

АПАРТАМЕНТЫ НАРАЩИВАЮТ НЕСЕРВИСНУЮ ДОЛЮ

С ЯНВАРЯ ПО ИЮНЬ НА РЫНОК ПЕТЕРБУРГА ВЫШЛО ОКОЛО 1100 ЮНИТОВ В АПАРТ-ОТЕЛХ, ПРЕИМУЩЕСТВЕННО В НЕБОЛЬШИХ КОМПЛЕКСАХ ПРОЕКТНЫМ ОБЪЕМОМ ДО 80 ЛОТОВ. К КРУПНЫМ ОБЪЕКТАМ ОТНОСЯТСЯ СЕРВИСНЫЙ АПАРТ-ОТЕЛЬ «ВОЛЬТА» И КОМПЛЕКС НЕСЕРВИСНЫХ АПАРТАМЕНТОВ ZEN GARDEN. ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ ПРОДОЛЖАЮТ ФОРМИРОВАТЬ СЕРВИСНЫЕ ЛОТЫ: С ЯНВАРЯ ПО ИЮНЬ В ПРОДАЖУ ВЫШЛО ПЯТЬ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ НА 615 ЮНИТОВ. ОДНАКО ЗА ГОД ИХ ДОЛЯ В СТРУКТУРЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СНИЗИЛАСЬ НА 19 П. П., СОСТАВИВ 2847 ШТУК. ЭТО СВЯЗАНО С ВЫСОКИМ СПРОСОМ НА ЭТОТ ФОРМАТ АПАРТАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ С СУЩЕСТВЕННЫМ УВЕЛИЧЕНИЕМ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НЕСЕРВИСНЫХ ЛОТОВ.

ГЛЕБ ЖУРАВЛЕВ

Такие данные приводит NF Group. По данным компании, в первом полугодии 2023 года объем предложения на рынке апарт-отелей Санкт-Петербурга увеличился на 19% к значению аналогичного периода прошлого года и составил более 5000 юнитов. «И несмотря на то, что основной объем рынка апарт-отелей продолжают формировать сервисные комплексы, наибольший прирост предложения демонстрирует несервисный формат апарт-отелей: благодаря новым проектам предложение в нем увеличилось в 13 раз по количеству юнитов в сравнении с первым полугодием 2022 года», — говорят в NF Group. В компании подсчитали, что в Петербурге количество комплексов несервисных апарт-отелей за год увеличилось с 5 до 18.

В компании Maris сообщили, что по состоянию на конец июля 2023 года количество введенных в эксплуатацию комплексов апарт-отелей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области насчитывает 110 проектов на 33 891 юнит. Как говорят в Maris, весь объем нового ввода пришелся на второй квартал текущего года: введены в эксплуатацию шесть проектов и завершена третья очередь проекта Valo. Относительно показателя аналогичного периода прошлого года объем ввода в сегменте сократился на 55%. Самими крупными проектами, обеспечившими максимальный вклад в прирост нового предложения на рынке в анализируемом периоде, стали Valo Business 4* и We&I Ramada by Vertical.

Как говорят в Maris, по состоянию на конец первого полугодия на стадии строительства находились комплексы апарт-отелей на 15 559 юнитов (более 650 тыс. кв. м). Апарт-отели комфорт-класса занимают наибольшую долю в структуре рынка. По сравнению с бизнес-классом и элитой они более масштабны по количеству юнитов. По объему введенных объектов лидируют Московский, Выборгский, Василеостровский и Фрунзенский районы города. По числу строящихся — Невский, Московский, Красногвардейский и Приморский.



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

НА КОНЕЦ ИЮЛЯ 2023 ГОДА КОЛИЧЕСТВО ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КОМПЛЕКСОВ АПАРТАМЕНТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ НАСЧИТЫВАЕТ 110 ПРОЕКТОВ НА 33 891 ЮНИТ

На второе полугодие 2023 года анонсирован ввод в эксплуатацию 2,9 тыс. юнитов в 15 комплексах. Не исключено, что завершение некоторых проектов перенесется на 2024 год, считают аналитики Maris. В январе — июне 2023 года в Петербурге было продано 874 апарт-отеля, что на 51% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.

Как посчитали в Maris, рост средней запрашиваемой цены апарт-отелей на рынке Санкт-Петербурга в первом полугодии 2023 года составил 6,4% по отношению к аналогичному показателю второго полугодия 2022 года. В годовом выражении средняя стоимость на рынке увеличилась на 15%.

Совершенно иную картину дают аналитики NF Group. По их данным, по итогам июня 2023 года наблюдалось

снижение средних цен: в формате сервисных апарт-отелей они уменьшились на 9% к значению первого полугодия 2022 года, в формате несервисных — на 24%, в формате элитных апарт-отелей — на 20%. Единственным форматом, продемонстрировавшим прирост цен, стал рекреационный (+2%).

«Основной объем рынка апарт-отелей продолжают формировать сервисные лоты: с января по июнь в продажу вышло пять апарт-отелей на 615 юнитов. Однако за год их доля в структуре предложения снизилась на 19 п. п., составив 2847 штук. Это связано с высоким спросом на этот формат апарт-отелей, а также с существенным увеличением объема предложения несервисных лотов», — отмечают в NF Group.

Наибольший прирост предложения продемонстрировал несервисный формат апарт-отелей: благодаря выходу новых объектов предложение увеличилось в 13 раз по количеству юнитов в сравнении с первым полугодием 2022 года. Так, в продажу вышло шесть апарт-отельных комплексов несервисного формата, которые дополнили объем предложения на 343 лота, до 1685 штук. Сейчас на рынке экспонируется рекордное количество объектов — 18 штук, тогда как еще в 2022 году их было всего пять.

