



Объём рынка на конец квартала составляет ок. 42,9 тыс. номеров и апартаментов различного класса.

В структуре предложения наибольшая доля пока приходится на гостиницы 3*, однако, доля апартаментов практически сравнялась с долей гостиниц 3*, поскольку все строящиеся новые апарт-отели 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.



Категория	Заполняемость
5 звезд	9%
4 звезды	14%
3 звезды	20%
Эконом-класс	22%
Хостел	23%

К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 9% до 23% 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.

Из-за новых ограничений отказ от бронирования на новогодние праздники на конец квартала доходил до 95%. По мнению экспертов рынка, из-за этого гостиницы города могут недополучить до 800 млн. руб.

К концу квартала стоимость проживания в среднем также уменьшилась.



Предложение апартаментов на рынке упало на треть. Причинами стали, с одной стороны, сокращение объёмов строительства вследствие пандемии; с другой – рост спроса и объёма сделок.

75% объёма предложения апартаментов сосредоточено в 19 «сервисных» проектах.

В структуре предложения сервисные апартаменты занимают 85%, 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%.

За истёкший квартал произошли две сделки с гостиничной недвижимостью, в обоих случаях были проданы объекты исторической застройки под возможность устройства гостиницы или апартаментов.

Были введены три объекта: два комплекса апартаментов и гостиница 3*, включая последний корпус апарт-отеля «Salut!» на Пулковском шос., д. 14 (в 8-22-этажном корпусе 500 номеров). Для инвесторов предусмотрены два вида доходных программ.

Несмотря на кризис, появились сведения о тринадцати новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Так например, в декабре появилась информация о строительстве «Best Western Zoom Hotel» на Коломяжском пр., д. 4, проектом предусмотрены два 13-этажных корпуса общей площадью 80 тыс. кв.м, на 1 800 номеров. Срок сдачи намечен на 1 кв. 2022 г.

Также: строительство комбо-отеля на пересечении Московского шос. и Дунайского пр., по проекту площадь составит 44 тыс. кв.м, 3-7 этажи займёт гостиница 4*, 9-22 этажи – апарт-отель на 479 номеров, остальное – инфраструктура.

С целью 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 - восстановления потока зарубежного. Снижение курса 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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ

Крупные сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Дом Ратькова-Рожнова (наб. кан. Грибоедова, 24; 9,28 тыс. кв.м)	декабрь	"Отель Введенский"	Аукцион РАД: 1,15 млрд руб. (124 тыс. руб./кв.м)
Здание особняка Осоргиной под проект комплекса апартаментов (ул. Чехова, 18 / ул. Некрасова, 7; 4,3 тыс. кв.м)	декабрь	"Отели Северной Пальмиры"	Экспертная оценка: 350-380 млн руб. (81-88 тыс. руб./кв.м)

