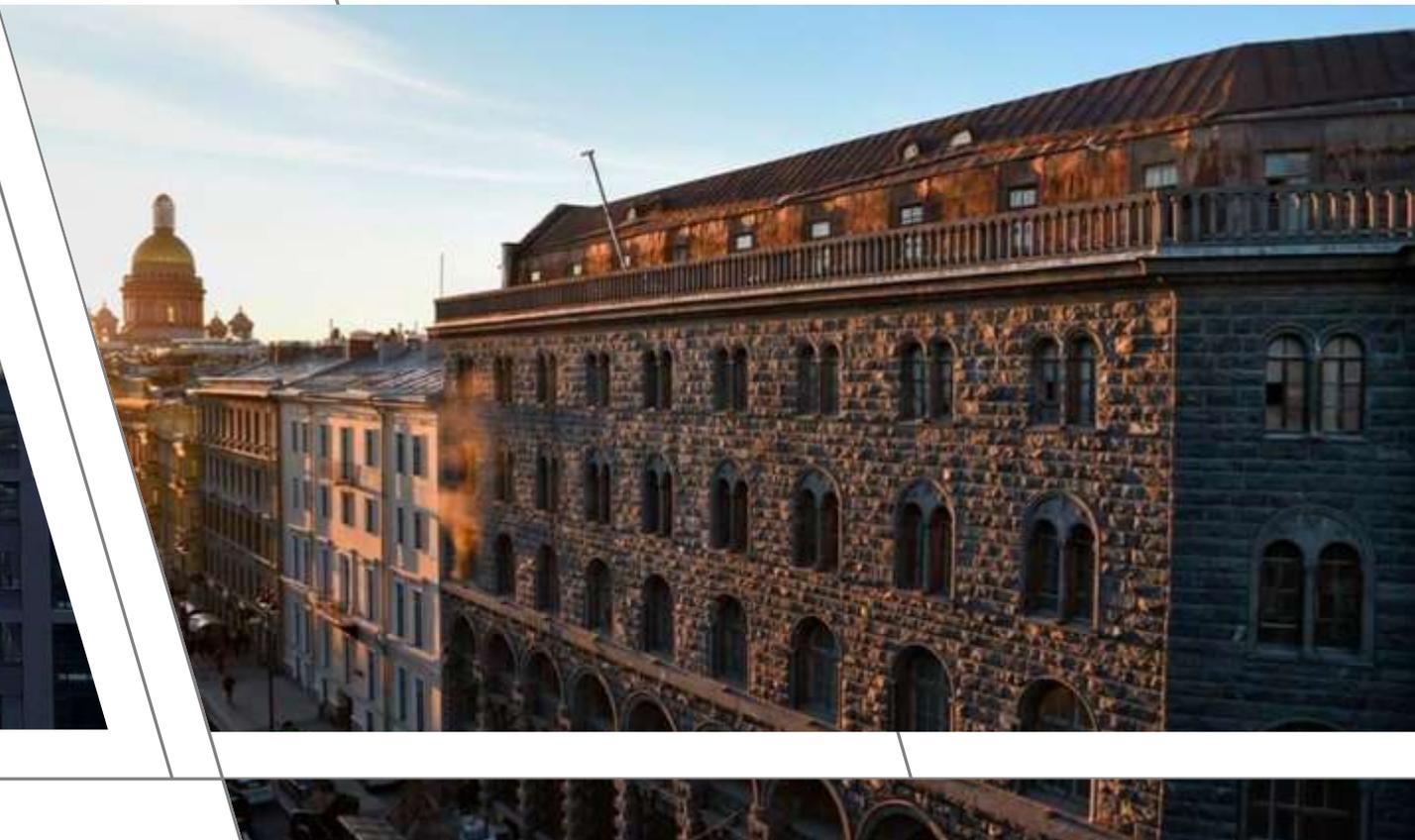




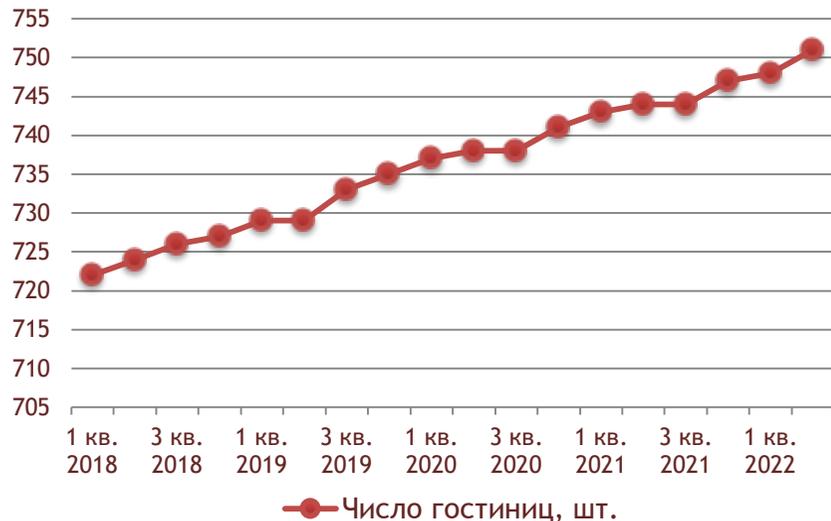
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА



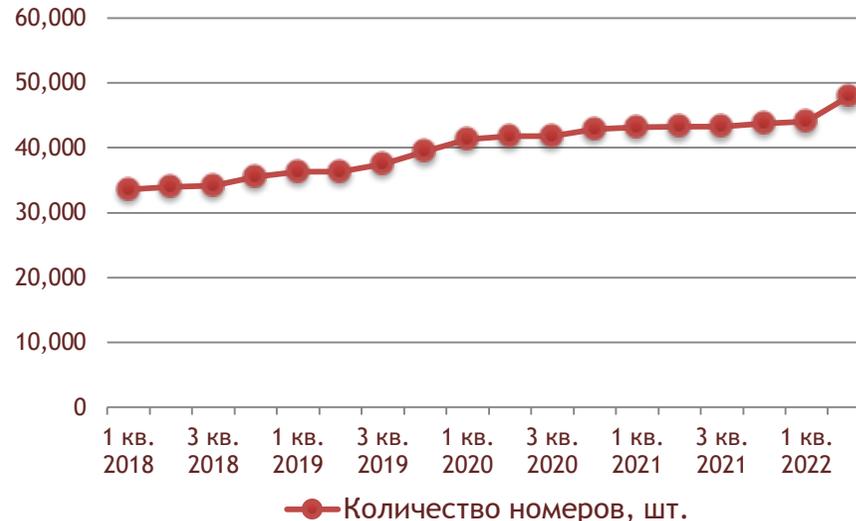
ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ



Динамика ввода гостиниц в Санкт-Петербурге

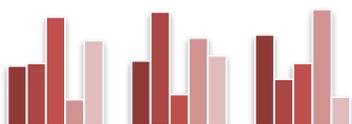


Номерной фонд Санкт-Петербурга



В истёкшем квартале было введено три апарт-отеля. Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 47,9 тыс. номеров и апартаментов различного класса.

