



| Категория | Заполняемость |
|--------------|---------------|
| 5 звезд | 8% |
| 4 звезды | 10% |
| 3 звезды | 15% |
| Эконом-класс | 18% |
| Хостел | 25% |

Объём рынка на конец квартала составляет ок. 41,8 тыс. номеров и апартаментов различного класса.

В структуре предложения 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.

Значительный объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости до недавнего времени приходился на этот сектор. Хотя в абсолютном значении он уступал по объёму вложениям в сектор торговой недвижимости, по числу вводимых объектов и начатым проектам рынок гостиничной недвижимости сохранял лидерство.

К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 10% до 20% в зависимости от класса. В условиях эпидемии наибольшей степени пострадали самые дорогие объекты. По различным данным загрузка таких отелей упала до 10%, некоторые эксперты называют цифры 1-3%.

При этом загородных отелей кризис почти не коснулся.

Эксперты прогнозируют до конца года загрузку не более 25%-30%, для высокого сезона в июле-августе – максимум 50% (обычная величина на этот период – до 85% в среднем по рынку).

Снизилась и стоимость проживания: для высококлассных объектов – в среднем в три раза, для более бюджетных – в два. Для отдельных категорий номеров в середине квартала скидки доходили до 80%.

Доходность номера упала на 97%. Часто, чтобы сократить издержки, операторы закрывали гостиницы частично или полностью. Ещё одной приметой стало появление новых форматов: «программ по самоизоляции», например, для вернувшихся из поездок.

При этом рынок апартаментов продолжает развиваться, хотя и здесь от операторов потребовалась гибкость в новых рыночных условиях.

Тем не менее, число проектов увеличивается. Большая часть предложения сосредоточена в Приморском, Василеостровском и Московском районах, самым дорогим при этом остаётся Петроградский.

В структуре предложения сервисные апартаменты занимают четверть, 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.

Эксперты полагают, что рынок апартаментов восстановится быстрее, чем гостиничный. Связано это с двумя факторами: с одной стороны, частично рынок следует за рынком жилья, спрос на которое упал менее всего; с другой, около 60% покупателей рассматривают апартаменты в первую очередь как инвестиционное вложение. Благодаря такой гибридной форме, рынок апартаментов удержался на плаву.

Кроме того, рынок апартаментов в наименьшей степени зависит от туристического потока.

Средняя доходность апартаментов составляет 6-8%. Некоторые операторы предлагают программы гарантированной доходности, ставки по которым не превышают 6-7%.

Практически исчезновение туристического потока сильно ударило по гостиничному бизнесу. На конец мая в городе были временно закрыты 50 с лишним гостиниц 3*-5*. Оставшиеся выживают в основном за счёт внутреннего потока и «программ по самоизоляции».

За истёкший квартал сделок с гостиничными объектам не происходило.

В апреле был введён один объект — апарт-отель «Vertical We&I» (Б. Сампсониевский пр., 68) на 420 номеров «под ключ». Стоимость продажи составлял 135 тыс. руб./кв.м; на момент ввода все апартаменты были распроданы.

Несмотря на кризис, продолжали появляться сведения о новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Так например, в апреле появилась информация о проекте гостиницы 3* на 301 номер на Киевской ул., 5. Предполагаемые затраты в проект — 1,6 млрд руб. В мае был анонсирован проект строительства МФК на Заневском пр., 65, включающего гостиницы 3* и 4* на 400 номеров, из них 10% будут апартаментами.

Для облегчения последствий кризиса для всего гостиничного бизнеса Правительством города были введены налоговые преференции в виде снижения в 2020 г. на 50% налога на имущество организаций. Малым и средним предприятиям сферы гостиничных услуг, общественного питания, туризма, арендующим земельные участки и объекты нежилого фонда, принадлежащие городу, предоставлены отсрочки по уплате арендных платежей за второй и третий кварталы 2020 г. до конца этого года с последующей рассрочкой на период до конца 2021 г.

В целом же гостиничный сектор рассчитывает на стабилизацию ситуации с пандемией COVID-19; в первую очередь прогнозируется восстановление внутреннего туристического потока, после же восстановления потока зарубежного; низкий курс рубля, а следовательно и относительно низкая стоимость проживания, также может способствовать дальнейшему росту рынка.

Сейчас же гостиницы стараются адаптироваться к новым условиям. Например, появляются дополнительные сервисы, в том числе с использованием современных технологий, минимизирующие контакты между постояльцами и персоналом. Предполагается, что после окончания кризиса многие операторы сохраняют нововведения, что сделает сегмент гостиничных услуг более современным.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

| Местоположение, наименование | Инвестор / девелопер | Технические характеристики | Стоимость проживания / продажи | Дата ввода |
|--|--------------------------|---|---------------------------------|------------|
| "Vertical We&I", Б. Сампсониевский пр., 68 | "Besar Asset Management" | Апарт-отель на 420 номеров (12-34 кв.м, "под ключ"), 17,4 тыс. кв.м, 15 этажей, коворкинг, заведения общественного питания, фитнес-зал и т.д.; открытие намечено на лето 2020 | 135 тыс. руб./кв.м (распроданы) | апрель |

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

| Наименование, местоположение | Описание | Инвестор / девелопер | Технические характеристики | Дата обновления | Дата ввода |
|---|-------------|----------------------|--|-----------------|------------|
| "Adagio Access & Novotel Санкт-Петербург Аэропорт", Пулковское шос., 14 | Комбо-отель | "Accor" | Гостиница 4* на 253 номера и апарт-отель 3* на 479 номеров, а также ресторан на 170 мест, фитнес-зал, конгресс-центр и подземный паркинг | апрель | 2021 год |
| Киевская ул., 5 | Гостиница | "RBI" | Гостиница 3*, 18,1 тыс. кв.м, в т.ч. площадь номеров – 9,25 тыс. кв.м, 301 номер, 9 эт., паркинг на 45 м/м, затраты 1,6 млрд руб. | апрель | 4 кв. 2022 |
| Заневский пр., 65 | МФК | "Оккервиль" и др. | На участке 3 га планируется МФК из четырёх зданий до 14 этажей, в т.ч. гостиница на 400 номеров (10% – апартаменты), 3* и 4* | май | |
| Средний пр., В.О., 40 | Гостиница | "Центр АТР-Сайгон" | Реконструкция особняка В.И. Турчаниновой под гостиницу 3* не менее чем на 100 номеров. Текущая площадь здания – 3,5 тыс. кв.м, объём инвестиций – 470 млн руб. | июнь | |