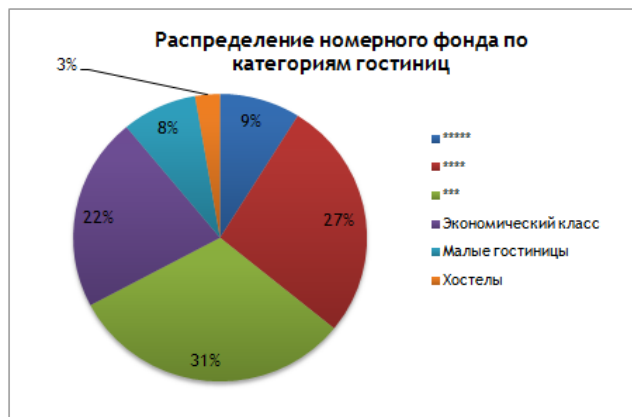


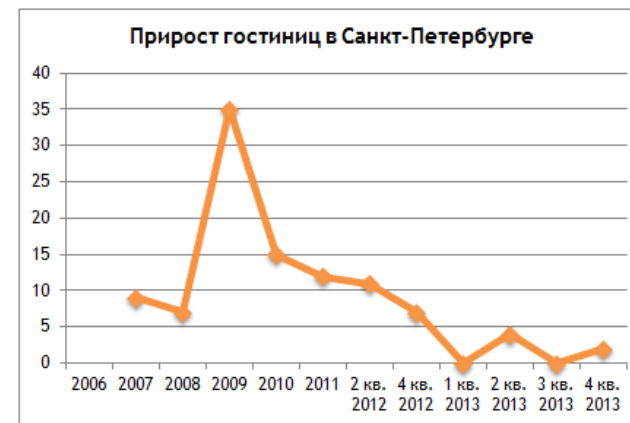
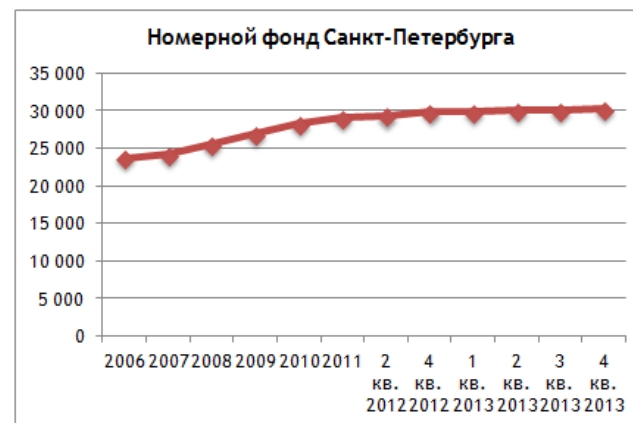
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

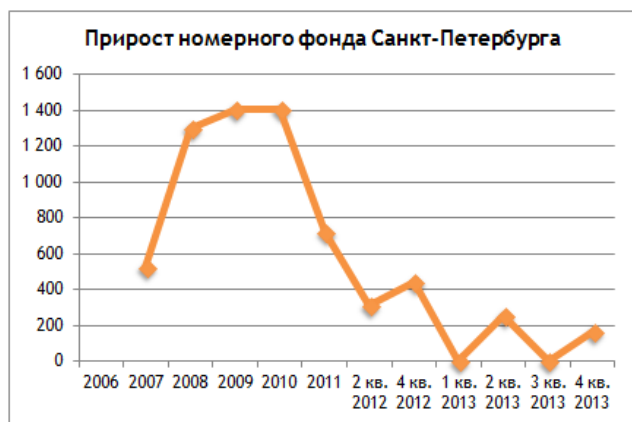


За четвёртый квартал были заявлены (или обновлены) 5 проектов гостиниц, самые крупные из них - очередные апарт-отели - на ул. Моисеенко, 10, и в пер. Антоненко, 2. Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам четвёртого квартала 2013 года можно характеризовать следующим образом:

