

Обзор рынка апартаментов
и апарт-отелей
Санкт-Петербург
4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

NAIBecar

| СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА | Сертифицированные апартменты и апарт-отели | | | Апартменты | | |
|---|--|----------|----------|----------------------------|---------|---------|
| Общий объем предложения на рынке по итогам 4Q 2018г., (количество корпусов – шт./ проектов - шт. / апартментов – ап.) | 52 шт. / 47 шт./ 5 065 ап. | | | | | |
| Объем предложения на рынке по итогам 4Q 2018г., (количество корпусов – шт./ проектов - шт. / апартментов – ап.), в том числе: | 13 шт. / 13 шт./ 2 000 ап. | | | 39 шт./ 37 шт./ 3 065 ап. | | |
| Динамика объема предложения на рынке по сравнению с 3Q 2018 г. (проектов / апартментов) | ↑ 8% / -5% ↓ | | | ↓ -8% / -19% ↓ | | |
| Объем предложения на рынке для собственного проживания по итогам 4Q 2018, (количество корпусов – шт./количество проектов - шт. / апартментов – ап.) | 0 | | | 27 шт./ 26 шт./ 2 000 ап. | | |
| Объем предложения на рынке для сдачи в аренду по итогам 4Q 2018, (количество корпусов – шт./количество проектов - шт. / апартментов – ап.) | 13 шт. / 13 шт./ 2 000 ап. | | | 11 шт. / 11 шт./ 1 065 ап. | | |
| Вышло новых объектов в продажу в 4Q 2018 г., (кол-во новых проектов - шт. / кол-во апартментов в продаже) | 3 шт. / 293 ап. | | | 1 шт. / 109 ап. | | |
| Динамика выхода в продажу по сравнению с 3Q 2018 г. | ↑ +200% / +62% ↑ | | | ↓ -50% / -84% ↓ | | |
| Объем спроса на покупку апартментов за 4Q 2018 г., ап. | 254 ап. | | | 694 ап. | | |
| Динамика спроса на покупку по сравнению с 3Q 2018 г. | +6% ↑ | | | 0,0% | | |
| Средняя цена продажи квадратного метра апартментов на конец 4Q 2018г., тыс. руб./кв.м | н/о*) | 3* | 4* | комфорт | бизнес | элит |
| | 200,0 | 144,1 | 181,2 | 98,3 | 167,4 | 337,3 |
| Динамика средней цены продажи ко 2Q 2018 г., % | 0,0% | +2,5 % ↑ | +4,8 % ↑ | +4,0% ↑ | +4,8% ↑ | -0,2% ↓ |

*) н/о – не определились с категорией.

Общая ситуация

В 4 квартале 2018 года ключевые показатели рынка апартментов Санкт-Петербурга показали положительную динамику. Количество реализуемых комплексов увеличилось до 47. В продажу поступило 4 новых проекта с общим количеством юнитов 1134. Восходящий ценовой тренд сохраняется. Несмотря на рост цен, покупательская активность второй квартал подряд достигла пиковых значений.

Проекты, вышедшие в продажу в 4Q 2018 г.

| Название | Категория / класс | Адрес | Всего ап. / ап. в продаже | Ввод объекта | Девелопер |
|---|-------------------|--|---------------------------|--------------|-------------------------|
| AVENUE-APART на Дыбенко апарт-отель, buy-to-let | 3* | Невский р-н Товарищеский пр., уч. 19 | 391 / бронь | 4 кв. 2020 | Е3 Group |
| Studio Moskovsky апарт-отель, buy-to-let | 3* | Московский р-н Заозерная ул. 1 | 357 / 293 | 4 кв. 2021 | RBI |
| Acqualina Apartments апарт-отель, buy-to-let | н/о | Адмиралтейский р-н Подъездной пер., 13а | 133 / бронь | 4 кв. 2019 | Аквалина Девелопмент |
| Neopark апартаменты, buy-to-live | бизнес | Московский р-н Московское шоссе, д. 3, лит. 3 | 253 / 109 | 2 кв. 2021 | ЛСП |

4-й квартал 2018 г.

