

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

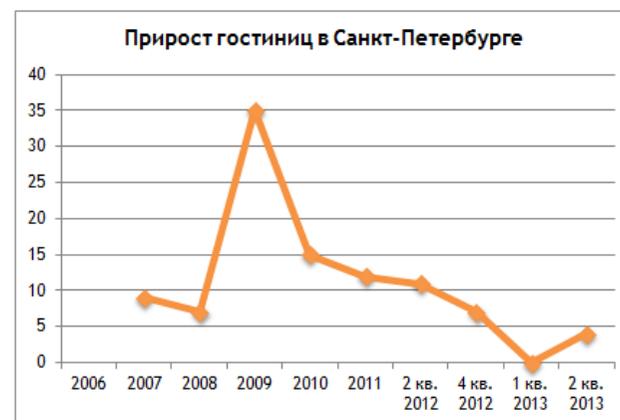
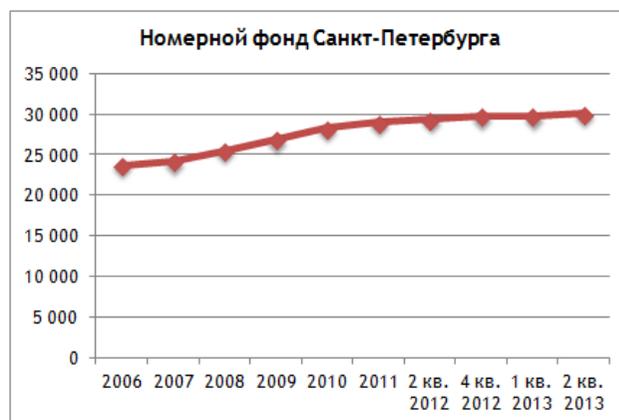


За второй квартал были заявлены (или обновлены) 4 проекта гостиниц, самыми крупными из которых являются гостиница в составе застройки привокзальной территории аэропорта «Пулково» (4*, 200 номеров) и гостиница в составе проекта реконструкции Бадаевских складов (3*, 235 номеров).

Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам второго квартала 2013 года можно характеризовать следующим образом:

I. Основные показатели рынка:

1. Были введены два новых объекта - отель «Дом со львами» (Адмиралтейский пр., 12, 5*, 183 номера) и бутик-отель «Дом Трезини» (Университетская наб., 21, 4*, 20 номеров).
2. До конца года заявлено к вводу ещё несколько объектов на рынке гостиничной недвижимости, однако общий ожидаемый объём пополнения номерного фонда незначителен.
3. В структуре предложения рынка гостиничной недвижимости наименьшая доля в общем объёме номерного фонда приходится на самый дорогой и самый дешёвый сегменты - гостиницы уровня 5* и хостелы; наибольшая - на гостиницы уровня 3*.
4. Что касается среднегодовой заполняемости гостиниц разного уровня, то в целом на рынке её уровень растёт.
5. Стоимость проживания в гостиницах 5* и 4* в целом снижается в связи с небольшим спросом на их услуги; в других секторах цены на номерной фонд либо стабильны, либо имеют тенденцию к росту.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

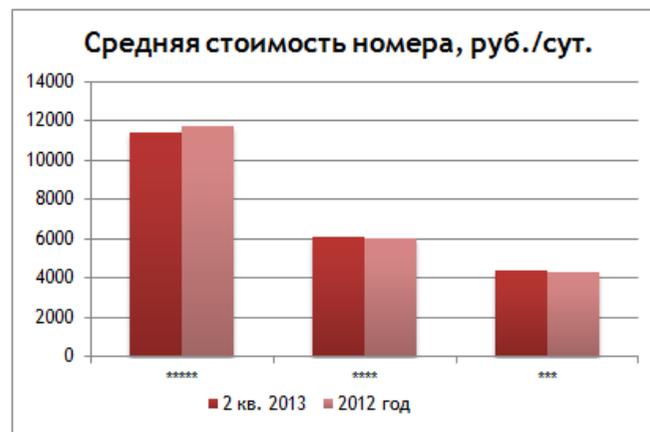


II. Основные тенденции рынка:

1. Эксперты прогнозируют дальнейшее снижение стоимости проживания в гостиницах класса 5*, особенно на фоне кризисных явлений в экономике Европейского союза, и, следовательно, снижения, как туристического потока, так и платёжеспособности гостей города.
2. В то же время растёт популярность гостиниц эконом-класса, а также хостелов, заполняемость последних составляет до 90% за год. Наиболее же востребованными остаются гостиницы 3*, и по-прежнему именно в этом секторе ощущается наибольший недостаток номерного фонда. Инвесторы, вкладывающие средства в проекты гостиничной недвижимости, зачастую не учитывают истинные потребности рынка и стремятся реализовывать в первую очередь проекты гостиниц высокого класса.
3. Ценовые показатели рынка продолжают следовать тенденции прошлого года: в то время как стоимость проживания в гостиницах класса 3* растёт, в гостиницах класса 5* 4* она продолжает снижаться.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий во 2 кв. 2013 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	40%	65%	50%
4 звезды	55%	82%	66%
3 звезды	54%	88%	68%
Эконом-класс	65%	90%	75%
Хостел	65%	95%	78%
Мини-гостиница	50%	80%	63%



Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (апрель-июнь 2013)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Гостиницы					
Пулково, привокзальная территория	Бизнес-центр, гостиница и многоуровневый паркинг	"Воздушные ворота Северной столицы"	Гостиница - 4 ^з , 200 номеров, 11 000 кв.м; бизнес-центр - 10 600 кв.м; паркинг - 560 м/м, а также открытая площадка длительного хранения		дек. 2013
Бадаевские склады, Киевская ул., 5	Проект гостинично-делового центра	"Энерго-логистик"	Земельный участок - 1,5 га, гостиница 3 ^з под брендом Tulip Inn, 235 номеров, 12,5 тыс. кв.м; бизнес-центр В+, 21 500 кв.м, полезная - 16	1 000 млн. рублей	сер. 2014
Дом купца Сакулина, Софийский буль., 32 (Пушкин)	Реконструкция под гостиницу	"Строительно-монтажная компания"	Здание вт.пол. 19 века, два этажа, начата надстройка третьего		
ул. Ак. Павлова, 5Д	Комплекс "Авеню-апарт"	ГК "Бестъ"	Бывшая производственная площадка. Комплекс на 350 апартаментов. 9 этажей, 20 000 кв.м, из них 14 000 кв.м полезной площади, подземный	1 400 млн. рублей	

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости (апрель-июнь 2013)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
Гостиницы					
Дом со львами, Адмиралтейский пр., 12	ЗАО "Тристар Инвестмент Холдингс"	Закончена реконструкция под отель 5 ^з Four Seasons Lion Palace St. Petersburg. 24,3 тыс. кв.м общей площади, 183 номера			июнь 2013
"Дом Трезини", Университетская наб., 21	Компания "Отель"	Бутик-отель Trezzini Palac. Гостиница 4 ^з , 20 номеров, 5 видовых террас. 2 тыс. кв.м. 600-1000 евро в сутки в зависимости от сезона. Уровень затрат			июнь 2013