

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

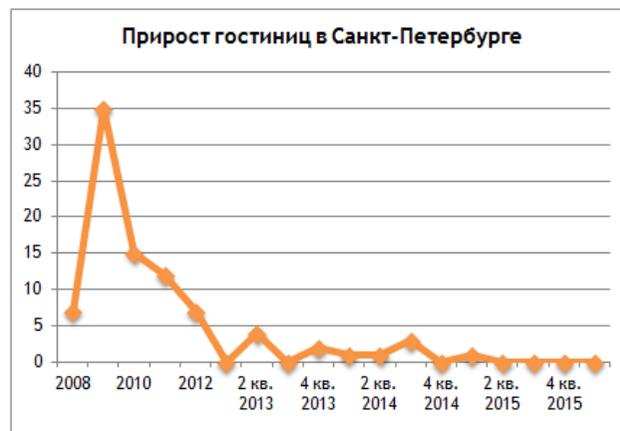


В первом квартале этого года новых крупных объектов в секторе гостиничной недвижимости введено не было. При этом были заявлены девять проектов, в том числе три связанных со строительством апарт-отелей. Самые крупные из проектов: реновация территории фабрики им. Крупской под отель 70-75 тыс. кв.м (Социалистическая ул., 21); отель «Holiday Inn» и КВЦ (конгрессно-выставочный центр) «Тайм» площадью 74,9 тыс. кв.м (пр. Обуховской Обороны, 120 ЕА). При этом почти все заявленные проекты предполагается ввести к 2018 году хотя бы в части первой очереди.

На текущий год в целом 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.

Депутаты ЗакС Петербурга приняли поправки в городской закон «О стратегических инвестиционных проектах...». Он предусматривает снижение порога совокупного объёма инвестирования в развитие гостиничной инфраструктуры в 10 раз – до 1,5 млрд. рублей для признания таких проектов стратегическими. Снижение порога инвестирования позволит поддержать проекты создания гостиниц экономического класса ёмкостью от 100 номеров. По результатам анализа инвестиционных проектов по строительству гостиниц категории 3\* «под ключ», проведенного экспертами, объём инвестиций, необходимый для их реализации составляет от 1,2 до 1,6 млрд. рублей. С принятием данной поправки инвесторы смогут получать земельные участки целевым назначением.

Комитет по инвестициям сформировал перечень объектов недвижимости в городе для гостиниц категории 3\* с номерным фондом 80-200 номеров. В перечень вошли 6 земельных участков и 10 зданий под реконструкцию в Центральном, Адмиралтейском, Красногвардейском, Приморском, Петроградском, Невском, Фрунзенском районах города, а также на Васильевском острове и в Кронштадте. Полный список участков и объектов не раскрывается, известно лишь, что в списке есть участки на Малом проспекте Васильевского острова (севернее дома 41), на Расстанной улице (восточнее дома 2 В, лит. Г) и два участка на Товарищеском проспекте (северо-западнее дома 38). Полный каталог участков и зданий под реконструкцию комитет обещает предоставлять потенциальным инвесторам по запросу. Выбранный объект может быть передан компании-инвестору через процедуру торгов или целевым назначением, если инвестиционный проект будет признан стратегическим.



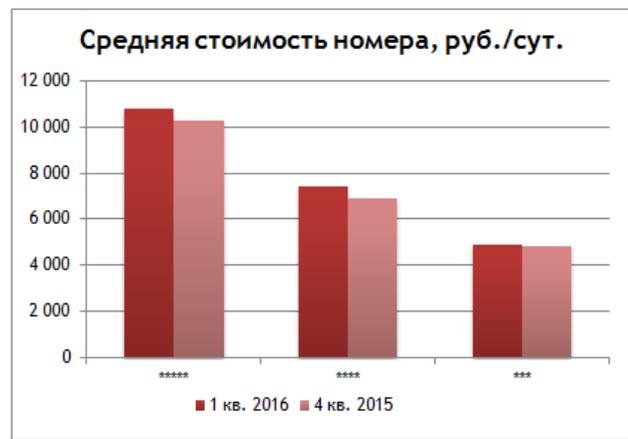


I. Основные показатели рынка:

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 первого квартала выросла, что связано с высоким уровнем заполняемости в новогодние праздники. Загрузка отелей Санкт-Петербурга в это время составила 98%. 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 немного выросла для всех сегментов рынка.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий в 1 кв. 2016 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	25%	75%	46%
4 звезды	52%	88%	67%
3 звезды	70%	98%	82%
Эконом-класс	78%	98%	86%
Хостел	89%	100%	94%
Мини-гостиница	58%	87%	70%



