, что соответствует 33% валового объема предложения в сегменте сервисных апартаментов.

Структура классифицированного номерного фонда действующих апарт-комплексов

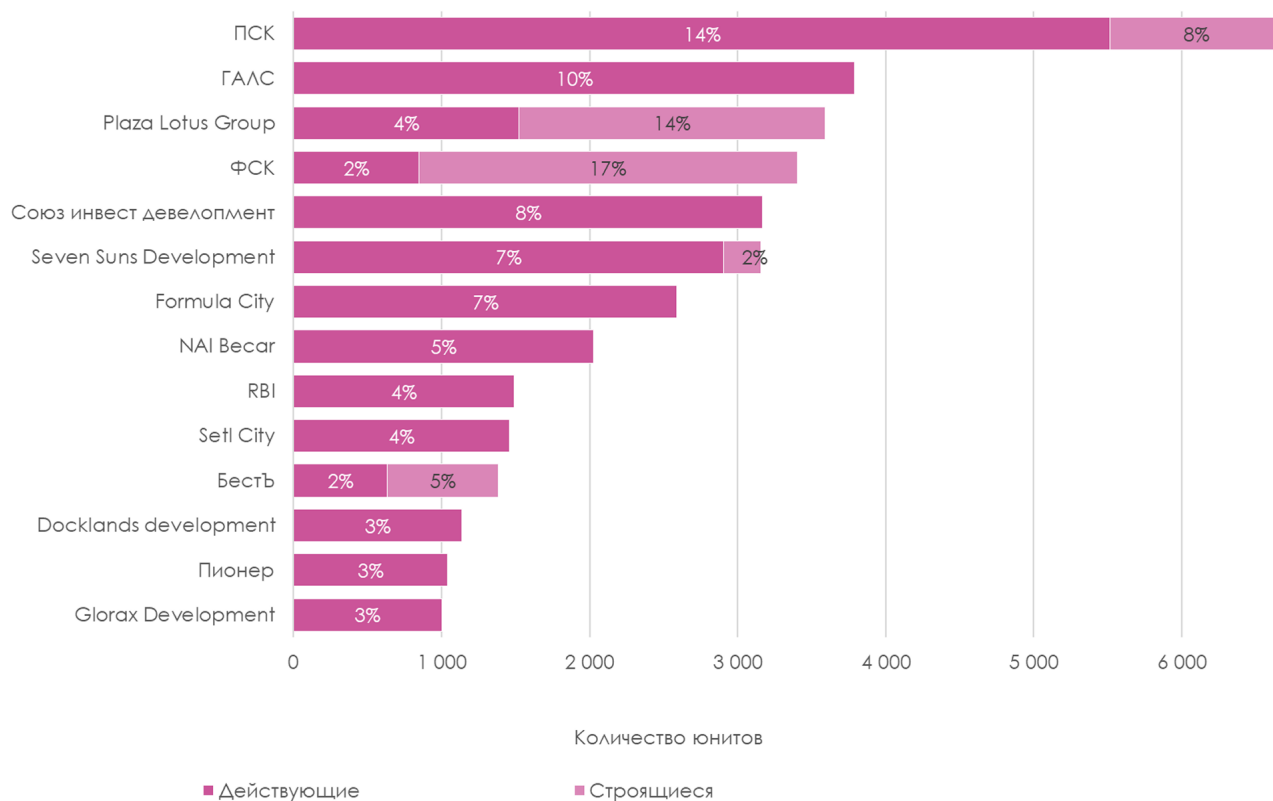
Категория	Количество номеров, прошедших классификацию	Кол-во апарт-отелей
5*	440	4
4*	3 727	25
3*	5 045	40
3*	16	1
Без звезд	677	7
Итого	9 905	77

Девелоперы апартаментов

Несмотря на усиление конкуренции, основные игроки рынка продолжают запускать новые проекты и не останавливают развитие. Среди самых крупных:

- ПСК (Like, апарт-комплексы Avenir, апарт-отель «Старт»)
- ООО «ГАЛС» (апартаменты Valo)
- Plaza Lotus Group (Инвест-отель IN2IT, Инвест-отель «Про. Молодость»)
- ГК ФСК (апарт-отели Zoom)
- «Союз Инвест Девелопмент» (комплекс апартаментов SalutDomina (бывш. Adagio Access Санкт-Петербург Аэропорт))
- Seven Suns Development (апартаменты в составе жилого комплекса «Светлый мир «Я-Романтик...», квартал апартаментов «Светлый мир «Внутри...», е.квартал «Мир внутри»)
- Formula City (комплексы апартаментов YE`S Marata и Well, «Первая Линия. Health Care Resort»)
- NAI Becar (Vertical)
- RBI (апарт-отели ArtStudio)
- Setl City («ArtLine в Приморском», «Москва»)

