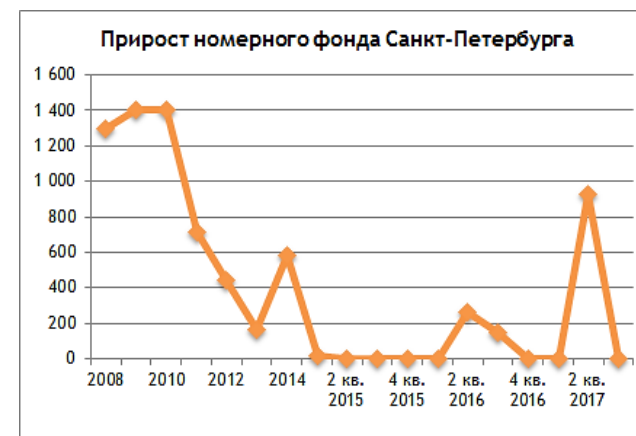
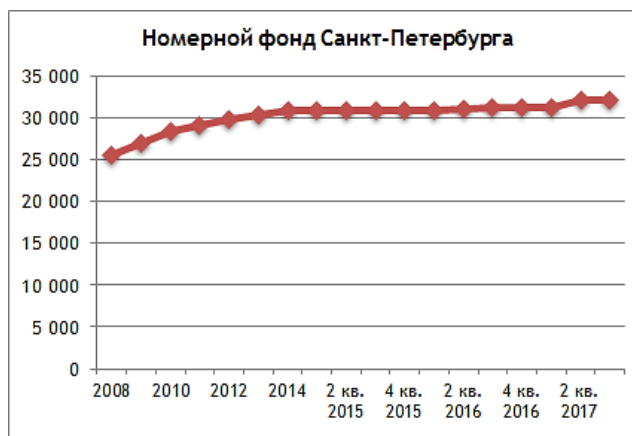
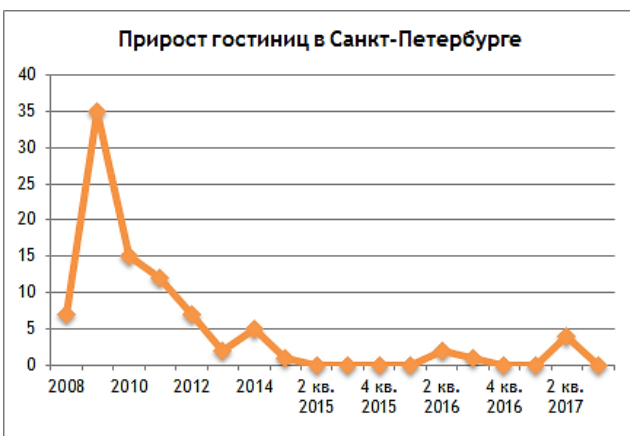
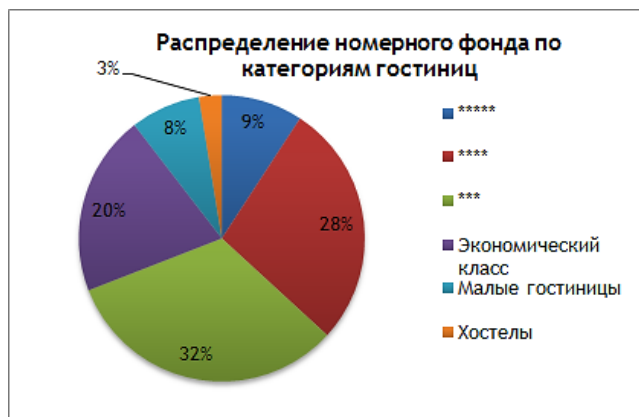
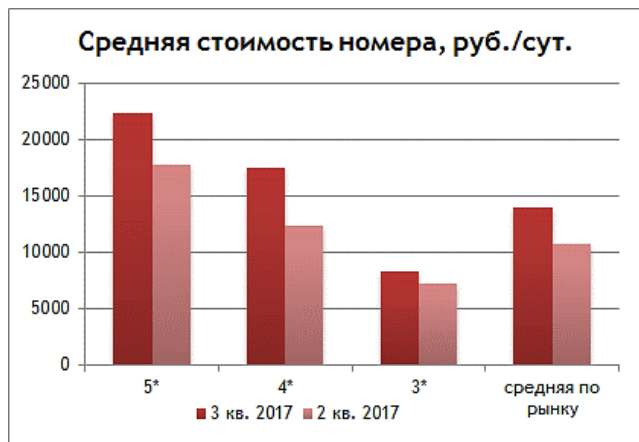