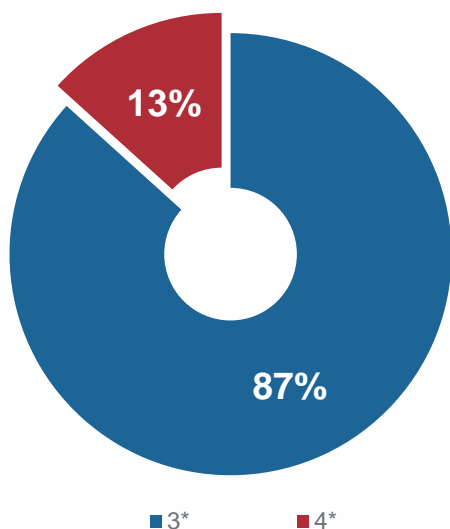
Предложение

Несмотря на увеличение количества реализуемых комплексов с 44 в 3 кв. до 47 в 4 кв. 2018г., в результате высокого спроса объем предложения снизился и составил на конец 4 кв. 5 065 ап. (-14% к 3 кв. 2018), в том числе 60% – buy-to-let (3 065 ап. в 23 комплексах), 40% - buy-to-live (2 000 ап. в 28 комплексах).

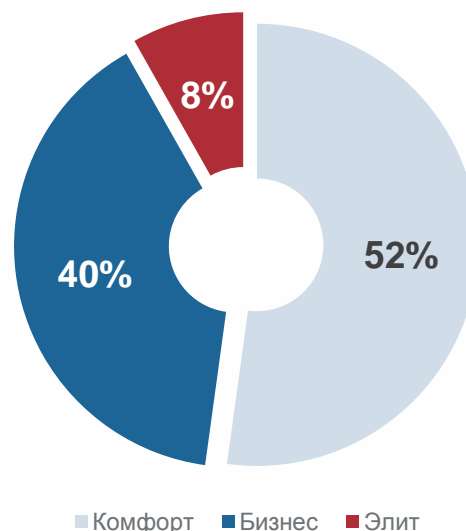
В 4 кв. 2018г. предложение продолжило пополняться за счет выхода 3-х новых проектов апарт-отелей (всего 881 юн., 293 в продаже) и проекта апарт-отелей на 253 ап., 109 ап. в продаже.

В структуре предложения апарт-отелей основную долю (53%) традиционно составляет комфорт-класс, доля бизнес-класса 40%, элит – 8%. На рынке апарт-отелей преобладают проекты категории 3* (87%).

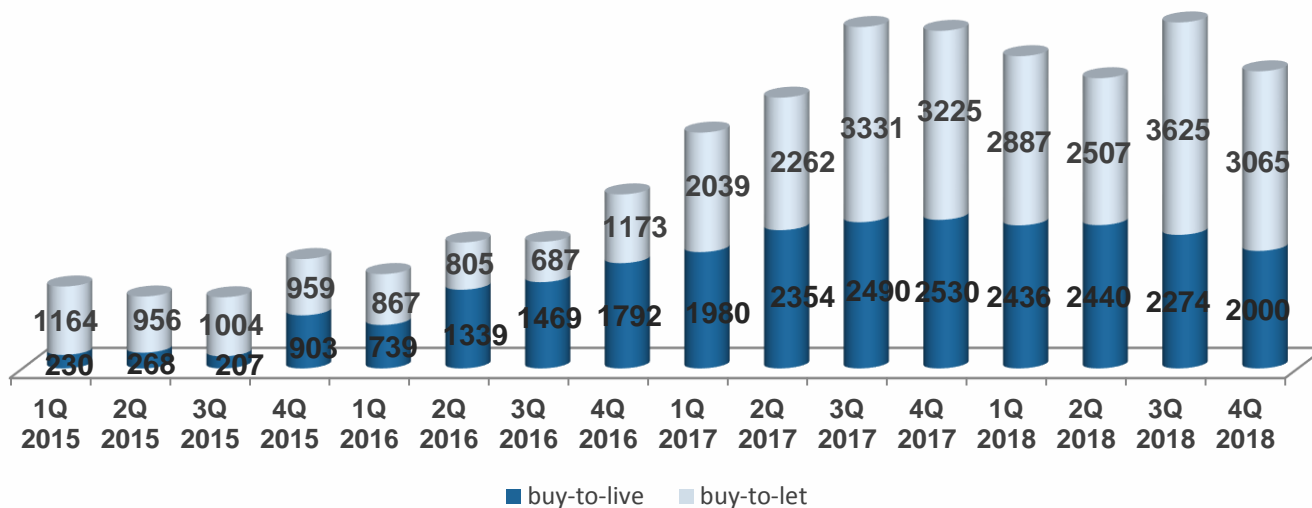
Структура предложения сертифицированных апарт-отелей и апарт-отелей по классам



Структура предложения апарт-отелей по классам



Динамика предложения по формату



4-й квартал 2018 г.