Основные Девелоперы На Рынке Апартаментов В Санкт-Петербурге, 2024*



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

Таким образом, 65% предложения в действующих и строящихся проектах обеспечивают 14 компаний. В 2024 году в продажу было выведено 11 новых проектов на 2 742 юнита (-43,2% относительно показателя 2023).

Проекты, выведенные в продажу, 2024

Апарт отель Avenir (Industrial Avenir)	739
Well Московский	552
Avenue Apart Pulkovo (1 и 2 корпус)	478
iD Polytech	270
МФК SAAN	137
izzzi.life Hive	115
GLER	111

Port Comfort

110

Солнечные паруса

99

Пространство by Avenue-Apart

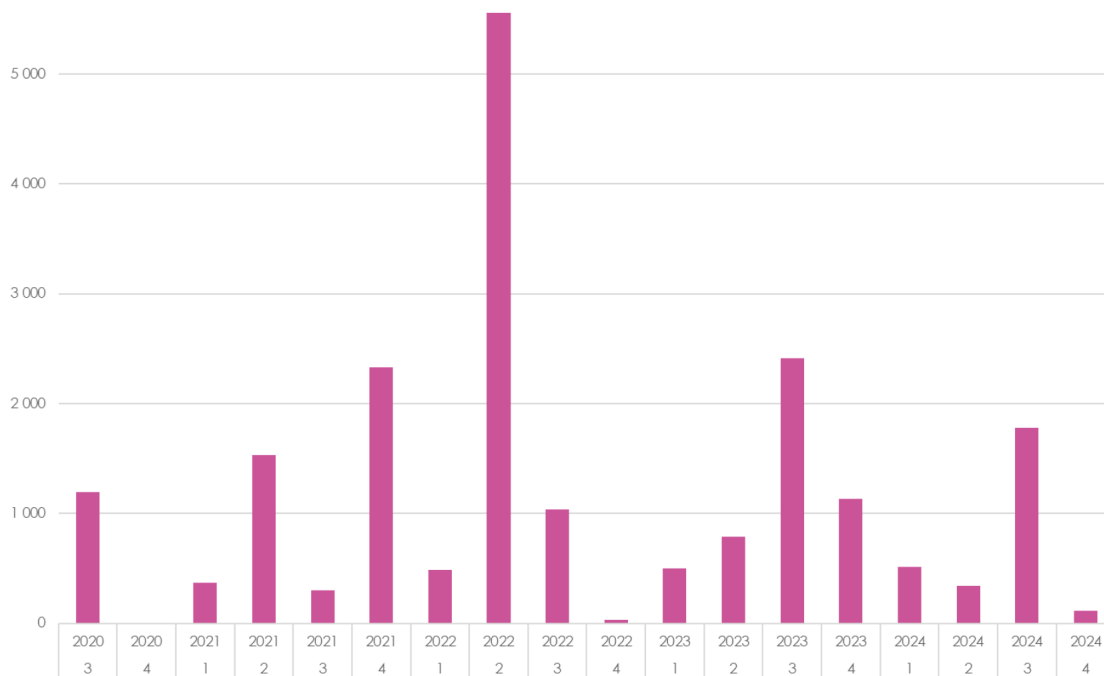
86

Омега-Апарт

45

Динамика вывода проектов в продажу в Санкт-Петербурге

(КОЛИЧЕСТВО ЮНИТОВ)



Проекты апарт-отелей, анонсированные на рынке, 2024

Gler / Петрополь

17-я линия В.О., 52/1

Port Comfort / Inreit

Выборг, ул. Димитрова, 4

Port Comfort / Inreit

на Вуоксе, у Колокольцевского залива

Апарт-отель «Заслонова 8» / СК «Союз»

Константина Заслонова ул., 8

Пространство by Avenue-Apart / СК «Союз»

Заставская ул., 33

Солнечные паруса / группа физ. лиц

Солнечное пос., Вокзальная ул., 27

Омега-Апарт by Avenue-apart / Бестъ

Песочная наб. 42, корп. 2, лит. А

Апарт-комплекс / Fizika Development

в районе Зеленогорска

Апартаменты / ООО «Выборгская-51»

