



В начале февраля был принят закон, обязывающий классифицировать по уровню сервиса все гостиницы, пляжи и горнолыжные трассы. Свидетельство о присвоении категории будет действовать три года, классификацией будут заниматься организации, аккредитованные Ростуризмом. Предполагается наложение штрафов за предоставление гостиничных услуг без соответствующего сертификата или введение потребителей в заблуждение относительно категории гостиницы. При этом места, где организуют отдых детей, а также места, принадлежащие медицинским организациям, физкультурно-спортивным центрам, социальным и религиозным организациям к гостиницам не отнесены и не обязаны проходить классификацию (в отличие от апарт-отелей, номера в которых передают в аренду; для таких объектов Роспотребнадзор может требовать предъявление сертификата). Новые правила должны вступить в силу поэтапно: с 1 июля 2019 года - для гостиниц с фондом более 50 номеров, с 2020 года - для отелей с фондом более 15 номеров, с 2021 года - для всех остальных.

В этом квартале было введено три новых объекта: две гостиницы, одна из них – «Гамма» на наб. Обводного кан., 130 (4*, 47 номеров); а также первая очередь апарт-отеля «Docklands» на наб. Макарова, 60 (два здания общей площадью 40,5 тыс. кв.м, на 386 апартаментов), часть апартаментов предназначена к продаже, но также есть те, что будут передаваться в аренду.

Были заявлены восемь проектов строительства в секторе гостиничных услуг, из них четыре апарт-отеля, два самостоятельных проекта гостиниц и две гостиницы в составе МФК. Самый крупный проект – гостиница в составе МФК на ул. Михаила Дудина, 15, площадью 125 тыс. кв.м на 1 000 номеров (уровень класса обслуживания не сообщается).





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 33,7 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*. Постепенно растёт доля, приходящаяся на апарт-отели.
3. Среднегодовая заполняемость большинства гостиниц в начале года продолжала снижаться (в основном — из-за роста стоимости проживания в преддверье ЧМФ-2018), за исключением гостиниц среднего класса. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов.
4. После завышенных ожиданий прошлого года (заполняемость оказалась значительно ниже предполагаемого уровня), связанных как с традиционным летним ростом туристического потока, так и с Кубком Конфедераций и мероприятиями Международного экономического форума, уровень цен на начало этого года составил 85-90% от среднегодового показателя 2017-го.

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. Продолжается рост рынка апартаментов: как в части предложения — за прошлый год объём рынка вырос почти на 100%, так и в части спроса — здесь рост ещё заметнее, хотя общий объём платёжеспособного спроса по-прежнему значительно ниже уже существующего предложения. В спросе в настоящий момент преобладает доля тех участников рынка, которые приобретают апартаменты с инвестиционной целью, для дальнейшей передачи в краткосрочную аренду. Хотя пока неизвестно, насколько доходными окажутся такие вложения.
3. До конца года возможен ввод ещё пяти проектов апарт-отелей общим объёмом до 3 тыс. номеров.
4. По данным агентств недвижимости спрос на апартаменты неуклонно растёт; за прошлый год предложение в данном сегменте удвоилось, но всё равно его темпы прироста меньше темпов увеличения спроса. По различным данным, при этом, среди предложений доля апартаментов, которые могут быть приравнены к гостиничной недвижимости (т.е. предполагают извлечение инвестиционного дохода при эксплуатации), составляет от 50 до 65%.
5. Вслед за спросом растёт и уровень цен: от 5% до 25% в зависимости от класса (наибольший рост происходит в сегменте эконом-класса в связи с тем, что и доля спроса, приходящаяся на него, намного больше, чем в более дорогих сегментах).
6. В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	15%	65%	36%
4 звезды	32%	80%	52%
3 звезды	50%	92%	68%
Эконом-класс	78%	100%	87%
Хостел	85%	100%	91%
Мини-гостиница	40%	80%	57%

- 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. А самым доходным типом гостиничной недвижимости эксперты рынка считают хостелы.
- Эксперты рынка предполагают, что предстоящий ЧМФ-2018 не скажется существенно на загрузке отелей; несмотря на увеличение потока за счёт болельщиков, стоит также ожидать оттока туристов, не ориентированных на посещение спортивных мероприятий. Эта категория туристов, скорее всего, перенесёт запланированную поездку на другое время или же вовсе откажется от неё.

Крупные сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Отель "Marriott" (16,6 тыс. кв.м, 273 ном.; 4*; наб. кан. Грибоедова, 166)	февраль	"Инрусинвест"	2 млрд. руб.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
Рижский пр., 35	"Positive Group"	Отель 3*, 50 номеров, конференц-зал и кафе		январь
"Docklands", наб. Макарова, 60	"Docklands Development"	Сдана первая очередь – 2 ОСЗ, общая площадь 40,5 тыс. кв.м, 11 этажей, 386 апартаментов	Продажа: 110-200 тыс./руб./кв.м, аренда: от 2,9 тыс.	январь
"Гамма", наб. Обводного кан., 130	"Петроинструмент"	4*, 47 номеров, ресторан		февраль

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
ул. Михаила Дудидна, 15, корп. 1	МФК	"Абсолют"	МФК, включающий гостиницу или апарт-отель на 1000 номеров, 125 тыс. кв.м		
"Radisson Blu", Петроградская наб., вблизи д. 24	Отель	"Первая мебельная фабрика"	Отель 4*, 135 номеров, 10 этажей, лобби-бар, конференц-зал (150 м), подземная парковка на 10 м/м, проект включает реконструкцию 2-этажного исторического здания под ресторан		2020
Литовская ул., 1, к. 3	Гостиница	"Балтрос"	8 тыс. кв.м, 9 этажей		
Московский пр., 106 / Черниговская ул., 8	МФК	"УК "Максимум"	62,3 тыс. кв.м, в составе гостиница/апарт-отель, бизнес-центр, двухуровневый подземный паркинг		2021
Квартал между Октябрьской наб., Дальневосточным пр., ул. Крыленко и будущим проездом	Апарт-отель	"Группа ЛСР"	91,3 тыс. кв.м (в составе ЖК "Цивилизация"), 1627 номеров, 432 м/м		
пр. Добролюбова, 18А	Апарт-отель	"Ярд"	200 номеров, спортивный зал, ресторан, детские игровые комнаты и т.д.; строительство на месте паркинга у СКК "Юбилейный"	1,8 млрд. руб.	2020
пер. ул. Ал. Невского и Херсонской ул.	Апарт-отель	"Ярд"/"Drees & Sommer"	520 апартаментов от 20 до 85 кв.м		4 кв.м 2018
Московский пр., 97	Апарт-отель	"М-97"	4,4 тыс. кв.м, 150 апартаментов (25-50 кв.м), 11 этажей, лобби, паркинг	500 млн. руб.	к. 2019