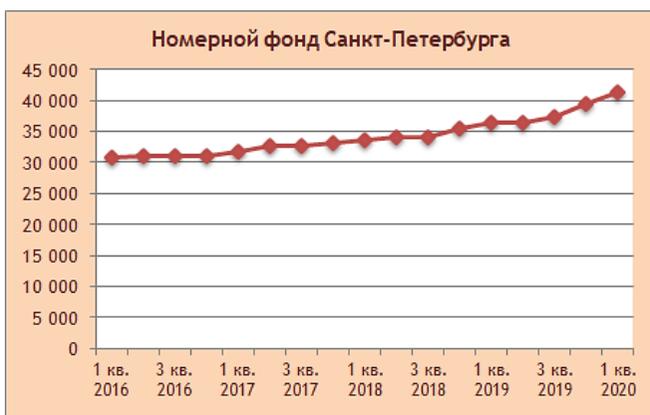




В первом квартале произошла одна крупная сделка, имеющая отношение к объектам гостиничного назначения: продажа на торгах комплекса зданий особняка И.К. Мясникова площадью 4,4 тыс. кв.м, на ул. Восстания, 45, под гостиничный и туристический комплекс. Сумма сделки – 550 млн руб. (125 тыс. руб./кв.м).

В этом квартале на рынке гостиничной недвижимости были введены два новых объекта, в обоих случаях – апарт-отели. Самый крупный – апарт-отель «YES Marata» на Социалистической ул., 21А, на 1188 номеров. Объект представляет собой шесть 6-10-этажных корпусов общей площадью 73,3 тыс. кв.м и помимо собственно номеров включает соответствующую инфраструктуру и паркинг на 219 м/м.

Также были заявлены три проекта строительства гостиниц и апарт-отелей, в том числе «Отель Введенский» 3* на пер. пр. Просвещения и ул. Брянцева, по проекту предполагается, что в отеле будет ок. 850 номеров. Сроки окончания строительства неизвестны.





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 41,3 тыс. номеров и апартаментов различного класса.
2. В структуре предложения рынка гостиничной недвижимости наибольшая доля приходится пока на гостиницы 3*, однако доля апартаментов растёт с большой скоростью, поскольку все строящиеся и новые объекты имеют значительные площади и номерной фонд. На сегодня спрос на апартаменты следует за ростом предложения, но как долго продлится такая ситуация, особенно с учётом грядущего экономического спада, неизвестно.
3. К концу квартала заполняемость всех без исключения гостиниц снизилась в 2-3 раза по сравнению с традиционными для этого времени года величинами. Средний уровень стоимости номера на рынке также понизился, но пока незначительно. В условиях отсутствия туристического потока из-за пандемии COVID-19 снижение уровня цен в любом случае неспособно стимулировать спрос.

II. Основные тенденции рынка:

1. Значительный объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости до недавнего времени приходился на гостиницы и апартаменты. Хотя в абсолютном значении он уступал по объёму вложениям в сектор торговой недвижимости, по числу вводимых объектов и начатых проектов рынок гостиничной недвижимости сохранял лидерство.
2. Рынок апартаментов продолжает развиваться, растёт среднее количество номеров в новых проектах, растёт и спрос – но только на «настоящие», т.е. сервисные апартаменты. Спрос на так называемое «псевдожильё» стремительно падает. В структуре предложения сервисные апартаменты занимают при этом четыре пятых, сокращается доля элитных объектов. Доля инвестиционных сделок на рынке так же близка к 80%. Средняя цена сервисных апартаментов на рынке достигла уровня 145-150 тыс. руб./кв.м.
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 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.
4. 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 пользуется большим спросом.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Среднеквартальный показатель
5 звезд	10%
4 звезды	12%
3 звезды	18%
Эконом-класс	20%
Хостел	30%

- С начала года в плане загрузки особенно пострадали гостиницы среднего ценового сегмента, ориентирующиеся на туристов из Китая и других стран Дальнего Востока. Но к началу весны полностью прекратился зарубежный туристический поток, так что ощутимое снижение загрузки коснулось гостиниц всех ценовых сегментов. В относительно более удачном положении оказались лишь те объекты, что были ориентированы в первую очередь на российских туристов, однако и для них снижение загрузки оказалось заметным.
- При этом гостиничный сектор – чуть ли не единственный, кто в конечном счёте имеет возможность пережить грядущий экономический спад относительно благополучно после стабилизации ситуации с пандемией COVID-19, поскольку снижение курса рубля, а следовательно и относительной стоимости проживания, в той или иной степени увеличит поток зарубежных туристов.

Крупные сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Объект Мясникова (4,4 тыс. кв.м; ул. Восстания, 45) под гостинично-туристический комплекс	январь	П. Зарецкая	550 млн руб. (125 тыс. руб./кв.м)

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
"Valo Hotel City", ул. Салова, 61	"Галс"	Первая очередь комплекса: 3 ^я , две 18-этажные секции, 750 апартаментов, в том числе 300 – номера долгосрочного пребывания		март
"YE'S Marata", Социалистическая ул., 21А	"ЛендГранд" (ГК "Пионер")	Апарт-отель на 1188 меблированных номеров бизнес-класса (по 19-180 кв.м), шесть 6-10-этажных корпусов, общая площадь 73,3 тыс. кв.м, паркинг на 219 м/м, инфраструктура	30-50 тыс. руб. за номер в мес.	март

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
пер. пр. Просвещения и ул. Брянцева	Гостиница	"Отель Введенский"	Гостиница 3 ^з , 850 номеров, высота 75 м		
ул. Ал. Невского	Гостиница	"Kravt Nevsky Hotel"	Гостиница 4 ^з , 8,5 тыс. кв.м	1 млрд руб.	лето 2020
пр. Энгельса, 27М	Апарт-отель	"Квант"	Реконструкция корпуса завода "Светлана" (18,26 тыс. кв.м, 5 эт.) под апарт-отель (до 400 номеров)		