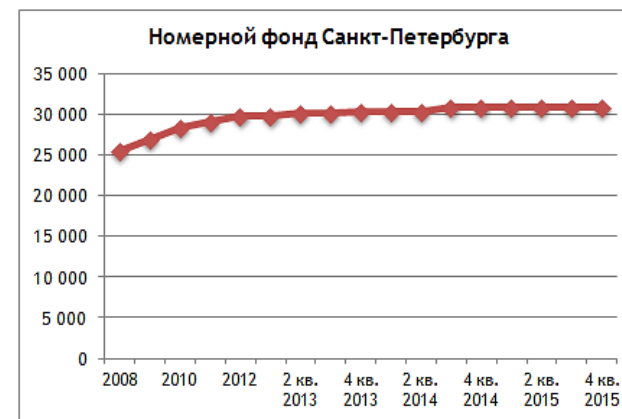
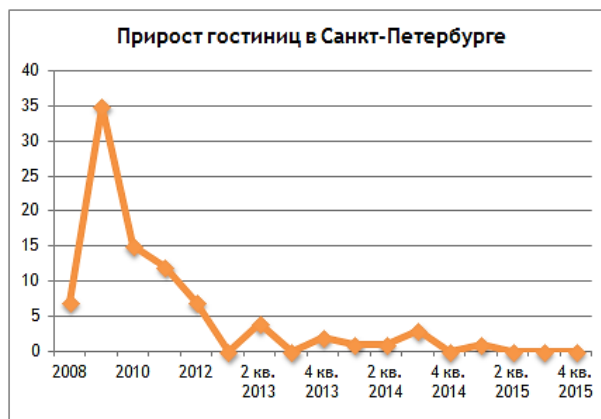
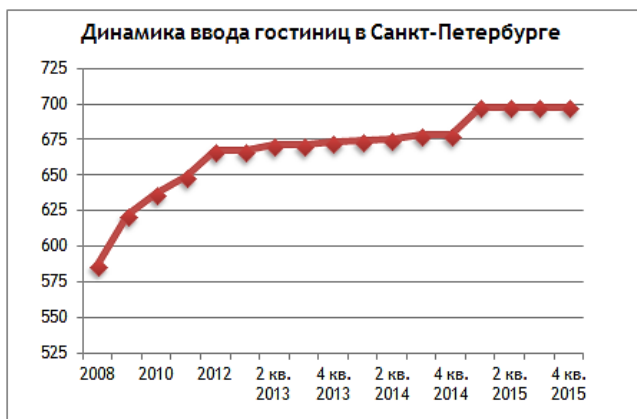


В четвёртом квартале этого года новых крупных объектов в секторе гостиничной недвижимости введено не было. При этом были заявлены три проекта; самый крупный — «Holiday Inn St. Petersburg - Proletarskaya» на пр. Обуховской обороны, 120. Здесь запланирован к строительству конгресс-отель площадью 35 тыс. кв.м с бизнес-кластером и коференц-залом. Срок окончания строительства — 2018 год.

На 2016 год запланирован выход на рынок таких гостиниц, как «Aston» на 160 номеров (ул. Проф. Ивашенцева), «Hilton» и «Hampton by Hilton» в составе инфраструктуры КВЦ «Экспофорум» (234 и 207 номеров, соответственно), а также «Holiday Inn» на 129 номеров (Кременчугская ул.). В 2017 году ожидается открытие гостиницы бренда «Jumeirah» на углу Невского пр. и М. Морской ул. Выход на петербургский рынок гостиничной недвижимости анонсировали новые инвесторы: в частности, корейская компания «Lotte Group» приобрела в 2014 году проект апартамент-отеля «Исаакиевская Ассамблея», который планируется скорректировать в пользу 5*-й гостиницы. Новый отель «Lotte Plaza» в сегменте «luxury», открытие которого намечено на 2017 год, рассчитан на 85 номеров. Турецкая сеть элитных отелей «Elite World Hotels» уже начинает работы по строительству двух гостиниц в ценовом сегменте «upscale» на Пироговской наб. (220 номеров) и на пл. Конституции (500 номеров). Оба отеля должны открыться к Чемпионату мира по футболу в 2018 году.

В декабре вступили в силу новые правила предоставления гостиничных услуг. Теперь отель сможет предоставлять услуги только при наличии свидетельства о присвоении категории по системе классификации, утвержденной Министерством культуры РФ, если такое требование вводится для отдельных субъектов страны или на всей территории России. В рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года все гостиницы в городах, принимающих матчи чемпионата, должны пройти обязательную сертификацию до 1 июля 2016 года. Документ обязывает гостиницы размещать информацию о своей деятельности в Интернете. Если в соответствии с законодательством РФ вводится государственное регулирование стоимости гостиничных услуг в период проведения каких-либо мероприятий, услуги не могут быть дороже установленной стоимости для данной категории гостиниц. Также гостиницы смогут устанавливать посуточную и почасовую оплату проживания. Ранее сообщалось, что постояльцы смогут оплачивать половину суток при размещении с полуночи до установленного расчетного часа.

