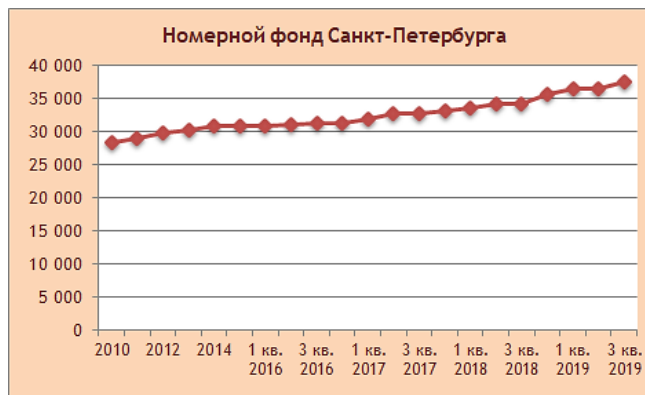


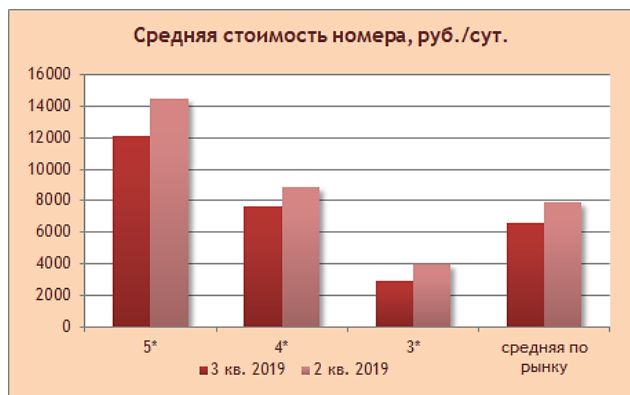
В третьем квартале этого года крупных сделок с гостиничной недвижимостью не происходило.

В этом квартале на рынке гостиничной недвижимости были введены четыре новых объекта, самый крупный — комплекс апартаментов «Yard Residence» на Херсонской ул., д. 43: три восьмиэтажные секции на 538 апартаментов в сумме; апартаменты, площадью по 15-85 кв.м, предлагаются с отделкой и меблировкой, стоимость продажи — 4,9-8,2 млн. руб. за единицу.

Также были заявлены 5 проектов строительства гостиниц и апарт-отелей, в том числе была обновлена информация о проекте «Векаг» по строительству 120 тыс. кв.м гостиничной недвижимости на ул. Орджоникидзе, д. 44: стало известно, что в состав комплекса, помимо отеля 3* «Ramada Encore by Wyndham» и хостела сети «Vertical», также войдут 3 корпуса колинга, включающего в том числе многофункциональное пространство площадью 9 тыс. кв.м, организации бытового обслуживания, игровые зоны, коворкинги, зоны общения и т.п. Окончание реализации проекта намечено на 2025 г.

В этом году был принят закон о запрете размещения гостиниц в жилых помещениях (с 01.10.2019). 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. 37,5 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*. Доля, приходящаяся на апарт-отели, уже составляет более 10% общего номерного фонда (при этом число самих апарт-отелей пока незначительно, однако практически во всех случаях это крупные объекты с большим числом номеров).
3. Среднегодовая заполняемость большинства гостиниц незначительно выросла (но снизилась для самого дорого сегмента). Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов. Средний уровень заполняемости на рынке — ок. 67% (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. До конца года 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. 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	10%	50%	27%
4 звезды	32%	80%	52%
3 звезды	52%	96%	70%
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 объем 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 (менее чем 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 объема 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
"Station Premier V18", Владимирский пр., 18	"Station Hotels"	4 ⁺ , 63 номера, реконструкция бывшего доходного дома, инвестиции составили 100 млн. руб.		июль
"Yard Residence", Херсонская ул., 43	"Yard Group"	Три 8-этажные секции, 538 апартаментов с отделкой и меблировкой (19-85 кв.м), паркинг на 49 м/м	Продажа: 4,9-8,2 млн. руб.	июль
"Strawberru Duck", наб. р. Фонтанки, 142	"Azimut Hotels"	Хостел, 250 мест (33 комнаты), 1,8 тыс. кв.м, на территории гостиницы "А-Отель Фонтанка"		август
"ArtStudio", 2-я Советская ул., 4	Группа "RBI"	Комплекс-апартаментов, 9 этажей, 259 апартаментов (арт-студий) по 22-300 кв.м, подземный паркинг, ресторан, выставочные площади	Продажа: 8,6-12,4 млн. руб.	июль

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Московский пр., 103	МФК	ГК "RBI"	Проект строительства МФК, 14 тыс. кв.м, включая: гостиницу, апарт-отель, ресторан, фитнес-центр	1,7 млрд. руб.	
"Avenue Apart на Дыбенко", Товарищеский пр., уч. 19	Гостиница и апарт-отель	"Р-Фмкс" ("E3 Groop")	15 тыс. кв.м, 1-6 этажи – гостиница, 7-18 этажи – доходные апартаменты; 374 номера	650 млн. руб.	2 кв. 2021
Синопская наб., 64, лит. 3	Гостиница		Реконструкция здания 19 в., шесть этажей, 100 номеров		
ул. Орджоникидзе, 44	Отельный комплекс	"Bekar"	120 тыс. кв.м, включая два отеля ("Vertical" и "Ramada Encore by Wyndham") и коворкинг на 1500 номеров: 3 корпуса по 26 этажей, многофункциональное пространство (9 тыс. кв.м; бытовое обслуживание, игровые зоны, коворкинги, зоны общения и т.д.)		2025
район Петропавловской крепости	Апарт-отель	"Гости любят"/"Investa"	Комплекс 2,5 тыс. кв.м, 78 номеров, реконструкция	200 млн. руб.	