

Обзор рынка апартаментов
Санкт-Петербург
1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

NAIBOSAR

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Общий объем предложения на рынке по итогам 1Q 2018г., (количество корпусов – шт./ проектов - шт. / апартментов – ап.), в том числе:	43 шт. / 36 шт./ 5 398 ап.
Объем предложения на рынке для собственного проживания по итогам 1Q 2018, (количество корпусов – шт./количество проектов - шт. / апартментов – ап.)	28 шт. / 26 шт. / 2 631 ап.
Объем предложения на рынке для сдачи в аренду по итогам 1Q 2018, (количество корпусов – шт./количество проектов - шт. / апартментов – ап.)	15 шт. / 13 шт./ 2 767 ап.
Динамика объема предложения на рынке по сравнению с 4Q 2017 г. (проектов / апартментов)	➡ 0,0% / -6,8% ↓
Введено новых объектов в продажу в 1Q 2018 г., (кол-во новых проектов - шт. / кол-во апартментов в продаже)	1 шт. / 180 ап.
Динамика выхода в продажу по сравнению с 4Q 2017 г.	↓ -67% / -61% ↓
Объем спроса на покупку апартментов за 1Q 2018 г. в целом по городу, ап.	707 ап.
Динамика спроса на покупку по сравнению с 4Q 2017 г.	-1,1% ↓
Средняя цена продажи квадратного метра апартментов комфорт-класса на конец 1Q 2018г и динамика к 4Q 2017 г.	113,6 тыс. руб./кв.м +3,8% ↑
Средняя цена продажи квадратного метра апартментов бизнес-класса на конец 1Q 2018 г. и динамика к 4Q 2017 г.	157,2 тыс. руб./кв.м -0,4% ↓
Средняя стоимость продажи квадратного метра апартментов элит-класса на конец 1Q 2018г. и динамика к 4Q 2017 г.	312,7 тыс. руб./кв.м. -1,0% ↓

Общая ситуация

В 1 квартале 2018 года рынок апартментов Санкт-Петербурга поддержал заданные в 2017 году тренды: на рынке представлено 36 комплексов, более 20 проектов находится в разработке, преобладает комфорт-класс, спрос по-прежнему на высоком уровне, основным драйвером спроса выступает инвестиционная составляющая.

Проекты, вышедшие в продажу в 1Q 2018 г.

Название	Класс	Адрес	Всего ап. / ап. в продаже	Ввод объекта	Девелопер
Дом на Львовской buy-to-live	комфорт	Красногвардейский р-н Львовская ул., 21а	180 /180	3 кв. 2020	«Мегалит»

Изменения в реализуемых проектах за 1Q 2018 г.

Название	Класс	Адрес	Кол-во ап. в продаже	Ввод объекта	Девелопер
DOCKLANDS VASILIEVSKY buy-to-let	бизнес	Василеостровский р-н наб. Макарова, 60	Увеличено количество апартментов со 148 до 178	2 кв. 2020	Docklands development
DOCKLANDS.FAMILY buy-to-live	бизнес	Василеостровский р-н наб. Макарова, 60	Увеличено количество апартментов со 115 до 189	2 кв. 2020	Docklands development

1-й квартал 2018 г.

Предложение

В 1Q 2018 г. объем предложения составил 5 398 ап. в 43 корпусах 36 комплексов, из которых 51% – формат buy-to-let (2 767 ап. в 13 комплексах), 49% - формат buy-to-live (2 631 ап. в 26 комплексах).

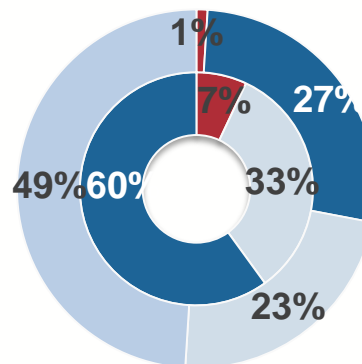
Благодаря высокому уровню покупательской активности, объем предложения апартментов снизился во всех классах, общее снижение составило 6,8% к 4Q 2017 г. По сравнению с периодом годом ранее объем предложения показал рост: +30% к 1Q 2017 г.

Основная доля апартментов (60%) по-прежнему сконцентрирована в комфорт-классе, 33% предложения представлено апартментами бизнес-класса, 7% - апартментами элит-класса.