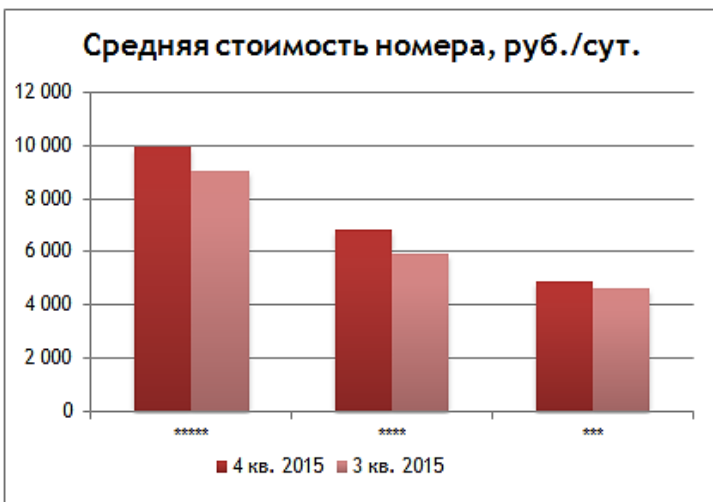




Правительство Санкт-Петербурга также намерено предложить депутатам Законодательного собрания освободить от налога на имущество трёхзвездочные гостиницы с номерным фондом более 50 шт., которые построят в городе с 2016 года. Льготы получают инвесторы, вложившиеся не менее 100 млн. рублей в течение не более чем трех лет подряд в сооружение, приобретение, реконструкцию или модернизацию объекта недвижимости, который будет использован под гостиничную деятельность. Вложения должны быть осуществлены с 1 января 2016 года по 31 декабря 2020 года. Закон вступит в силу с 2016 года. Инвестор получает право на льготу в год, следующий за годом сдачи отеля. Кроме того предполагается, что к строительству гостиниц будут привлекать стратегических инвесторов. Соответствующий законопроект был поддержан депутатами ЗакСа. Согласно документу, проекту будет присвоен статус стратегического, если инвестор вложит в строительство новой гостиницы от 1,5 млрд. рублей. Рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам четвертого квартала 2015 года можно характеризовать следующим образом.

I. 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 четвертого квартала выросла неизменной. По информации Комитета по развитию туризма, загрузка отелей Санкт-Петербурга в высокий сезон составила 78-80%. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов. Это связывают с увеличением туристического потока внутри страны (в связи со значительным удорожанием зарубежных туристических поездок), а также увеличением потока иностранных туристов, для которых стоимость проживания в России значительно снизилась вследствие падения курса рубля.
4. Стоимость проживания в этом квартале выросла для всех сегментов рынка.



Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 4 кв. 2015 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	27%	70%	45%
4 звезды	51%	75%	61%
3 звезды	62%	82%	70%
Эконом-класс	72%	98%	83%
Хостел	81%	98%	88%
Мини-гостиница	55%	86%	68%

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. Дополнительное предложение на рынке сейчас формируется и со стороны апарт-отелей, число которых постепенно увеличивается. Хотя многие из проектов апарт-отелей остаются «замаскированными» жилыми комплексами, всё же некоторая часть пополняет объём рынка помещений для оказания гостиничных услуг.
3. В следующем году ожидается усиления существующих тенденций: роста туризма со стороны азиатских стран, сохранения спроса на гостиницы высокого ценового сегмента в связи с их сравнительной дешевизной для иностранных туристов, сохранения внутреннего туристического потока.
4. Пока на рынке некоторую позитивную динамику обеспечивает внутренний туризм, при этом наблюдается и спрос со стороны зарубежных гостей, для которых стоимость проживания в Санкт-Петербурге стала более доступной в валюте. Что касается внутреннего туризма, то при существующих экономических тенденциях, когда уровень платёжеспособного спроса населения продолжает падать, снижение внутреннего туристического потока в будущем неизбежно.
5. 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.

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (октябрь-декабрь 2015)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Киевская ул., 5	Отель	"Энерго"	В составе комплекса застройки территории Бадаевских складов; 4*, 218 номеров		лето 2017
Угол Подъездного пер. и ул. Марата	Отель	"СК "Новая линия"	Гостиничный комплекс на 173 номера, 8 этажей		
Holiday Inn St. Petersburg - Proletarskaya, пр. Обуховской обороны, 120	Конгрес-отель	"ПКФ "Пирамида-Д"	Конгресс-отель 35 тыс. кв.м с бизнес-кластером и конференц-залом на 2,6 тыс. кв.м, 414 номеров, включая 18 апартаментов, подземный паркинг на 464 м/м, высота от 80 до 100 м (19-23 этажей)		2018