Коммерческие условия

Увеличение экспозиции за счет выхода проекта Studio Moskovsky и повышение стадии строительной готовности проектов повлекло рост цен на рынке апарт-отелей 3* на 2,5%, до 144,1 тыс.руб./кв.м. Средняя цена предложения апарт-отелей 4* выросла на 4,8% в результате повышения стадии строительной готовности проектов.

Средняя цена на рынке апартаментов комфорт-класса в 4 кв. 2018г. выросла на 4% за счет изменения структуры экспозиции.

Рост среднего уровня цен на рынке апартаментов бизнес-класса на 4,8% до 167,4 тыс. руб./кв.м обусловлен повышением строительной готовности проектов и выходом проекта Neopark (165,4 тыс. руб./кв.м).

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ АПАРТАМЕНТОВ И АПАРТ-ОТЕЛЕЙ В 4Q 2018 г. СОСТАВИЛА:

3*: 144,1 тыс. руб./кв. м (↑+2,5% к 3Q 2018)

4*: 181,2 тыс. руб./кв.м (↑ +4,8% к 3Q 2018)

н/о: 200,0 тыс. руб./кв. м (0,0% к 3Q 2018).

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ АПАРТАМЕНТОВ В 4Q 2018 г. СОСТАВИЛА:

КОМФОРТ-КЛАСС: 98,3 тыс. руб./кв. м (↑ +4,0% к 3Q 2018)

▪ buy-to-let : 103,9 тыс. руб./кв. м (↓ -4,5% к 3Q 2018)

▪ buy-to-live: 94,6 тыс. руб./кв.м (↑ +11,3% к 3Q 2018)

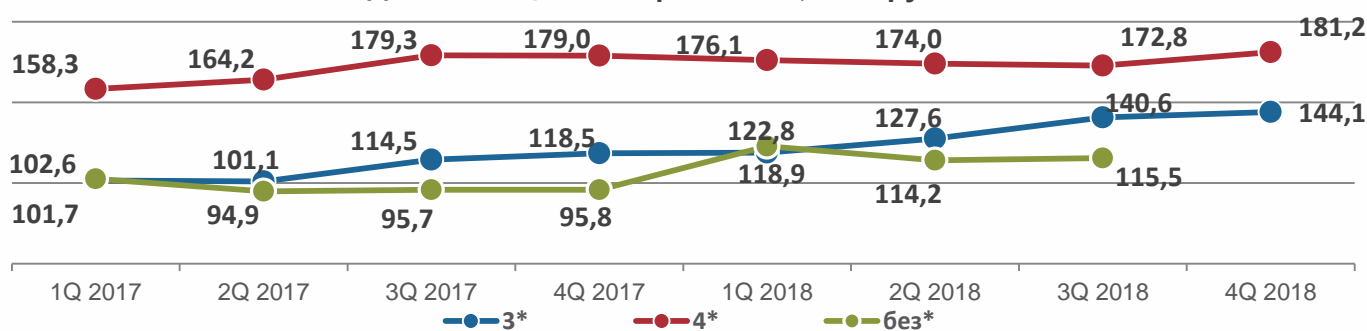
БИЗНЕС-КЛАСС: 167,4 тыс. руб./кв.м (↑ +4,8% к 3Q 2018)

▪ buy-to-let : 167,2 тыс. руб./кв. м (↑ +3,1% к 3Q 2018)

▪ buy-to-live: 167,6 тыс. руб./кв.м (↑ +5,8% к 3Q 2018)

ЭЛИТ-КЛАСС: 337,3 тыс. руб./кв. м (↓ -0,2% к 3Q 2018).

Динамика цены апарт-отелей, тыс. руб./кв.м



Динамика цены апартаментов, тыс. руб./кв.м



4-й квартал 2018 г.