Александра Матросова ул., 2А
(Выборгская наб., 51)

izzzi.life Hive / Orange Development

Дачный пр., 17

МОСКО by Avenue Apart / Океан девелопмент

Московский пр., 115

Апартаменты / RBI

на Пограничной улице в Зеленогорске

Среди факторов, влияющих на развитие рынка девелопмента апартаментов в 2024 году – высокая текущая ключевая ставка и высокая себестоимость строительства. Но апартаменты выигрывают за счет гибких программ рассрочек и привлекают инвесторов, которые хотят вложить деньги в надежный актив и получать стабильный пассивный доход. Существенное влияние на рынок в среднесрочной перспективе окажут законодательные инициативы.

Анализ спроса

Аренда

Спрос на аренду апартаментов имеется прежде всего в городах, где наблюдается туристическая и деловая активность. После прихода структур компании «Газпром» в Петербург резко возросло количество заявок на аренду и покупку, как элитной жилой недвижимости, так и апартаментов. В Санкт-Петербурге апартаменты пользуются большим спросом у гостей города. В 2024 году туристический поток увеличился на 23,4% по отношению к 2023 году превысил докризисный показатель 2019 года.

Спрос на апарт-отели у деловых туристов, приезжающих в командировки, в том числе длительные, а также на бизнес-мероприятия, остается высоким и стабильным. В высокий летний сезон загрузка сервисных апарт-отелей в центре города составляет 100%.

Долгосрочная аренда номера в апарт-отеле, как правило, дешевле, чем в обычной гостинице, а также надежнее, чем аренда обычной квартиры. 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). Апарт-отели предлагают более комфортные условия размещения для семей по сравнению со стандартным гостиничным номером. Кроме того, апарт-отели предлагают более интересные и комфортные условия проживания для тех категорий арендаторов, которые рассматривают среднесрочную и долгосрочную аренду. И этот сегмент в перспективе также будет расти.

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) на рынке работают профессиональные управляющие компании в этом сегменте. ГК «ПСК» в 2021 году представила новую управляющую компанию PSK Invest, которая управляет сетью апартаментов Avenir (Putilov Avenir, Moskovsky Avenir, Kirovsky Avenir, Ladozhsky Avenir) и апарт-отелем «Старт».

Федеральный девелопер GloraX привлек к реализации своего проекта в Петербурге (25/7 Заневский, введен в эксплуатацию в 2024 году) управляющую компанию YE`S, которая выступила консультантом по гостиничному объекту. В частности, управляющая компания участвовала в разработке концепции, технических стандартов, дизайна мест общего пользования, а также программы доходности для инвесторов, а после завершения строительства занялась управлением апарт-отелем. YE`S управляет также проектами YE`S Marata и YE`S Hoshimina от девелоперов Formula City и Пионер.

В 2024 году ГК VALO объявила о запуске сетевой отельной управляющей компании Valo Hospitality, которая специализируется на управлении отелями (как своими, так и внешними), а спектр ее услуг варьируется от консалтинга и обучения, до полного цикла работ по созданию и запуску апарт-отеля.

ГК «Бестъ» имеет в своем составе компанию «МТЛ. Управление недвижимостью», которая в свою очередь включает бизнес-направление «МТЛ-Апарт», специализирующееся на оказании полного спектра услуг по управлению апарт-отелями. «МТЛ-Апарт» работает не только с проектами ГК «Бестъ», но и с внешними.

Продажа

По данным источника dataflat.ru в 2024 году в Санкт-Петербурге было продано 2 849 апартаментов, что на 12,1% меньше по сравнению с 2023 годом, когда был реализован 3 241 юнит.

Лидерами по объемам продаж в анализируемом периоде выступали комплексы апартаментов: Zoom на Неве, Zoom Черная речка, Ladozhsky Avenir, Avenue Apart Pulkovo и Valo. На них пришлось половина проданных юнитов.

После отмены льготной ипотеки происходит смещение части спроса из сегмента жилья в апарт-апартаменты как среди инвесторов, так и среди тех, кто покупает апарт-апартаменты для собственного проживания. В апарт-апартаментах достаточно низкий порог входа.

