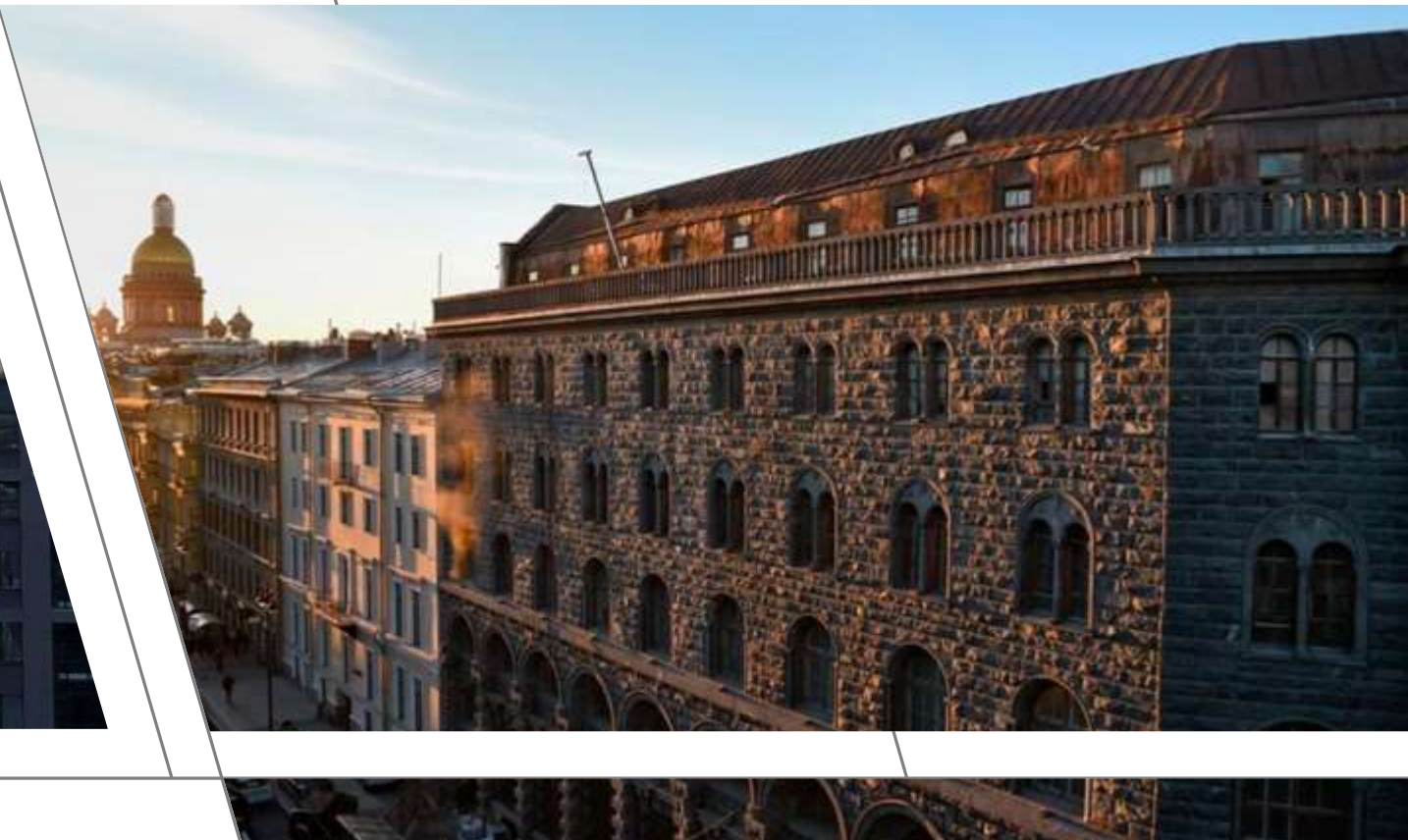




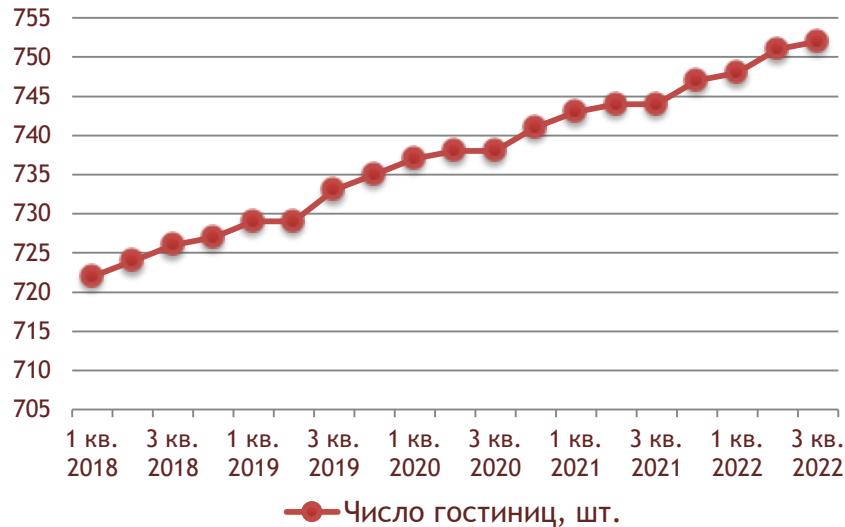
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА



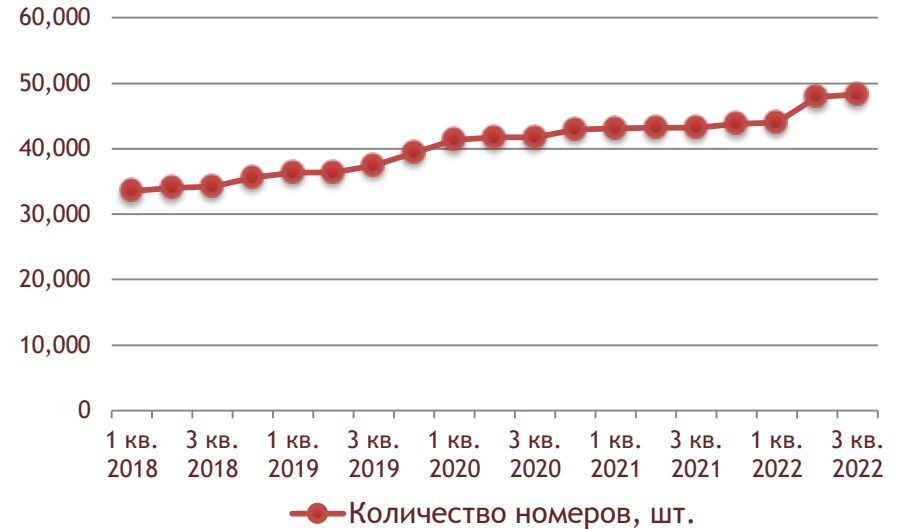
ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ



Динамика ввода гостиниц в Санкт-Петербурге



Номерной фонд Санкт-Петербурга



В истёкшем квартале был введён один объект (апарт-отель). Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет около 48,27 тыс. номеров и апартаментов различного класса.

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



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ III квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Средняя стоимость номера, руб./сут.



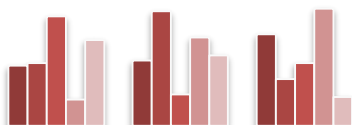
Категория	Заполняемость
5 звезд	35%
4 звезды	55%
3 звезды	75%
Эконом-класс	82%
Хостел	93%

По итогам истёкшего квартала, благодаря летнему сезону, среднегодовая загрузка составила около 68% (55% для гостиниц дорогого сегмента).

Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов в третьем квартале подросла, но составила величину примерно на 7% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года.

В настоящее время гостиницы вынуждены ориентироваться на внутренний туристический поток. Новые источники спроса участники рынка надеются найти в деловом и спортивном сегментах. Доходы от внутреннего туризма достигли минимальных значений.

По прогнозам, общие доходы от туризма в этом году составят не более 20% от того же показателя прошлого года.

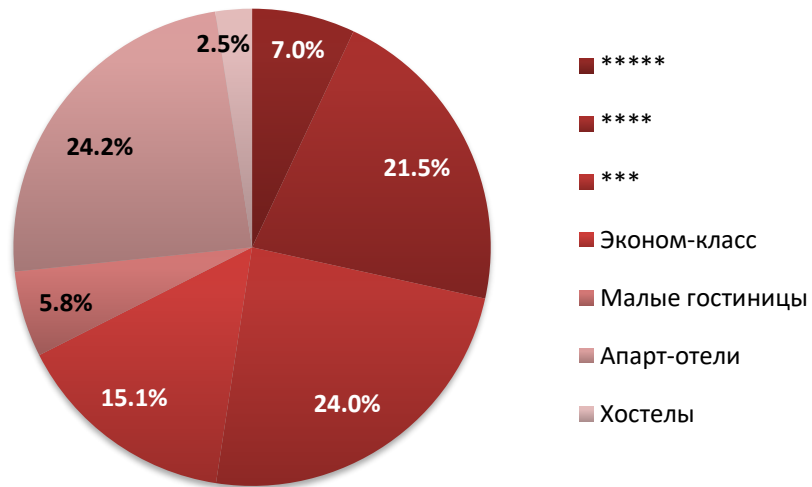


ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ III квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Распределение номерного фонда по категориям гостиниц



Наиболее активным сектором рынка являются апартаменты. В настоящее время этот сектор тоже испытывает затруднения - хотя показатели доходности остаются высокими, продажи практически прекратились. Это, в том числе, привело и к стабилизации цен на апартаменты.

Число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сокращается. Инвестиционный спрос на них также упал. На конец квартала самое большое число предложений сосредоточено в Невском районе.

До 90% объёма сделок с апартаментами приходится на сервисный тип данной недвижимости. Средняя цена апартаментов на рынке города составляет около 200 тыс. руб./кв.м.

Средняя доходность апартаментов доходит до 7%.



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ III квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



В истёкшем квартале сделок с гостиничной недвижимостью не было.

Был введён один объект — апарт-отель 3* «Putilov Avenir» на пр. Стачек, 64. Номерной фонд — 336 помещений по 20–36 кв. м. Номера сдаются в краткосрочную и долгосрочную аренду.

Новые объекты на рынке гостиниц и апартаментов

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания / продажи	Дата ввода
«Putilov Avenir», пр. Стачек, 64	ГК «ПСК»	Апарт-отель 3* на 336 номеров (20–36 кв. м). Номера сдаются в краткосрочную и долгосрочную аренду		сентябрь



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ III квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Проекты на рынке гостиниц и апарт-отелей

Стало известно о четырёх новых проектах на рынке гостиничной недвижимости. Самый крупный из них — заявленный в июле апарт-отель «Zoom на Неве» на Октябрьской набережной. По проекту площадь 12-14-18-этажного комплекса составит более 91 тыс. кв.м: 1 628 номеров площадью 21–100 кв.м. Предполагаемый объём инвестиций — 10,5 млрд. руб. В комплексе уже начаты продажи (цена номера от 4,7 млн. руб.). Окончание строительства намечено на конец 2025 г.

Ещё один крупный проект — апарт-отель «Well» на 1 213 номеров на участке 18,6 тыс. кв.м (наб. Обводного кан., д.118).

В составе инфраструктуры заявлены коворкинг, ресторан и фитнес-центр. Объём инвестиций — 7 млрд. руб., стоимость продажи начинается от 300 тыс. руб./кв.м. Реализация проекта предполагается до конца 2023 г.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
«We'll», наб. Обводного кан., 118	Апарт-отель	"Formula City"	Апарт-отель на 1213 номер на участке 18,6 тыс. кв. м, площадь здания — св. 53 тыс. кв. м, инфраструктура: коворкинг, ресторан, фитнес-центр. Объём инвестиций — 7 млрд руб. Начаты продажи, стоимость от 300 тыс. руб./кв. м.	июль	к. 2023
«Zoom на Неве», Октябрьская наб.	Апарт-отель	"Группа ЛСР"	12-14-18-этажный комплекс площадью св. 91 тыс. кв. м, 1627 номеров (21–100 кв. м), подземный паркинг. Объём инвестиций — 10,5 млрд руб. Начаты продажи, стоимость — от 4,7 млн руб. за номер.	июль	4 кв. 2025
Московское шос., 13	Апарт-отель	ГК "ФСК"	16 этажей плюс два подземных уровня, 45,18 тыс. кв. м, 421 номер общей площадью 23,40 тыс. кв. м, офисные помещения. Одобрен архитектурно-градостроительный облик	июль	2 кв. 2025
пл. Ленина, уч. 1 (пер. ул. Комсомола и Финского пер.)	Гостиница	«Лидер»	5,3 тыс. кв. м, 5–8 этажей, 111 номеров (общая площадь — 2,4 тыс. кв. м), подземный паркинг	июль	



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)

