



Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 43,2 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	11%
4 звезды	16%
3 звезды	35%
Эконом-класс	45%
Хостел	30%

К концу квартала заполняемость гостиниц составляла от 11% до 45% в зависимости от класса. В наибольшей степени от последствий пандемии и падения экономики пострадали самые дорогие объекты. Тем не менее, рынок восстанавливается за счёт внутреннего туризма.

К концу квартала стоимость проживания в классических гостиницах в среднем выросла в связи с наступлением сезона белых ночей.

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 в прошлом квартале предложение апартаментов продолжало сокращаться. Однако во втором квартале рост цен привёл уже к заметному снижению платёжеспособного спроса. Объём продаж сократился на треть, стоимость апартаментов при этом выросла примерно на 10%.

До 80% объёма предложения апартаментов приходится на сервисные. Основное предложение сосредоточено в Выборгском (26%), Невском (25%) и Московском (20%) районах.

Средняя цена сервисных апартаментов бизнес-класса на рынке достигла уровня 185–190 тыс. руб./кв. м.

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

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

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ

За истёкший квартал сделок с гостиничной недвижимостью не было.

Был введён один объект: классическая гостиница 5\* «Wavelberg» на Невском пр., 5-7 (Дом Вавельберга) на 79 номеров, а также два ресторана, конференц-зал и др.

Стало известно о шести новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Так например, в апреле появилась информация о строительстве на ул. Брянцева гостиницы 3\* на 850 номеров. В проекте предусмотрена башня высотой 75 м (на которую было получено дополнительное разрешение вопреки существующему высотному регламенту).

Также в апреле появилась информация о проекте МФК на Заневском пр., 65, в том числе гостиницы 3\* на 1002 номера.

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 на восстановление внутреннего туристического потока — что уже происходит, после же — на восстановление потока зарубежного.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
"Wavelberg", Невский пр., 5-7 (Дом Вавельберга)	«ИФГ-Базис-Проект»	Гостиница 5* в доме Вальберга, 79 номеров (60–93 кв.м), инфраструктура: два ресторана, конференц-зал, спа-зона, банкетный зал и др.	Стоимость проживания: от 20 тыс. руб./сут.	апрель

Проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
ул. Брянцева, уч. 1	Гостиница	"Отель Введенский"	3 <sup>з</sup> , 850 номеров, башня высотой 75 м в нарушение существующего высотного регламента	апрель	
пер. пр. Энергетиков и наб. р. Охты	Гостиница	ГК "Пик"	15 этажей, 431 номер (26–45 кв. м), подземный паркинг на 21 м/м, ресторан, торговая зона	апрель	
Заневский пр., 65	МФК	"Развитие"	В составе МФК гостиница, 3 <sup>з</sup> , 1002 номера, размер участка – 3 га	апрель	
наб. Обводного кан., 118	МФК	"YES"	МФК 72 тыс. кв. м на участке 19 тыс. кв. м между ТРК "Варшавский экспресс" и гипермаркетом "Лента", в том числе 33 тыс. кв. м под апартаменты с 1213 номера	апрель	
дача принца Ольденбургского, наб. Малой Невки, 11	Гостиница	"РедутПроект"	Приспособление объекта культурного наследия под гостиницу на 21 номер	май	
Таллинская ул.	Апарт-отель	"Хуа-Жень групп"	Апарт-отель 3 <sup>з</sup> , 190 номеров (средняя площадь – 27 кв. м), 9 этажей, фитнес-зал, ресторан, коворкинг, конференц-зал, подземный паркинг на 68 м/м	май	нач. 2022