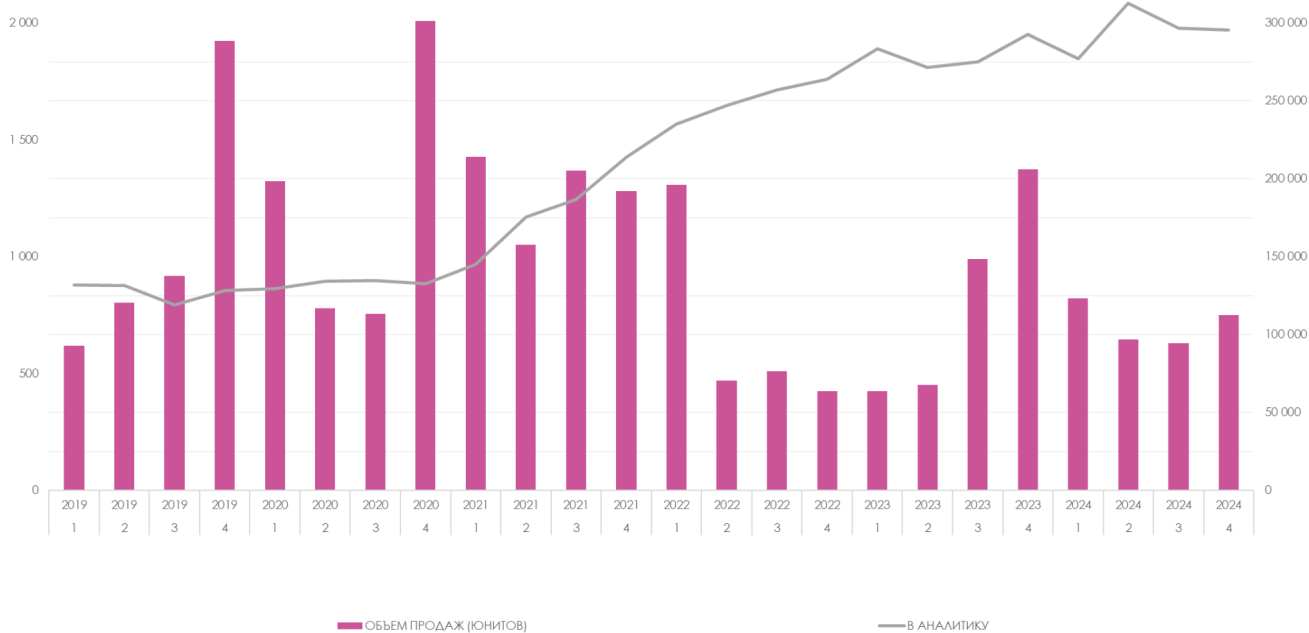
Апартаменты элитного сегмента привлекают покупателей престижной локацией, видовыми характеристиками, наличием определённого уровня имиджа объекта недвижимости. В сегменте элитных апартаментов чаще всего сделки осуществляются с целью приобретения места для проживания. Поскольку квартиры подобного класса обладают уникальными параметрами, присущими только сегменту элитного уровня. Отсутствие возможности оформить постоянную регистрацию по месту проживания отходит на второй план. Так, например, апарт-апартаменты в Курортной зоне могут выступать альтернативой загородного дома. С начала 2024 года именно данный сегмент апарт-комплексов не потерял в объеме спроса.

В сегменте комфорт или бизнес определенная доля спроса приходится на покупателей апартаментов, 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 апарт-апартаментов под управление профессиональной управляющей компанией.

Коммерческие условия

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

Динамика цен и объёмов продаж апартamentов, по кварталам



В 2024 году на рынке апартamentов Санкт-Петербурга традиционно наблюдались сезонные колебания ценовых индикаторов. После падения на 5% в 1 квартале 2024 года относительно показателя 4 квартала 2023-го (до 277 тыс. за м²), средняя цена квадратного метра в апартаментах выросла на 13% и достигла наивысшего показателя за всю историю наблюдений (312 тыс. за м²). В 3 квартале снова снижение на 5% относительно 2 квартала и стабилизация на уровне 296 тыс. за м² до конца года.

В годовом выражении средняя цена апартamentов на рынке продолжает расти, но гораздо медленнее, чем раньше. В 2024 году показатель увеличился на 5% (в 2023 году рост составил 12%, в 2022 – 39%).

ИССЛЕДОВАНИЯ



АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента исследований рынка,
консалтинга и оценки

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 2025
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 2025 Maris