В структуре предложения по характеристикам преобладает эконом-класс - 49%, бизнес – 27%, комфорт – 23%, элит – 1%.

Структура предложения апартментов по классам

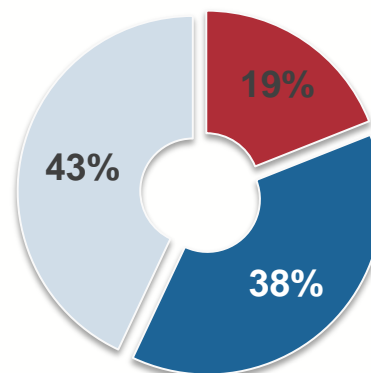
(% от общего объема апартментов в продаже)



■ элит ■ бизнес ■ комфорт ■ эконом

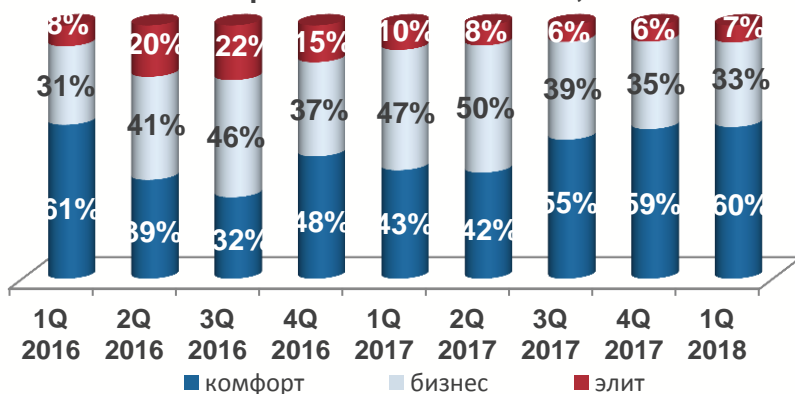
Структура предложения апартментов по назначению

Внутренний круг – структура по позиционированию
Внешний круг – структура по характеристикам

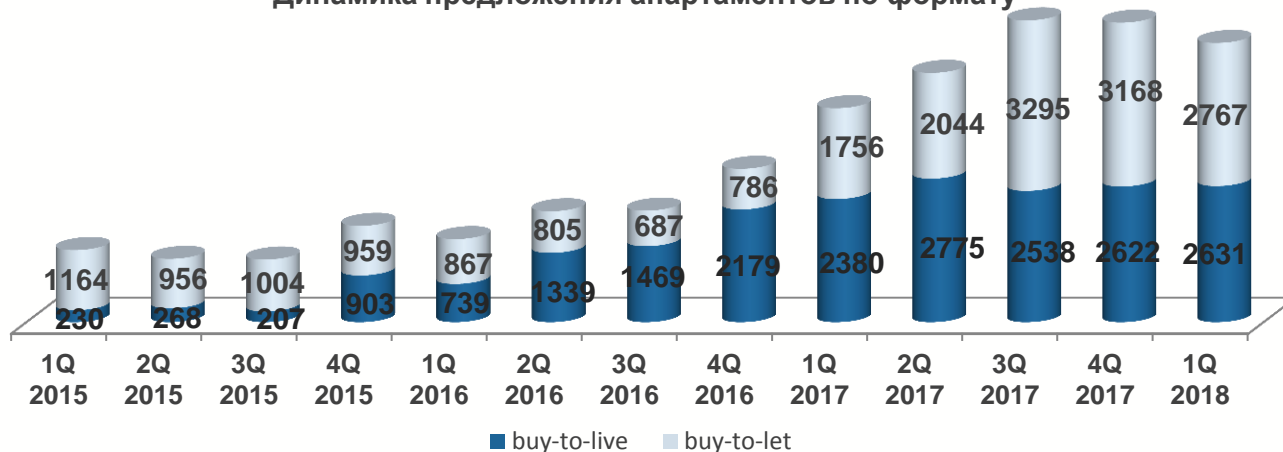


■ апартаменты для жилья ■ сервисные апартменты ■ апартаменты для жилья

Динамика структуры предложения апартментов по классам, %



Динамика предложения апартментов по формату



1-й квартал 2018 г.