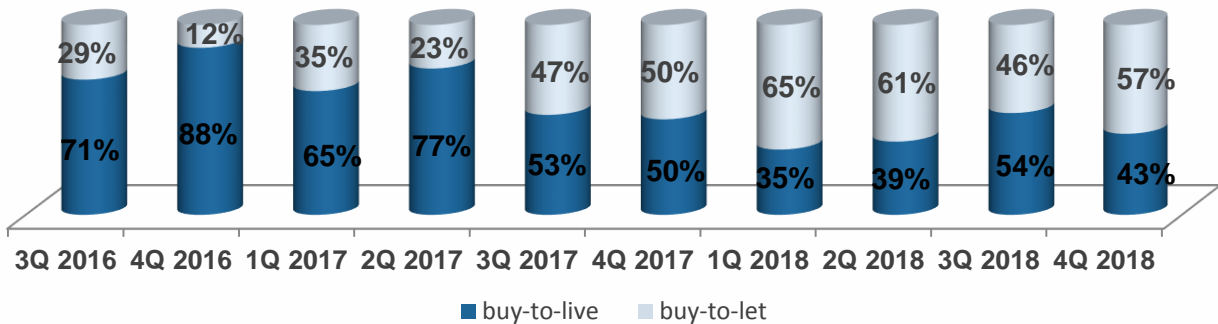
Спрос

В 4 кв. 2018г. сохранился высокий уровень спроса: продано 694 апартмента (695 в 3 кв. 2018г.) и 254 юнита в апарт-отелях (+6% к уровню 3 кв. 2018г.) В сегменте buy-to-let сосредоточено 57% продаж (в т.ч. 288 апартментов и 254 юнита в апарт-отелях).

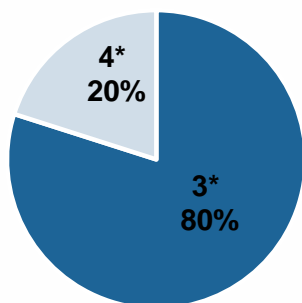
Динамика количества проданных юнитов



Динамика спроса по формату



Структура спроса, %



Апарт-отели



Апартменты

4-й квартал 2018 г.

Выводы

По итогам 2018г. объем предложения первичном на рынке апарт-отелей Санкт-Петербурга сократился на 16,5%, до 5,1 тыс. юнитов. Средняя цена 1 кв.м увеличилась на 2 - 22%.

В 2018г. девелоперы не снижали темпы вывода нового предложения. **Стартовали продажи в 4 новых комплексах апарт-отелей** общей проектной мощностью 3,5 тыс. шт. (+48% к уровню 2017г.), **и в 9 проектах апарт-отелей** с общим количеством номеров 3,4 тыс. шт. (+59% к уровню 2017г.).

При этом объем предложения апарт-отелей по количеству юнитов на конец 2018г. сократился относительно конца 2017г. на 20,6% (до 3,1 тыс. юн.), объем предложения апарт-отелей сократился на 9,3% (до 2 тыс. юн.) Причинами послужили высокий спрос и завершение активной фазы реализации в ряде проектов.

В структуре предложения апарт-отелей увеличилась доля комфорт-класса (52% в 2018, 36% в 2017) и снизилась доля бизнес-класса (40% в 2018, 54% в 2017) в результате перехода проектов апарт-отелей бизнес-класса в сегмент апарт-отелей.

В сегменте апарт-отелей доля проектов 4* увеличилась до 13% (6% в 2017). 87% в объеме предложения составляют отели 3* (91% в 2017).



Vertical на Московском

В 2018г. на первичном рынке апарт-отелей и апарт-отелей Санкт-Петербурга было заключено 3,46 тыс. сделок, что стало рекордным показателем в истории рынка. По сравнению с 2017г. рост спроса составил 64%.

В 2018г. отмечена активизация рынка апарт-отелей и сервисных апарт-отелей. 88% нового предложения относится к формату buy-to-let. Зафиксирован всплеск покупательской активности на апарт-отели – общее количество сделок за год превысило 900 юн., что в 2,5 раза больше, чем в 2017г. Покупателей привлекает высокая инвестиционная доходность этого формата недвижимости – до 14% в год от сдачи его в аренду до налогообложения. Рост спроса на апарт-отели в 2018г. составил 46,7%.

