



Категория	Заполняемость
5 звезд	15%
4 звезды	21%
3 звезды	35%
Эконом-класс	43%
Хостел	49%

По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка составила ок. 33% (23% для гостиниц дорогого сегмента).

Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов снизилась.

Поскольку в ближайшем будущем значительного международного туристического потока не предвидится (в том числе из-за отмены проведения в Санкт-Петербурге такого мероприятия, как Лига чемпионов), гостиницы вынуждены ориентироваться, прежде всего, на внутренний туристический поток. Управляющие апарт-отелей будут ориентироваться на долгосрочную аренду.

В истёкшем квартале был введён только один объект - МФК, включающий апарт-отель.

Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 44,03 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 апартаментов – единственный сегмент гостиничного рынка, на котором сохранилась значительная активность. В текущих условиях покупатели рассматривают вложения в апартаменты, прежде всего, как возможность сохранения сбережений.

За прошлый год предложение апартаментов сократилось на 20%. Спрос на них и по итогам истёкшего квартала не снизился, в то время как предложение практически не выросло.

До 90% объёма сделок приходится на сервисные объекты. По-прежнему чаще всего апартаменты приобретаются с инвестиционными целями.

Средняя цена апартаментов на рынке составляет ок. 190 тыс. руб./кв. м.

Наибольшая доля предложения апартаментов, как и наиболее низкий уровень средних цен, приходится на Невский район; на втором месте – Петроградский.

Средняя доходность апартаментов составляет до 8% годовых.

В январе произошла одна сделка с гостиничной недвижимостью: покупка апарт-отеля «Деметра» (ул. Восстания, 44, площадь 2,8 тыс. кв. м) компанией «СЗ «Отель Введенский». Экспертная оценка суммы сделки – 420-500 млн. руб. (150-180 тыс. руб./кв. м).

Был введён один новый объект: в начале года – МФК «AVENUE на Мужества» (2-й Муринский пр., 36), включающий апарт-отель на 280 номеров. Стоимость продажи номеров составляла на момент ввода в эксплуатацию от 4 млн. руб. за номер.

Стало известно о трёх новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. В частности, в марте было объявлено о строительстве 18-этажного здания гостиницы площадью 23 тыс. кв. м на 720 номеров на Московском шоссе, д. 13.

Также в марте стало известно о реконструкции особняка на 7-й линии В. О., 62, площадью 2,1 тыс. кв. м под апарт-отель на 64 номера с пентхаусом (60 кв. м). Апарт-отель должен быть введён в эксплуатацию до конца года.

В начале марта, с целью поддержать отрасль, Правительство РФ ввело нулевую ставку НДС для организаций гостинично-туристической сферы. Мера вводится на пять лет.

Сделки на рынке гостиничной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Апарт-отель "Деметра" (ул. Восстания, 44; 2,8 тыс. кв. м; 4 ^е , 57 номеров)	январь	"СЗ "Отель Введенский"	Экспертная оценка: 420-500 млн руб. (150-180 тыс. руб./кв. м)

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
"AVENUE на Мужества", 2-й Муринский пр., 36	"СтройАльянс"	Многофункциональный комплекс, включая апарт-отель на 280 номеров (24-54 кв. м), также в здании расположены центр дообразования "Школа Бенуа", детский спортивный комплекс	от 4 млн руб. за номер	декабрь

Проекты на рынке гостиничной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
ул. Курчатова, 14	Апарт-отель	"Евроинвест девелопмент"	Строительство на участке 8 тыс. кв. м (ранее участок занимало здание НИИПТ) апарт-отеля или гостиницы 3* на 230 номеров	февраль	
7-я линия В. О., 62	Апарт-отель	"Orange Group"	Реконструкция особняка площадью 2,1 тыс. кв. м под апарт-отель с долгосрочной арендой, 64 номера по 15-28 кв. м и пентхаусом 60 кв. м. Предполагаемые вложения – 400 млн руб.	март	4 кв. 2022
Московское шос., 13, лит. ЖЗ	Апарт-отель	ГК "ФСК"	Строительство на участке 11 тыс. кв. м 18-тизтного гостиничного комплекса площадью 23 тыс. кв. м, на 720 номеров, со встроенным паркингом	март	