

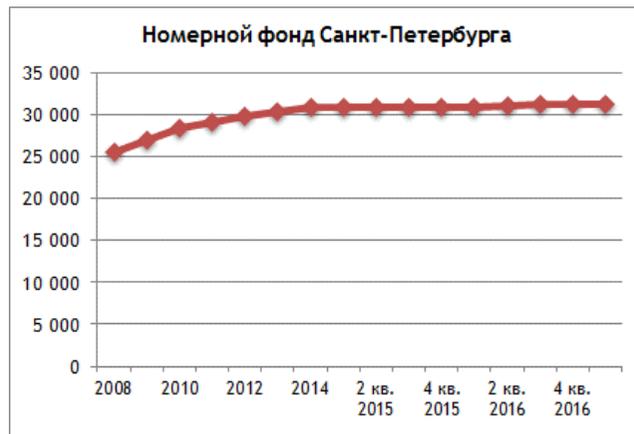
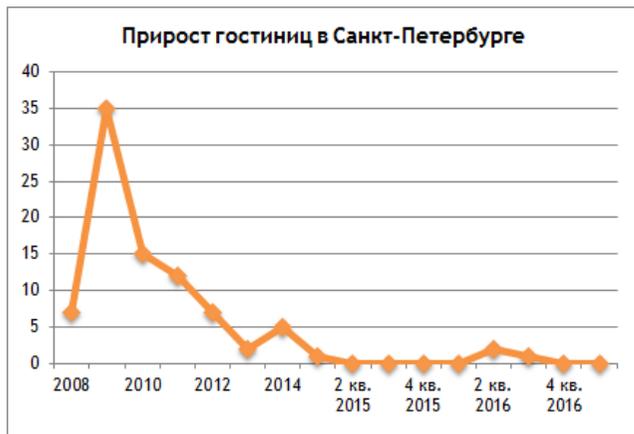
В первом чтении принят закон об обязательной классификации гостиниц. Он предусматривает поэтапное присвоение «звёзд»: с 1 января 2018 г. — для гостиниц с номерным фондом более 50 номеров, с 1 января 2019 г. — более 15 номеров, с 1 января 2020 — для всех. Также начинает действовать запрет на предоставление гостиничных услуг без свидетельства о присвоении категории. Классификацию гостиниц будут проводить аккредитованные организации, а их реестр вести уполномоченный орган федеральной власти.

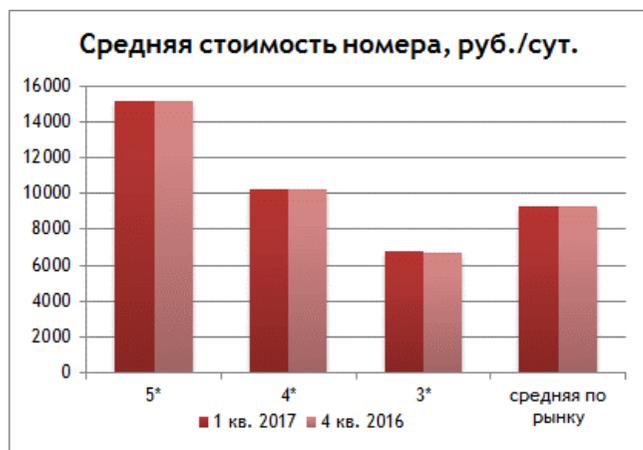
Новых объектов в этом квартале введено не было.

Были заявлены семь проектов строительства апарт-отелей, в том числе реконцепция уже существующего проекта (ранее предполагалось строительство бизнес-центра).

Два самых крупных из заявленных проектов это: апарт-отель на Среднем пр. В.О., д. 87 от компании «Еврострой» (34,6 тыс. кв.м, 432 апартаменты) и апарт-отель «Valo» на углу ул. Салова и Бухарестской ул. от компании «Lemminkäinen» (24,4 тыс. кв.м, 750 апартаментов). В обоих случаях ввод запланирован на 2019-2020 гг.

