



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЕРТОГО КВАРТАЛА 2023 ГОДА



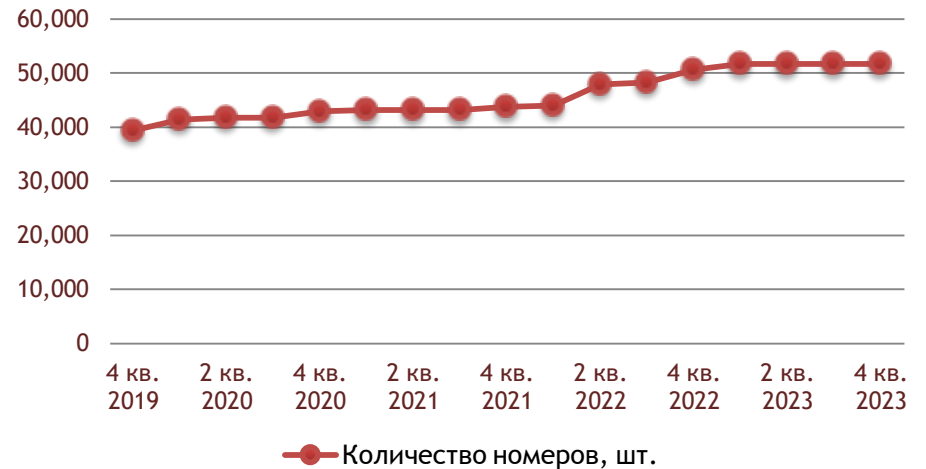
ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ



Динамика ввода гостиниц в Санкт-Петербурге



Номерной фонд Санкт-Петербурга



Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет ок. 51,7 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на апартаменты и гостиницы 3*, в совокупности они занимают около 56,0% рынка.

Апартаменты по-прежнему — самый быстрорастущий сектор рынка гостиничной недвижимости. Возможно, что в ближайшие годы их доля превысит совокупную долю гостиниц традиционного типа.

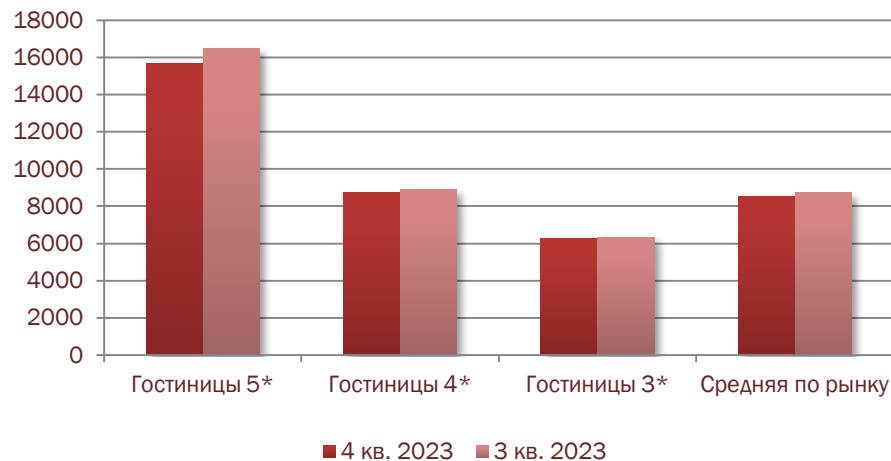


ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2023 год

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



Средняя стоимость номера, руб./сут.



Категория	Заполняемость
5 звезд	39%
4 звезды	72%
3 звезды	93%
Эконом-класс	93%
Хостел	95%

По итогам истёкшего квартала, в связи с окончанием высокого сезона, среднегодовая загрузка гостиниц снизилась и составила около 78,0% (68,0% для гостиниц дорогого сегмента). При этом загрузка для сервисных апарт-отелей в целом выше, чем для классических гостиниц, в связи с более разнообразным сервисом и бóльшим соответствием современным требованиям к объектам сферы гостеприимства.