II. Основные тенденции рынка:

1. По данным всемирного портала для TripAdvisor, Санкт-Петербург сохраняет первое место в России по привлекательности для путешествий. В Европе город с 9-го места переместился на 8-е и в мировом рейтинге с 17-й строчки перешел на 14-ю. Отмечают также, что за новогодние праздники прибыль в сегменте гостиничных услуг составила больше, чем в соответствующем периоде на протяжении трёх прошлых лет. По данным сервисов онлайн-бронирования, город занимает первые места по количеству самостоятельных российских туристов на праздниках. К примеру, Travel.ru поставил Санкт-Петербург на первое место: на каникулы, по оценкам сервиса, в город приехали более 25 тыс. туристов из других российских регионов (в основном москвичи).
2. При этом эксперты отмечают, что гостиничный рынок Санкт-Петербурга в настоящий момент – это рынок массовый и недорогой. Внутренний туризм и группы из азиатских стран формируют групповой спрос на бюджетное размещение в хороших локациях. Отели более высоких сегментов демонстрируют меньшую эластичность спроса, работая практически на полную мощность один-два месяца в году, в основном, во время Санкт-Петербургского международного экономического форума и пика сезона «белых ночей», в остальное же время они вынуждены конкурировать по цене с более низкими сегментами.
3. Сегмент апарт-отелей на рынке постепенно растёт. По данным некоторых экспертов, доля сервисных апарт-отелей составляет 36%, не сервисных – 64%. На сегодняшний день средняя стоимость 1 кв. м в апарт-проектах варьируется от 77 до 220 тыс. рублей и напрямую зависит от удаленности от деловых зон города и стадии строительства. Участники рынка считают, что сам формат апарт-отелей стал более привычным, а Россия все активнее перенимает общемировую практику, когда снимать жилье становится нормой. В Санкт-Петербурге развитию данной практики способствуют некоторые объективные факторы: развитие серого пояса и отсутствие интересных пятен под жилую застройку в черте города.
4. Произошло закрепление наметившихся ранее 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.

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (январь-март 2016)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Елагин-Апарт", ул. Савушкина, 104	Апарт-отель	н/д	8 этажей, 377 квартир, паркинг на 82 м/м		3 кв. 2017
пл. Конституции, 2	Отель	"Элик уорлд хотелс рус"	20 этажей		2017
"Salut", Пулковское шос.	Отель	"Salut"	Отель 3* в составе комплекса апартаментов; 12 тыс. кв.м	1,5 млрд. руб.	2018
Таллинская ул., 11	Апарт-отель	"Хуа Жэнь"	Изменение концепции: ранее предполагалось строительство отеля Hilton 4*; новый вариант проекта - апарт-отель на 190 номеров, а также российско-китайский деловой центр с ресторанным комплексом и переговорными, паркинг 68 м/м		
Подъездной пер., 12А	Отель	"СК "Новая линия"	Гостиничный комплекс 3*, 11,8 тыс. кв.м	ок. 600 млн. руб.	2018
Социалистическая ул., 21	Отель	"ЛендГранд" ("Пионер")	Отель, 70-75 тыс. кв.м, реновация территории фабрики им. Крупской	ок. 40 млн. долл. США	2018
"Тайм", пр. Обуховской обороны, 120 ЕА	Отель и КВЦ	"Пирамида-Д"	74,9 тыс. кв.м; отель Holiday Inn на 414 номеров, бизнес-центр и конференц-зал на 2,5 тыс. чел.; высота ок.100 м, 25 этажей		
Никольский рынок, Садовая ул., 62	Отель и хостел	"Никольские ряды"	Изменение концепции: теперь планируется строительство МФК, включая отель Holiday Inn Express 3*, ок. 400 номеров и хостел на 170 номеров, а также торговля и два ресторана		
"Vertical", ул. Орджоникидзе, 44	Апарт-отель	"Бекар"	Второй отель сети, 2 тыс. номеров, три очередь, первая - 500 номеров; три ресторана, фитнес-центр, конференц-центр, коворкинг и проч.	10 млрд. рублей	