



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



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ



Динамика ввода гостиниц в Санкт-Петербурге



Номерной фонд Санкт-Петербурга



Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет около 50 643 тыс. номеров и апартаментов различного класса.

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

Эксперты полагают, что в ближайшем будущем классические гостиницы всё же сохранят позиции на рынке, хотя структура спроса изменится с учётом возросшего предложения апартаментов.

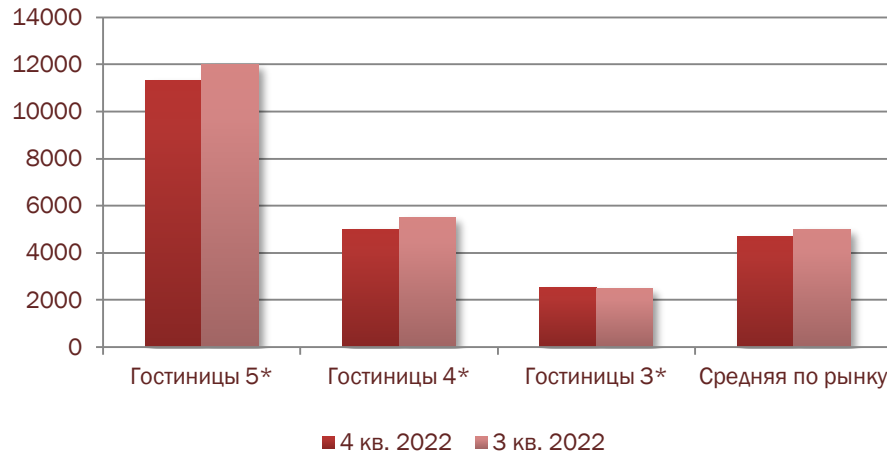


ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2022 год

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



Средняя стоимость номера, руб./сут.



Категория	Заполняемость
5 звезд	30%
4 звезды	50%
3 звезды	75%
Эконом-класс	80%
Хостел	95%

По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка гостиниц составила около 66% (52% для гостиниц дорогого сегмента). Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов в четвёртом квартале несколько снизилась по сравнению с третьим. При этом, она составляет величину на 7–10% выше того же показателя прошлого года.

В настоящее время гостиницы и апартаменты ориентируются на внутренний туристический поток. Новые источники спроса участники рынка надеются найти в деловом и спортивном сегментах. Однако доходы от внутреннего туризма также достигли минимальных значений. По прогнозам, общие доходы от туризма в этом году составят не более 20% от того же показателя прошлого года.

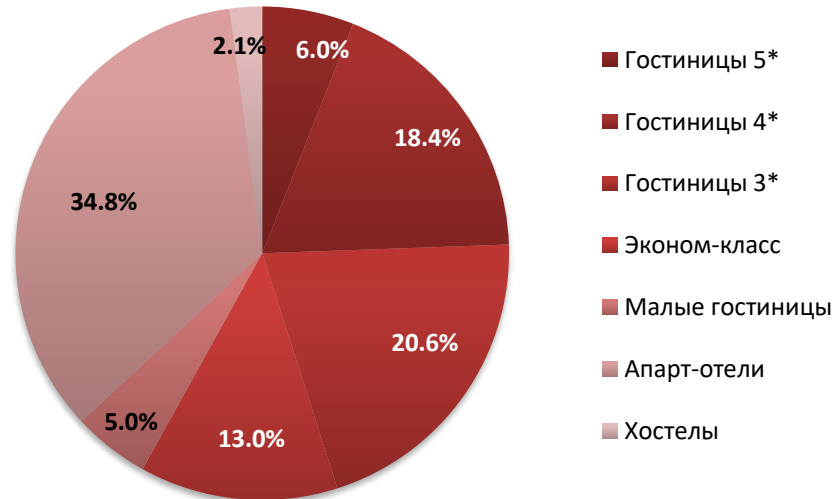


ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2022 год

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



Распределение номерного фонда по категориям гостиниц



Наиболее активный сектор рынка — апартаменты, в настоящее время тоже испытывает затруднения, хотя показатели доходности остаются высокими. Рост продаж прекратился: продано в два раза меньше апартаментов, чем в прошлом году.

Две трети продаж приходится на сервисные апартаменты. В разрезе по классам наибольшая доля рынка у апартаментов комфорт-класса.

Наибольший объем ввода в Московском и Выборгском районах.

При этом число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сокращается. Инвестиционный спрос на апартаменты также упал.

Несмотря на некоторую стабилизацию цен на апартаменты в третьем квартале, в четвёртом они снова незначительно выросли.

Средняя цена апартаментов на рынке составляет около 205 тыс. руб./кв. м (около 7 млн руб. за номер).

Средняя доходность апартаментов составляет до 7%.



