

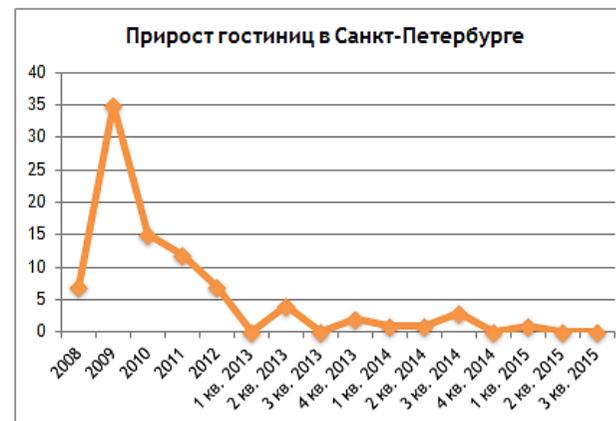
В третьем квартале этого года новых значимых объектов в секторе гостиничной недвижимости введено не было. При этом были заявлены три проекта, относящиеся к сектору апарт-отелей. Самый крупный – реновация территории Музея городского электрического транспорта с модернизацией музейного комплекса и возведением 14-и 8-и-этажных зданий. Затраты на проект определены в размере 7 млрд. рублей, срок окончания работ – 2017 год.

Кроме того, на 2016 год запланирован выход на рынок таких гостиниц, как «Aston» на 160 номеров (ул. Проф. Ивашенцева), «Hilton» и «Hampton by Hilton» в составе инфраструктуры КВЦ «Экспофорум» (234 и 207 номеров, соответственно), а также «Holiday Inn» на 129 номеров (Кременчугская ул.). В 2017 году ожидается открытие гостиницы бренда «Jumeirah» на углу Невского пр. и М. Морской ул. Выход на петербургский рынок гостиничной недвижимости анонсировали новые инвесторы: в частности, корейская компания «Lotte Group» приобрела в 2014 году проект апарт-отеля «Исаакиевская Ассамблея», который планируется скорректировать в пользу 5\*-й гостиницы. Новый отель «Lotte Plaza» в сегменте «luxury», открытие которого намечено на 2017 год, рассчитан на 85 номеров. Турецкая сеть элитных отелей «Elite World Hotels» уже начинает работы по строительству двух гостиниц в ценовом сегменте «upscale» на Пироговской наб. (220 номеров) и на пл. Конституции (500 номеров). Оба отеля должны открыться к Чемпионату мира по футболу в 2018 году.

Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам третьего квартала 2015 года можно характеризовать следующим образом.

1. Основные показатели рынка:

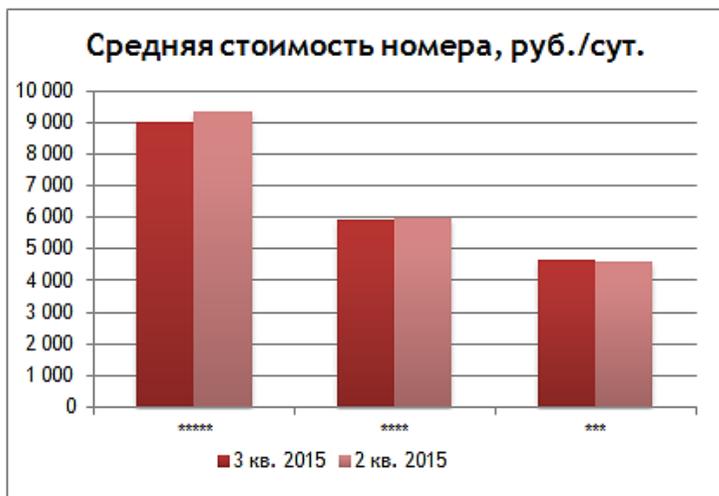
1. Объем рынка на конец квартала составляет ок. 30,8 тыс. номеров различного класса.
2. В структуре предложения рынка гостиничной недвижимости наименьшая доля в общем объеме номерного фонда приходится на самый дорогой и самый дешёвый сегменты – гостиницы уровня 5\* и хостелы; наибольшая – на гостиницы уровня 3\*.
3. Среднегодовая заполняемость гостиниц разного класса по итогам третьего квартала осталась неизменной. По информации Комитета по развитию туризма, загрузка отелей Петербурга в высокий сезон составила 70-80%. В настоящее время эксперты связывают основные надежды на развитие рынка с увеличением туристического потока внутри страны (в связи со значительным удорожанием зарубежных туристических поездок). Однако небольшой рост данного потока не смог «перекрыть» убытки от падения туристического потока из других стран.
4. Стоимость проживания в этом квартале продолжала снижаться в высоком классе и практически не изменилась для гостиниц 3\* и хостелов.



II. Основные тенденции рынка:

1. Инвесторы массово переносят сроки открытия и строительства новых отелей в Санкт-Петербурге, объясняя это невозможностью прогнозировать окончательную стоимость стройки из-за курса валют и сложностями с определением доходности.
2. Дополнительное предложение на рынке сейчас формируется и со стороны апарт-отелей, число которых постепенно увеличивается. Хотя многие из проектов апарт-отелей остаются «замаскированными» жилыми комплексами, всё же некоторая часть пополняет объём рынка помещений для оказания гостиничных услуг.
3. До конца года ожидается усиления существующих тенденций: роста туризма со стороны азиатских стран, сохранения спроса на гостиницы высокого ценового сегмента в связи с их сравнительной дешевизной для иностранных туристов, сохранения внутреннего туристического потока.
4. Наблюдается замедление снижения среднегодовой заполняемости и цен, что связано с продолжающимся снижением туристического потока в свете текущей политической ситуации. В целом снижение туристического потока к концу года может составить до 15-25%.
5. Пока на рынке некоторую позитивную динамику обеспечивает внутренний туризм, при этом наблюдается и спрос со стороны зарубежных гостей, для которых стоимость проживания в Санкт-Петербурге стала более доступной в валюте. Что касается внутреннего туризма, то при существующих экономических тенденциях, когда уровень платёжеспособного спроса населения продолжает падать, снижение внутреннего туристического потока в будущем неизбежно.





6. Наибольшее давление в этой ситуации испытывают гостиницы, ориентированные на зарубежный корпоративный спрос, в то время как у гостиниц, работающих с российскими и азиатскими туристами, положение несколько лучше.
7. Российские туристы стали предпочитать хостелы и проживание в частном секторе гостиницам и дорогим отелям. Согласно исследованию компании «Яндекс», россияне стали чаще заниматься организацией путешествий самостоятельно, а также начали искать более дешевые варианты размещения. Наиболее благоприятна текущая ситуация для развития хостелов.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 3 кв. 2015 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	18%	50%	31%
4 звезды	40%	68%	52%
3 звезды	50%	80%	63%
Эконом-класс	65%	95%	78%
Хостел	70%	98%	82%
Мини-гостиница	45%	75%	58%

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (июль-сентябрь 2015)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Средний пр. В.О., 77	Апарт-отель и гостиница	"Glorax Development"	Реновация территории Музея городского электрического транспорта с модернизацией музейного комплекса и возведением 14 8-этажных зданий	7 млрд. рублей	2017
Петровский остров	Апарт-отель	"Петровский альянс"	Апарт-отель в 26,4 тыс. кв.м на бывшей территории завода "Экострой", 300 апартаментов, 6 этажей		2018
ул. Савушкина, 104	Апарт-отель	нет данных	Строительство апарт-отеля на месте КВД; здание в семь этажей, другие ТЭП пока неизвестны		2017