Коммерческие условия

В 1Q 2018 года существенных изменений коммерческих условий на рынке апартментов не отмечено.

Снижение среднего уровня цен на апартменты бизнес-класса на 0,4% обусловлено изменением структуры предложения в связи с высоким спросом на студии. Рост среднего уровня цен в комфорт-классе обусловлен повышением стадии строительной готовности проектов.

Сегмент элитных апартментов наименее динамичен, в 1Q 2018 года отмечена отрицательная динамика цен в пределах 1%.

Средняя цена продажи апартментов в 4Q 2017 г. составила:

КОМФОРТ-КЛАСС: 113,6 тыс. руб./кв. м (**↑+3,8%** к 4Q 2017):

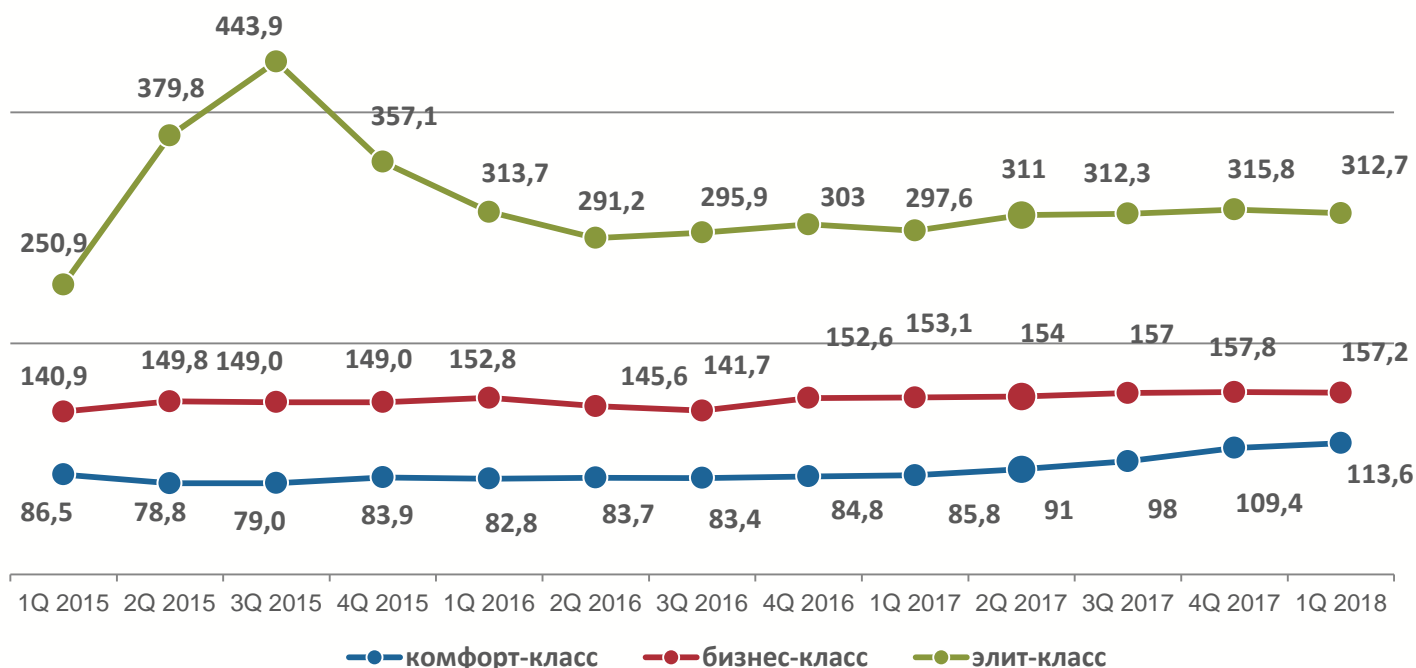
- buy-to-let: 119,8 тыс. руб./кв. м (**↑+5,8%** к 4Q 2017)
- buy-to-live: 107,3 тыс. руб./кв.м (**↑+1,6%** к 4Q 2017)

БИЗНЕС-КЛАСС: 157,2 тыс. руб./кв.м (**↓-0,4%** к 4Q 2017)

- buy-to-let: 154,6 тыс. руб./кв. м (**↓-3,1%** к 4Q 2017)
- buy-to-live: 159,1 тыс. руб./кв.м (**↑+1,7%** к 4Q 2017)

ЭЛИТ-КЛАСС: 312,7 тыс. руб./кв. м (**↓-1,0%** к 4Q 2017)

Динамика цены в зависимости от класса, руб./кв. м



1-й квартал 2018 г.

