



Категория	Заполняемость
5 звезд	10%
4 звезды	13%
3 звезды	18%
Эконом-класс	19%
Хостел	25%

К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 10% до 25% в зависимости от класса. В наибольшей степени пострадали самые дорогие объекты. По различным данным загрузка таких отелей летом упала до 10%, некоторые эксперты называют цифры 1-3%. При этом загородных отелей кризис почти не коснулся.

В то же время восстановление загрузки началось именно с дорогого сегмента, когда в конце лета после снятия многих ограничений вырос внутрироссийский трафик. Однако докризисных показателей заполняемости отели смогут достигнуть не ранее следующего лета.

После снятия ограничений немного подросла и стоимость проживания.

Объём рынка на конец квартала составляет около 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 гостиницы и апартаменты. Хотя в абсолютном значении он уступал по объёму вложениям в другие сектора. По числу вводимых объектов и начатым проектам рынок гостиничной недвижимости сохранял лидерство.

При этом рынок апартаментов продолжает развиваться, спрос на апартаменты только за август вырос на 30%.

Число проектов увеличивается. Большая часть предложения сосредоточена в Приморском, Василеостровском и Московском районах, самым дорогим при этом остаётся Петроградский район.

В структуре предложения сервисные апартаменты занимают 83%, 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 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%.

За истёкший квартал произошла одна сделка с гостиничной недвижимостью: был продан парк-отель «Потёмкин» (Красносельское шоссе, 85), 3\*, 116 номеров. Продажа произошла на торгах РАД, сумма составила 361 млн. руб.

Новых объектов введено не было.

Несмотря на кризис, появились сведения о восьми новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Так, например, в июле появилась информация о проекте «Путилов Апартамент» на пр. Стачек, 64 – комплексе апартаментов из двух корпусов в 14 этажей, общей площадью 12 тыс. кв.м, по проекту предусмотрено 400 номеров. Инвестиции составят около 900 млн. руб., срок сдачи проекта – конец 2022 г.

Планируется построить третью очередь МФК «АэропортСити Санкт-Петербург» в Пулковско, гостиницу 3\* под брендом «Holiday Inn Express» на 150 номеров. Инвестиции – около 1,1 млрд. руб.

Для облегчения последствий кризиса для 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. Пока, после восстановления зарубежного потока, 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 сохранят нововведения, что сделает сегмент гостиничных услуг более современным.

Крупные сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Парк-отель "Потёмкин" (3 <sup>з</sup> , 10,43 тыс. кв.м (116 номеров), 23,1 тыс. кв.м земли; Красносельское шос., 85)	август	"Арена" (В. Зыков, "ВИП Инжиниринг")	Торги РАД: 361 млн руб. (ок. 34,6 тыс. руб./кв.м)

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
"Дом Салтыковой", Б. Морская ул., 51	Гостиница	"Северная земельная компания"	Реконструкция особняка под гостиницу на 44 номера, плюс парковка на 36 м/м	июль	
"Путилов Апарт", пр. Стачек, 64	Комплекс апартаментов	ГК "ПСК"	Комплекс из двух корпусов, 14 этажей, общая площадь 12 тыс. кв.м, по предварительному проекту – 400 номеров по 19-35 кв.м. Продажи открываются в сентябре, стоимость от 2,4 млн руб. за номер. Инвестиции – ок. 900 млн руб.	июль	к. 2022
Пьяная гавань, Приморский пр.	Гостиница	"PLG"	Гостиница 4 <sup>з</sup> , проект обновлён с учётом замечаний, 118 тыс. кв.м, 1005 номеров, 350 парковочных мест, 2-7-11-15 этажей, 4,6 тыс. кв.м озеленения, в составе комплекса также планируются рестораны, фитнес-центр с бассейном, коворкинг, мини-кинотеатр и др.	июль	
Средний пр. В.О.	Комплекс апартаментов	"Еврострой"	Комплекс апартаментов "НЕСТ-2" (рядом с комплексом "НЕСТ" на Среднем пр. В.О., 87), 17 тыс. кв.м, в т.ч. 10 тыс. кв.м – апартаментов; также проектом предусмотрена инфраструктура – общественное питание, коворкинг и др.	июль	2021
Пулково, "АэропортСити Санкт-Петербург"	Гостиница	"Фомальгаут"	Третья очередь МФК "АэропортСити", гостиница 3 <sup>з</sup> под брендом "Holiday Inn Express", 150 номеров; инвестиции – ок. 1,1 млрд руб.	август	
"Artstudio M103", Московский пр.	Апарт-отель	"RBI"	Апарт-отель 4 <sup>з</sup> , 13 тыс. кв.м, 485 номеров, ресторан, фитнес-центр, конференц-зал/коворкинг	август	
Апарт-комплекс им. Матильды Кшесинской, Лиговский пр., 141Б	Апарт-отель	Фонд "Рентавед"	Апарт-отель в четырёхэтажном доме 1897-го г.п., после проведения капитального ремонта предполагается создание несколько десятков номеров по 15-25 кв.м. Объём инвестиций – 100 млн руб. Стоимость продажи номеров – от 200 тыс. руб./кв.м	сентябрь	август 2021
Лиговский пр., 251, дом Полотнова	Апарт-отель	неизвестен	Капитальный ремонт исторического аварийного здания, а также надстройка дворовых флигелей, что увеличит площадь комплекса на 15 тыс. кв.м. На первых этажах предусмотрены коммерческие помещения под торговлю и т.п.	сентябрь	