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





Средняя стоимость номера, руб./сут.

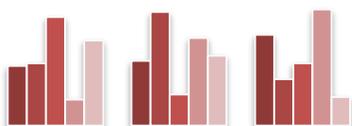


Категория	Заполняемость
5 звезд	25%
4 звезды	48%
3 звезды	65%
Эконом-класс	79%
Хостел	89%

По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка составила ок. 60% (46% для гостиниц дорогого сегмента). В майские праздники загрузка была рекордной: более 90%.

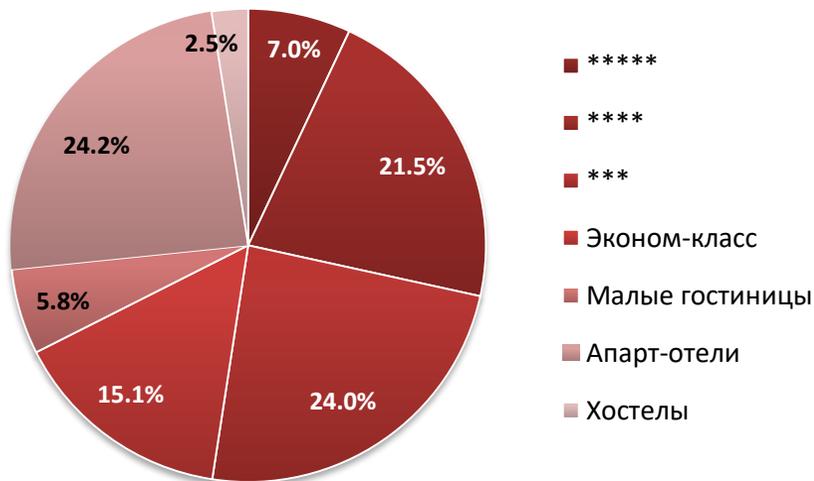
Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов во втором квартале ожидаемо выросла.

