

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



За второе полугодие были заявлены (или обновлены) 4 проекта гостиниц, самым интересным и давним из них является проект гостиницы 5* в «Доме со львами» (Адмиралтейский пр., 12); по последней информации реконструкция здания полностью закончена, открытие гостиницы намечено на май этого года.

Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам первого квартала 2013 года можно характеризовать следующим образом:

I. Основные показатели рынка:

1. Новых объектов на рынке гостиничной недвижимости за первые три месяца 2013 года не появилось.
2. До конца года заявлено к вводу несколько объектов на рынке гостиничной недвижимости, в том числе первого в Санкт-Петербурге отеля Four Seasons.
3. 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*.
4. Что касается среднегодовой заполняемости гостиниц разного уровня, то для объектов уровня 5* она начинает снижаться, и, напротив, заполняемость для номеров эконом-класса продолжает расти.
5. Стоимость проживания в гостиницах 5* в целом снижается в связи с небольшим спросом на их услуги; в других секторах цены на номерной фонд либо стабильны, либо имеют тенденцию к росту.





II. Основные тенденции рынка:

1. Эксперты прогнозируют дальнейшее снижение заполняемости и стоимости проживания в гостиницах класса 5*, особенно на фоне кризисных явлений в экономике Европейского союза, и, следовательно, снижения, как туристического потока, так и платёжеспособности гостей города.
2. В то же время растёт популярность гостиниц эконом-класса, а также хостелов, заполняемость последних составляет до 85% за год. Наиболее же востребованными остаются гостиницы 3*, и по-прежнему именно в этом секторе ощущается наибольший недостаток номерного фонда. Инвесторы, вкладывающие средства в проекты гостиничной недвижимости, зачастую не учитывают истинные потребности рынка и стремятся реализовывать в первую очередь проекты гостиниц высокого класса.
3. Ценовые показатели рынка продолжают следовать тенденции прошлого года: в то время как стоимость проживания в гостиницах класса 3* растёт, а в 4* остаётся стабильной, в гостиницах класса 5* она продолжает снижаться достаточно быстрыми темпами.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 1 кв. 2013 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	30%	53%	40%
4 звезды	49%	82%	63%
3 звезды	54%	88%	68%
Эконом-класс	56%	83%	67%
Хостел	65%	88%	75%
Мини-гостиница	47%	80%	61%



Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (январь-март 2013)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Дом со львами, Адмиралтейский пр., 12	Гостиница 5* (реконструкция)	ЗАО Тристар-инвестмент холдингс			к. мая 2013
Особняк Григорьева, Дегтярный пер., 7	Гостиница 3* (реконструкция)	Компания "Совмаркет"			нач. работ - февр. 2013
пер. Северного пр. и пр. Энгельса	Апарт-отель INGRIA TOWER	С.Э.Р.	47 этажей (165 м), 21 000 кв.м, 492 номера		2017
Крестовский пр., 12А	Апарт-отель	"Терра"	6 этажей, 25 номеров		к. 2013