

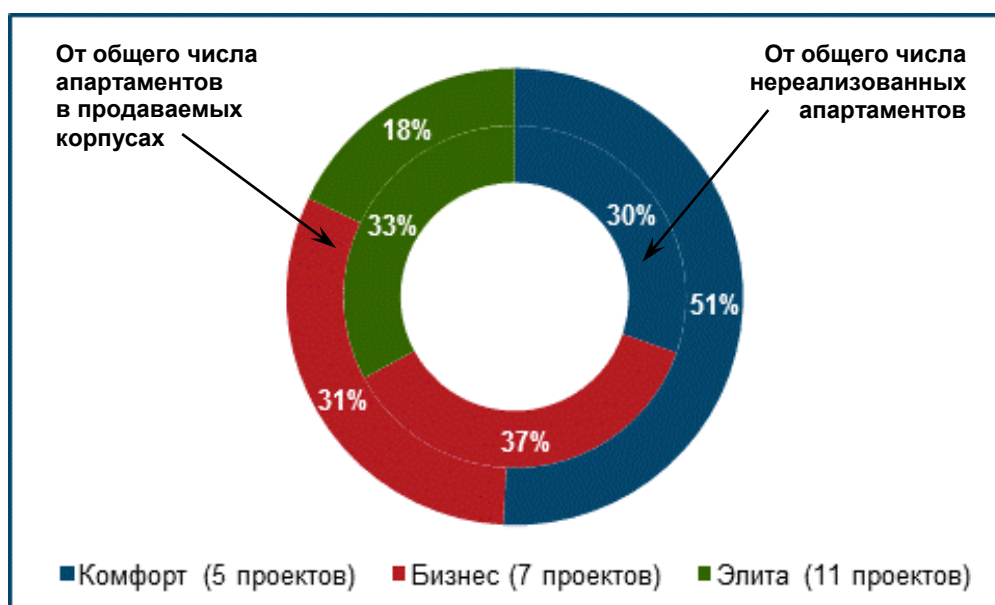
1. АНАЛИЗ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (КОНЕЦ II КВ. 2016)

Изначально в Санкт-Петербурге комплексы апарт-апартаментов представляли собой **единичные проекты высокой ценовой категории**. Единственной причиной выбора такого формата являлась юридическая невозможность строительства собственно жилого комплекса. По качественным характеристикам элитные комплексы апарт-апартаментов были **неотличимы от жилых комплексов в сопоставимых локациях**.

Ситуация существенно изменилась после выхода в продажу первого проекта, ориентированного на сегмент **массового спроса**, – комплекса «Y'ES» компании «Пионер» в Выборгском районе. Успех этого проекта и высокий инвестиционный спрос на апарт-апартаменты арендного типа (предназначенные для сдачи в аренду при посредничестве централизованной управляющей компании) стимулировал более активное развитие формата апарт-отелей в Санкт-Петербурге.

В настоящее время на рынке Санкт-Петербурга продажи апарт-апартаментов ведутся в **23 комплексах**. Корпуса, находящиеся в продаже, рассчитаны в общей сложности на **5,5 тыс. апарт-апартаментов**. Объем предложения, то есть объем нереализованных апарт-апартаментов (с учетом находящихся в продаже и в резерве), оценивается в **2,0 тыс. единиц**.

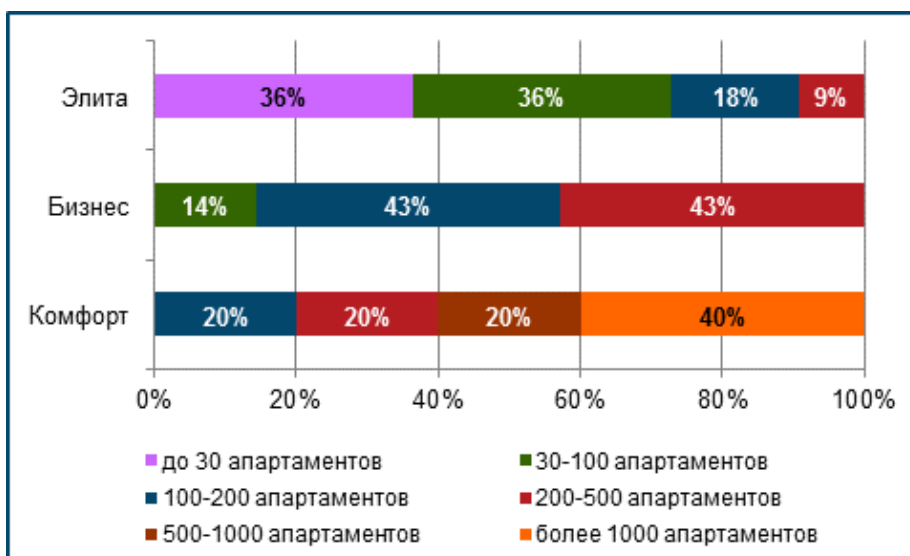
Диаграмма 1. Структура рынка апарт-апартаментов Санкт-Петербурга по классам



Комплексы комфорт-класса, как правило, характеризуются более крупным масштабом по сравнению с проектами бизнес-класса. В элитном сегменте комплексы, рассчитанные более чем на 100 апарт-апартаментов, встречаются сравнительно редко.

Средний масштаб проектов комфорт-класса составляет порядка **1,1 тыс. апарт-апартаментов** (максимум – 2,7 тыс. единиц), **бизнес-класса** – **244 апарт-апартаментов** (максимум – 417 апарт-апартаментов), класса «элита» – **97 апарт-апартаментов** (максимум – 298 апарт-апартаментов).

Диаграмма 2. Масштаб реализуемых проектов по классам (с учетом очередей, еще не вышедших в продажу)



Общий объем предложения (объем нереализованных апартаментов в комплексах в продаже) на рынке Санкт-Петербурга и пригородов составляет в 2,0 тыс. единиц. Наиболее значительный объем предложения сконцентрирован в **Петроградском, Василеостровском, Московском и Центральном районах** – на них приходится в общей сложности **60% рынка апартаментов**.

Диаграмма 3. Структура рынка апартаментов Санкт-Петербурга по районам



Высокая доля Петроградского района обусловлена реализацией нескольких проектов в престижных локациях Крестовского, Каменного и Петровского островов. Значительная доля Василеостровского и Московского районов связана не только с количеством, но и с масштабом реализуемых проектов.

Доля Центрального района в общем объеме предложения составляет около **14%**.

В перспективных проектах и следующих очередях реализуемых апартамент-отелей заявлено в общей сложности около **8 000 апартаментов**. Основной объем нового предложения ожидается в **Московском (41%), Курортном (21%) и Выборгском (13%)** районах. На долю **Центрального района** приходится **9% апартаментов** в заявленных комплексах.

Основной объем нового предложения составят **проекты комфорт-класса (73%)**. Апартаменты **бизнес-класса** среди заявленных проектов составляют **25%**, класса «**элита**» – **2%**.