

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Апартаменты - современный формат доходного дома

Николай Антонов
компания «МТЛ. Управление
недвижимостью»

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Рынок апартаментов в Петербурге

Рост номерного фонда в апартамент-отелях Петербурга:

- ❑ 3625 номеров в действующих апартамент-отелях (на конец 2018 года),
- ❑ 4475 номеров запланировано к вводу в 2019 году,
- ❑ 5245 номеров запланировано к вводу в 2020 году,
- ❑ 10355 номеров заявлено на 2021 – 2023 годы компаниями Бестъ, «Рубеж», ФСК, ПСК, Plaza Lotus Group, E3 Group (предварительные оценки).

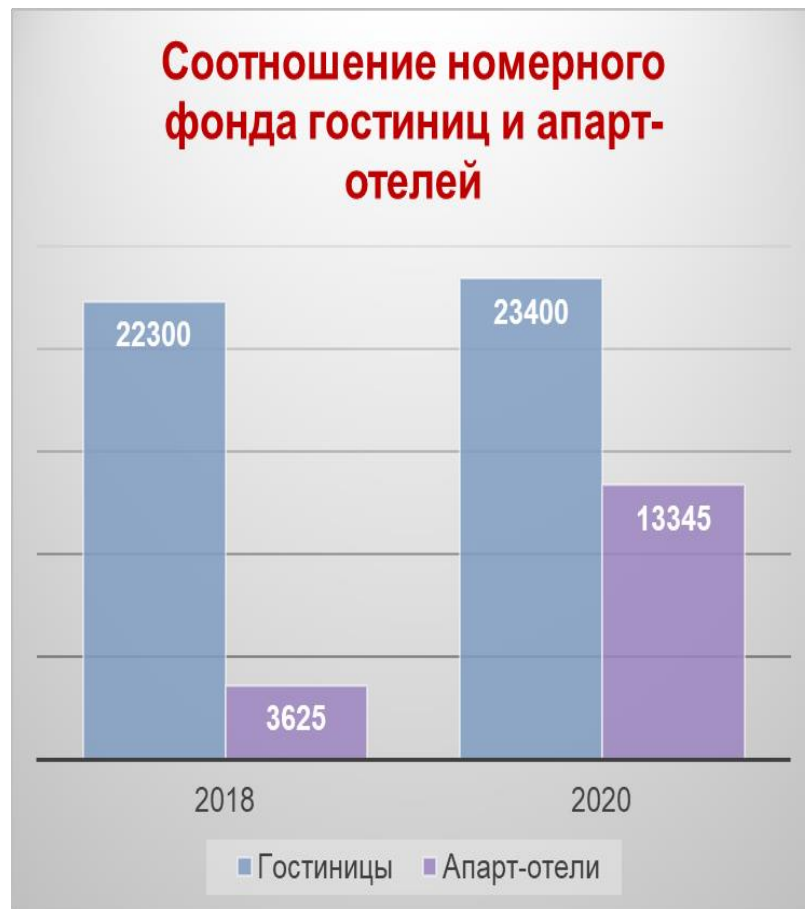


7-11
ОКТАБРЯ

Тренды

- ❑ Резкий рост номерного фонда апартаментов до 2023 года.
- ❑ Усиление конкуренции между апартаментами и классическими гостиницами 3*** и 4*** и конкуренции внутри сегмента.
- ❑ Переход апартаментов на работу по гостиничным стандартам.
- ❑ Коррекция ожидаемой доходности апартаментов в сторону уменьшения (10-12% годовых).

Соотношение номерного фонда гостиниц и апартаментов



Откуда возьмется спрос на проживание в апартаментах?

Спрос на цивилизованную аренду жилья

≈ 350-370 млрд рублей в год

емкость рынка аренды жилья в Петербурге

≈ 300 000 – 400 000

квартир сдается

≈ 6800 – 9300

квартир стоит в экспозиции

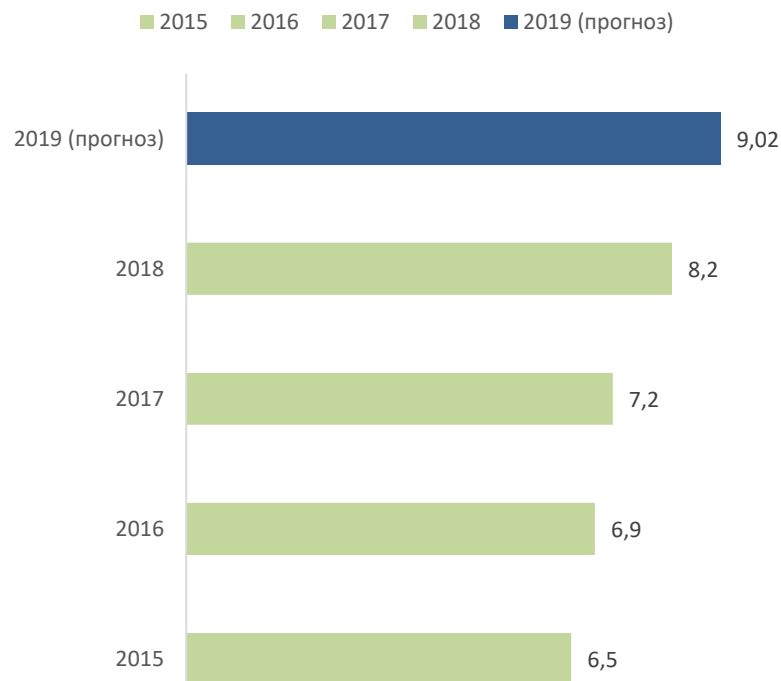
≈ 4 500

квартир снимают ежемесячно

около 90% рынка

находится в серой зоне.

Рост въездного туристического потока (млн человек)



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**7-11
ОКТАБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ

Преимущества апартаментов перед «серым» арендным жильем

- ❑ удобный и быстрый поиск;
- ❑ не надо вступать в непосредственный контакт с собственником квартиры;
- ❑ не надо платить комиссионные риэлтору и обеспечительный платеж (+200% к плате за первый месяц);
- ❑ удобная форма внесения арендной платы;
- ❑ возможность проживания с детьми и домашними животными;
- ❑ возможность регистрации по месту пребывания и доступ к городской инфраструктуре;
- ❑ спокойное общение с соседями;
- ❑ помещение и ответственность перед третьими лицами застрахованы собственником;
- ❑ наличие охраны и гостиничных сервисов.

7-11
ОКТАБРЯ



Признаки успешного апарт-отеля

- ❑ наличие профессиональной управляющей компании (гостиничного оператора);
- ❑ номерной фонд до 500 апартаментов;
- ❑ минимальная площадь студии - не менее 23 кв.м.
- ❑ окружение: аптека, супермаркет, банк, бар, химчистка, бизнес-центр – в шаговой доступности.
- ❑ внутренняя инфраструктура (включая подземный паркинг и наземную парковку, круглосуточные службы охраны и ресепшн, ресторан, фитнес-зал, камеры хранения багажа; помещения для службы клининга).

7-11
ОКТАБРЯ



Апартаменты – современная
альтернатива
не только отелю 3* или 4*,
НО И
ДОХОДНОМУ ДОМУ
(арендному жилью).

Это системный продукт
для долгосрочного проживания.