В текущем году запланирован ввод 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 течении года также ожидается открытие гостиниц бренда «Jumeirah» на углу Невского пр. и М. Морской ул. и южнокорейской сети «Lotte» на Исаакиевской пл.





Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	28%	80%	50%
4 звезды	40%	95%	63%
3 звезды	50%	92%	68%
Эконом-класс	70%	100%	83%
Хостел	80%	100%	88%
Мини-гостиница	35%	80%	54%

I. Основные показатели рынка:

1. Объем рынка на конец квартала составляет около 31,2 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 на конец периода немного снизилась. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов.
4. Стоимость проживания в этом квартале для всех сегментов рынка выросла. Эксперты прогнозируют дальнейший рост тарифов за проживание в течение этого года и, особенно, в начале следующего.

II. Основные тенденции рынка:

1. Наибольший объем инвестиций в сфере коммерческой недвижимости в настоящий момент приходится на гостиницы и апартаменты. На рынке наблюдается интерес 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 г., при этом многие проекты предполагаются к завершению именно в 2018 г. Открытым остаётся вопрос: насколько построенные к тому времени объекты окажутся рентабельными после окончания Чемпионата.
2. По-прежнему растут вложения в апартаменты. В течение этого года ожидается ввод ещё около 200 тыс. кв.м апартаментов, среди них проекты «Нарвский посад», корпус в комплексе «Salut!», комплекс «Dockland», «Елагин Апартамент», часть проекта «Светлый мир «Внутри». В первом квартале начались продажи в трёх комплексах апартаментов: «YES», «Grani» и «Valo».
3. По прогнозам Комитета по развитию туризма стоимость номера в гостиницах Санкт-Петербурга в течение 2017 года вырастет на 30-50%. За прошлый год рост составлял до 25% в высокий сезон. Также растёт количество туристов: в 2015 г. оно составило 6,5 млн. чел., в 2016 — 6,9 млн. чел.
4. Несмотря на рост туристического потока, загрузка гостиниц города меняется незначительно: за прошедший год рост составил около 2%. Основная причина — повышение тарифов; их значительный рост, в свою очередь, был вызван повышением спроса со стороны иностранных туристов (в связи с падением курса рубля). В этом году можно прогнозировать дальнейшее падение загрузки, т.е. уменьшение спроса; ситуация может измениться в 2018 г., с приближением Чемпионата мира по футболу.

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Valo", угол ул. Салова и Бухарестской ул.	Апарт-отель	"Lemminkainen"	24,4 тыс. кв.м, 750 апартаментов, 18 этажей		май 2019
Средний пр. В.О., 87	Апарт-отель	"Еврострой"	34,6 тыс. кв.м, жилая – 17,4 тыс. кв.м, 432 апартаментов, три стеклянные башни на общем стилобате, коммерческие помещения, паркинг: подземный 80 м/м, наземный 10 м/м	1,8 млрд. руб.	2020
ул. Кораблестроителей / Мичманская ул.	Апарт-отель	"Логистика Северо-Европейских газопроводов"	17 тыс. кв.м, участок – 2 тыс. кв.м		
пр. Добролюбова, 18а	Апарт-отель	"Ялта" ("Yard Group")	17 тыс. кв.м, предусмотрен снос паркинга		
"Vertical", Б. Сампсониевский, 68	Апарт-отель	"Bekar"	17 тыс. кв.м, 512 апартаментов, участок 7 тыс. кв.м; также: три ресторана, фитнес-центр, конференц-зал, спа-зона и коворкинг	1,5 млрд. руб.	
"Docklands", В.О., продолжение наб. Макарова	Апарт-отель в составе МФК	"Docklands Development"	реконцепция: вместо 2-х зданий бизнес-центров предполагается строительство апарт-отеля (45 тыс. кв.м, 421 апартамент)		
"Avatar", Ремесленная ул., 21А	Апарт-отель в составе МФК	"Строительный трест"	10 тыс. кв.м (общая площадь МФК – 17 тыс. кв.м); также: медицинский центр, коммерческие помещения, механизированная автостоянка на 78 м/м		