I. Основные показатели рынка:

1. Введены два объекта: 5* официальная гостиница Государственного Эрмитажа, площадью 11 тыс. кв.м (ул. Правды, 10; стоимость номера - от 7 до 15 тыс. рублей за сутки), и мини-отель Peter House на Невском пр., 81 (3*). Объём рынка составил ок. 30,2 тыс. номеров различного класса.
2. В Санкт-Петербурге в 2014 году должны открыться два первых капсульных отеля; мода на такие отели давно стала мировой тенденцией. Это гостиницы эконом-класса, где снижение стоимости проживания идёт за счёт предоставления постояльцем небольших номеров, «капсул» - помещений 10-12 кв.м. Такие номера в первую очередь оборудуются средствами коммуникаций.
3. 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*. На фоне этого распределения, а также явного недостатка предложения хостелов при высоком спросе на их услуги, по-прежнему странным остаётся игнорирование девелоперами запросов рынка.
4. Среднегодовая заполняемость гостиниц разного класса остаётся на уровне третьего квартала.
5. Стоимость проживания в целом остаётся стабильной.





II. Основные тенденции рынка:

- Любопытной тенденцией остаётся всплеск интереса к строительству апартаментов (апарт-отелей) различного масштаба. Причём собственники и управляющие компании стремятся добавить эту функцию к самым разным объектам. Так, например, в МФК Gregory's Palace (Выборгская наб., 55), где первые 4 этажа занимают салоны автомобилей и мотоциклов, на последнем этаже теперь открывается 5* апарт-отель. Эксперты рынка по-прежнему полны оптимизма относительно перспектив этой функции в Санкт-Петербурге.
- Прогнозируется снижение 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. Однако пока этот прогноз не оправдывается.
- В то же время растёт популярность гостиниц эконом-класса, а также хостелов, заполняемость последних составляет до 90% за год. Наиболее же востребованными остаются гостиницы 3*, и по-прежнему именно в этом секторе ощущается наибольший недостаток номерного фонда.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 4 кв. 2013 г.

| Категория | Низкий сезон | Высокий сезон | Среднегодовой показатель |
|----------------|--------------|---------------|--------------------------|
| 5 звезд | 40% | 65% | 50% |
| 4 звезды | 55% | 82% | 66% |
| 3 звезды | 54% | 88% | 68% |
| Эконом-класс | 65% | 90% | 75% |
| Хостел | 65% | 95% | 78% |
| Мини-гостиница | 50% | 80% | 63% |



Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (октябрь-декабрь 2013 года)

| Местоположение, наименование | Описание | Инвестор / девелопер | Технические характеристики | Объём затрат | Дата ввода |
|-------------------------------------|---|----------------------|--|----------------|-------------|
| Марсово поле, дом Графа Апраксина | Реконструкция бизнес-центра под гостиницу | ООО "Ин-вектор" | Реконструкция без изменений исторического облика | | февр. 2014 |
| Моисеенко, 10 | Апарт-отель | ООО "М 10" | Строительство апарт-отеля на месте заводских корпусов, участок 0,5 га, площадь здания - 11 тыс. кв.м | | окт. 2015 |
| пер. Киевской ул. и Московского пр. | Гостиница в составе бизнес-центра (МФК) | ГК "Энерго" | Оператор - Golden Tulip Hospitality Group, 231 номер, 12,5 тыс. кв.м | 1 млрд. руб. | 1 кв. 2015 |
| "Дом Вальберга", Невский пр., 7/9 | Гостиница | Jumeirah Group | Реконструкция под гостиницу; оператор - Jumeirah Group; 74 номера | 2,8 млрд. руб. | 2015 |
| пер. Антоненко, 2 | Апарт-отель | "Файв Стар" | 5-6-этажное здание, 15,5 тыс. кв.м, в т.ч. 9,3 тыс. кв.м под апартаменты, а также торговые помещения и паркинг на 45 м/м | | ноябрь 2015 |

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости (октябрь-декабрь 2013 года)

| Местоположение, наименование | Инвестор / девелопер | Технические характеристики | Арендные ставки | Крупные аренда-торы, загрузка | Дата ввода |
|---|--|--|----------------------|-------------------------------|--------------|
| ул. Правды, 10, гостиница Эрмитажа | ЗАО "Международная Балтийская инвестиционная компания" | официальная гостиница Государственного Эрмитажа; 5*, единственный отель, имеющий право использовать товарный знак "Эрмитаж"; 11 тыс. кв.м, 126 номеров | от 10 тыс. руб./сут. | | октябрь 2013 |
| Невский пр., 81, мини-отель Piter House | | 3***, 40 номеров, 1,4 тыс. кв.м | | | декабрь 2013 |