



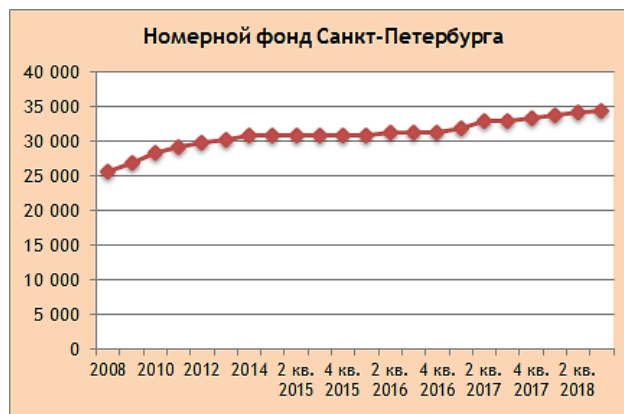
В начале февраля был принят закон, обязывающий классифицировать по уровню сервиса все гостиницы, пляжи и горнолыжные трассы. Свидетельство о присвоении категории будет действовать три года, классификацией будут заниматься организации, аккредитованные Ростуризмом. Предполагается наложение штрафов за предоставление гостиничных услуг без соответствующего сертификата или введение потребителей в заблуждение относительно категории гостиницы. При этом места, где организуют отдых детей, а также места, принадлежащие медицинским организациям, физкультурно-спортивным центрам, социальным и религиозным организациям к гостиницам не отнесены и не обязаны проходить классификацию (в отличие от апарт-отелей, номера в которых передают в аренду; для таких объектов Роспотребнадзор может требовать предъявление сертификата). Новые правила должны вступить в силу поэтапно: с 1 июля 2019 года — для гостиниц с фондом более 50 номеров, с 2020 года — для отелей с фондом более 15 номеров, с 2021 года — для всех остальных.

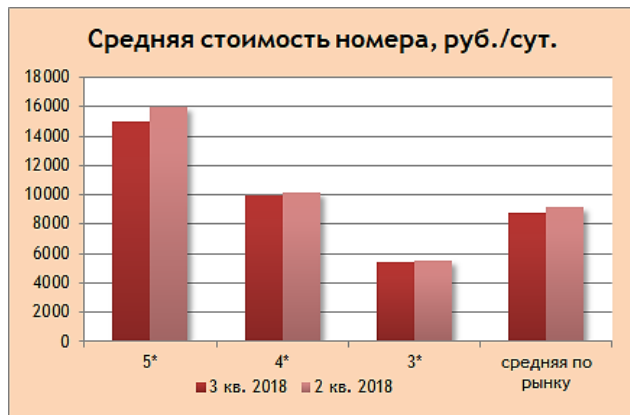
Также предпринимаются попытки законодательно определить статус апартаментов, что уже вызвало снижение спроса на некоторые из подсегментов этого сектора рынка.

В третьем квартале этого года состоялась одна крупная сделка с гостиничной недвижимостью: была продана гостиница «Карелия» на ул. М. Тухачевского, 27/2 (19,4 тыс. кв.м, 259 номеров). Экспертная оценка суммы сделки — 400 млн. руб. На продажу была выставлена гостиница «Охтинская» на Большеохтинском пр., 4, цена предложения — 1,5 млрд. руб.

В этом квартале были введены два комплекса апартаментов, в том числе «Невский посад» на ул. Швецова, 8А, общей площадью 7,7 тыс. кв.м. В комплексе 128 апартаментов по 20-67 кв.м.

Были заявлены два проекта строительства гостиниц, самый крупный — гостиница 4* оператора «AccorHotels» в составе комплекса «Status by Salut!» на Лиговском пр. (юго-восточнее д. 56А). Гостиница будет представлять собой 8-17-22-этажное здание, площадью 44 тыс. кв.м, на 250 номеров. Также в составе комплекса предполагаются апарт-апартаменты 3*, их число неизвестно. Срок сдачи объекта — май следующего года.





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 34,3 тыс. номеров и апартаментов 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*. Постепенно растёт доля, приходящаяся на апарт-отели.
3. Среднегодовая заполняемость большинства гостиниц незначительно выросла за счёт туристического потока перед и во время ЧМФ-2018 и снова снизилась после окончания сезона. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов.

