

АПАРТАМЕНТЫ СОКРАЩАЮТ ПЛОЩАДИ

В ТЕЧЕНИЕ ПОСЛЕДНИХ ТРЕХ ЛЕТ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСТЕТ КОЛИЧЕСТВО МАЛОГАБАРИТНЫХ ЮНИТОВ В ПРОЕКТАХ, НАХОДЯЩИХСЯ В ПРОДАЖЕ. ТАК, В НАЧАЛЕ 2021 ГОДА АПАРТАМЕНТЫ ПЛОЩАДЬЮ ДО 15 КВ. М ЯВЛЯЛИСЬ УНИКАЛЬНЫМ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ — ИХ ДОЛЯ НЕ ПРЕВЫШАЛА 1% ОТ КОЛИЧЕСТВА ЭКСПОНИРУЮЩИХСЯ ЛОТОВ. В 2023 ГОДУ ТАКИЕ ЛОТЫ ЗАНИМАЮТ УЖЕ 5% ИМЕЮЩЕГОСЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

ИРИНА КУТОВАЯ

Такие данные приводят эксперты Nikoliers. Как полагают в компании, в дальнейшем доля небольших лотов площадью в экспозиции может вырасти, поскольку тренд на сокращение площадей юнитов поддерживает набирающий популярность формат коливингов.

Площадь самых маленьких апартментов, находящихся в продаже в Санкт-Петербурге на начало четвертого квартала 2023 года, меньше 10 кв. м. По данным Nikoliers, апартменты с минимальной площадью можно найти, в частности, в проектах реконструкции Vasco da Gama, Travelto Repina, Park Side. В третьем квартале 2023 года в продажу поступил Zoom co-living, в котором минимальные юниты имеют площадь 12 кв. м.

Если в начале 2021 года апартменты площадью до 15 кв. м являлись единичным уникальным предложением, то к 2023 году доля таких юнитов в экспозиции выросла до 5%. К концу третьего квартала в продаже находилось уже 128 лотов площадью до 15 кв. м.

СНИЗИТЬ ПОРОГ ВХОДА ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Как отмечает Алина Базаева, руководитель департамента исследований Nikoliers в Санкт-Петербурге, сокращение площади апартментов позволяет сделать доходную недвижимость более доступной для инвестора: минимальный размер юнита обеспечивает комфортный чек покупки, что особенно актуально в центральных локациях. При этом стоимость квадратного метра в среднем по рынку апартментов Петербурга за последние три года увеличилась в 1,9 раза: со 144,3 тыс. рублей в конце 2020 года до 270,9 тыс. к концу 2023 года.

Развитие популярности формата совместного проживания стимулирует появление новых проектов коливингов. На данный момент на рынке Санкт-Петербурга уже существуют проект, который концептуально близок к нему,— We&I by Vertical девелопера Besar, а уже в новом комплексе You&Co, который будет запущен в следующем году, девелопер планирует создать настоящий коливинг с апартментами площадью от 13 кв. м. Новинкой этого года стал проект девелопера ФСК Zoom co-living (площадь юнитов от 12 кв. м), который будет занимать часть в реализующемся комплексе апартментов.

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, В ОТЛИЧИЕ ОТ ДРУГИХ РЕГИОНОВ, РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ УЖЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ ОРИЕНТИРОВАН НА СОЗДАНИЕ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ. ЮНИТЫ В ПОДОБНЫХ КОМПЛЕКСАХ ЯВЛЯЮТСЯ ИНСТРУМЕНТОМ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ДОХОДА ЧАСТНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ, А НЕ АЛЬТЕРНАТИВОЙ КВАРТИРЫ. СЕЙЧАС В ГОРОДЕ ФУНКЦИОНИРУЕТ 39 АПАРТ-ОТЕЛЕЙ, ОТДЕЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ В СОСТАВЕ КОТОРЫХ НАХОДЯТСЯ ВО ВЛАДЕНИИ МНОЖЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СОКРАЩЕНИЕ ПЛОЩАДИ АПАРТАМЕНТОВ ПОЗВОЛЯЕТ СДЕЛАТЬ ДОХОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ БОЛЕЕ ДОСТУПНОЙ ДЛЯ ИНВЕСТОРА: МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ЮНИТА ОБЕСПЕЧИВАЕТ КОМФОРТНЫЙ ЧЕК ПОКУПКИ, ЧТО ОСОБЕННО АКТУАЛЬНО В ЦЕНТРАЛЬНЫХ ЛОКАЦИЯХ

«Коливинги — это новый формат апарт-отелей, нацеленный на среднесрочное и долгосрочное пребывание гостей, а также формирование комьюнити в рамках проекта. Ключевое отличие коливинга от классического сервисного апарт-отеля — в сочетании маленьких частных юнитов и большой общественной части. Такой гибридный формат позволит арендаторам получать гостиничный сервис высокого уровня, разнообразную инфраструктуру и возможность стать частью комьюнити при сравнительно сдержанной ставке аренды»,— комментирует госпожа Базаева.