Спрос

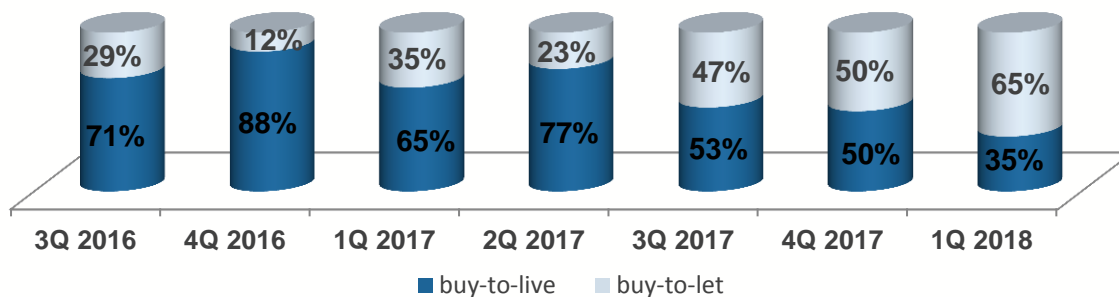
По итогам 1Q 2018 г., спрос на рынке апартментов Санкт-Петербурга практически соответствовал уровню 4Q 2017 г. и составил 707 юнитов (-1,1%). Основной объем спроса - 65%, пришелся на апартменты с инвестиционной составляющей (формат buy-to-let).

Самую высокую динамику продаж в 1Q 2018 показал сегмент бизнес-класса (51% сделок).

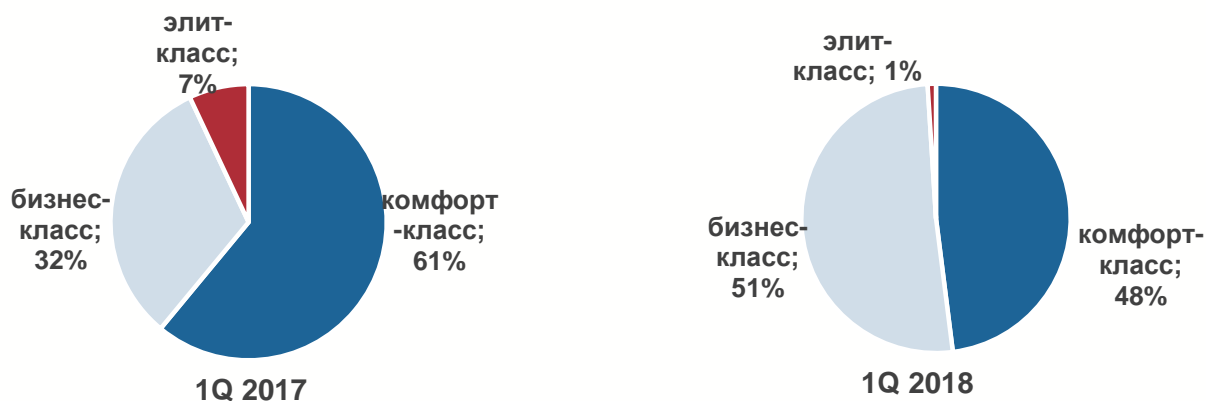
Динамика количества проданных апартментов



Динамика спроса апартментов по формату



Структура спроса апартментов по классам, %



1-й квартал 2018 г.

Выводы

Рынок апарт-отелей в Санкт-Петербурге продолжает расти, повышается спрос на апарт-отели с инвестиционной составляющей. Доля инвестиционных покупок в 1Q 2018 года достигла 65%, во 2-4Q 2018 г. ожидается усиление тренда.

На рынке жилья апарт-отели также заметно укрепили позиции, их доля составляет около 10%.

В 1Q 2018 г. наибольшая покупательская активность зафиксирована в сегменте бизнес-класса (51% сделок).

Ценовая ситуация оставалась стабильной. Снижение удельного показателя стоимости в сегменте апарт-отелей бизнес-класса на 0,4% обусловлено вымыванием наиболее дорогих по стоимости 1 кв.м объектов (студий).

