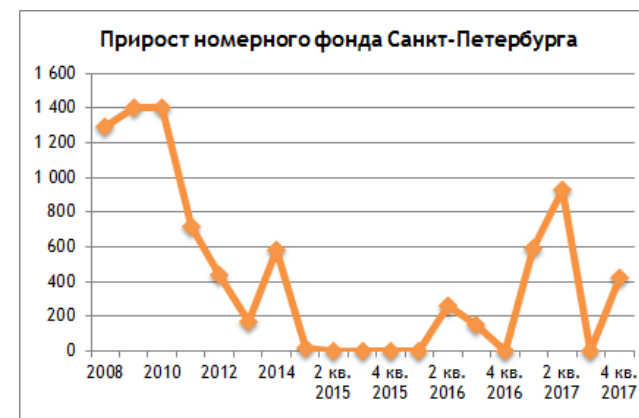
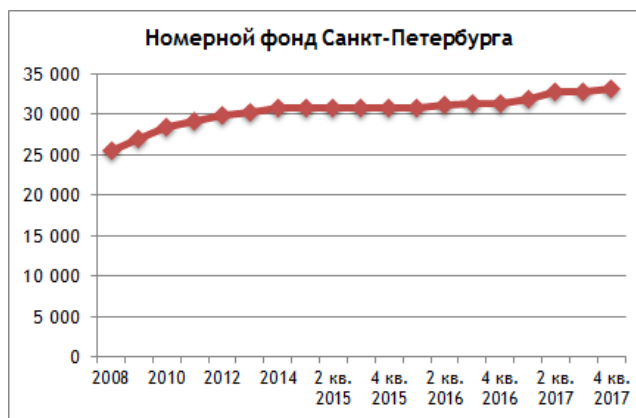
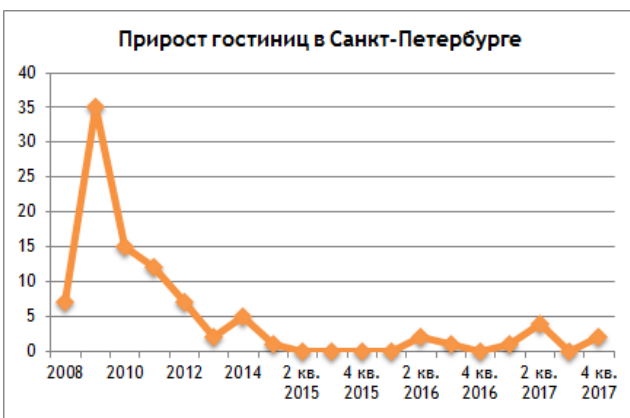
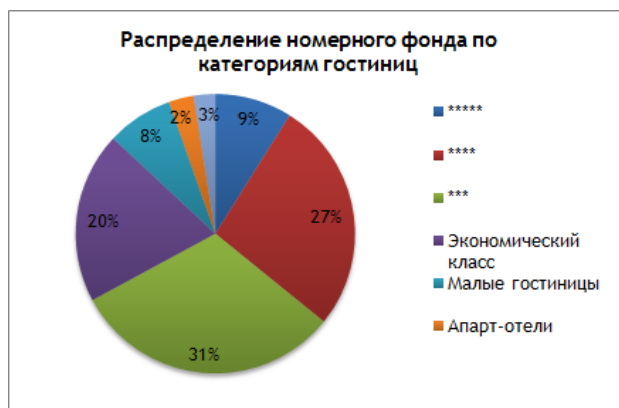


В начале года в первом чтении был принят закон об обязательной классификации гостиниц. Он предусматривает поэтапное присвоение «звёзд»: с 1 января 2018 г. — для гостиниц с номерным фондом более 50 номеров, с 1 января 2019 г. — более 15 номеров, с 1 января 2020 — для всех. Также начинает действовать запрет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

В этом квартале было введено два новых объекта: небольшая гостиница «Гамма» на наб. Обводного кан., 130, 4*, 47 номеров; и отель на 377 апартаментов «Елагин апарт» на ул. Савушкина, 104.

Были заявлены восемь проектов строительства в секторе гостиничных услуг, из них три апарт-отеля, одна гостиница 3*, остальные — отели более высокого класса. Самый крупный проект — апарт-отель «RoyalPark» на Петровском острове (26 тыс. кв.м, 8 зданий, 298 апартаментов, паркинг на 224 м/м). Самые нестандартный — мини-гостиница 4* на пятом, до того пустующем этаже ТРК «Питерлэнд» (Приморский пр., 72), на 29 номеров.





