

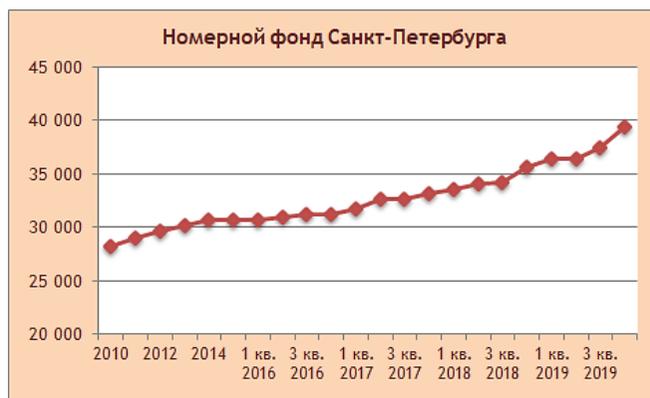


В четвёртом квартале произошла одна крупная сделка с объектами гостиничного назначения: продажа комплекса зданий особняка И.К. Мясникова на ул. Восстания, 45, с реконцепцией под отель. Сумма сделки – 526,1 млн. руб. (ок. 116,7 тыс. руб./кв.м).

В этом квартале на рынке гостиничной недвижимости были введены два новых объекта, в обоих случаях – апартаменты. Самый крупный – апартаменты «Лайк» на Политехнической ул., 6, на 1112 номеров, включая инфраструктуру: фитнес-центр, ресторан, подземный паркинг и др.

Также были заявлены десять проектов строительства гостиниц и апартаментов, в том числе инвест-отель «Про.Молодость» на пересечении пр. Большевиков и ул. Тельмана, концепция которого ориентируется на молодых людей. Общая площадь будущих улучшений – 95,5 тыс. кв.м (2072 номера, инфраструктура), срок окончания строительства – 2022 г.

Наиболее крупный проект гостиницы – отель 3* на пр. Просвещения, о проекте пока известно только число номеров – 849, и высота проектируемого здания – 75 м.





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 39,4 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*. Но, учитывая ввод крупных объектов, доля, приходящаяся на апарт-отели, уже составляет ок. 17% от общего номерного фонда.
3. Среднегодовая заполняемость большинства гостиниц почти не изменилась за прошедший квартал. 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 вводимых объектов и начатым проектам рынок гостиничной недвижимости лидирует.
2. На сегодня высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера. Надо отметить снижение загрузки гостиниц 3* - туристы всё чаще выбирают альтернативные средства размещения: от хостелов до апартаментов.
3. По мнению 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%

4. Наибольшей популярностью на рынке пользуются сервисные апартаменты (меблированные, с внутренней инфраструктурой, полностью готовые для проживания и моментальной сдаче в аренду) апартаменты. Их доля продолжает расти, к концу года она достигла почти одной пятой от объёма предложения.
5. Эксперты рынка считают, что в следующем году номерной фонд сервисных апарт-отелей в Санкт-Петербург увеличится почти на 100%, а к 2023-му превысит номерной фонд гостиниц 3* и 4*. Преимущественно номерной фонд апарт-отелей прирастает за счёт апартаментов класса «комфорт».
6. По-прежнему на апартаменты растёт инвестиционный спрос: на сегодня более $\frac{4}{3}$ всего объёма. В какой мере удачны такие объекты с точки зрения вложений, статистики пока нет. Наибольшую долю в предложении занимают апартаменты комфорт-класса, составляющие более половины всего объёма, на втором месте – бизнес-класс.
7. Средняя доходность апартаментов по рынку в настоящее время составляет 6-8%. Предложения инвестиционных апартаментов превышает предложение апартаментов для собственного проживания, но при этом второй тип также пользуется большим спросом.

Крупные сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Комплекс зданий (Особняк И.К. Мясникова; 4,5 тыс. кв.м; ул. Восстания, 45А,Б и В) под отель	декабрь	"Аматер"	526,1 млн руб. (116,7 тыс. руб./кв.м)

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
"Лайк", Политехническая ул., 6	"ПСК"	Апарт-отель, 11 этажей, 59,5 тыс. кв.м (площадь апартаментов – 46,87 тыс. кв.м), 1112 апартаментов (22-83 кв.м), фитнес-центр, ресторан, подземный паркинг	3-10 млн. руб. за номер	декабрь
"Valo", ул. Салова, 61	"Valo"	Вторая очередь апарт-отеля 3*, 825 апартаментов, две 18-тиэтажные секции.	128 тыс. руб./кв.м	декабрь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Литовская, 1	Гостиница	"Балтрос"	Гостиница 3 ^з , 7,3 тыс. кв.м, 176 номеров, ресторан, конференц-зал, фитнес-центр	900-950 млн руб.	
Октябрьская наб., 40	Гостиничный комплекс	"Группа ЛСР"	Комплекс (апарт-отель) 60 тыс. кв.м на участке 7,6 га, 13 этажей, 2 тыс. номеров		
Воронежская ул., 45	Апарт-отель	"БФА Девелопмент"	Апарт-отель 3 ^з , 280 номеров, 4-6-9 этажей	0,7-1,4 млрд руб.	
пр. Просвещения	Гостиница	"Отель Введенский"	Гостиница 3 ^з , 849 номеров, высота 75 м		
Рщинская ул., 8А	Апарт-отель	"Проект Р 8"	Апарт-отель в составе МФЦ; два корпуса 10-11 этажей, двухуровневый подземный паркинг		
Бармалева ул., 6А	Апарт-отель	"Северный альянс"	Завершение замороженной реконструкции бывшего Дома быта; 7-этажный корпус 4,46 тыс. кв.м; одобрен проект мини-апарт-отеля с офисными помещениями		
"Про. Молодость", пер. пр. Большевиков и ул. Тельмана	Инвест-отель	"Плаза Лотус Групп"	95,5 тыс. кв.м, 2 072 номера, а также инфраструктура: фитнес-клуб, медицинский центр, коворкинг, лекторий и т.д.		2022
Киевская ул., 5, к. 6, лит. А	Гостиница	"RBI"	Гостиница на 200-350 номеров, 9 этажей (до 28 м)	1 млрд руб.	
Заневский, 65	Многофункциональный комплекс	"Union Invest"	Гостиница в составе МФК, 20 тыс. кв.м, 3 ^з , 350 номеров, торговая зона, панорамный ресторан	1,-2-1,4 млрд руб.	
продолжение Приморского пр.	Апарт-отель	"Плаза Лотус Групп"	Проект апарт-отеля 4 ^з на 3 га земли (в т.ч. 0,5 га намывных территорий), 4 корпуса по 10-16 эт.		