Несмотря на появление на рынке юнитов по 10–12 кв. м, средняя площадь экспонируемых в Санкт-Петербурге апартментов пока остается на уровне 31–33 кв. м. Однако, как отмечают эксперты Nikoliers, этот показатель в дальнейшем также может снизиться как за счет роста популярности коливингов, так и в результате увеличения доли проектов реконструкции.

«Восемь из пятнадцати проектов апартментов, вышедших в продажу за первые девять месяцев 2023 года, предполагают создание объекта посредством капитального ремонта и реконструкции зданий. В 2022 году реконструкцией являлись 10 из 19 проектов. На фоне роста себестоимости капитального строительства и ограниченного предложения ликвидных площадок для создания апарт-отелей мы ожидаем, что в регионе продолжится тренд на реконструкцию зданий в центральных локациях под апарт-отели. Такие проекты обычно отличаются камерностью, небольшим пулом апартментов и маленьким метражом юнитов, что связано с особенностями объемно-планировочных решений исторических зданий»,— говорит госпожа Базаева.

По итогам девяти месяцев 2023 года рынок городских апартментов Санкт-Петербурга пополнился 3,7 тыс. лотами (более 135 тыс. кв. м) в составе 15 проектов, что в два раза меньше результата за аналогичный период 2022 года (7,3 тыс. лотов).

СЕГМЕНТ РАЗВИВАЕТСЯ В РОССИИ

При этом, как отмечают аналитики Nikoliers, объем строящихся апартментов в стране в последние не-

сколько лет показывает стабильный рост. Развитие сегмента апартментов происходит не только в Москве, Санкт-Петербурге и на Черноморском побережье, но и в других регионах России. Пока в большинстве регионов апартменты все еще остаются альтернативой традиционных квартир, однако количество проектов, предполагающих гостиничный сервис и привлечение профессиональной управляющей компании, продолжает расти за счет активной экспансии игроков из столиц.

Если в 2017 году в России велось строительство 1,8 млн кв. м апартментов, сосредоточенных в Москве и Санкт-Петербурге, то по итогам третьего квартала 2023 года эта цифра достигла 4,3 млн кв. м, а география проектов заметно расширилась. На данный момент в общем объеме строящихся апартментов преобладающую долю все еще занимают Москва (1,58 млн кв. м, или 34%) и Санкт-Петербург (645 тыс. кв. м, или 15%). Но апартменты набирают популярность и в других частях страны: в настоящее время проекты данного формата строятся более чем в 20 регионах, причем объем строящихся площадей вне двух столиц с 2017 года увеличился в восемь раз и сейчас составляет более 2 млн кв. м.

Ключевой зоной, аккумулирующей предложение, является Черноморское побережье (1,12 млн кв. м, или 26%). В топ-10 регионов входят примыкающие к мегаполисам Московская и Ленинградская области, а также Новосибирская, Свердловская, Челябинская, Калининградская области и Республика Башкортостан.

«Вектор развития апартментов зависит от особенностей региона и потребностей покупателей. Чаще всего апартменты выступают альтернативой жилой недвижимости. Проекты „псевдожилища“ строятся как „доступные метры“ в востребованных локациях и „премиальные метры“ с интегрированной сервисной функцией. Особенно распространены подобные проекты на территории Москвы и Московской области, а также в активно развивающихся городах-миллионниках. Это связано с высоким уровнем спроса на недвижимость для жизни»,— комментирует Алина Базаева.— Еще одним трендом

последних лет являются рекреационные проекты, которые располагаются вблизи морей, набережных, зеленых массивов. Очевидный лидер в данном направлении — Черноморское побережье. Точечные предложения также появляются на территории Калининградской области, в рекреационных зонах близ крупных городов, а также в составе туристических кластеров — например, в республиках СКФО и Иркутской области».

По словам госпожи Базаевой, на фоне роста спроса на бюджетное размещение в городах-миллионниках апарт-отели приобретают все большую актуальность. Интерес девелоперов и управляющих компаний к крупным региональным рынкам чаще всего связан с недостатком и устареванием номерного фонда гостиниц средней ценовой категории, что стало особенно заметно на фоне роста внутреннего туризма.

«В целом рынок стремится к развитию, поскольку из-за сложностей с путешествиями за рубеж возник спрос на качественный отдых внутри страны. Когда первые проекты доходных апартментов (будущих апарт-отелей) начали выходить на рынок, к ним относились с некоторой опаской и зачастую покупали для самостоятельной сдачи в аренду. Но в настоящее время и сам продукт, и качество управляющих компаний достигли такого высокого уровня, что все больше инвесторов рассматривают сервисные апартменты как альтернативу другой коммерческой недвижимости и инструмент для получения пассивного и стабильного дохода»,— отмечает эксперт.

Развитие апартментов началось в условиях правовой неопределенности, однако в настоящее время власти предпринимают попытки урегулировать данный сегмент недвижимости, а в первую очередь — сдерживать рост объемов строительства «псевдожилища». При этом в Санкт-Петербурге, в отличие от других регионов, рынок апартментов уже десятилетие ориентирован на создание апарт-отелей. Юниты в подобных комплексах являются инструментом для получения дохода частными инвесторами, а не альтернативой квартиры. Сейчас в городе функционирует 39 апарт-отелей, отдельные апартменты в составе которых находятся во владении множества собственников. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страници
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко