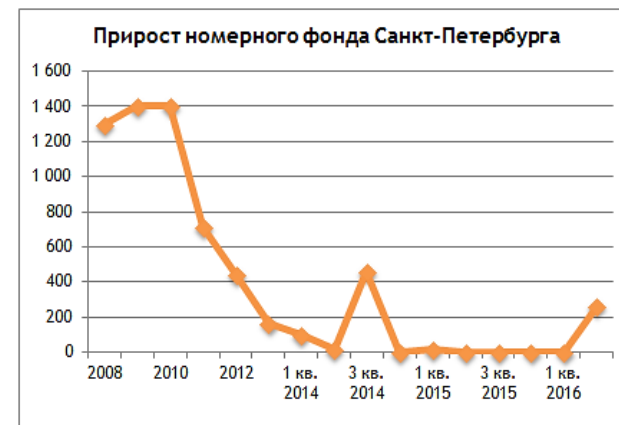
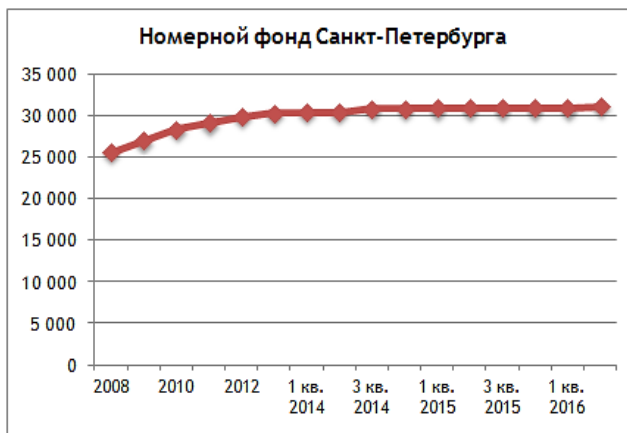
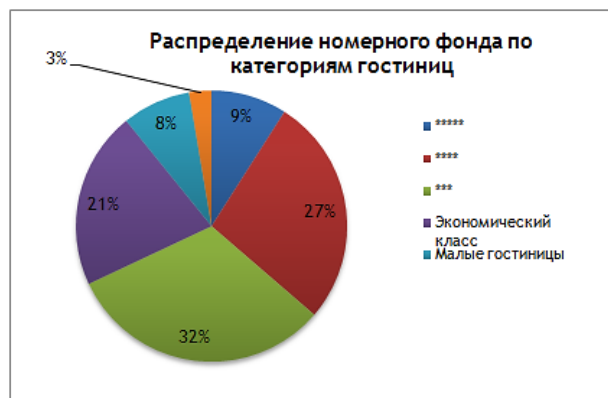
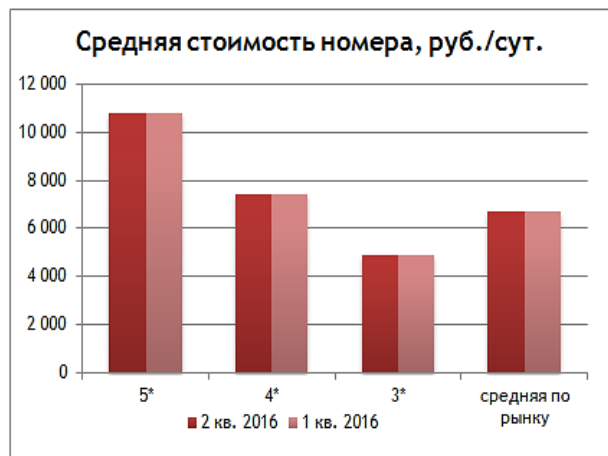


Во втором квартале этого года были введены в эксплуатацию два объекта гостиничного назначения, самый крупный из них — отель 3* «Hampton by Hilton» (Петербургское шос., 64/1) на 207 номеров.

При этом были заявлены восемь проектов, в том числе три связанных со строительством апарт-отелей. Самые крупные из проектов: два отеля по 950 номеров на ул. Кораблестроителей, участки под которые были переданы городом компании «Plaza Lotus Group»; реновация промышленной территории под апарт-отель на ул. Ал. Невского, 12/43 — на 382 апартаментов; и элитный апарт-отель на Петровском пр. — на 298 апартаментов. Последний проект предполагается завершить к 2018 году.

На текущий год в целом запланирован выход на рынок таких гостиниц как «Aston» на 160 номеров (ул. Проф. Ивашенцева), «Hilton» в составе инфраструктуры КВЦ «Экспофорум» на 234 номера, а также «Holiday Inn» на 129 номеров (Кременчугская ул.). В 2017 году ожидается открытие гостиницы бренда «Jumeirah» на углу Невского пр. и Мал. Морской ул.





