



Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 43,1 тыс. номеров и апартаментов различного класса.

В структуре предложения наибольшая доля приходится на гостиницы 3* и апартаменты, в совокупности они занимают почти 50% рынка.

Рынок гостиниц и апартаментов до сих пор в достаточной степени активен, причём уровень инвестиционной активности значительно не просел даже по итогам прошлого года. И хотя вероятность относительно быстрого восстановления этого сектора велика, эксперты считают, что при худшем сценарии он восстановится не ранее, чем через 2-3 года.



Категория	Заполняемость
5 звезд	10%
4 звезды	15%
3 звезды	20%
Эконом-класс	25%
Хостел	30%

К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 10% до 25% в зависимости от класса. В наибольшей степени от последствий пандемии и падения экономики пострадали самые дорогие объекты.

К концу квартала стоимость проживания в классических гостиницах в среднем также уменьшилась, даже с учётом сильного падения цен уже по итогам прошлого года.

Рынок апартаментов же продолжает развиваться, он пострадал в меньшей степени, поскольку менее зависит от туристического потока, а на фоне падения экономики вложения в апартаменты многим инвесторам представляется достаточно надёжным.



Из-за возросшего спроса предложение апартаментов по итогам прошлого года и первого квартала этого года сократилось наполовину.

85% объёма предложения апартаментов приходится на сервисные.

Цены на апартаменты продолжают расти. Средняя цена сервисных апартаментов бизнес-класса на рынке достигла уровня 170-180 тыс. руб./кв. м (от 2,2 млн. руб. за объект).

Наибольшим спросом ожидаемо пользуются апартаменты с удобной локацией, рядом с каким-либо значимым объектом (культурным и/или инфраструктурным), в проекте девелопера с хорошей репутацией.

Доля инвестиционных сделок на рынке близка к 80%.

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

За истёкший квартал сделок с гостиничной недвижимостью не было.

Были введены два объекта: комплекс апарт-отелей и гостиница 3*. В том числе апарт-отель «M97» на Московском пр., 97, на 150 номеров с чистовой отделкой и меблировкой.

Стало известно о шести новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Так, например, в январе появилась информация о строительстве «Сан-Галли Отель» («ЕКЕ Group») на Лиговском пр., 60-62, общей площадью 16,2 тыс. кв. м, на 298 номеров.

В марте было объявлено о реконструкции здания на Гороховой ул., 47В, с восстановлением исторического облика и организацией апарт-отеля «IZZZI» на 5,3 тыс. кв.м и 46 номеров. Срок сдачи – осень 2021 г.

Для облегчения последствий кризиса малым и средним предприятиям сферы гостиничных услуг, общественного питания, туризма, арендующим земельные участки и объекты нежилого фонда, принадлежащие городу, в предыдущем году были предоставлены отсрочки по уплате арендных платежей за 2020 г. 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. 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.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Дата ввода
"М97", Московский пр., 97	"Полис Групп"	Апарт-отель на 150 номеров (общая площадь номерного фонда – 4,39 тыс. кв.м) с чистовой отделкой и мебелировкой	Стоимость продажи: 5-6,5 млн руб./ном.	февраль
Б. Разночинная ул., 14В	"Станкосервис"	Гостиница 4*, 6,1 тыс. кв.м, 105 номеров, 2-7 этажей		февраль

Проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Лиговский пр., 60-62	Отель	"Сан-Галли Отель" ("ЕКЕ")	16,2 тыс. кв.м, 298 номеров, 4-10 этажей, паркинг на участке в 25 тыс. кв.м, возможный объём инвестиций – до 1,5 млрд руб.	январь	
двор Владимирского пассажа, ул. Рубинштейна, 28	Гостиница	"ПО "ТОК"	Снос исторических флигелей и строительство двух объектов, в т.ч. гостиницы на 27 номеров, 1,75 тыс. кв.м, 2-5 этажей	январь	
Лиговский пр., 60-62	МФК	"ЕКЕ Group"	Проект строительства на территории завода "Буммаш" объектов площадью 61 тыс. кв.м, включая гостиницу 4* (14 тыс. кв.м, 298 номеров). Величина инвестиций – 120 млн евро	январь	1 этап – 1 кв. 2023
Кронштадская ул., 9, к. 2	Апарт-отель	"ПСК"	18,2 тыс. кв.м, 13 этажей на участке 4,6 тыс. кв.м, строительство начато	февраль	нач. 2024
12-я линия В.О., 41	МФК	"AAG"	Многофункциональный комплекс, включая гостиницу на 5 тыс. кв. м	февраль	
Гороховая ул., 47В	Апарт-отель	"ГК" Orange Group"	Реконструкция здания с восстановлением исторического облика, под апарт-отель 3* "IZZJI", 5,3 тыс. кв.м, 46 номеров, фуд-холл "FOOD.Мания", эксплуатируемая кровля. Затраты составят более 800 млн руб.	февраль	осень 2021