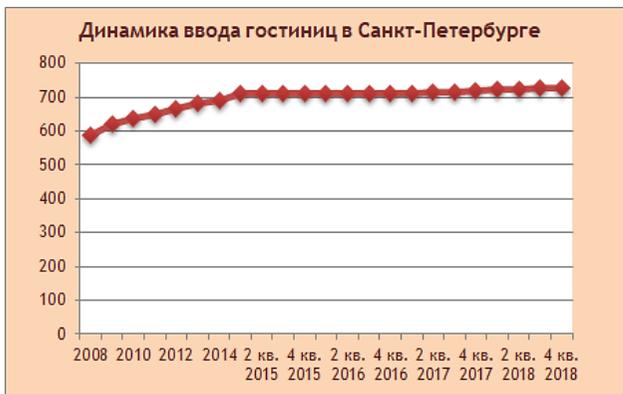


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ

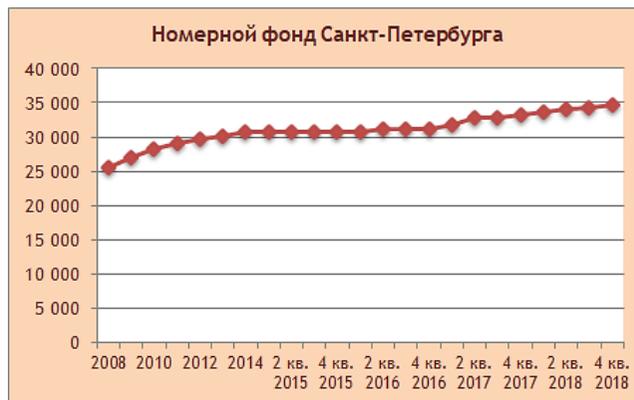


В ноябре было опубликовано заявление вице-губернатора Игоря Албина о том, что начата инвентаризация объектов гостиничного назначения, поскольку всё чаще поступают жалобы, что под видом гостиниц застройщики возводят апарт-отели. Правительство намерено отказаться от подобных проектов вовсе, чтобы избежать проблем обеспечения жителей социальной инфраструктурой.

В четвёртом квартале этого года состоялась одна крупная сделка с гостиничной недвижимостью: был продан «Гранд Отель Европа» (26 тыс. кв.м, 5\*, Михайловская ул., 1/7). Сделка предусматривала переуступку юридического лица. Величина сделки – 2,6 млрд. долл. США (ок. 174 млрд. руб.).

В этом квартале был введён один комплекс апарт-отелей: «Royal Park» на Петровском острове (Петровский пр., 2), комплекс представляет собой четыре 3-6-этажных здания общей площадью 49,5 тыс. кв.м, всего в комплексе 298 апарт-отелей.

Были заявлены три проекта строительства гостиниц, самый крупный – «Status by Salut!» (на границе с Пулковским парком), куда войдут гостиница 4\* на 250 номеров и апарт-отель 3\* на 305 апарт-отелей. Срок сдачи – вторая половина 2021 года.





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 34,6 тыс. номеров и апартаментов 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 незначительно выросла за счёт туристического потока перед и во время ЧМФ-2018 и снова снизилась после окончания сезона. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2\* и 3\* отелей и хостелов.

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 данным различных экспертов, объём рынка апарт-отелей вырос за последние пять лет в четыре раза. Растёт и спрос на такого рода объекты, за текущий год число сделок составило величину в два раза большую аналогичного показателя за предыдущий год. Средний уровень цен на данном сегменте рынка — 130-145 тыс. руб./кв.м.
3. Подсегмент сервисных апартаментов, т.е. предлагающих арендаторам / покупателям комплекс услуг, развивается наиболее активно. Сейчас этот тип апартаментов составляет около 2/3 от общего объёма предложения.
4. По-прежнему растёт инвестиционный спрос на апартаменты, хотя насколько удачны такие объекты с точки зрения инвестиций, статистики пока нет. Сейчас на инвестиционные сделки в этом сегменте приходится более 2/3 всего объёма сделок. Наибольшую долю в предложении в настоящий момент занимают апартаменты комфорт-класса — это более половины всего предложения, на втором месте — бизнес-класс.
5. При этом по подсчётам экспертов рынок 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.
6. Большая часть предложения на рынке апартаментов соответствует классу «комфорт» (более половины), менее 10% относится к элитной недвижимости, остальное — бизнес-класс.
7. В следующем году к вводу предполагаются объекты общим объёмом до 3,4 тыс. номеров, большая часть принадлежит брендам «Marriott», «Azimut» и «IHG».

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	18%	59%	35%
4 звезды	34%	86%	56%
3 звезды	52%	97%	71%
Эконом-класс	81%	99%	89%
Хостел	87%	100%	92%
Мини-гостиница	38%	79%	55%

- В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера.
- Как и предполагали некоторые эксперты рынка, ожидания управляющих гостиниц, связанные с возможным резким повышением спроса на время ЧМ-2018, не оправдались. Из-за завышенных цен большая часть гостиниц высокого и среднего класса обслуживания остались незаполненными. Только треть гостиниц 3\* и четверть гостиниц 4\* были заполнены полностью. В то же время заполняемость хостелов была традиционно для высокого сезона близка к 100%. После окончания ЧМ-2018 заполняемость также снизилась больше ожидаемого.

Крупные сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Гостиница "Гранд Отель Европа" (26 тыс. кв.м; 5*; Михайловская ул., 1/7; выкуплено юридическое лицо – компания "Belmond")	декабрь	"LVMH Moët Hennessy - Louis Vuitton S.A."	2,6 млрд. долл. США (ок. 174 млрд. руб.)

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Дата ввода
"Royal Park", Петровский остров, Петровский пр., д. 2	ГК "Кортрос"	Комплекс апартментов, 49,5 тыс. кв.м, четыре 3-6-этажных здания, 298 апартментов, подземный паркинг на 224 м/м, площадь зелёной зоны на территории – 1,5 га. Вложения составили 6 млрд. руб.	От 12,1 млн. руб. за апартмент	декабрь

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ

### Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Status by Salut!", граница с Пулковским парком	Гостиница и апарт-отель	"Salut!"	Гостиница 4* "Novotel Санкт-Петербург Аэропорт", 250 номеров; апарт-отель 3* компании "Союз Инвест Девелопмент", 305 апартаментов; последнее здание МКДЦ	3,5 млрд. руб.	2-4-й кв. 2021
пос. Стрельна (Портовая ул., 19)	Гостиница	"Газпром социнвест"	Гостиница с яхт-клубом на месте здания пансионата "Стрельна"; 200 номеров, бизнес-центр с конференц-залом, ресторан и т.д., подземный паркинг на 200 м/м, причал на 60 судов		
Лиговский пр., 60-62	Гостиница	"EKE Group"	4*, 300 номеров, часть МФК, включающего также жильё и бизнес-центр		