Формат рекреационных и элитных апарт-отелей пополнялся менее активно, главным образом за счет вывода очередей в уже реализуемых проектах. Объем рекреационных апарт-отелей в экспозиции сократился на 53%, до 405 штук, а элитных увеличился в два раза, до 134 штук, приводят данные в NF Group.

По итогам июня 2023 года преимущественно наблюдалось снижение средних цен предложения по сегментам. В формате сервисных апарт-отелей отрицательная динамика составила 9% к значению первого полугодия 2022 года (249 тыс. рублей за квадратный метр), в формате несервисных — 24% (243 тыс. руб-

КРУПНЫЕ АПАРТ-КОМПЛЕКСЫ, ВВОД КОТОРЫХ ЗАПЛАНИРОВАН НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2023 ГОДА	
НАЗВАНИЕ	КОЛИЧЕСТВО ЮНИТОВ
АПАРТ-ОТЕЛЬ WE'LL	1220
«AVENUE НА ДЫБЕНКО»	374
«МОРСКАЯ РИВЬЕРА»	254
WINGS. ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ	252

ИСТОЧНИК: MARIS

лей). Цена элитных апарт-отелей относительно прошлого аналогичного периода сократилась на 20%, до 649 тыс. рублей за квадратный метр. Средние цены рекреационных апарт-отелей в первом полугодии 2023 года, наоборот, увеличились на 2%, до 321 тыс. рублей за квадратный метр.

На динамику средних цен повлияло как снижение стоимости лотов застройщиками в ответ на охлаждение покупательской активности, так и сокращение в продаже студий, которые, как правило, имеют более высокую цену за квадратный метр. Кроме этого, по итогам полугодия в продажу вышли небольшие проекты, в том числе в формате реконструкции, с более низкими, чем в среднем в сегментах, ценами.

Андрей Соловьев, партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF Group, отмечает, что до конца 2023 года ожидается увеличение объема предложения в Санкт-Петербурге. «Однако изменения в законодательстве, в том числе планирующийся возврат НДС при реализации апарт-отелей по договору долевого участия и возможный отказ от присвоения жилого статуса апарт-отелям, могут корректировать темпы дальнейшего развития рынка и влиять на ценовую политику застройщиков», — резюмирует он. ■

ОБЪЕКТЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ В ПРОДАЖУ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2023 ГОДА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ				
НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ФОРМАТ	КОЛИЧЕСТВО АПАРТАМЕНТОВ, ШТ.	ПЛОЩАДЬ АПАРТАМЕНТОВ, КВ. М
«ВОЛЬТА» (ПИК)	ПР. ЭНЕРГЕТИКОВ, 6, К. 2А	СЕРВИСНЫЕ	430	11 105
«АСАДЕМИА ОСОБНЯК НА ФОНТАНКЕ» (ACADEMIA LAND)	ПРЯДИЛЬНЫЙ ПЕР., 12 / НАБ. РЕКИ ФОНТАНКИ, 163	СЕРВИСНЫЕ	54	1 688
PORT COMFORT МОУКА (К. 2) (INREIT)	ПЕР. ГРИВЦОВА, 4, К. 2	СЕРВИСНЫЕ	48	1 158
«ПРОЕКТ 6/3» (СЕКЦИЯ 4) (GOLDEN AGE GROUP)	УЛ. БЛОХИНА, 6/3 / УЛ. ПРОВАНТСКАЯ, 3	СЕРВИСНЫЕ	44	1 320
«АНГЛИЙСКИЙ 30» («СОЮЗ»)	АНГЛИЙСКИЙ ПР., 30	СЕРВИСНЫЕ	39	592
ZEN GARDEN (YARD GROUP)	ПР. ДОБРЮЛОВА, 18А	НЕСЕРВИСНЫЕ	105	10 629
«КАНОНЕРСКИЙ, 17» (ИКТ)	КАНОНЕРСКИЙ ОСТРОВ, 17	НЕСЕРВИСНЫЕ	78	1 472
«ЧЕРНЯХОВСКОГО, 56» («РЕНОВАЦИЯ»)	УЛ. ЧЕРНЯХОВСКОГО, 56А	НЕСЕРВИСНЫЕ	45	1 306
«ДОМ ЗИНГЕРА» («СОЮЗ»)	ЛОМОНОСОВ, ДВОРЦОВЫЙ ПР., 14/9А	НЕСЕРВИСНЫЕ	42	961
RIVER BEACH APART (CONSTANTA DEVELOPMENT GROUP)	РЫБАЦКИЙ ПР., 18	НЕСЕРВИСНЫЕ	38	1 353
«АПАРТ ГОРНЫЙ» («СОЮЗ»)	27-Я ЛИНИЯ В. О., 10/2В	НЕСЕРВИСНЫЕ	35	602
«СЕВЕРНАЯ КОРОНА» (К. 3) (ПСК)	НАБ. РЕКИ КАРПОВКИ, 31А	ЭЛИТНЫЕ	36	2 991
ASTRUM (НЕКОТОРЫЕ ЛОТЫ) (YARD GROUP)	ЗСПЕРОВА УЛ., 8А	ЭЛИТНЫЕ	24	3 995
«МИР ВНУТРИ» (К. 10) (E.DEVELOPMENT)	Г. СЕСТРОРЕЦК, 41-Й КМ ПРИМОРСКОГО Ш., 1А	РЕКРЕАЦИОННЫЕ	54	3 859

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH

СЕКМЕНТЫ