

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



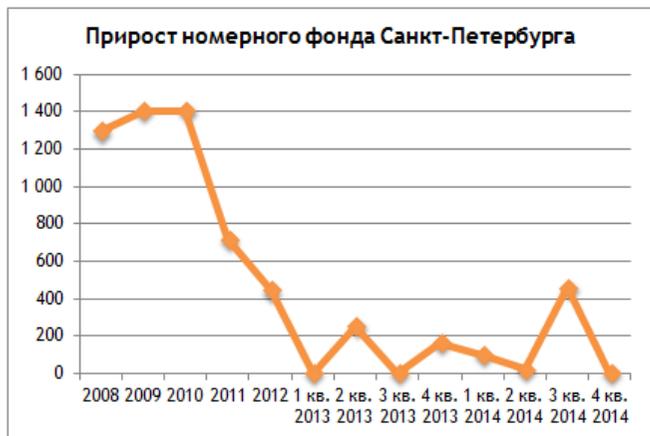
В четвёртом квартале этого года новых объектов в секторе гостиничной недвижимости введено не было. За этот квартал были заявлены (или обновлены) три проекта гостиниц, в том числе: комплекс апартаментов «Salut!» (пер. Пулковского шос. и Дунайской ул.) площадью 77 тыс. кв.м и гостиница 3* на ул. Шостаковича, рядом с ТРК «Гранд Каньон», на 133 номера. Всего на 2015 г. заявлено открытие 6 гостиниц, общий номерной фонд которых должен составить ок. 1 100 шт.; в том числе три гостиницы 5*, три - 3* и одна - 2*.

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

1. Основные показатели рынка:

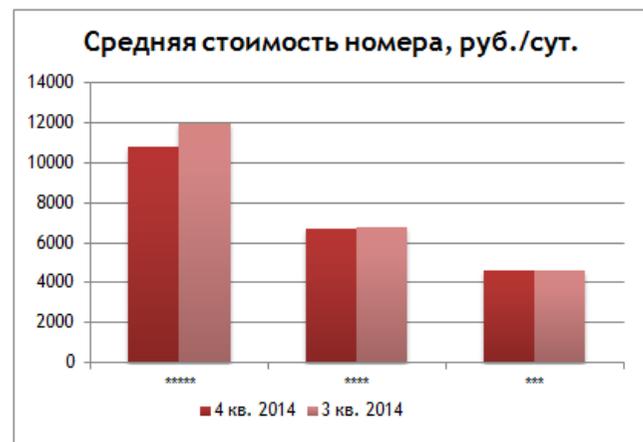
1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 30,8 тыс. номеров различного класса.
2. В структуре предложения рынка гостиничной недвижимости наименьшая доля в общем объёме номерного фонда приходится на самый дорогой и самый дешёвый сегменты - гостиницы уровня 5* и хостелы; наибольшая - на гостиницы уровня 3*.
3. Среднегодовая заполняемость гостиниц разного класса по итогам четвёртого квартала снизилась, несмотря на прогнозы экспертов о достижении высокой заполняемости в 2014 году.
4. Стоимость проживания по итогам четвёртого 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. В целом снижение туристического потока по итогам года составило 20%.
3. Показатель доходности на один номер по гостиницам Санкт-Петербурга снизился по итогам года на 10%. Наибольшее снижение доходности на номер - до 20%, наблюдается в наиболее дорогом сегменте рынка. Единственный сектор рынка, где этот показатель не падал, а рос, является сегмент эконом-класса - гостиницы 3* и 2*, дешёвые мини-отели и хостелы.
4. 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.



Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 4 кв. 2014 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	20%	55%	35%
4 звезды	40%	70%	53%
3 звезды	50%	80%	63%
Эконом-класс	65%	95%	78%
Хостел	70%	98%	82%
Мини-гостиница	47%	80%	61%

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (октябрь-декабрь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Голландия", Галерная ул., 40, Адмиралтейский кан., 15	Апарт-отель	"Кловер Групп"	20 апартаментов, из них 8 - двухуровневых премиум-класса; реконструкция Доходного дома и издательства С.М Пролепера и Дома князей Шаховских	1 млрд. рублей	май 2015
ул. Шостаковича, рядом с ТРК "Гранд Каньон"	Отель	"Соломон" ("GC Development Group")	3 ^ф , 8,3 тыс. кв.м, 133 номера	700 млн. рублей	2015
"Salut!", пер. Пулковского шос. и Дунайской ул.	МФК	"Олимп"	Апарт-отели, две очереди - 33,5 тыс. кв.м (16-этажные корпуса) и 43,5 тыс. кв.м (15- и 23-этажные корпуса), а также высотный бизнес-центр, спортивный клуб, выставочные галереи	3,4 млрд. рублей	1 пол. 2017