Увеличение спроса вызвало выраженную положительную ценовую динамику на рынке. За 2018г. средняя стоимость 1кв.м апарт-отелей бизнес-класса выросла на 4,5%, комфорт-класса – на 7,6%, элит-класса – на 1,1%.

На рынке апарт-отелей рекордсменом стали наиболее интересные для инвестиций проекты отелей 3* - прирост цен на 22% (до 144,1 тыс. руб./кв.м). В сегменте апарт-отелей 4* годовой рост составил 1,2%.

В 2019 г. ожидается дальнейший рост спроса, тренд на положительную ценовую динамику сохранится.

В 2017 году инвесторы отеля «Vertical на Московском» получили до 15% годовых. В перспективе через 4-5 лет средняя доходность вложений в Vertical составит около 17% годовых.

4-й квартал 2018 г.

Наиболее крупные проекты апартментов без сертификации в продаже на конец 4 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 / 112 | 115,7 (↑+0,1%) |
| 2 | YE'S | Бизнес | полная / да | Центральный р-н Социалистическая ул. 21А | ГК «Пионер» | 2019 | 1315 / 163 | 172,2 (↑+0,4%) |
| 3 | Prime Residence | Бизнес | возможна полная/возможна меблировка | Центральный р-н Ул. Херсонская 43/12 | «Группа Ярд» | 2018 | 560 / 53 | 198,7 (↓-2,0%) |
| 4 | WINGS | Комфорт | чистовая /нет | Невский р-н ул. Крыленко, уч. 1 | СК «Моноли»Т, «КВС» | 2020 | 278 / 153 | 87,4 (↑+8,1%) |
| 5 | DOCKLANDS VASILIEVSKY | Бизнес | полная/ да | Василеостровский р-н наб. Макарова, 60 | Docklands development | 2020 | 178 / 49 | 150,4 (↑+1,0%) |
| 6 | iPart | Комфорт | чистовая/ черновая | Выборгский р-н проспект Энгельса, 174 | компания СОЛ | 2020 | 2730 / 374 | 76,6 (↓-19,5%) |
| 7 | VALO (1,4 секции) | Комфорт | чистовая/нет | Фрунзенский р-н Салова, 61 | ООО «ГАПС» | 2020 | 750 / 99 | 135,9 (↑+3,2%) |
| buy-to-live | | | | | | | | |
| 1 | LIKE (1,3 корп.) | Комфорт | полная / да | Выборгский р-н ул. Политехническая, 6 | ПСК | 2020 | 558 / 418 | 105,5 (↑+4,1%) |
| 2 | Я-романтик (секция 2) | Комфорт | чистовая/да | Василеостровский р-н Намывные территории | SEVEN SUNS | 2018 | 737 / 5 | 116,8 (↑+75,6%) |
| 3 | Лахта Парк | Бизнес | чистовая/нет | Приморский мкр. Ольгино, ул. Новая д. 51 | «Конкорд менеджмент и консалтинг» | 2015 | 490 / 268 | 112,9 (↑+2,3%) |
| 4 | Внутри. Светлый мир (2 очередь) | Комфорт | полная/ да | Курортный р-н г. Сестрорецк, Приморское ш. | SEVEN SUNS | 2018 | 378 / 44 | 102,5 (↑+1,6%) |
| 5 | Русские сезоны | Бизнес | - | Курортный р-н Сестрорецк, ул. М. Горького, 2 | RBI | 2020 | 362 / 202 | 217,1 (↑+1,2%) |
| 6 | Royal Park | Элит | чистовая / нет | Петроградский р-н Петровский пр., уч. 1.2 | «Кортрос» | 2018 | 298 / 158 | 359,6 (↓-0,1%) |
| 7 | ArtStudio (арт-кластер) | Бизнес | - | Центральный р-н 2-я Советская, д. 4 | RBI | 2019 | 156 / 12 | 246,9 (↑+0,9%) |
| 8 | DOCKLANDS.FA MILY | Бизнес | чистовая / возможна | Василеостровский р-н наб. Макарова, 60 | Docklands development | 2020 | 189 / 94 | 148,5 (↑+0,3%) |
| 9 | DOCKLANDS.CL UB | Бизнес | чистовая / возможна | Василеостровский р-н наб. Макарова, 60 | Docklands development | 2020 | 54 / 18 | 253,8 (↑+60,6%) |
| 10 | Дом на Львовской | Комфорт | чистовая / нет | Красногвардейский р-н ул. Львовская, 21 | «Мегалит» | 2020 | 180 / 139 | 87,7 (↑+0,4%) |
| 11 | Неопark | Бизнес | чистовая / нет | Московский р-н Московское шоссе, д. 3 | ЛСП | 2021 | 253 / 109 | 165,4 0,0% |

4-й квартал 2018 г.

