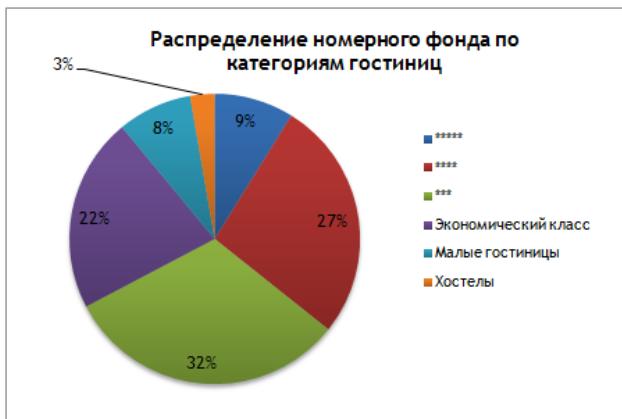


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



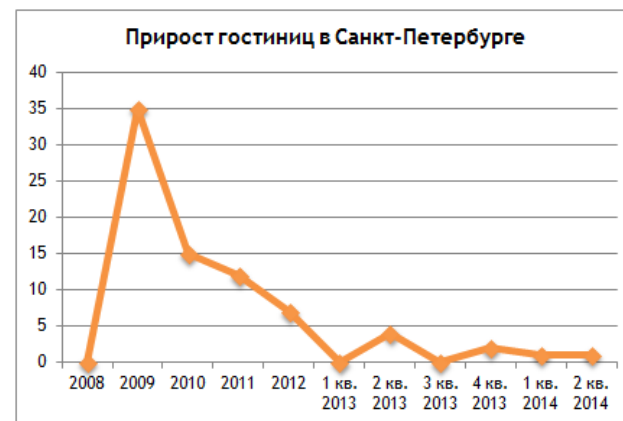
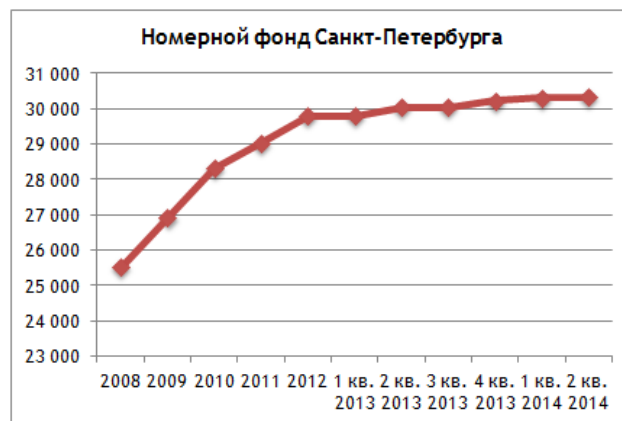
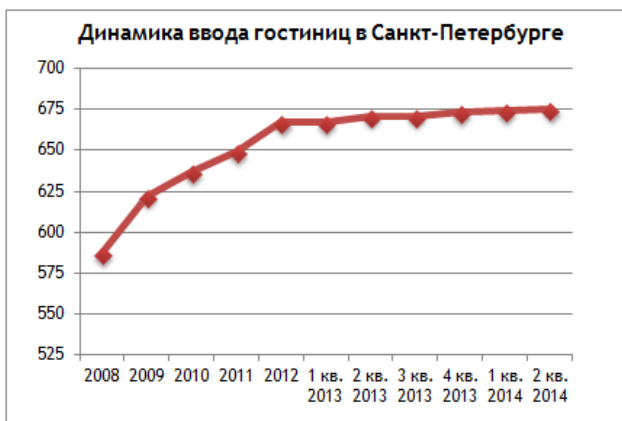
За второй квартал этого были заявлены (или обновлены) 4 проекта гостиниц, самый крупный из них - «Holiday Inn Express» в составе многофункционального комплекса «Аэропортсити» на Пулковском шос.; по проекту общая площадь гостиницы составит 12 тыс. кв.м.