Уровень заполняемости гостиниц различных категорий во 2 кв. 2016 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	28%	76%	48%
4 звезды	52%	89%	67%
3 звезды	70%	98%	82%
Эконом-класс	78%	98%	86%
Хостел	89%	100%	94%
Мини-гостиница	57%	85%	69%

I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 31,1 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 второго квартала практически не изменилась, что связано со стабильно высоким уровнем заполняемости в конце весны и в сезон белых ночей, а также во время проведения Петербургского международного экономического форума. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов. Это связывают с увеличением туристического потока внутри страны (в связи со значительным удорожанием зарубежных поездок), а также увеличением потока иностранных туристов, для которых стоимость проживания в России значительно снизилась вследствие падения курса рубля.
4. Стоимость проживания за квартал практически не изменилась для всех сегментов рынка.

II. Основные тенденции рынка:

1. Наибольший объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости в настоящий момент приходится на гостиницы и апартаменты. На рынке наблюдается буквально взрыв интереса к таким проектам, особенно заметный на фоне резкого падения вложения в другие сектора рынка. Такой рост интереса связан, в первую очередь, с Чемпионатом мира по футболу в 2018 года, при этом многие проекты предполагаются к завершению именно до 2018 года. Открытым остаётся вопрос, насколько построенные к тому времени объекты окажутся рентабельными после окончания Чемпионата.
2. При этом эксперты отмечают, что гостиничный рынок Санкт-Петербурга в настоящий момент – это рынок массовый и недорогой. Внутренний туризм и группы из азиатских стран формируют групповой спрос на бюджетное размещение в хороших локациях. Отели более высоких сегментов демонстрируют меньшую эластичность спроса, работая практически на полную мощность один-два месяца в году, в основном, во время Санкт-Петербургского международного экономического форума и пика сезона «белых ночей», в остальное же время они вынуждены конкурировать по цене с более низкими сегментами.
3. Сегмент апартаментов на рынке постепенно растёт. По данным некоторых экспертов, доля сервисных апартаментов составляет 36%, не сервисных – 64%. На сегодняшний день средняя стоимость 1 кв. м в апарт-проектах варьируется от 77 до 220 тыс. рублей и напрямую зависит от удаленности от деловых зон города и стадии строительства. Участники рынка считают, что сам формат апартаментов стал более привычным, а Россия все активнее перенимает общемировую практику, когда снимать жилье становится нормой. В Санкт-Петербурге развитию данной практики способствуют некоторые объективные факторы: развитие «серого пояса» промышленной застройки и отсутствие интересных пятен под жилую застройку в черте города.
4. Произошло закрепление наметившихся ранее 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.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости (апрель-июнь 2016)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"Voyage", Пулковское шос., 105	Гостиница	Новый корпус гостиницы, 3*, 58 номеров, паркинг, конференц-зал		апрель
"Hampton by Hilton", Петербургское шос., 64/1	Отель	Отель 3* на территории комплекса "Экспофорум"; 207 номеров, конференц-зона, лобби		июнь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (апрель-июнь 2016)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Петровский о., Петровский пр.	Апарт-отель	"Кортрос"	Элитный комплекс апартаментов, 26 тыс. кв.м, 298 апартаментов, четыре 3-6-этажных корпуса, яхт-клуб, стоянка для яхт, подземный паркинг	2 млрд. руб.	2018
Социалистическая ул., 21	Апарт-отель	"ЛендГранд" ГК "Пионер")	70-75 тыс. кв.м, комплекс также будет включать торговлю, общепит, офисный блок и фитнес-зал	5,68 млрд. руб.	2018
ул. Кораблестроителей	Отель	"Plaza Lotus Group"	Два отеля по 950 номеров, включены в список стратегических проектов		
ул. Ал. Невского, 12/43	Апарт-отель	"Ярд"	Реновация промышленной территории под апарт-отель "Prime Residence" на 382 апартаментов (от 24 кв.м), паркинг на 135 м/м, коммерческие помещения 3,5 тыс.кв.м		
Новочеркасский пр., 4А	Гостиница	"3S Development"	Строительство гостиницы 4* в рамках реконструкции Казарм Новочеркасского полка, 220 номеров		2018
Капсольное шос., 19А	Отель	"НПП "Краснознаменец"	Реконструкция детского сада завода "Краснознамёнец" под отель 3*, 1,76 тыс. кв.м		
пр. Большевиков (между домом 32 и 34 к.2)	Гостиница	"Стайл-строй"	Земельный участок 2 га передан под строительство гостиницы, срок осуществления проекта – не более 7 лет		
Лиговский пр., 54	Гостиница	"Лиговский 54" ("Атэк")	Земельный участок 4,1 тыс. кв.м, планируется строительство гостиницы на 167 номеров		2018