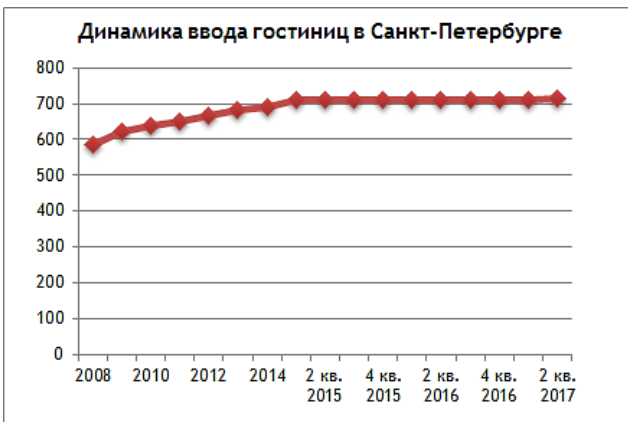


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: РЫНОК ГСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



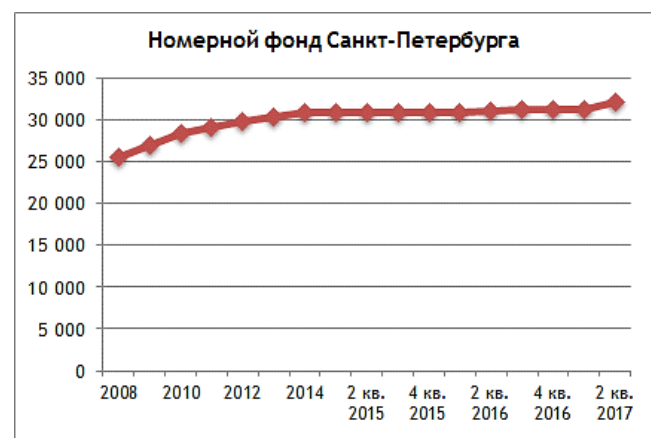
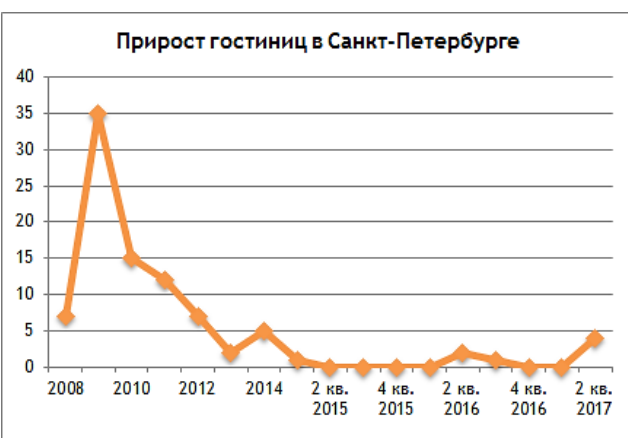
В начале года в первом чтении был принят закон об обязательной классификации гостиниц. Он предусматривает поэтапное присвоение «звёзд»: с 1 января 2018 г. — для гостиниц с номерным фондом более 50 номеров, с 1 января 2019 г. — более 15 номеров, с 1 января 2020 — для всех. Также начинает действовать запрет на предоставление гостиничных услуг без свидетельства о присвоении категории. Классификацию гостиниц будут проводить аккредитованные организации, а их реестр вести уполномоченный орган федеральной власти.

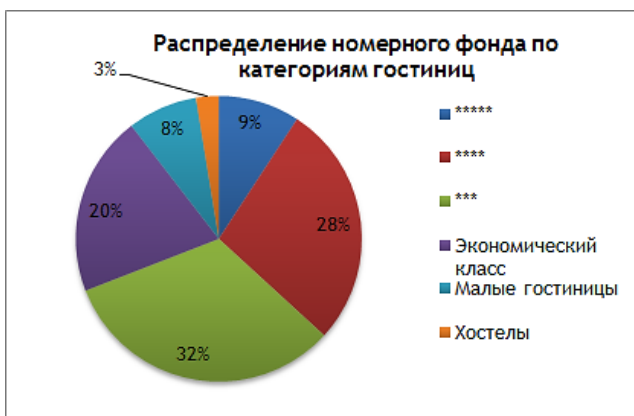
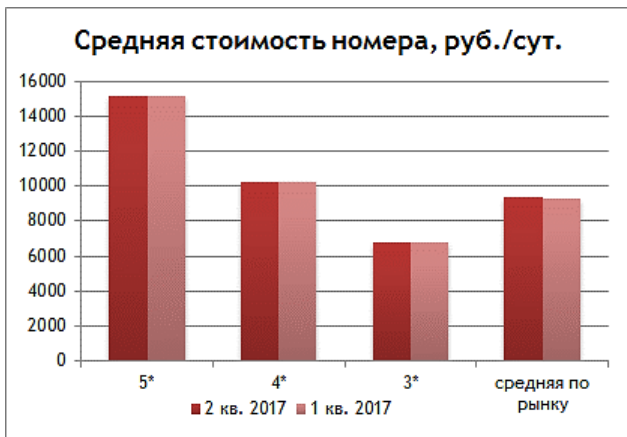
В этом квартале было введено 5 новых объектов, из них два относятся к апарт-отелям. Кроме того, в одной из введённых в эксплуатацию гостиниц — «Лотте Отель Санкт-Петербург» в пер. Антоненко, 5 стр.1 (5*, 35 тыс. кв.м, 137 номеров), номера также оборудованы как апартаменты.

