



Категория	Заполняемость
5 звезд	20%
4 звезды	25%
3 звезды	40%
Эконом-класс	60%
Хостел	50%

К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 20% до 60% в зависимости от класса. Средняя загрузка вдвое превысила показатель за тот же период прошлого года, что говорит о постепенном восстановлении рынка после общего кризиса 2020 г.

Средняя стоимость проживания в классических гостиницах значительно выросла за истекший квартал. По мнению экспертов рынка, это частично объясняется деформацией спроса: там, где раньше средняя стоимость складывалась из индивидуальных тарифов и тарифов для групп, теперь — в связи с отсутствием группового туризма, есть только высокие индивидуальные тарифы.

Рынок апарт-отелей продолжает развиваться, он пострадал в меньшей степени, поскольку менее зависит от туристического потока, а на фоне падения экономики вложения в апарт-отели многим инвесторам представляется достаточно надёжным.

Объём сделок на рынке апарт-отелей достиг исторического максимума и продолжает расти. На конец квартала он почти вдвое превышает показатели за тот же период прошлого года.

До 90% объёма сделок с апарт-отелями по-прежнему приходится на сервисные объекты.

Основное предложение сосредоточено в Выборгском, Невском и Московском районах.

Средняя цена сервисных апарт-отелей бизнес-класса на рынке продолжает увеличиваться, к концу квартала она достигала 200 тыс. руб./кв. м.

Наибольшим спросом ожидаемо пользуются апарт-отели в удобной локации, рядом с каким-либо значимым объектом (культурным и/или инфраструктурным), в проекте девелопера с хорошей репутацией. По итогам исследования экспертов проекта «Avenue Apart» отмечается, что особый интерес у покупателей вызывают апарт-отели на последних этажах комплексов. Высок спрос на студии и однокомнатные апарт-отели.

Средняя доходность апарт-отелей составляет 6–8%. Некоторые операторы предлагают программы гарантированной доходности, ставки по которым не превышают 6–7%.

Прирост на рынке гостиничной недвижимости в истёкшем квартале отсутствовал.

Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 43,2 тыс. номеров и апарт-отелей различного класса.

В структуре предложения наибольшая доля приходится на гостиницы 3\* и апарт-отели, в совокупности они занимают почти 50% рынка.

Рынок гостиниц и апарт-отелей в достаточной степени активен. И хотя вероятность относительно быстрого восстановления этого сектора велика, эксперты считают, что возвращения к допандемийным показателям не стоит ждать раньше конца 2023 г.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ

За истёкший квартал сделок с гостиничной недвижимостью не было. Новых объектов на рынке гостиничной недвижимости и апартаментов введено так же не было.

Стало известно о двух новых проектах. Так в августе появилась информация о строительстве гостиничного комплекса «WarimpexFinanz» в «Пулково-2». На 12,5 тыс. кв. м разместятся 154 номера, ресторан, торговые помещения и бизнес-центр. Отличительная черта проекта – это архитектурная концепция в духе супрематизма.

В сентябре появилась информация о проекте реконструкции здания Ширяевского рынка (Малый пр. В. О., севернее д. 41А) под апарт-отель.

Для облегчения последствий кризиса малым и средним предприятиям сферы гостиничных услуг, общественного питания, туризма, арендующим земельные участки и объекты нежилого фонда, принадлежащие городу, в предыдущем году были предоставлены отсрочки по уплате арендных платежей за 2020 г. с последующей рассрочкой на период до конца 2021 г.

В целом же гостиничный сектор рассчитывает на стабилизацию ситуации с пандемией COVID-19; в первую очередь на восстановление внутреннего туристического потока, что уже происходит, после же – на восстановление потока зарубежного.

### Проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Пулково-2	Гостиничный комплекс	"WarimpexFinanz"	12,5 тыс. кв. м, 154 номера, ресторан, торговые помещения, бизнес-центр 1,3 тыс. кв. м, паркинг 75 м/м; проект решён в стиле супрематизма	август	
Малый пр. В. О., уч. 1 (севернее д. 41А)	Апарт-отель	"Специализированный застройщик "Базовый актив"	Лицевой корпус 5-6 этажей, дворовые флигели 6-7 этажей; историческое здание Ширяевского (Свердловского) рынка на этом месте планируется отремонтировать и использовать для вспомогательных помещений	сентябрь	