

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



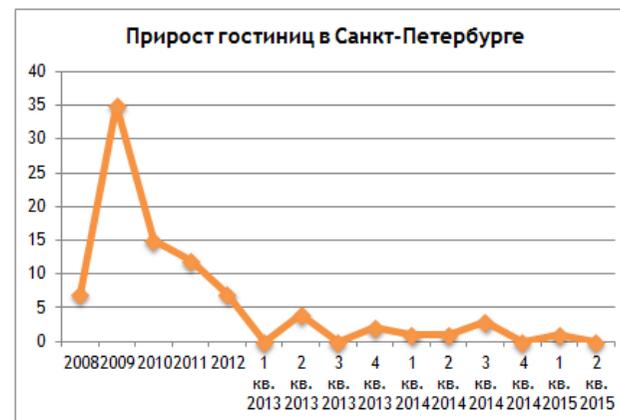
Во втором квартале этого года новых крупных объектов в секторе гостиничной недвижимости введено не было. За этот квартал был заявлен один проект в этом секторе рынка: строительство апарт-отеля на Лиговском пр., 56 компанией «Кеско», предусматривающий снос и исторического здания без какого-либо восстановления исторических элементов. Окончание проекта намечено на 2017 год.

Всего на 2015 г. было заявлено открытие 6 гостиниц, общий номерной фонд которых должен был составить ок. 1 100 шт.; в том числе три гостиницы 5*, три - 3* и одна - 2*. Первая половина года уже показала, что едва ли один-два проекта из заявленных будут осуществлены в срок.

Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам второго квартала 2015 года можно характеризовать следующим образом.

1. Основные показатели рынка:

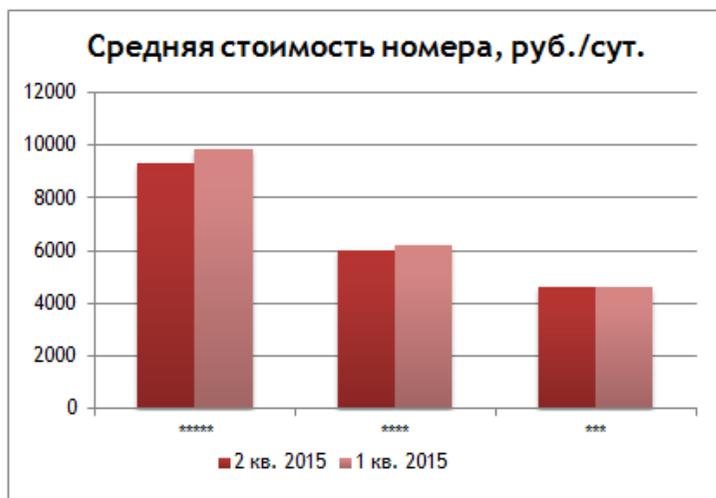
1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 30,8 тыс. номеров различного класса.
2. В структуре предложения рынка гостиничной недвижимости наименьшая доля в общем объёме номерного фонда приходится на самый дорогой и самый дешёвый сегменты - гостиницы уровня 5* и хостелы; наибольшая - на гостиницы уровня 3*.
3. Среднегодовая заполняемость гостиниц разного класса по итогам второго квартала снизилась. В настоящее время эксперты связывают основные надежды на развитие рынка с увеличением туристического потока внутри страны (в связи со значительным удорожанием зарубежных туристических поездок), однако пока рост потока внутри страны не может «перекрыть» убытки от падения туристического потока из других стран.
4. Стоимость проживания в этом квартале продолжала снижаться в высоком классе и практически не изменилась для гостиниц 3* и хостелов.





II. Основные тенденции рынка:

1. Инвесторы массово переносят сроки открытия и строительства новых отелей в Санкт-Петербурге, объясняя это невозможностью прогнозировать окончательную стоимость стройки из-за курса валют и сложностями с определением доходности.
2. Наблюдается снижение среднегодовой заполняемости и цен, что связано с продолжающимся снижением туристического потока в свете текущей политической ситуации. В целом снижение туристического потока к концу года может составить до 15-25%.
3. Наибольшее давление в этой ситуации испытывают гостиницы, ориентированные на зарубежный корпоративный спрос, в то время как у гостиниц, работающих с российскими и азиатскими туристами, положение несколько лучше.
4. Наиболее благоприятна текущая ситуация для развития хостелов. Что до прочих сегментов, то загрузка в них с начала года не превышает 60%. Наиболее пострадали престижные отели: в них загрузка сегодня едва доходит и до 45-48%. Спрос же на недорогие отели в этом году будет максимальным.
5. Показатель доходности на один номер по гостиницам Санкт-Петербурга в первом квартале так же снизился, но менее значительно, чем по итогам прошлого года. Наибольшее снижение доходности на номер по-прежнему наблюдается в наиболее дорогом сегменте рынка.



Уровень заполняемости гостиниц различных категорий во 2 кв. 2015 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	18%	50%	31%
4 звезды	40%	68%	52%
3 звезды	50%	80%	63%
Эконом-класс	65%	95%	78%
Хостел	70%	98%	82%
Мини-гостиница	45%	75%	58%

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (апрель-июнь 2015)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Лиговский пр., 56	Апарт-отель	"Кеско"	Проект предусматривает снос исторического здания, включая лицевой коркус и дворовые флигели, предполагается строительство восьмизэтажного здания со стеклянным фасадом		2017