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2022 год

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



Новые объекты на рынке гостиниц и апартаментов

В истёкшем квартале сделок с гостиничной недвижимостью не было.

Было введено шесть объектов апарт отелей. Самый крупный объект «Начало» был введён в ноябре на Варфоломеевской ул., 6 (апарт-отель 3*, номерной фонд — 849 апартаментов).

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Характеристики
октябрь			
«Shine», Таллинская ул., 11	Апарт-отель	«Хуа-Жэнь Интернешнл»	Сервисный апарт-отель площадью 13,2 тыс. кв. м (10 этажей), на 190 номеров (20–55 кв. м), а также: ресторан, фитнес-зал, коворкинг, конференц-зона. Стоимость: от 5,35 млн руб. за номер
«We&I Ramada by Vertical», ул. Орджоникидзе, 44	Апарт-отель	«Becar Asset Management»	4*, 469 номеров (15–35 кв. м), первая очередь проекта «цифровой деревни» «Digital Village Vertical». Продано уже около 80% номеров
ноябрь			
«Начало», Варфоломеевская ул., 6	Апарт-отель	«Петрополь»	3*, 846 номеров (3 корпуса), а также: ресепшн, ресторан, магазины, фитнес-клуб. Стоимость: от 3,8 млн руб. за номер
«Kirovsky Avenir», Кронштадская ул., 9, к. 2	Апарт-отель	«ПСК»	Апарт-отель 3* на 473 номера (22,6–36,0 кв. м). 12 этажей, общая площадь 18,2 тыс. кв. м, подземный паркинг на 17 м/м. Стоимость: 4,48 млн руб. за номер
декабрь			
«Moskovsky Avenir», Киевская ул., 5, к. 6	Апарт-отель	«ПСК»	Апарт-отель 4* на 318 номеров (25–53 кв. м). 9 этажей, общая площадь 18,0 тыс. кв. м, подземный паркинг на 45 м/м, общественные пространства. Стоимость: от 7,3 млн за номер
«IZZl», Банковский пер., 3	Апарт-отель	«Orange Life»	Апарт-отель 3*, сервисные апартаменты. 81 номер. Стоимость: 6,6–11,5 млн руб. за номер



Проекты на рынке гостиниц и апарт-отелей

Стало известно о шести проектах на рынке гостиничной недвижимости. В том числе, в ноябре — о реконструкции бывшего здания касс РЖД (наб. канала Грибоедова, 24) под гостиницу 3* или 4*. Проект предусматривает надстройку здания до 6-7 этажей. Предполагаемый срок завершения проекта — осень 2027 г.

На Ленинском пр., 153, планируется строительство 19-этажного сервисного апарт-отеля общей площадью 33 тыс. кв. м, в том числе площадь апарт-отелей должна составить 21 тыс. кв. м.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
октябрь				
Ленинский пр., 153	Сервисный апарт-отель	«Артик»	19-этажный комплекс общей площадью около 33 тыс. кв. м, в том числе: апарт-отели — 21 тыс. кв. м, коммерческие площади — 6 тыс. кв. м, паркинг — 6 тыс. кв. м	
ноябрь				
Курляндская ул., 4, лит. В	Апарт-отель	«Ника»	Реконструкция двухэтажного здания (314 кв. м) под апарт-отель с надстройкой двух этажей с мезонином, возможное число номеров: 30–40 шт.	
ул. Союза Печатников, 23А	Апарт-отель	И. Пименов	Реконструкция здания с надстройкой, под апарт-отель на 50 номеров. Текущая общая площадь здания — 2,72 тыс. кв. м.	
декабрь				
наб. канала Грибоедова, 24	Гостиница	«Блюхера 6»	Реконструкция бывшего здания касс РЖД под гостиницу 3-4*. Проект предусматривает надстройку до 6–7 этажей и организацию подземного уровня, площадь увеличится с 9,2 до 14,85 тыс. кв. м.	осень 2027
пер. ул. Крыленко и Октябрьской наб.	Гостиница	«Запстрой»	Проект комплекса общей площадью 27,9 тыс. кв. м (на участке 13,0 тыс. кв. м): 2–19 этажей, максимальная высота — 65 м, 467 номеров, паркинг на 110 м/м; первые два уровня комплекса — бизнес-центр, МФЦ, магазины, ресторан, фитнес-центр, конгресс-центр, лобби и др.	
пр. Энергетиков, 6	Апарт-отель	«ПИК»	15-этажный апарт-отель общей площадью 19,76 тыс. кв. м (на участке 4,63 тыс. кв. м), на 430 номеров. Подземный паркинг на 30 м/м. Первый этаж — рестораны, магазины, сфера услуг, кабинет врача общей практики	до нач. 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)