Средняя стоимость проживания в гостиницах различных классов в истекшем квартале так же снизилась по сравнению с предыдущим. В настоящее время гостиницы и апарт-отели ориентируются на внутренний туристический поток. Тем не менее число зарубежных туристов выросло больше чем на треть, за счёт таких стран как Турция, Иран, Индия, ОАЭ



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2023 год

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



Распределение номерного фонда по категориям гостиниц



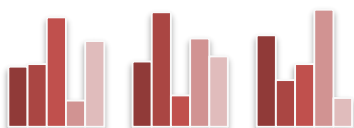
Конкуренция между классическими гостиницами и апартаментами обострилась. При этом тарифы на апартаменты гибче, и для гостиниц среднего сегмента главным инструментом борьбы становится снижение стоимости размещения. Лидеры по объёму предложения апартаментов — Адмиралтейский, Центральный и Московский районы.

Средний уровень доходности апартаментов на конец квартала составляет 4–6% годовых.

Значительная часть продаж приходится на сервисные апартаменты. В разрезе по классам наибольшая доля рынка у апартаментов комфорт-класса. Но только на рекреационные апартаменты сохраняется стабильный спрос.

Число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сокращается. В их структуре стали преобладать несервисные апартаменты. Выросла до 45,0% доля апартаментов с краткосрочным размещением.

Средняя цена апартаментов на рынке снизилась и составляет около 215 тыс. руб./кв. м.



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2023 год

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

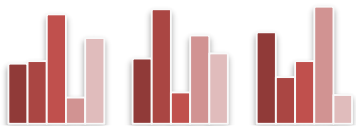


Новые объекты на рынке гостиниц и апарт-отелей

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Характеристики
------------------------------	----------	----------------------	----------------

декабрь

«Orange», Гороховая ул., 47В	Апарт-отель	«Orange.Life!»	Сдан в эксплуатацию после реконструкции: пять этажей, 5,89 тыс. кв. м, 86 номеров (14–51 кв. м) пяти категорий; атриум под световым фонарём, фитнес-зал, бизнес-зола
------------------------------	-------------	----------------	--



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2023 год

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



Проекты на рынке гостиниц и апарт-отелей

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
октябрь				
«Furman by Avenue», ул. Смолячкова, 15-17	Апарт-отель	ГК «Метромол»	Реновация комплекса помещений площадью ок. 5 тыс. кв. м под сервисный апарт-отель на 110 номеров (16–28 кв. м) с инфраструктурой на первом этаже (коворкинг, общпит). Вложения в проект: ок. 100 тыс. руб./кв. м	лето 2024
ул. Калинина, 2, к. 3	Апарт-отель	н/д	Реконструкция бизнес-центра 2,27 тыс. кв. м на участке 1,8 тыс. кв. м между ул. Калинина и Промышленной ул. под апарт-отель	
ноябрь				
Парголово, ул. Мих. Дудина, 15, к. 1	Апарт-отель	«СЗ «Абсолют»	Строительство апарт-отеля на участке 29 тыс. кв. м: 14 этажей, 72,9 тыс. кв. м, 1442 номера, подземный паркинг на 181 м/м, поликлиника 1,2 тыс. кв. м	
декабрь				
«Life Apart Октябрьская», Октябрьская наб., 56Б	Апарт-отель	«Максимум Лайф Девелопмент»	Строительство апарт-отеля площадью 106,6 тыс. кв. м., 14 этажей, первые два этажа — лобби, рестораны, бар, конференц-зона, офисные помещения; предусмотрен паркинг для туристических автобусов	2025
ул. Фучика, 4	МФК	СГ «Компакт»	Строительство на месте БЦ «Альянс» МФК площадью 73,7 тыс. кв. м, включающего в себя 42,7 тыс. кв. м апарт-отелей (1579 номеров), а также офисы (7 тыс. кв. м) и коммерческие помещения (2,3 тыс. кв. м). Предполагаемый объем инвестиций — 9,5 млрд руб.	



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ IV квартал 2023 год

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



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)