Сегмент элитных апарт-отелей наиболее инертный, покупательская активность стабильно находится на уровне 1 ап./проект/месяц. Цена имеет тенденцию к снижению.

В рамках регулирования туристической деятельности, с 1 января 2019 года вводится обязательная классификация гостиниц. В соответствии с приказом Минэкономразвития, апарт-отели относятся к объектам временного проживания, деятельность которых «квалифицируется как оказание услуг в рамках туристической деятельности». Таким образом, отсутствие сертификата «звездности» влечет за собой штрафные санкции.

В 2017 году классификацию на уровень 3* прошел апарт-отель «Vertical на Московском» (УК NAI Becar).

Docklands планирует в 2018 году пройти классификацию апарт-отеля Docklands. VASILIEVSKY на соответствие категории 4*. Также готовят номера к прохождению классификации апарт-отели VALO и SALUT!.



1-й квартал 2018 г.

Наиболее крупные объекты в продаже на конец 1 кв. 2018 г.

№	Название	Класс	Отделка/ меблировка	Контакты	Застройщик/ девелопер	Год ввода	Кол-во апарт-ов всего/ в продаже	Цена, тыс. руб./кв.м.
buy-to-let								
1	Salut	Комфорт	полная/ да	Московский р-н Дунайский пр., уч.1	«Союз Инвест Девелопмент»	2020	2688 / 181	122,8 (↑+28,2%)
2	YE'S	Бизнес	полная / да	Центральный р-н Социалистическая ул. 21А	ГК «Пионер»	2019	1315 / 437	174,6 (↓-12,9%)
3	VALO (1 очередь)	Комфорт	чистовая/нет	Фрунзенский р-н Салова, 61	ООО «ГАЛС»	2020	750 / 311	121,9 (↑+11,7%)
	VALO (2 оч.,3,4 секции)	Комфорт	чистовая/нет	Фрунзенский р-н Салова, 61	ООО «ГАЛС»	2020	795 / 650	123,0 (↑+2,2%)
4	Вертикаль на Мужества	Комфорт	Полная / да	Выборгский р-н 2-й Муринский проспект, д. 36, лит. А	«СтройАльянс»	2019	522 / 273	115,1 (↑+0,05%)
5	Prime Residence	Бизнес	возможна полная/возможна меблировка	Центральный р-н Ул. Херсонская 43/12	«Группа Ярд»	2018	560 / 72	160,2 (↓-0,5%)
6	WINGS	Комфорт	Чистовая /нет	Невский р-н ул. Крыленко, уч. 1	СК «Монолит», «КВС»	2020	278 / 89	85,5 (↑+4,5%)
7	NEXT (2 корпус)	Бизнес	черновая, полная/ да	Василеостровский р-н Средний пр., д. 87	ГК «Еврострой»	2020	171 / 162	151,8 (↓-5,5%)
8	Вертикаль Лесная We&I	Бизнес	полная/ да	Выборгский р-н Б. Сампсониевский, 68	«Бекар»	2020	420 / 307	147,1 (↓-2,5%)
9	DOCKLANDS VASILIEVSKY	Бизнес	полная/ да	Василеостровский р-н наб. Макарова, 60	Docklands development	2020	178 / 85	117,7 (↓-8,2%)
buy-to-live								
1	LIKE	Комфорт	Полная / да	Выборгский р-н ул. Политехническая, 6	ПСК	2020	738 / 578	91,4 (↓-2,8%)
2	Я-романтик (секция 2)	Комфорт	чистовая/да	Василеостровский р-н Намывные территории	SEVEN SUNS	2018	737 / 28	67,2 (↓-5,1%)
3	Лахта Парк	Бизнес	чистовая/нет	Приморский мкр. Ольгино, ул. Новая д. 51	«Конкорд менеджмент и консалтинг»	2015	490 / 158	107,5 (↑+8,7%)
4	NEXT (1-3 корпус)	Бизнес	черновая, полная/ да	Василеостровский р-н Средний пр., д. 87	ГК «Еврострой»	2020	261 / 241	151,6 (↑+0,3%)
5	Внутри. Светлый мир (2 очередь)	Комфорт	полная/ да	Курортный р-н г. Сестрорецк, Приморское ш.	SEVEN SUNS	2018	378 / 238	118,8 (↑+3,4%)
6	Русские сезоны	Комфорт	-	Курортный р-н Сестрорецк, ул. М. Горького, 2	RBI	2020	362 / 219	201,2 (↓-2,4%)
7	Royal Park	Элит	чистовая / нет	Петроградский р-н Петровский пр., уч. 1.2	«Кортрос»	2018	298 / 226	306,3 (↓-6,4%)
8	ArtStudio (арт-кластер)	Бизнес	-	Центральный р-н 2-я Советская, д. 4	RBI	2019	156 / 77	212,6 (↑+8,7%)
9	DOCKLANDS.FA MILY	Бизнес	чистовая / возможна	Василеостровский р-н наб. Макарова, 60	Docklands development	2020	189 / 180	130,1 (↓-5,2%)
10	Дом на Львовской	Комфорт	чистовая / нет	Красногвардейский р-н ул. Львовская, 21	«Мегалит»	2020	180 / 173	92,9

