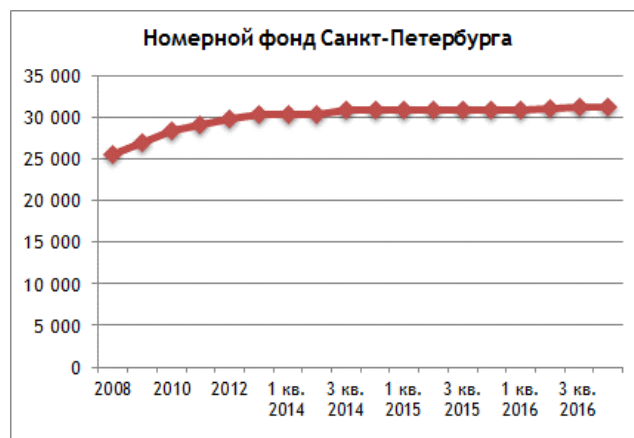
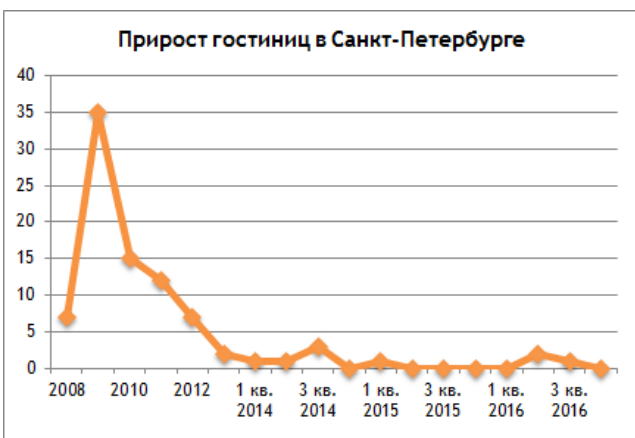
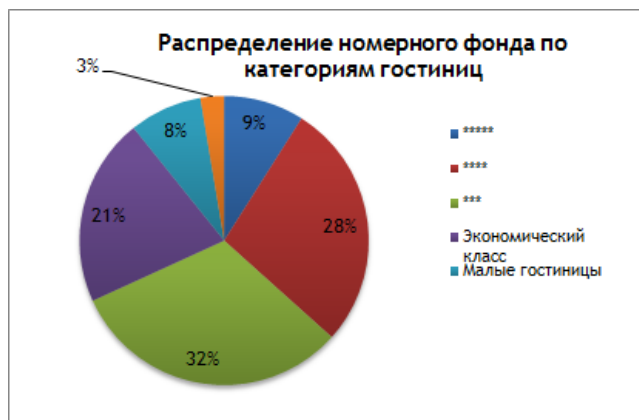
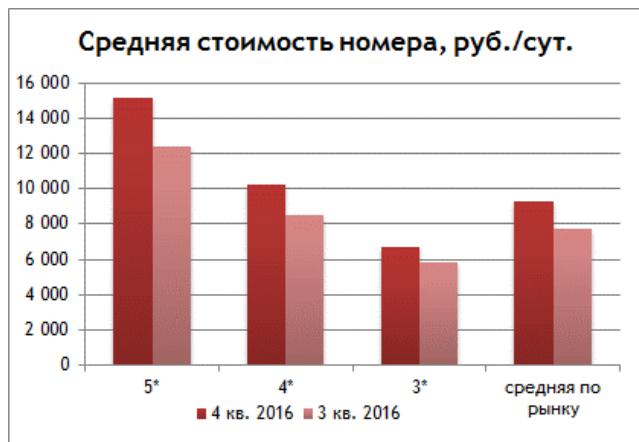


В четвёртом квартале этого года был введён в эксплуатацию один объект : 3-й корпус апарт-отеля «SALUT!» (пер. Пулковского и Дунайского шос., 23 этажа, 588 апартаментов).

Также были заявлены четыре проекта новых объектов и один проект перестройки существующей гостиницы под апарт-отель; среди новых проектов — реконструкция Казарм лейб-гвардии Павловского полка (Марсово поле, 1), состоящих из шести корпусов. В гостинице по проекту должны быть 108 номеров, подземная парковка на 97 м/м, физкультурно-оздоровительный комплекс. В ходе реконструкции также предполагается реставрация фасадов здания.

В начале следующего года 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 течении 2017 года также ожидается открытие гостиницы бренда «Jumeirah» на углу Невского пр. и М. Морской ул. и гостиницы южнокорейской сети «Lotte» на Исаакиевской пл.





Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	30%	82%	52%
4 звезды	40%	97%	64%
3 звезды	55%	90%	70%
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 заполняемость гостиниц разного класса на конец периода слегка снизилась. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов.
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 г., при этом многие проекты предполагаются к завершению именно до 2018 г. Открытым остаётся вопрос, насколько построенные к тому времени объекты окажутся рентабельны после окончания Чемпионата.
2. Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга предложил снизить пороговый размер инвестиций в гостиницы класса 3* до 1,5 млрд. руб. для присвоения проекту стратегического статуса. Ранее порог по объёму вложений составлял 15 млрд. рублей. Статус стратегического проекта позволяет получить земельный участок для строительства гостиницы без проведения торгов по льготной арендной ставке, а также выкупить его в собственность по окончании строительства со значительной скидкой.
3. В настоящее время действует программа обязательной классификации гостиниц, классификацию необходимо пройти до 1 января 2017 года. Однако на середину декабря только ок. 750 объектов прошли официальную классификацию. Из них около трети присвоены категории 3*, 4* или 5*, остальные были отнесены к эконом-классу (2*, 1* и «без звёзд»).
4. Загрузка гостиниц города практически не меняется: за прошедший год её падение составило около 1%, причём лидером стал средний сегмент — здесь падение более заметно и составляет около 4%. Основная причина — повышение тарифов; их значительный рост, в свою очередь, был вызван повышением спроса со стороны иностранных туристов (в связи с падением курса рубля). В следующем году можно прогнозировать дальнейшее падение загрузки, т.е. уменьшение спроса; ситуация может измениться в 2018 г., с приближением Чемпионатам мира по футболу.
5. 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 г.. 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

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"SALUT!", пер. Пулковского и Дунайского шос.	"СоюзСтрой"	3-й корпус, 23 этажа, 588 апартаментов, коммерческие помещения		ноябрь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Форт Колесник", г. Пушкин, Кузьминское шос., 66	Отель	"Каплист"	Реконструкция корпусов завода "Каплист" под отель 4*, 110 номеров		нач. 2017
Петроградская наб., 24	Отель	"Первая мебельная фабрика"	Реконструкция исторического особняка, отель 8 тыс. кв.м, 120 номеров, 8 этажей		2018
Исаакиевская пл.	Отель	"Lotte"	Реконструкция под отель, 154 номера, спа-центр	120 млн. долл. США	май 2017
"Карелия", ул. М. Тухачевского, 27/2	Апарт-отель	"Охта Групп"	Реконцепция гостиницы под апарт-отель; планируется открыть 350 апартаментов	120 млн. руб.	2019-2020
Казармы лейб-гвардии Павловского полка, Марсово поле, 1	Гостиница	"Лотос Отели"	Реконструкция под гостиницу на 108 номеров, площадью 44 тыс. кв.м, с подземной парковкой на 97 м/м, ФОК и КДЦ. В ходе проекта должны быть отреставрированы фасады, скульптурные группы на аттиках и парапетной стенки		