Наиболее крупные проекты сертифицированных апартментов и апарт-отелей в продаже на конец 4 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 | Vertical на Мужества | 3* | Полная / да | Выборгский р-н 2-й Муринский проспект, д. 36, лит. А | «СтройАльянс» | 2019 | 522 / 244 | 115,1 0,0% |
| 2 | Vertical Лесная We&I | 3* | полная/ да | Выборгский р-н Б. Сампсониевский, 68 | «Бекар» | 2020 | 420 / 253 | 163,2 (↑+4,9%) |
| 3 | DOCKLANDS. SmArt | 4* | Полная / да | Василеостровский р-н наб. Макарова, 60 | Docklands development | 2020 | 198 / 46 | 203,4 (↑+14,6%) |
| 4 | VALO (2,3 секции) | 3* | чистовая/нет | Фрунзенский р-н Салова, 61 | ООО «ГАЛС» | 2020 | 795 / 250 | 142,3 (↑+7,8%) |
| 5 | Status by Salut! | 3* | Полная / да | Московский р-н Дунайский проспект, участок 1 | Союз Инвест Девелопмент | 2020 | 488 / 64 | 144,4 0,0% |
| 6 | LIKE корп. 2,4 | 3* | полная / да | Выборгский р-н ул. Политехническая, 6 | ПСК | 2020 | 554 / 389 | 102,4 (↓-3,0%) |
| 7 | In2IT | 3* | чистовая/ да | Московский р-н Витебский/Дунайский | Plaza Lotus Group | 2020 | 1521 / 379 | 123,6 (↑+3,7%) |
| 8 | NEXT | 4* | полная/ да | Василеостровский р-н Средний пр., д. 87 | ГК «Еврострой» | 2020 | 432 / 220 | 159,1 (↑+9,1%) |
| 9 | M97 | 3* | чистовая/ да | Московский р-н Московский, 97 | Полис групп, M97 Инвест | 2020 | 150 / 28 | 201,5 (↓-2,0%) |
| 10 | AVENUE-APART на Малом | 3* | чистовая/ да | Василеостровский р-н Малый пр. ВО, 54 | Бестъ | 2022 | 317 / 78 | 148,7 (↓-0,9%) |
| 11 | AVENUE-APART на Дыбенко | 3* | чистовая/ возможна | Невский р-н Товарищеский пр., уч. 19 | E3 Group | 2020 | 391 / бронь | 80,0 0,0% |
| 12 | Studio Moskovsky | 3* | чистовая/ возможна | Московский р-н Заозерная ул. 1 | RBI | 2021 | 357 / 293 | 190,9 0,0% |
| 13 | Acqualina Apartments | н/о | | Адмиралтейский р-н Подъездной пер., 13а | Аквалина Девелопмент | 2019 | 133 / бронь | 200,0 0,0% |



Vertical Лесная We&I

4-й квартал 2018 г.

Движение рынка апарт-отелей без сертификации за 2018-2017 гг. (по сравнению с предыдущим кварталом)