1-й квартал 2018 г.

Движение рынка за 2018-2015 гг.
(по сравнению с предыдущим кварталом)

год	квартал	факт/динамика	общий объем	общий объем	новое предложение	новое предложение	общий объем спроса	средняя стоимость продажи апартментов, руб./кв. м		
								комфорт-класс	бизнес-класс	элит-класс
2015	3Q	факт	18 шт.	1308 ап.	2 шт.	477 ап.	140 ап.	79 075	149 046	443 976
		динамика	+12,5%	+5,4%	+100%	+55,8%	+14,7%	+0,2%	+1,4%	16,8%
	4Q	факт	23 шт.	1862 ап.	5 шт.	817 ап.	104 ап.	83 936	149 039	357 160
		динамика	+27%	+42%	+150%	+71,2%	-25,7%	+6,1%	0%	-19,5%
2016	1Q	факт	23 шт.	1 606 ап.	0 шт.	0 ап.	127 ап.	82 800	152 800	313 700
		динамика	0%	-13,7%	-100%	-100%	+22%	-1,3%	+2,5%	-12,1
	2Q	факт	25 шт.	2 221 ап.	2 шт.	309 ап.	110 ап.	83 731	145 684	291 231
		динамика	+8,6%	+38%	+100%	+100%	-13,3%	+1%	-4,7%	-7%
	3Q	факт	26 шт.	2 156 ап.	1 шт.	120 ап.	122 ап.	83 400	141 700	295 900
		динамика	+4%	+0,5%	-50%	-61%	+10,9%	-0,3%	-2,6%	+1,6%
	4Q	факт	27 шт.	2 965 ап.	3 шт.	901 ап.	200 ап.	84 861	152 600	303 605
		динамика	+3,8%	+37,5%	+200%	+650%	+64%	+1,7%	+7,7%	+02,5%
2017	1Q	факт	31 шт.	4 136 ап.	3 шт.	564 ап.	320 ап.	85 750	153 140	297 580
		динамика	+14,8%	+39,5%	0%	-37,4%	+60%	+1,1%	+0,4%	-1,9%
	2Q	факт	33 шт.	4 820 ап.	4 шт.	1068 ап.	442 ап.	90 600	153 618	311 000
		динамика	+6,4%	+17%	33%	+89%	+38%	+5,6%	+0,3%	+4%
	3Q	факт	34 шт.	5 833 ап.	2 шт.	1427 ап.	511 ап.	97 900	156 967	312 298
		динамика	+3%	+21%	-50%	+34%	+16%	+8,1%	+2,2%	0,4%
	4Q	факт	36 шт.	5 790 ап.	3 шт.	456 ап.	715 ап.	109 411	157 760	315 818
		динамика	+5,8%	-0,7%	+50%	-68%	+40%	+11,6%	+0,5%	+1,1%
2018	1Q	факт	36 шт.	5 398 ап.	1 шт.	180 ап.	707 ап.	113 550	157 238	312 728
		динамика	0,0%	-6,8%	-67%	-60,5%	-1,1%	+3,8%	-0,3%	-1%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу

i.reut@naibecar.com

Кокорева Юлия

Ведущий аналитик департамента
маркетинга и консалтинга

ju.kokoreva@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5, БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com