Поскольку восстановления международного туристического потока в ближайшее время не будет, гостиницы были вынуждены ориентироваться, прежде всего, на внутренний туристический поток. Новые источники спроса участники рынка надеются найти в деловом и спортивном сегментах. Однако в настоящий момент доходы от внутреннего туризма упали до минимальных значений. По прогнозам, общие доходы от туризма в этом году составят не более 20% от того же показателя прошлого года.





Распределение номерного фонда по категориям гостиниц



Рынок апартаментов — единственный сегмент гостиничного рынка, на котором сохранялась активность. Однако теперь даже здесь девелоперы замораживают вывод на рынок новых апарт-проектов.

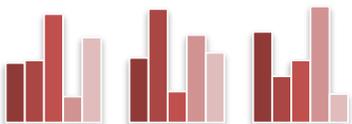
При этом число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сократилось — примерно на треть. Инвестиционный спрос на апартаменты также упал, поскольку снизились арендные ставки, а следовательно, и доходность для инвесторов.

На конец полугодия основной объём предложения (свыше 50%) апартаментов приходится на объекты, которые должны быть сданы в течение 2022 года. Самое большее число предложений сосредоточено в Невском районе.

До 90% объёма сделок с апартаментами приходится на сервисные.

Средняя цена апартаментов на рынке составляет ок. 195 тыс. руб./кв.м (рост за полугодие составил ок. 3%).

Средняя доходность апартаментов составляет до 7% годовых.





В истёкшем квартале сделок с гостиничной недвижимостью не было.

Были введены три новых объекта, в том числе в мае — апартаменты «Start» площадью 115,95 тыс. кв.м (три двадцатиэтажные секции, 3 244 номера) на пр. Энгельса, 174. Стоимость продажи номеров составляла на момент ввода в эксплуатацию от 3,8 млн. руб. за номер.

Стало известно об одиннадцати новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Самый крупный объект — заявленный в мае апартаменты «Avenir» на Магнитогорской ул. В отеле общей площадью свыше 50 тыс. кв.м предполагается 1 040 номеров. Инвестиции составят 2,7 млрд. руб.

Ещё один интересный проект — гостиничный комплекс 4* с рекреационной функцией «Карельская деревня» на Приморском шос. В комплексе предполагается 90 номеров, ресторан, конференц-зал, детский центр. Помимо самого строительства предусмотрено благоустройство пляжной зоны. Проект предусматривает максимальное сохранение существующего на участке лесного массива, в том числе включение деревьев в архитектуру комплекса. Срок реализации проекта — до конца 2026 г.

В апреле был одобрен законопроект, направленный на снижение налоговой нагрузки для сферы туризма и размещения. От уплаты имущественного и земельного налогов на 2022 год освобождаются предприятия гостиничной отрасли, организаторы выставок и форумов, санаторно-курортные организации и турагентства.

Новые объекты на рынке гостиниц и апартаментов

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
"Avenue-Apart на Малом", Малый пр. В. О., 54, к. 2	ГК "БестЪ"	Апартаменты, 18,5 тыс. кв. м, 317 номеров с меблировкой (20–27 кв. м), подземный паркинг на 48 м/м. Доходность 8,29–10,35%.	Продажа от 10,29 млн руб.	апрель
"Start", пр. Энгельса, 174	ГК "ПСК"	Апартаменты, 115,95 тыс. кв. м, три 20-этажные секции, 3244 номера, подземный паркинг на 99 м/м	Продажа от 3,8 млн руб.	май
"Putilov Avenir", пр. Стачек, 64	ГК "ПСК"	Апартаменты, 12 тыс. кв. м, 13 этажей, 335 номеров	Продажа от 4,29 млн руб.	май



