



В первом квартале этого года крупных сделок с гостиничной недвижимостью не происходило.

В этом квартале на рынке гостиничной недвижимости было введено два объекта, в том числе корпус 5.1 апарт-отеля «Salut!» на Пулковском шос., 14, общей площадью 21,6 тыс. кв.м на 500 апартаментов от 17 до 53 кв.м.

Были заявлены три проекта строительства гостиниц и два — апарт-отелей, самый крупный — реновация территории завода «Газаппарат», подразумевающая строительство апарт-отеля площадью 45 тыс. кв.м. (13-этажные корпуса на 1,5 тыс. сервисных апартаментов). Вложения составят 4 млрд. руб., ввод в эксплуатацию запланирован на 2023 год.

Также можно упомянуть строительство гостиничного комплекса «Warimpex Finanz — und Beteiligungs Aktiengesellschaft» ок. аэропорта «Пулково», комплекс будет включать деловой центр, торговые площадки и паркинг. Объем вложений — 1,1 млрд. руб., срок реализации — до 2027 года.





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 36,1 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. Средний уровень заполняемости на рынке — ок. 64% (30% — для гостиниц 5*, более 90% — для гостиниц эконом-класса).

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. Прошлый год стал рекордным по приросту номерного фонда в городе: более тысячи номеров в десяти отелях. Это было связано с желанием инвесторов ввести новые объекты к ЧМ-2018.
3. В текущем году к вводу предполагаются объекты общим объёмом до 3,4 тыс. номеров, большая часть принадлежит брендам «Marriott», «Azimut» и «IHG».
4. В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера.
5. По данным различных экспертов, объём рынка апарт-отелей вырос за последние пять лет в четыре раза. Растёт и спрос на такого рода объекты, за 2018 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.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	14%	50%	29%
4 звезды	32%	80%	52%
3 звезды	54%	97%	72%
Эконом-класс	85%	99%	91%
Хостел	88%	100%	93%
Мини-гостиница	30%	70%	47%

- Наибольшей популярностью на рынке пользуются сервисные апартаменты (т.е. те, в которых предусмотрены дополнительные услуги). За прошлый год объём продаж таких объектов вырос больше, чем в 2 раза, а рост цен на них составил ок. 10%. Напротив, цены на апартаменты без дополнительных услуг снизились, хоть и незначительно (менее 3%).
- 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 $\frac{2}{3}$ всего объёма сделок. Наибольшую долю в предложении в настоящий момент занимают апартаменты комфорт-класса – это более половины всего предложения, на втором месте – бизнес-класс.
- 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.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
Апарт-отель "Salut!", Пулковское шос., 14	"Salut!"	21,6 тыс. кв.м (корпус 5.1), 500 апартаментов (17-53 кв.м)	от 3,3 млн. руб.	февраль
"Нихао", Таллинская ул., 11	"Хуа-Жэнь Интернешнл"	Гостиница 4* в составе российско-китайского культурного центра (6 тыс. кв.м), 96 номеров		март

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

ст.м. "Чёрная речка", территория бывш. завода "Газаппарат"	Апарт-отель	ФСК "Лидер"	45 тыс. кв.м, 13-этажные корпуса на 1,5 тыс. апартаментов, сервисные службы, рестораны, фитнес-центр	4 млрд. руб.	2023
"Studio Moskovsky", Заозёрная ул., 1	Апарт-отель	ГК "RBI"	3*, 357 номеров (до 55 кв.м, полная отделка), сервисное обслуживание		нач. 2022
Дом Шагина, наб. р. Фонтанки, 145А	Гостиница	"Иркутская нефтяная компания"	3 или 4*, 150 номеров		июль 2021
ок. аэропорта "Пулково"	Гостиничный комплекс	"Warimpex Finanz – und Beteiligungs Aktiengesellschaft"	Многофункциональный гостиничный комплекс, включая собственно гостиницы, деловой центр, торговые площадки и полузаглублённый паркинг	1,1 млрд. руб.	2027
"Station Premier V18", Владимирский пр., 2/18	Гостиница	"Station Hotels"	Реконструкция под отель сети "Station Hotels", 4*, 67 номеров	110 млн. руб.	2-й кв. 2019