| период | факт/динамика | общий объем | общий объем | новое предложение, проектов | новое предложение, юнитов | средняя стоимость продажи апарт-отелей, руб./кв. м | | | |
|--------|---------------|-------------|-------------|-----------------------------|---------------------------|--|--------------|------------|---------|
| | | | | | | комфорт-класс | бизнес-класс | элит-класс | |
| 2017 | 1Q | факт | 30 шт. | 3 184 ап. | 1 шт. | 57 ап. | 82 810 | 156 270 | 306 734 |
| | | динамика | +3,5% | +18,8% | -67% | -84% | -1,8% | +2,3% | -3,0% |
| | 2Q | факт | 31 шт. | 3 559 ап. | 2 шт. | 537 ап. | 84 700 | 156 948 | 332 197 |
| | | динамика | +6,9% | +11,7% | +100% | +842% | +2,7% | +0,4% | +8,3% |
| | 3Q | факт | 32 шт. | 3 733 ап. | 4 шт. | 662 ап. | 87 450 | 156 417 | 329 346 |
| | | динамика | +3,2% | +4,8% | +100% | +23,3% | +3,2% | -0,3% | -0,9% |
| | 4Q | факт | 34 шт. | 3 861 ап. | 3 шт. | 704 ап. | 91 348 | 160 477 | 333 606 |
| | | динамика | +6,3% | +3,4% | -25% | +6,3% | +4,6% | +2,6% | +1,3% |
| 2018 | 1Q | факт | 36 шт. | 3 656 ап. | 1 шт. | 180 ап. | 98 620 | 159 718 | 328 877 |
| | | динамика | +5,9% | -5,3% | -67% | -74% | +8,0% | -0,5% | -1,4% |
| | 2Q | факт | 38 шт. | 3 426 ап. | 1 шт. | 150 ап. | 91 077 | 157 417 | 338 640 |
| | | динамика | +5,5% | -6,2% | 0,0% | -17% | -7,6% | -1,4% | +2,9% |
| | 3Q | факт | 40 шт. | 3 797 ап. | 2 шт. | 697 ап. | 94 528 | 159 794 | 338 107 |
| | | динамика | +5,2% | +11% | +100,0% | +365% | +3,8% | +1,5% | -0,2% |
| | 4Q | факт | 37 шт. | 3 065 ап. | 1 шт. | 109 ап. | 98 324 | 167 439 | 337 311 |
| | | динамика | -7,5% | -19,2% | -50% | -84% | +4,0% | +4,8% | -0,2% |

4-й квартал 2018 г.

Движение рынка сертифицированных апартментов и апарт-отелей за 2018-2017 гг.
(по сравнению с предыдущим кварталом)

| период | факт/динамика | общий объем, проектов | общий объем, юнитов | новое предложение, проектов | новое предложение, юнитов | средняя стоимость продажи апартментов, руб./кв. м | | | |
|--------|---------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|---------|---------|---------|
| | | | | | | без * | 3* | 4* | |
| 2017 | 1Q | факт | 6 шт. | 756 ап. | 1 шт. | 402 | 102 625 | 101 669 | 158 260 |
| | | динамика | +20% | +68% | 0,0% | -11% | -1,4% | +4,9% | +5,6% |
| | 2Q | факт | 7 шт. | 1 029 ап. | 1 шт. | 340 | 94 939 | 101 063 | 164 152 |
| | | динамика | +17% | +36% | 0,0% | -15,4% | -7,5% | -0,6% | +3,7% |
| | 3Q | факт | 8 шт. | 1 906 ап. | 2 шт. | 779 | 95 748 | 114 459 | 179 262 |
| | | динамика | +14% | +85% | +100% | +129% | +0,9% | +13,3% | +9,2% |
| | 4Q | факт | 8 шт. | 1 775 ап. | 0 шт. | 0 | 95 774 | 118 497 | 179 000 |
| | | динамика | 0,0% | -6,8% | -100% | -100% | +0,1% | +3,5% | -0,1% |
| 2018 | 1Q | факт | 8 шт. | 1 661 ап. | 1 шт. | 214 | 122 830 | 118 913 | 176 116 |
| | | динамика | 0,0% | -6,4% | +100% | +100% | +28,3% | +0,4% | -1,6% |
| | 2Q | факт | 10 шт. | 1 521 ап. | 3 шт. | 117 | 114 150 | 127 639 | 173 990 |
| | | динамика | +25% | -8,4% | +200% | +45,3% | -7,1% | +7,3% | -1,2% |
| | 3Q | факт | 12 шт. | 2 102 ап. | 1 шт. | 775 | 115 485 | 140 630 | 172 805 |
| | | динамика | +20% | +38,2% | -67% | +562% | +1,2% | +10,2% | -0,7% |
| | 4Q | факт | 13 шт. | 2 000 ап. | 3 шт. | 293 | -- | 144 129 | 181 181 |
| | | динамика | +8,3% | -4,8% | +200% | +62% | -- | +2,5% | +4,8% |

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Юлия Кокорева

Руководитель гостиничных
проектов

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