Самой крупной стала гостиница «Hilton Saint Petersburg ExpoForum» на Петербургском шос., 64/1 (4*, 234 номера, 8 комнат для совещаний, зал на 550 человек).

Были заявлены четыре проекта строительства, из них три — апарт-отели. Самый крупный проект — «Территория спорта» на Приморском пр.: 120,1 тыс. кв.м под сферу гостиничных услуг в составе многофункционального комплекса.

В этом году также ожидается выход на рынок гостиниц «Aston» на 160 номеров (ул. Проф. Ивашенцева), «Holiday Inn» на 129 номеров (Кременчугская ул.) и гостиницы бренда «Jumeirah» на углу Невского пр. и М. Морской ул.





Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	30%	82%	52%
4 звезды	40%	95%	63%
3 звезды	50%	92%	68%
Эконом-класс	75%	100%	85%
Хостел	80%	100%	88%
Мини-гостиница	35%	80%	54%

I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 32,2 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 немного выросла. 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 течение этого года и, особенно, в начале следующего.

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.
2. По-прежнему растут вложения в апарт-отели. До конца года в сегменте апарт-отелей будет введено 200-220 тыс. кв.м (1,3-1,5 тыс. апартаментов), что почти в два раза превышает прирост прошлого года. Доля апартаментов на рынке жилой недвижимости в настоящий момент ок. 5%. В течение этого года ожидается ввод ещё ок. 200 тыс. кв.м апартаментов, среди них проекты «Нарвский посад», корпус в комплекс «Salut!», комплекс «Dockland», «Елагин Апарта». В этом году начались продажи в комплексах апартаментов «YES», «Grani», «Valo», «Светлый мир «Внутри»».
3. Растёт не только предложение апарт-отелей, но и спрос на них; уровень продаж апартаментов по итогам второго квартала превышает продажи за аналогичный период прошлого года на 15%. При этом большая часть этого спроса — спекулятивная. Рост спроса, в свою очередь, приводит к повышению уровня среднерыночной цены. На конец периода она составляет от 110 до 150 тыс. руб., в зависимости от местоположения, уровня обслуживания и отделки.
4. При этом по подсчётам экспертов рынка реальный уровень доходности апартаментов в Санкт-Петербурге (при рыночной заполняемости) составляет 8-10% в зависимости от позиционирования, местоположения и уровня сервиса.
5. В ближайшие два года по данным Администрации Санкт-Петербурга в городе планируется открытие ок. 3 тыс. номеров в гостиницах 3*, 4* и 5*. Туризм становится одной из самых прибыльных отраслей, доход от него оценивается в 250 млрд. руб. за прошлый год.
6. По прогнозам Комитета по развитию туризма стоимость номера в гостиницах Санкт-Петербурга в течение 2017 года вырастет на 30-50%. За прошлый год рост составлял до 25% в высокий сезон. Также растёт количество туристов: в 2015 году оно составило 6,5 млн. чел., в 2016 — 6,9 млн. чел.
7. Несмотря на рост туристического потока, загрузка гостиниц города меняется незначительно: за прошедший год рост составило около 2%. Основная причина — повышение тарифов; их значительный рост, в свою очередь, был вызван повышением спроса со стороны иностранных туристов (в связи с падением курса рубля).

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"Hilton Saint Petersburg ExpoForum", Петербургское шос., 64/1	"Hilton"	4 ^з , 234 номера, 8 комнат для совещаний, зал для торжественных мероприятий на 550 чел., два ресторана, бар и спа-зона		апрель
"Kostas", ул. Проф. Ивашенцева, 2	"Большой проспект"	3 ^з , 137 номеров, 10,7 тыс. кв.м, банкетный зал, конференц-зал		апрель
"Светлый мир "Внутри", Сестрорецк, 41-й км Приморского шос., 1А	"Seven Suns Development"	Апарт-отель, 3 ^з , 1-я очередь – 397 апарт-апартаментов (20-106 кв.м), 5 зданий общей площадью 27,9 тыс. кв.м; территория бывшего пансионата "Дюны" (17,5 га, берег Финского залива)		апрель
"Лотте Отель Санкт-Петербург", пер. Антоненко, 5 стр.1	"Лотте Групп"	5 ^з , 154 апарт-апартаментов, 35 тыс. кв.м, подземный паркинг на 22 м/м	от 30 000 руб./сут.	май
"Каменный остров", наб. р. Крестовки, За, стр. 1, 2	"Питерстройинвест"	Апарт-отель, два особняка, ок. 2 тыс. кв.м		июнь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
пр. Обуховской Обороны (пер. с наб. Обводного кан.)	Апарт-отель	"Ингеоком"	20 тыс. кв.м, 3 ^з , 500 номеров, участок – 8,8 тыс. кв.м		
Большоохтинский пр.	Апарт-отель	"Ингеоком"	34 тыс. кв.м, 3 ^з , 920 номеров, участок – 5 тыс. кв.м		
"YES", Социалистическая ул., 21	Апарт-отель	"ЛендГранд" ("Пионер")	73 тыс. кв.м, 1 тыс. апарт-апартаментов, а также фитнес-зона, ресторан, торговая галерея, коворкинг	5,1 млрд. руб.	1 кв. 2020
"Территория спорта", Приморский пр. (пер. с Яхтенной ул.)	МФК	"Плаза Лотос Групп"	120,1 тыс. кв.м в составе МФК (163,9 тыс. кв.м), 17 этажей, высота – 54 м, участок – 30 тыс. кв.м; также предусмотрена спортивный центр, музей спорта, фанзона, набережная 240 м, конгресс-холл	15,4 млрд. руб.	2024