В начале года в первом чтении был принят закон об обязательной классификации гостиниц. Он предусматривает поэтапное присвоение «звёзд»: с 1 января 2018 г. — для гостиниц с номерным фондом более 50 номеров, с 1 января 2019 г. — более 15 номеров, с 1 января 2020 — для всех. Также начинает действовать запрет на предоставление гостиничных услуг без свидетельства о присвоении категории. В настоящий момент все действующие гостиницы в городе прошли процедуру классификации.

В отчётном квартале новых объектов в сфере оказания гостиничных услуг введено не было. Были заявлены четыре проекта строительства, из них два апарт-отеля в составе многофункциональных комплексов и два проекта реконструкции зданий под отели. Самый крупный проект — МФК «Neva Sky» на пр. Обуховской Обороны, 120. В последнем варианте здесь предполагается строительство объектов общей площадью 75 тыс. кв.м, из них 65 тыс. кв.м отведено под апарт-отель.





Уровень заповняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	25%	80%	48%
4 звезды	35%	85%	56%
3 звезды	50%	95%	69%
Эконом-класс	78%	100%	87%
Хостел	85%	100%	91%
Мини-гостиница	35%	80%	54%

I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет около 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 заповняемость большинства гостиниц на конец периода снизилась (в основном – из-за роста стоимости проживания), за исключением гостиниц среднего класса. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2\* и 3\* отелей и хостелов.
4. Стоимость проживания в этом квартале для всех сегментов рынка 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 сейчас 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. Доля апартаментов на рынке жилой недвижимости в настоящий момент около 5%. До конца года ожидается ввод ещё порядка 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. При этом большая часть этого спроса – спекулятивная. Рост спроса, в свою очередь, приводит к повышению уровня среднерыночной цены. На конец периода она составляет от 120 до 150 тыс. руб., в зависимости от местоположения, уровня обслуживания и отделки.
4. По подсчётам экспертов реальный уровень доходности апартаментов в Санкт-Петербурге (при рыночной заповняемости) составляет 8-10% в зависимости от позиционирования, местоположения и уровня сервиса. А самым доходным типом гостиничной недвижимости эксперты рынка считают хостелы.
5. В ближайшие два года по данным Администрации Санкт-Петербурга в городе планируется ввод около 3 тыс. номеров в гостиницах 3\*, 4\* и 5\*. Туризм становится одной из самых прибыльных отраслей, за прошлый год доход от него оценивается в 250 млрд. руб.
6. В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера. Эксперты рынка предполагают, что схожая картина может наблюдаться, как минимум, до конца этого года.
7. Несмотря на рост туристического потока, загрузка гостиниц города меняется незначительно. Основная причина – повышение тарифов. Этот рост, в свою очередь, был вызван повышением спроса со стороны иностранных туристов (в связи с падением курса рубля). Надежды на то, что Кубок Конфедераций по футболу обеспечит высокую заповняемость, оправдались лишь частично: большинство болельщиков прибыли из других городов России и предпочитали селиться в недорогих гостиницах и хостелах. Кроме того, поток туристов не достиг планируемого уровня.

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Садовая ул., 79	Отель	"Hualing Group"	Реконструкция здания площадью 2 тыс. кв.м, 1977 г. постройки под отель 3*		
Коломяжский пр., 19	МФК	"Союз-Строй"	МФК (на участке 1,1 га), включая бизнес-центр и апартаменты. Комплекс зданий с доминантой 24 этажа (75 м), общая площадь – 68 тыс. кв.м, полезная – ок. 60 тыс. кв.м. Ок. 30% – апартаменты	3 млрд. руб.	2020
Гороховая ул., 1	Отель	"Темп"	Приспособление здания 7 тыс. кв.м под отель 4-5*		2020
пр. Обуховской Обороны, 120	Апарт-отель и бизнec-центр	"KK Development"	Очередная итерация проекта; новое название – "Neva Sky", планируется возведение двух башен общей площадью 75 тыс. кв.м, в т.ч. БЦ на 10 тыс. кв.м и апарт-отель на 700 номеров; два подземным уровня – паркинг, места хранения, сервисные службы		