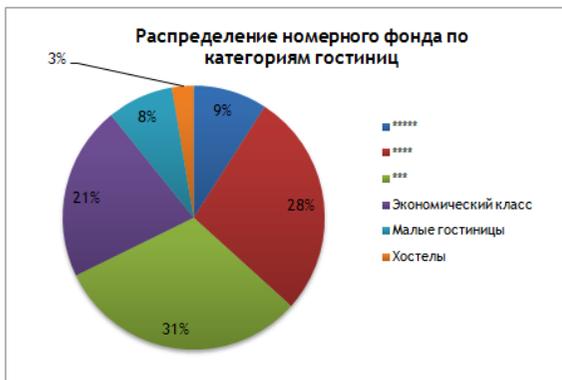


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



В третьем квартале этого года были введены три гостиницы, все высокого класса. Самый крупный объект - отель Park Inn by Radisson в аэропорту «Пулково». Отель рассчитан на 200 номеров, в том числе 40 - высокого класса, и соединён с терминалом пешеходной галереей. Проект осуществлён в рамках государственно-частного партнёрства как часть реконструкции аэропорта.

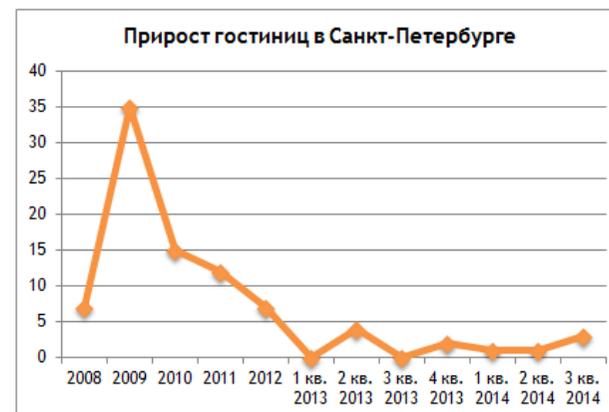
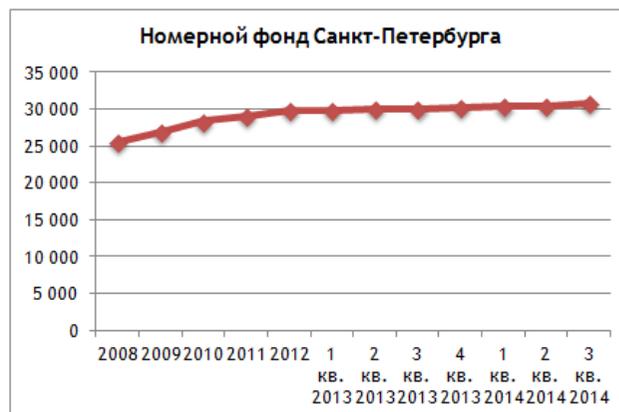
За этот квартал были заявлены (или обновлены) три проекта гостиниц, в том числе: отель на 218 номеров в планируемом к строительству многофункциональном комплексе на пересечении Московского пр. и Киевской ул. и апартамент-отель от «Охта-групп» на ул. Моисеенко, который также будет включать в себя небольшой торговый центр.

Всего на 2014-2015 гг. заявлено открытие 7 гостиниц, общий номерной фонд которых должен составить 1 283 шт.; в том числе три гостиницы 5*, три - 4* и одна - 2*.

Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам третьего квартала 2014 года можно характеризовать следующим образом.