Всего на 2014-2015 гг. заявлено открытие 7 гостиниц, общий номерной фонд которых должен составить 1 283 шт.; в том числе три гостиницы 5*, три - 4* и одна - 2*.

Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам второго квартала 2014 года можно характеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. За этот период была введена одна малая гостиница. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 30,3 тыс. номеров 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*. На фоне этого распределения, а также явного недостатка предложения хостелов при высоком спросе на их услуги по-прежнему странным остаётся игнорирование девелоперами запросов рынка.
3. Среднегодовая заполняемость гостиниц разного класса по итогам второго квартала осталась неизменной; в целом эксперты прогнозируют высокую заполняемость в 2014 году.
4. Стоимость проживания по итогам второго квартала также осталась практически неизменной.

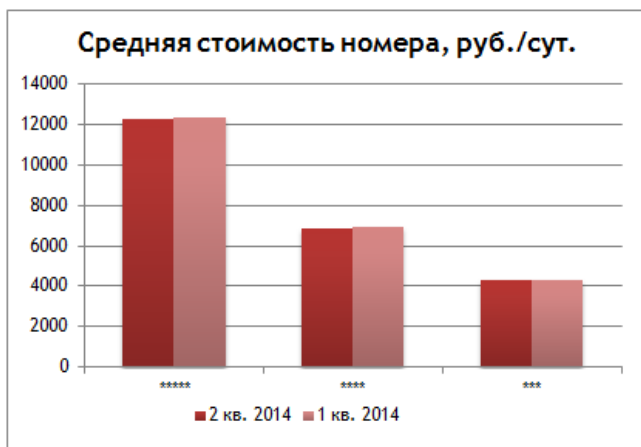


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



II. Основные тенденции рынка:

1. Любопытной тенденцией остаётся всплеск интереса к строительству апарт-отелей (апарт-отелей) различного масштаба. Причём собственники и управляющие компании стремятся добавить эту функцию к самым разным объектам. Эксперты рынка по-прежнему полны несколько необоснованного оптимизма насчёт перспектив этой функции в Санкт-Петербурге. Так компания NAI Besag отдала первое место по уровню доходности проектам апарт-отелей, что не удивительно в свете того, что именно эта компания в настоящее время больше прочих инвестирует в эту функцию. Однако пока никаких реальных показателей доходности таких проектов нет, поскольку ни один крупный проект такого рода из недавно начатых ещё не был выведен на рынок.
2. Прогноз о снижении стоимости проживания в высоком сегменте не оправдался, напротив, наблюдается тенденция к росту как стоимости номера, так и среднегодовой заполняемости.
3. Популярность гостиниц эконом-класса, а также хостелов, остаётся крайне высокой. Наиболее же востребованными остаются гостиницы 3*, и по-прежнему именно в этом секторе ощущается наибольший недостаток номерного фонда.



Уровень заполняемости гостиниц различных категорий во 2 кв. 2014 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	45%	75%	58%
4 звезды	58%	85%	69%
3 звезды	60%	92%	73%
Эконом-класс	70%	92%	79%
Хостел	78%	98%	86%
Мини-гостиница	55%	83%	67%

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (апрель-июнь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Николаевский ансамбль", Московская-Товарная, Крещатковская ул.	Гостиница	InterContinental Group	Holiday Inn, 170 номеров, 4 ^я , пять переговорных, лобби, банкетный зал, 8,7 тыс. кв.м		2016
Пулковское шос.	Гостиница	InterContinental Group	Holiday Inn Express, часть "Аэропортсити", 12 тыс. кв.м		2018
Каменноостровский пр., между ул. Чапыгина и ул. Графтио	Гостиница	"ЛСР"	Три заброшенных здания - особняк и пристройки; реконструкция под гостиницу		
ул. Швецова, 8	Апарт-отель	"Технобалтснаб"	Участок 0,16 га, площадь здания - 7,2 тыс. кв.м, жилая - 5,2 тыс. кв.м, 112 апартаментов, 9 этажей, 20 м/м		