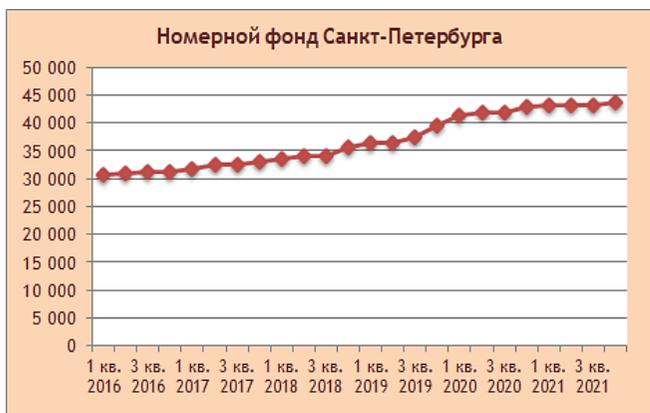


# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Категория	Заполняемость
5 звезд	24%
4 звезды	37%
3 звезды	52%
Эконом-класс	76%
Хостел	60%

В истёкшем квартале было введено три объекта: гостиница 3\* и два апарта-отеля. Прирост номерного фонда составил 535 номеров. Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 43,75 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на гостиницы 3\* и апартаменты, в совокупности они занимают почти 50% рынка.

По данным Комитета по туризму Санкт-Петербурга туристический поток к концу года составит 4,8 млн. чел., из них лишь 5% – иностранцы. Внутренний туристический поток достиг показателей 2019 г., но ввиду резкого снижения потока зарубежного

По итогам 2021 г. среднегодовая загрузка должна составить ок. 50%, что почти на четверть выше аналогичного показателя прошлого года. К показателю 2019 г. эта величина вернётся лишь в ближайшие несколько лет. Доходность по итогам года выросла в полтора раза, что скорее объясняется низкой базой сравнения – показателем 2020 г.

Средняя стоимость проживания в классических гостиницах растёт. По мнению экспертов рынка это частично объясняется деформацией спроса - там, где раньше средняя стоимость складывалась из индивидуальных тарифов и тарифов для групп, теперь в связи с отсутствием группового туризма, есть только высокие индивидуальные тарифы.

Рынок апартаментов 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.

Объёмы продаж апартаментов выросли почти в полтора раза по сравнению с 2020 г. Среди объектов с самым высоким объёмом продаж – «Start», «Про.Молодость», «VALO», «IN2IT», «Salut!». Резкий рост спроса естественным образом привёл к снижению предложения.

До 90% объёма сделок с апартаментами приходится на сервисные объекты. Традиционно чаще всего апартаменты приобретаются с инвестиционными целями.

Средняя цена сервисных апартаментов бизнес-класса на рынке продолжает увеличиваться, к концу квартала она достигала 210 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. По итогам исследования экспертов проекта «Avenue Apart» отмечается, что особый интерес у покупателей вызывают апартаменты на последних этажах комплексов. Высок спрос на студии и однокомнатные апартаменты.

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 ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

этого недостаточно для восстановления гостиничной индустрии.

За истёкший квартал сделок с гостиничной недвижимостью не было.

Было введено три новых объекта, в том числе: в октябре — 1-я очередь инвест-отеля 3\* «IN2IT» на Витебском пр., 101. Общая площадь очереди — 26,33 тыс. кв. м, номерной фонд — 492 номера.

Стало известно о шести новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Так в ноябре появилась информация о реконструкции здания бывших железнодорожных касс на наб. кан. Грибоедова, 24, под гостиницу, включая достройку мансардного этажа на дворовых корпусах.

Также в ноябре стало известно о проекте апарт-отеля рядом с гипермаркетом «Лента» и ТРК «Варшавский экспресс». Это не первый проект, который предполагает строительство в данной локации; предыдущие не были реализованы.

В настоящий момент гостиничный сектор рассчитывает на стабилизацию ситуации с пандемией COVID-19; в первую очередь на полное восстановление внутреннего туристического потока, в дальнейшем на восстановление потока зарубежного.

### Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
"Наследие на Рижском" (МФК "Наследие"), ул. Лодыгина, 5	"Raum Group"	3*, 25 номеров, подземный паркинг	от 2500 руб./сут.	октябрь
1-я очередь "IN2IT", Витебский пр., 101	"PLG"	3*, 26,33 тыс. кв.м, 8-22 этажей, номерной фонд: 492 номера, встроенный паркинг на 37 м/м, коммерческие помещения на 1-2 этажах (общественное питание, магазины, бытовое обслуживание и т. п.)	160-250 тыс. руб./кв. м	октябрь
"Port Comfort by Old Nevsky", ул. Александра Невского, 9В	"Investa"	Апарт-отель, 3*, 1,05 тыс. кв. м на двух этажах бывшего здания НИИ (БЦ "ЛЕНИИХИМАШ"), 18 номеров (12-18 кв. м), коворкинг на 72 раб. места, все номера проданы	от 26 тыс. руб./мес.	ноябрь

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
у. Марата, 92	Гостиница	"Отель-Проект"	Реконструкция здания четырёхэтажного здания площадью 2,56 тыс. кв. м под гостиницу с надстройкой двух этажей и возведением трёхэтажной пристройки	октябрь	
наб. кан. Грибоедова, 24	Гостиница	"Отель Введенский"	Реконструкция исторического здания бывших железнодорожных касс под гостиницу с достройкой мансардного этажа на дворовых корпусах и воссозданием витрин на первом этаже	ноябрь	
наб. Обводного кан., 118	Апарт-отель	"Formula City"	Проект апарт-отеля рядом с гипермаркетом "Лента" и ТРК "Варшавский экспресс"; планируются также коворкинг, фитнес-центр, ресторан и торговая галерея; предполагаемый объём инвестиций – 7 млрд руб.	ноябрь	2023
"ArtStudio M103", Московский пр., 103	Апарт-отель	"RBI"	19,5 тыс. кв. м (номерной фонд – 13,4 тыс. кв. м), 16 этажей; также ресторан, лобби-бар, фитнес-центр, коворкинг, подземный и наземный паркинг; начаты продажи, стоимость – от 7,99 млн руб.	ноябрь	
"UNO", Лиговский пр., 56Б	Апарт-отель	"Valo"	Реконструкция 6-этажного здания под апарт-отель, 4,2 тыс. кв. м, 168 номеров, инфраструктура. Стоимость – от 340 тыс. руб./кв. м	декабрь	
"Park Side", Сердобольская ул., 7	Апарт-отель	"Maslov Group"	Реконструкция здания школы под апарт-отель, 120 апартаментов (от 11 кв. м) с отделкой и оснащением, ресторан, спа-комплекс. Продажа от 3,5 млн руб. за номер. Предполагаемая доходность: 9–12% годовых	декабрь	2 кв. 2023