



Во втором квартале этого года крупных сделок с гостиничной недвижимостью не происходило.

В этом квартале на рынке гостиничной недвижимости новых объектов введено не было.

Однако были заявлены 12 проектов строительства гостиниц и апарт-отелей, наиболее крупный из них – проект «Векаг» по строительству 120 тыс. кв.м гостиничной недвижимости на ул. Орджоникидзе, 44: пять корпусов, в первом предполагается 26 этажей, 469 номеров под отель 3* «Ramada Encore». Также в следующих корпусах предполагается размещение хостела и сервисных апартаментов.

Во втором квартале был принят закон о запрете размещения гостиниц в жилых помещениях с 1 октября 2019 г. Практически все участники рынка уверены, что с одной стороны, этот запрет навредит рынку как туристических, так и гостиничных услуг в Санкт-Петербурге, а с другой заставит владельцев большинства малых гостиниц и хостелов перейти на нелегальное положение.





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 36,5 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 выросла незначительно. 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. В текущем году к вводу предполагаются объекты общим объёмом до 3,4 тыс. номеров, большая часть принадлежит брендам «Marriott», «Azimut» и «IHG».
3. В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера. При этом снижается загрузка гостиниц 3*, туристы всё чаще выбирают альтернативные средства размещения – от хостелов до апартаментов.
4. 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. За первое полугодие было продано около 1,5 тыс. апартаментов. 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	13%	52%	29%
4 звезды	30%	82%	52%
3 звезды	50%	96%	69%
Эконом-класс	85%	99%	91%
Хостел	90%	100%	94%

- 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 доп.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.

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
ул. Орджоникидзе, 44	Гостиница	"Bekar"	По проекту: пять корпусов, 120 тыс. кв.м. Начато строительство первого корпуса: 26 этажей, 469 номеров, отель 3* под брендом "Ramada Encore". Второй корпус останется под управлением "Bekar", в третьем предполагается хостел, в четвертом и пятом – сервисные апартаменты	9 млрд. руб.	2022-2025
"Zoom Apart", Коломяжский пр., 4	Апарт-отель	ГК "ФСК"	Два 13-этажных корпуса, в совокупности 80 тыс. кв.м, территория 1,2 га; 1,8 тыс. апартаментов по 18-36 кв.м. В первой очереди – 800 номеров. Ресторан, кафе, фитнес-центр, мини-кинотеатр, игровая зона, прачечная	4 млрд. руб.	2022 (2 кв.)-2023
ул. Бутлерова, напротив д. 13	Гостиница	"Камелот"	Шестизэтажный отель 3*, 130 номеров		
"ArtLine в Приморском", Торфяная дор., 17А	Апарт-отель	"Setl City"	Апарт-отель в составе жилого комплекса, 33 тыс. кв.м, 1 000 апартаментов с полной отделкой, 12 этажей		к. 2020
"Start", пр. Энгельса, 174	Апарт-отель	"ПСК"	72,6 тыс. кв.м, 3 244 апартаментов площадью 19-23 кв.м, три секции, 20 этажей		4 кв. 2021
"VALO", ул. Салова, 61	Гостиница, апарт-отель	"Талс"	3-я очередь комплекса: 83 тыс. кв.м, 2 080 апартаментов, четыре 18-этажных корпуса, в том числе отель 4* "Mercure", апарт-отель 3* "VALO Business", апартаменты "VALO Long Stay Business" и отель VALO "affordable luxury"		
"Одоевский апарт", ул. Одоевского, 17А	Апарт-отель	"Рубеж"	9,5 тыс. кв.м, 10 этажей, подземный паркинг на 27 м/м, 120 апартаментов (26-119 кв.м), конференц-зал	358,7 млн. руб.	серд. 2021
"Про.Молодость", пр. Большевиков, пер. с ул. Тельмана	Апарт-отель	"Plaza Lotus Group"	3*, 2 072 апартаментов (21-67 кв.м), несколько корпусов в 20-24 этажа, фитнес-центр, медицинский центр, коворкинг, лобби-бар и т.д.		4 кв. 2022
Мучной пер., 2Г	Гостиница	"Мельница"	Приспособление исторического здания 2,9 тыс. кв.м под гостиницу 4* с зоной спа, тренажерным залом и рестораном		
Канонерский о., 22, к. 2	Гостиница	"Союз трейд"	Гостиница 3*, 3,4 тыс. кв.м, 10 этажей, 49 номеров		
Кременчугская ул.	Гостиница	"Созвездие Водолея"	"Holiday Inn" 4*, 400 номеров, ранее планировалось строительство также бизнес-центра и торгово-офисного центра	3 млрд. руб.	
Невский пр., 7-9 / М. Морская ул., 1	Гостиница	"ИФГ-Базис-Проект"	Гостиница 5*, 79 номеров, ресторан, атриум; реконструкция доходного дома Вавельберга		