Уровень заповняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	19%	70%	40%
4 звезды	30%	83%	52%
3 звезды	50%	92%	68%
Эконом-класс	75%	100%	85%
Хостел	82%	100%	90%
Мини-гостиница	36%	80%	54%

I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 33,2 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*. Медленно растёт доля, приходящаяся на апарт-отели.
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. После завышенных ожиданий второго-третьего квартала (заповняемость оказалась значительно ниже предполагаемого уровня), связанных как с традиционным летним ростом туристического потока, так и с Кубком Конфедераций и мероприятиями Международного экономического форума, в четвёртом квартале падение цен на проживание составило, в зависимости от уровня объекта, 15-30%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Значительный объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости сейчас приходится на гостиницы и апартаменты. Хотя в абсолютном значении он уступает по объёму вложениям в сектор торговой недвижимости, по числу объектов рынок гостиничной недвижимости в настоящее время лидирует.
2. По-прежнему растут вложения в апарт-отели. Доля апартаментов на рынке жилой недвижимости в настоящий момент ок. 5%. В этом году начались продажи в комплексах апартаментов «YES», «Grani», «Valo», «Светлый мир «Внутри», «Елагин апарт».
3. Наблюдается значительный рост спроса на апартаменты (более 50%), в основном в черте города, что в свою очередь ведёт к повышению среднего уровня цен, но пока рост этого показателя невелик (ок. 5%). При этом четыре из пяти сделок на рынке апартаментов приходится на объекты комфорт-класса.
4. Рост спроса, в свою очередь, приводит к повышению уровня среднерыночной цены. На конец года она составляет от 120 до 160 тыс. руб., в зависимости от местоположения, уровня обслуживания и отделки.
5. При этом по подсчётам экспертов рынка 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.
6. В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера.
7. Несмотря на рост туристического потока, загрузка гостиниц города меняется незначительно. Основная причина — повышение тарифов во втором и начале третьего кварталов; их значительный рост год назад был инициирован повышением спроса со стороны иностранных туристов (из-за падения курса рубля). После роста продолжался в связи с ожиданиями роста спроса во время Кубка Конфедераций и Международного экономического форума. Сейчас цены снова снижаются, однако новый рост неизбежен во время Чемпионата мира по футболу.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"Гамма", наб. Обводного кан., 130		4 ^я , 6 этажей, 47 номеров		декабрь
"Елагин апарт", ул. Савушкина, 104	"Атлантик"	20,5 тыс. кв.м, 377 апартаментов (площадью 26-93 кв.м), 8 этажей, подземный паркинг на 83 м/м, коммерческие помещения на первом этаже	Продажа от 104 тыс. руб./кв.м	декабрь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
12-я линия В.О., 41	Гостиница	"ААГ"	Гостиница в составе МФК; общая площадь гостиницы – 3 тыс. кв.м; 4 ^я , 80 номеров	1 млрд руб. на весь проект	
Невский пр., 7-9	Гостиница	"Иркутская нефтяная компания", "Сбербанк"	Гостиница 5 ^я под управлением сети "Jumeirah", реконструкция "Доходного дома Вавельберга" (здание центральных касс "Аэрофлота")		
ул. Ак. Павлова, 5	Апарт-отель	"Бестъ"	5 тыс. кв.м, 19 единиц, австоянка на 14 м/м		
наб. Макарова	Гостиница	"Docklands development"	Гостиница "Hampton by Hilton St.Petersburg Vasiliievsky" на 190 номеров, 12 этажей, часть квартала "Docklands"	800 млн. руб.	2-й кв. 2020
Приморский пр., 72	Мини-отель	"Стремберг"	Гостиница 4 ^я на пятом этаже ТРК "Питерлэнд", 29 номеров	50 млн. руб.	2018
"Royal Park", Петровский остров	Апарт-отель	"Петровский альянс"	8 зданий на 298 апартаментов по 42-152 кв.м, общая площадь – 26 тыс. кв.м; также: коммерческие помещения 900 кв.м и паркинг 9,1 тыс. кв.м на 224 м/м		июнь 2018
Московское шос., 13	Апарт-отель	"ЛСР"	24,2 тыс. кв.м, 12 этажей, 253 апартаментов, встроенные помещения на первых этажах, подземный паркинг на 84 м/м		июнь 2021
наб. Обводного кан., между ТРК "Варшавский экспресс" и г/м "Лента"	Гостиница	"Гамма"	МФК, в т.ч. гостиница 3 ^я на 130 номеров		