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
"Salut!" (корпус 5.3), Пулковское шос., 14	"Salut!"	Последний корпус в проекте апарт-отеля, 23,4 тыс. кв.м, 500 номеров, 8-22 этажей, ресепшн, коммерческие помещения. Для инвесторов предусмотрены два вида доходных программ	От 110 тыс. руб./кв.м	октябрь
"Kraft Nevsky", ул. Ал. Невского, 8	"Кравт Инвест"	Гостиница 4*, 5 тыс. кв.м, 96 номеров, спа-комплекс, лобби-бар и ресторан на крыше. Инвестиции составили более 1 млрд руб.		ноябрь
"INZIT", Витебский пр., 101	"PLG"	Инвест-отель, сдана первая очередь на 533 номеров; общая площадь всего объекта – 81,7 тыс. кв.м (включая 1521 номер площадью 17,7-58 кв.м)	От 150 тыс. руб./кв.м	декабрь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
пр. Энгельса, 27М	МФК	"Квант"	Реконструкция корпуса ПО "Светлана" под МФК 17,76 тыс. кв.м, 2-5 этажей, в т.ч. апартаменты, офисы и торговля	октябрь	1 кв. 2022
Б. Морская, 23/12 (угол с Гороховой ул.)	Гостиница	"Приморское объединение"	Приспособление здания под гостиницу 4 ^я под брендом "Helen"; площадь номерного фонда (2-5 этажи) – 5,9 тыс. кв.м; также запланированы ресторан и лобби-бар	октябрь	март 2021
"Начало", Варфоломеевская ул., 6	Апарт-отель	"Весна"	Комплекс сервисных апартаментов, 13 этажей, 36,7 тыс. кв.м, из них 28,4 тыс. – номерной фонд, 768 номеров 23-56 кв.м, стоимость продажи – от 1,9 млн. руб., стоимость пакета мебелировки и оборудования – 410 тыс. руб. на номер. На первых этажах – инфраструктура: ресторан, фитнес-зал, химчистка, прачечная, магазины, коворкинг 300 кв.м и т.д. Для инвесторов предусмотрена единая программа доходности	октябрь	1 кв. 2023
Кронштадтская ул., 9, к. 2	Апарт-отель	"Соларжи Северо-Запад"	Здание 18,2 тыс. кв.м, 13 эт. (включая подземный уровень), на участке 4,6 тыс. кв.м	октябрь	до 2024
ул. Печатника Григорьева, 14	Апарт-отель	"Рентавед"	Реконструкция трёхэтажного здания 1,5 тыс. кв.м под апарт-отель на 40 номеров (25-35 кв.м). Объём затрат - 170 млн. руб. (плюс 61,4 млн. руб. на выкуп здания). Предполагаемая цена продажи номером – 200 тыс. руб./кв.м	октябрь	дек. 2021
Павловские казармы, Марсово поле, 1	Гостиница	"Банк "Санкт-Петербург"	Реконструкция памятника истории и архитектуры под гостиницу 5 ^я на 117 классических номеров плюс 52 апартаментов во флигели. Предполагаемые инвестиции – 5 млрд руб.	ноябрь	
Киевская ул., 5, к. 6	Апарт-отель	ГК "ПСК"	Апарт-отель 18 тыс. кв.м, 301 номер (25-55 кв.м), 9 этажей, рецепция, коммерческие помещения и ресторан, паркинг на 45 м/м	ноябрь	2022
пер. Московского шос. и Дунайского пр.	Комбо-отель	"Союз-Строй Инвест"	44 тыс. кв.м: 3-7 этажи – гостиница "Novotel Санкт-Петербург Аэропорт" (4 ^я , 253 номера), 9-22 этажи – апарт-отель "Adagio Access Санкт-Петербург Аэропорт" (3 ^я , 479 номеров); предусмотрены: фитнес-центр, бассейн, спа-комплекс, лаунж-бар, ресторан, офисно-деловой центр, бытового комплекс, а	ноябрь	2022
Квартал "Красный Выборжец" (между Свердловской наб., Арсенальной ул., Минеральной ул. и ул. Ватутина)	Многофункциональный квартал	"Девелопмент-СПб" ("БФА-Девелопмент")	Проект строительства многофункционального квартала, в том числе: 2 апарт-отеля – 58 тыс. кв.м и 17,7 тыс. кв.м (с ФОК и бассейном) 4 отеля совокупной площадью 197 тыс. кв.м на 2357 гостей	ноябрь	2023, 2025
ул. Крылова, 1	Мультиформатный гостиничный комплекс	"СК "Монолит"	Комплекс из гостиниц 3 ^я и 4 ^я под брендами "Days Inn", "Super 8", "AmericInn" сети "Wyndham", три корпуса, общая площадь 44,53 тыс. кв.м, 932 номера, фитнес-центр, спа-комплекс, ресторан, конференц-зал, коворкинг	декабрь	
"Best Western Zoom Hotel", Коломяжский пр., 4	Сервисный апарт-отель	ГК "ФСК"	Два 13-этажных корпуса, 80 тыс. кв.м., 1800 номеров, земельный участок 12 тыс. кв.м	декабрь	1 кв. 2022
"AVENUE на Мужества", 2-й Муринский пр., 36	МФК	"СтройАльянс"	Реконцепция проекта бывшего апарт-отеля "Vertical"; уменьшена вдвое высота здания, помимо 280 номеров апарт-отеля предусмотрены центр дополнительного образования, детский спортивный комплекс, коворкинг, офисы, ресторан и магазины	декабрь	
ул. Кораблестроителей, 14	Апартаменты	"Акваларк Билдинг"	Реконструкция закрытого с 2016 г. здания аквапарка "Вотервилль" (14 тыс. кв.м) у гостиницы "Прибалтийская" под комплекс апартаментов (гостиничный комплекс со встроенными помещениями и паркингом)	декабрь	