1. Основные показатели рынка:

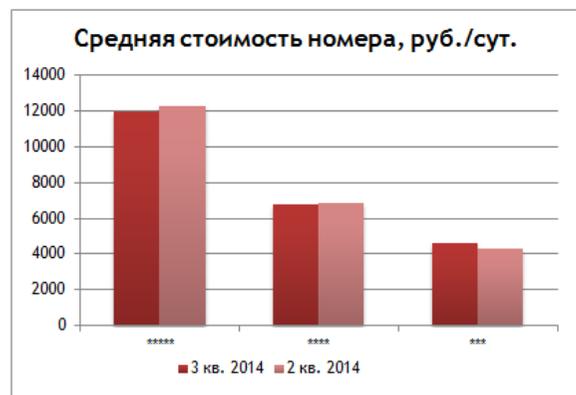
1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 30,8 тыс. номеров различного класса.
2. В структуре предложения рынка гостиничной недвижимости наименьшая доля в общем объёме номерного фонда приходится на самый дорогой и самый дешёвый сегменты - гостиницы уровня 5* и хостелы; наибольшая - на гостиницы 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.
3. Среднегодовая заполняемость гостиниц разного класса по итогам третьего квартала снизилась, несмотря на прогнозы экспертов о достижении высокой заполняемости в 2014 году.
4. Стоимость проживания по итогам третьего квартала снизилась в высоком классе и несколько увеличилась для гостиниц 3*.





II. Основные тенденции рынка:

1. Несмотря на масштабное инвестирование в строительство апарт-отелей в последнее время, сформировавшего рынка для этой функции ещё не существует: лишь единицы из осуществлённых проектов работают в формате апарт-отелей, большинство из них функционируют как элитное жильё.
2. Наблюдается снижение среднегодовой заполняемости и цен в высоком сегменте, что связано со снижением туристического потока в свете текущей политической ситуации.
3. Популярность гостиниц эконом-класса, а также хостелов, остаётся крайне высокой. Наиболее же востребованными остаются гостиницы 3*, и по-прежнему именно в этом секторе ощущается наибольший недостаток номерного фонда.
4. Во Всероссийском научно-исследовательском институте сертификации состоялось совещание рабочей группы по разработке стандартов для хостелов, закрепляющее юридическое значение хостела с установлением требований к условиям и порядку осуществления его деятельности. Итогом встречи стал проект «Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам», который должен быть внесён на рассмотрение экспертной комиссии Технического комитета стандартизации. Этот факт отражает возросший интерес инвесторов к данному сектору гостиничного рынка.



Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 3 кв. 2014 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	35%	70%	50%
4 звезды	48%	80%	61%
3 звезды	55%	89%	69%
Эконом-класс	72%	95%	82%
Хостел	80%	98%	88%
Мини-гостиница	50%	86%	65%

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (июль-сентябрь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
пер. Московского пр. и Киевской ул.	Многофункциональный комплекс	ГК "Энерго"	Реконструкция; МФК общей площадью 21 тыс. кв.м, 7 этажей; в т.ч. 12,5 тыс. кв.м под отель 4*, 218 номеров		осень 2015
пр. Энгельса, 3	Хостел	"Балтик Трэвел Компани"	Три здания-памятника, 38 номеров на 160 человек, а также три конференц-зала на 220 человек и выставочное пространство	300 млн. руб.	
ул. Моисеенко	Апарт-отель	"Охта-групп"	Апарт-отель рядом с корпусами МФК "Невская ратуша", 23 тыс. кв.м, включая торговый центр и фуд-корт	2,5 млрд. рублей	

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости (июль-сентябрь 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"Гранд Каньон", ул. Шостакович, 2	GC Development Group	3 ^я , 9 этажей, 8,6 тыс. кв.м, 133 номера, 30 м/м в подземном паркинге, ресторан и конференц-зал	от 2300 руб./сут.	сентябрь
Vertical, Московский пр., 73	NAI Besar	Отель среднесрочного проживания (от 1 нед. до 9 мес.), 126 номеров, 12 этажей, 7,9 тыс. кв.м	от 2300 до 7500 руб./сут.	сентябрь
Park Inn by Radisson, аэропорт Пулково	Государственно-частное партнёрство	200 номеров, в т.ч. 30 - "бизнес-класс", 10 - "Люкс", 18 переговорных на 400 делегатов в общей сложности; соединён с терминалом пешеходной галереей	в ср. - 6000 руб./сут.	сентябрь