

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

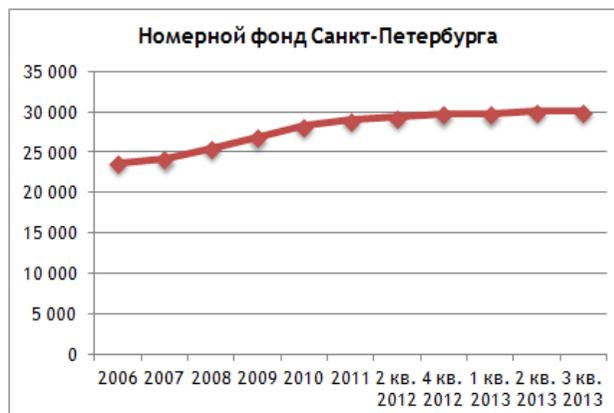


За третий квартал были заявлены (или обновлены) 8 проектов гостиниц, самый крупный из них - апарт-отель в составе МФК на участке юго-восточнее пересечения Приморского пр. и Яхтенной ул. (компания «Стремберг»), в МФК также предусмотрены офисы, конференц-залы, ресторан, паркинг и яхт-клуб.

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

### 1. Основные показатели рынка:

1. Не было введено ни одного значимого объекта, таким образом, объём рынка остался на прежнем уровне.
2. До конца года заявлено к вводу 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\*. На фоне этого распределения, а также явного недостатка предложения хостелов при высоком спросе на их услуги по-прежнему странным остаётся игнорирование девелоперами запросов рынка, ярким примером чего является, например, предполагаемая реконструкция хостела Graffiti (наб. р. Мойки, напротив Новой Голландии) под гостиницу высокого класса.
4. Что касается среднегодовой заполняемости гостиниц разного уровня, то в целом на рынке её уровень растёт.
5. Стоимость проживания в целом остаётся стабильной.



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



### II. Основные тенденции рынка:

1. Любопытной тенденцией является всплеск интереса к строительству апарт-отелей (апарт-отелей), так из 8 заявленных проектов 5 представляют собой проекты апарт-отелей различного масштаба, причём два из них будут реализованы компанией NAI Bekar. Эксперты этой компании в первую очередь прогнозируют и дальнейший рост внимания со стороны девелоперов к данной функции. В то же время нельзя не отметить, что какие-либо реальные предпосылки для развития функции апарт-отелей в России и в Санкт-Петербурге, в частности, пока не выражены.
2. Эксперты прогнозируют снижение стоимости проживания в гостиницах класса 5\*, особенно на фоне кризисных явлений в экономике Европейского союза, а также снижения, как туристического потока, так и платёжеспособности гостей города.
3. 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.
4. В настоящее время на рынке Санкт-Петербурга присутствуют 13 международных операторов, лидером из которых можно считать The Rezidor Hotel Group (2 647 номеров), при этом до конца года ожидается выход на рынок по меньшей мере ещё двух международных операторов гостиничных услуг.

### Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 3 кв. 2013 года

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 (июль-сентябрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Новый терминал аэропорта Пулково	Гостиничный комплекс Park Inn Radisson	ООО "Воздушные ворота северной столицы", ООО	Подписано соглашение о строительстве; отель 4*		нач. 2014
Участок юго-восточнее пер. Приморского пр. и Яхтенной ул.	Апарт-отель	"Стрёмберг"	145 тыс. кв.м, в составе также офисы, конференц-залы, ресторан, паркинг, возможно строительство яхт-клуба	300 млн. рублей	
Здание медсанчасти №12 Невского завода (Б. Смоленский пр.)	Реконструкция под гостиницу	ЗАО "СУ-46"	В том числе достройка третьего этажа		2015
наб. р. Фонтанки, 3А	Реконструкция под апарт-отель	ЛСР	Реконструкция бывшей тяговой подстанции; новое строение - 6 этажей, 8,7 тыс. кв.м, 25 апартаментов от 108 до 265 кв.м, офисные	1 500 млн. руб.	2016
ул. Чайковского, 17	Реконструкция под гостиницу	"Вега"	Проведена реставрация фасада и внутренних интерьеров, ведутся работы по подготовке инженерных коммуникаций к работе		1 янв. 2014
ул. Ак. Павлова, 5	Апарт-отель бизнес-класса Avenue-Apart	"Бестъ"	9 этажей, внутренний двор, общая площадь 22,5 тыс. кв.м, 319 апартаментов, паркинг на 77 м/м, детская площадка. Начаты продажи		к. 2015
VERTICAL, Московский пр., 73	Апарт-отель бизнес-класса Vertikal	NAI Bekar	12 этажей, 135 апартаментов (от 140 000 руб./кв.м)		1 кв. 2014
Люботинский пр., 5	Апарт-отель	NAI Bekar	15 тыс. кв.м; часть площадей - бизнес-центр класса В		