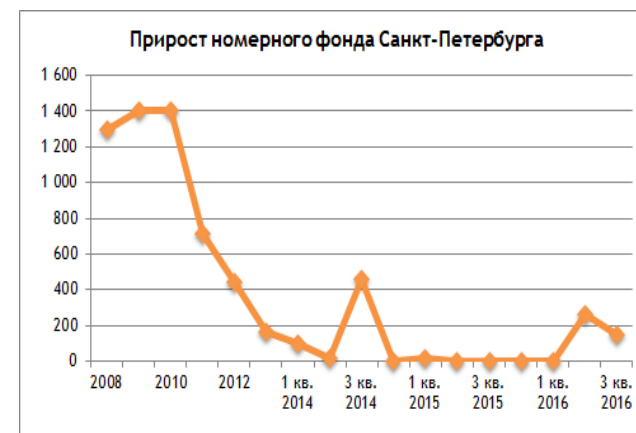
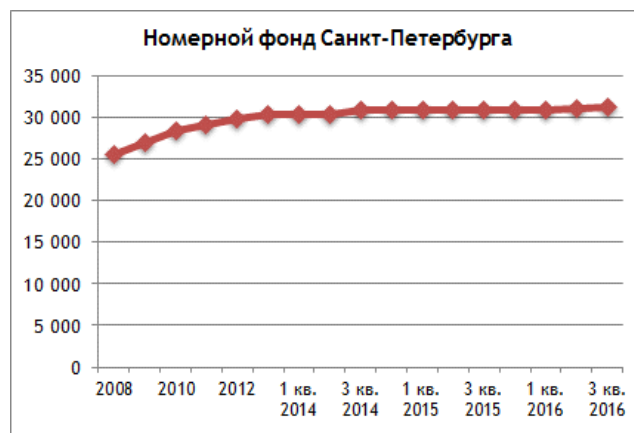
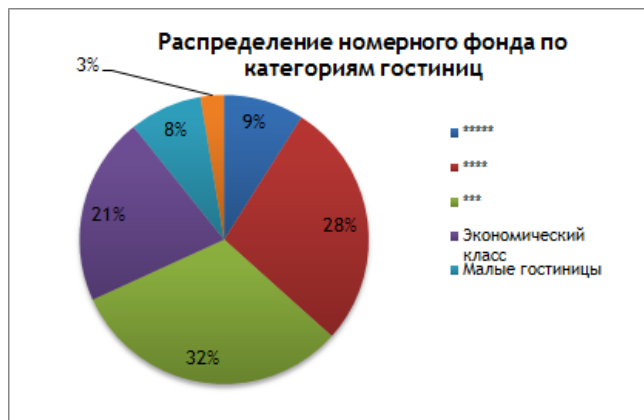
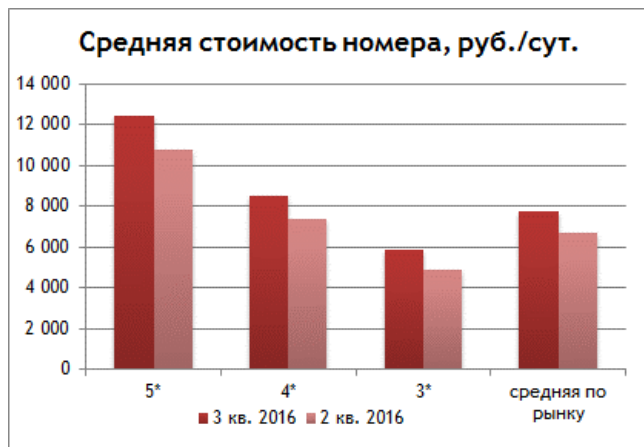


В третьем квартале этого года был введен в эксплуатацию один объект: отель 4\* «Parklane Resort & SPA» (ул. Рюхина, 9) на 152 номера, общая площадь — 16 тыс. кв.м, в том числе фитнес-центр и зона спа. Также был заявлен один проект — новый вариант реконструкции Никольских рядов (Садовая ул., 62); текущая версия проекта предполагает организацию отеля 3\* сети «Holiday Inn Express» на 244 номера и хостела сети «Meininger Hotel Gruppe» на 158 номеров. Реконструкцию предполагают завершить к 2018 году. До конца года также запланирован выход на рынок таких гостиниц как «Aston» на 160 номеров (ул. Проф. Ивашенцева), «Hilton» в составе инфраструктуры КВЦ «Экспофорум» на 234 номера, 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.





Уровень заповняемости гостиниц различных категорий в 3 кв. 2016 г.

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	25%	80%	48%
4 звезды	35%	82%	55%
3 звезды	60%	95%	75%
Эконом-класс	70%	100%	83%
Хостел	80%	100%	88%
Мини-гостиница	35%	80%	54%

I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 31,2 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 заповняемость гостиниц разного класса на конец периода выросла, что связано со стабильно высоким уровнем заповняемости летом, а также проведением Петербургского международного экономического форума и общим ростом туристического потока. 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 для всех сегментов рынка также выросла. Эксперты прогнозируют дальнейший рост тарифов за проживание в 2017 и, особенно, в 2018 гг.

II. Основные тенденции рынка:

1. Наибольший объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости в настоящий момент приходится на гостиницы и апартаменты. На рынке наблюдается буквально взрыв интереса к таким проектам, особенно заметный на фоне резкого падения вложения в другие сектора рынка. Такой рост интереса связан, в первую очередь, с Чемпионатом мира по футболу в 2018 года, при этом многие проекты предполагаются к завершению именно до 2018 года. Открытым остаётся вопрос, насколько построенные к тому времени объекты окажутся рентабельны после окончания Чемпионата.
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. По прогнозам Комитета по туризму до конца года туристический поток в Санкт-Петербурге составит ок. 7,5 млн. туристов, что на 15-20% выше показателей 2015 года. Речь идёт преимущественно о росте количества туристов из Китая, Ирана, Латинской Америки и регионов России. По данным туроператоров также активен поток из Индии, Японии, Южной Кореи, Швейцарии. Рост потока обусловлен в первую очередь низким курсом рубля. Эксперты отмечают, что увеличение количества туристов выявило существующую проблему с инфраструктурой: нехватку гостиниц, особенно в среднем ценовом сегменте (а также высокую загруженность культурных объектов и транспорта).

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости (июль-сентябрь 2016)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"Parklane Resort & SPA", ул. Рюхина, 9	"МегаСпорт"	4*, 16 тыс. кв.м, в т.ч. Фитнес-центр и спа, 152 номера		сентябрь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости (июль-сентябрь 2016)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Никольские ряды, Садовая ул., 62	Отель и хостел	"Venture Investments & Yield Management"	Новый этап проекта реконструкции Никольских рядов: в этот раз запланировано строительство отеля 3* Holiday Inn Express (244 номера) и хостела Meininger Hotel Gruppe (158 номеров) с включением торговой функции	3 млрд. руб.	2018