II. Основные тенденции рынка:

1. Значительный объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости сейчас приходится на гостиницы и апартаменты. Хотя в абсолютном значении он уступает по объёму вложениям в сектор торговой недвижимости, по числу объектов рынок гостиничной недвижимости в настоящее время лидирует.
2. До конца года ещё возможен ввод ещё четырёх проектов апарт-отелей общим объёмом до 3 тыс. апартаментов.
3. В этом году отмечается резкий рост спроса на апартаменты: число сделок с начала года почти в два раза превышает аналогичный показатель за тот же период 2017-го. Наибольшее число сделок приходится на апартаменты, обеспеченные сервисной инфраструктурой.
4. При этом по подсчётам экспертов рынка реальный уровень доходности апартаментов в Санкт-Петербурге (при рыночной заполняемости) составляет 8-10% в зависимости от позиционирования, местоположения и уровня сервиса. А самым доходным типом гостиничной недвижимости эксперты рынка считают хостелы.
5. Большая часть предложения на рынке апартаментов соответствует классу «комфорт» (более половины), менее 10 % относится к элитной недвижимости, остальное — бизнес-класс.
6. Ещё один из подсегментов в секторе апартаментов, в настоящий момент активно развивающийся, — это сервисные апартаменты, т.е. предлагающие арендаторам / покупателям комплекс услуг. Сейчас этот тип апартаментов составляет около 2/3 от общего объёма предложения.
7. Из-за ожидаемых изменений в законодательстве снизился спрос на апартаменты высокого класса, падение составило более 65%. Тем не менее, пока суть предполагаемых поправок неясна, а существующие проекты законов не дают ни точного определения апартаментов, ни ясного представления о том, как именно предполагается изменить их правовой статус.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	15%	60%	34%
4 звезды	32%	84%	54%
3 звезды	50%	97%	70%
Эконом-класс	78%	100%	87%
Хостел	85%	100%	91%
Мини-гостиница	40%	81%	57%

8. По данным агентств недвижимости спрос на апартаменты неуклонно растёт; за прошлый год предложение в данном сегменте удвоилось, но всё равно его темпы прироста меньше темпов увеличения спроса. По различным данным, при этом, среди предложений доля апартаментов, которые могут быть приравнены к гостиничной недвижимости (т.е. предполагают извлечение инвестиционного дохода при эксплуатации), составляет от 50 до 65%.
9. По-прежнему растёт инвестиционный спрос на апартаменты, хотя насколько удачны такие объекты с точки зрения инвестиций, статистики пока нет. Сейчас на инвестиционные сделки в этом сегменте приходится более двух третей всего объёма сделок. Наибольшую долю в предложении в настоящий момент занимают апартаменты комфорт-класса – это более половины всего предложения, на втором месте – бизнес-класс.
10. В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера.
11. Как и предполагали некоторые эксперты рынка, ожидания управляющих гостиниц, связанные с возможным резким повышением спроса на время ЧМ-2018, не оправдались. Из-за завышенных цен большая часть гостиниц высокого и среднего класса обслуживания остались незаполненными. Только треть гостиниц 3* и четверть гостиниц 4* были заполнены полностью. В то же время заполняемость хостелов была традиционно для высокого сезона близка к 100%.

Крупные сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
"Охтинская" (15,6 тыс. кв.м; 3 ⁺ ; Большеохтинский пр., 4)	август		предложение – 1,5 млрд. руб.
"Карелия" (19,4 тыс. кв.м, 259 номеров; 4 ⁺ ; ул. М. Тухачевского, 27/2)	сентябрь	"Базальт"	Экспертная оценка – 400 млн. руб. (20,6 тыс. руб./кв.м)

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"Нарвский пасаd", ул. Швецова, 8А	"Технобалтснаб"	Комплекс апартаментов, 7,7 тыс. кв.м, 128 апартаментов (20-67 кв.м), открытая парковка на 20 м/м		сентябрь
"Grani", ул. Б. Зеленина, 24А	"ИК "Сроительный трест"	Апарт-отель в составе МФК, 57 апартаментов (30-210 кв.м), 9,8 тыс. кв.м, в т.ч. фитнес-центр на 1,4 тыс. кв.м, двухуровневый паркинг на 234 м/м		сентябрь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Novotel Санкт-Петербург Аэропорт", Пулковское шос., 14	Гостиница	"СоюзСтрой"	Гостиница 4* оператора "AccorHotels" в составе комплекса "Status by Salut!"(8-17-22-этажное здание, 44 тыс. кв.м), 250 номеров, ресторан, конференц-залы, фитнес-зона и т.д. Также в составе комплекса – апартаменты 3*		2021
"Mercure", Лиговский пр., ю/в-е д. 56А	Гостиница	"Accor Hotels"	Гостиница 3*, 16,6 тыс. кв.м, 191 номер, 4-8 этажей		май 2019