Проекты на рынке гостиниц и апарт-отелей

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
"Avenue-Apart "Прибрежный", Комсомольская ул., 22б)	Апарт-отель	"МТЛ. Управление недвижимостью"	10,8 тыс. кв. м, 10 этажей, 140 номеров (27–52 кв. м), паркинг. Проект на стадии нулевого цикла. Стоимость продажи: от 150 тыс. руб./кв. м	март	
Малый пр. В. О., 41	Гостиница	"СЗ Базовый актив"	Строительство 6-этажного здания гостиницы на участке 1,74 тыс. кв. м с реконструкцией существующего исторического здания под вспомогательные помещения	апрель	
Пионерская ул., 53А	МФК	"ААГ"	Апарт-отель площадью 29,56 тыс. кв. м в составе МФК на территории трикотажной фабрики "Красное знамя" с сохранением и реконструкцией нескольких корпусов 1926-1929 гг.	апрель	
ул. Бутлерова, 42А	Гостиница	"Инвест-Проект"	Гостиница или апарт-отель на участке 10 тыс. кв. м, 13 этажей, 545 номеров; в данный момент на участке расположен ТК "Призма"	апрель	
ул. Марата, 92	Гостиница	"Отель-Проект"	Реконструкция здания бизнес-центра под гостиницу 3-4*, здание 2,56 тыс. кв., проект предусматривает надстройку двух этажей и строительство трёхэтажной пристройки на свободном земельном участке	май	
"Avenir", Магнитогорская ул.	Апарт-отель	"ПСК"	Строительство апарт-отеля на 1040 апарт-апартаментов, площадью свыше 50 тыс. кв. м. Инвестиции в строительство составят 2,7 млрд руб.	май	
"IZZl", Гороховая ул., 47	Апарт-отель	ГК "Orange Group"	Реконструкция исторического здания под апарт-отель 4*: 5,4 тыс. кв. м, 3–5 этажей, 85 апартаментов (14–51 кв. м), лобби, ресторан, коворкинг, крытый атриум и пр. Предполагаемые инвестиции в проект — 1 млрд руб.	июнь	1 кв. 2024
Б. Казачий пер., 10	Апарт-отель	ГК "Реновация"	Реновация 8-этажного здания (3,9 тыс. кв. м) под апарт-отель на 139 номеров (14–32 кв. м) с лобби	июнь	1 кв. 2023
Мучной пер., 2Г	Гостиница	"Цитомед"	Реновация здания — объекта культурного наследия по гостиницу площадью 10 тыс. кв. м	июнь	2026
"Карельская деревня", Курортный район, Приморское шос.	Гостиничный комплекс	"Агентство развития предпринимательства"	Гостиница 4*, 90 номеров, ресторан, конференц-зал, детский центр, банный комплекс, возможно медицинская функция. Благоустройство пляжной зоны и сохранение лесного массива на участке. Инвестиции — ок. 2 млрд руб.	июнь	2026
Лиговский пр., 127	Апарт-отель	ГК "Вита"	Апарт-отель 11,2 тыс. кв. м на участке 2,5 тыс. кв. м; 2-4-8-11 этажей, 80 номеров (34–176 кв. м), 33 м/м в подземном паркинге	июнь	2025



Имея многолетний опыт работы в сфере коммерческой недвижимости в различных российских регионах Холдинг «АйБи ГРУПП» проводит регулярный мониторинг развития региональных рынков. Мы работаем как по заказу своих клиентов, так и самостоятельно. Результатом самостоятельных исследований становятся обзоры рынков коммерческой недвижимости и аналитика недвижимости.

Ежеквартально аналитическая служба Холдинга — компания «Ай Би Рисеч» — представляет исследования по 4-м основным направлениям в обзор недвижимости в Санкт-Петербурге входит:

- **рынок офисной недвижимости**
- **рынок торговой недвижимости**
- **рынок гостиничной недвижимости**
- **рынок земли**

В каждом обзоре: основные события рынка коммерческой недвижимости, показатели и тенденции, а так же произошедшие крупные сделки за рассматриваемый период. Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru

Компания «Ай Би Рисеч», работающая в составе «АйБи ГРУПП», имеет многолетний опыт разработки концептуальных и бизнес-планов развития коммерческой недвижимости, оценки различных видов стоимости. Ежегодно компания готовит для своих клиентов до 30 отчетов по оценке различных объектов.

Заказать отчет по оценке : [+7 \(812\) 380-30-93](tel:+78123803093)

