



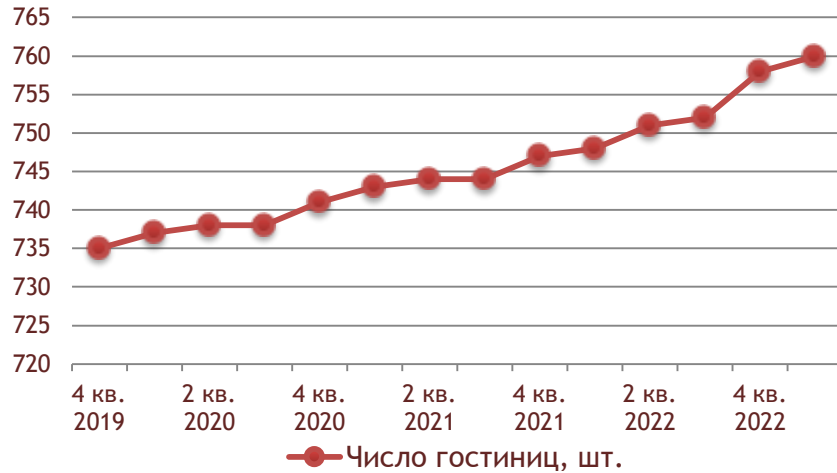
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2023 ГОДА



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 ок. 56% рынка.

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.

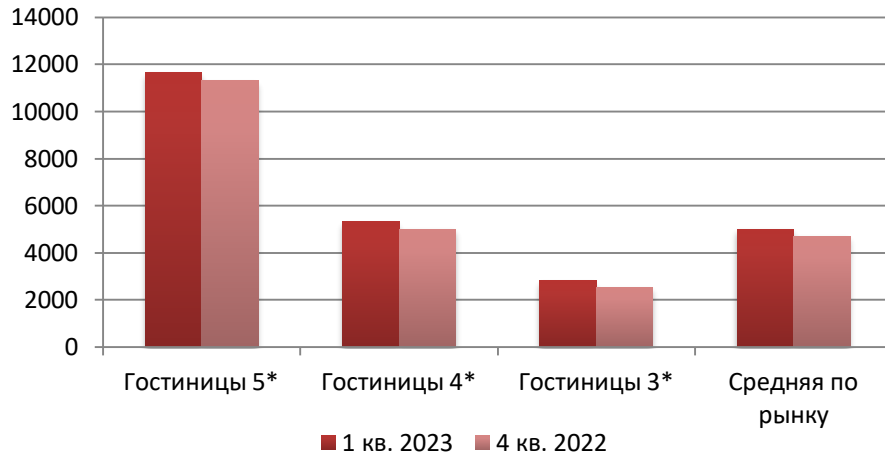


ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ I квартал 2023 год

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



Средняя стоимость номера, руб./сут.



Категория	Заполняемость
5 звезд	34%
4 звезды	55%
3 звезды	72%
Эконом-класс	81%
Хостел	95%

По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка гостиниц составила ок. 67% (54% для гостиниц дорогого сегмента). Значительного увеличения среднегодовой загрузки в этом году не прогнозируется.

Средняя стоимость проживания в гостиницах всех классов в данном квартале выросла по сравнению с предыдущим на 4–6%. В настоящее время гостиницы и апарт-отели ориентируются на внутренний туристический поток. За прошлый год в Санкт-Петербурге он вырос примерно на 15%, доля внутреннего туризма составила более 90%.

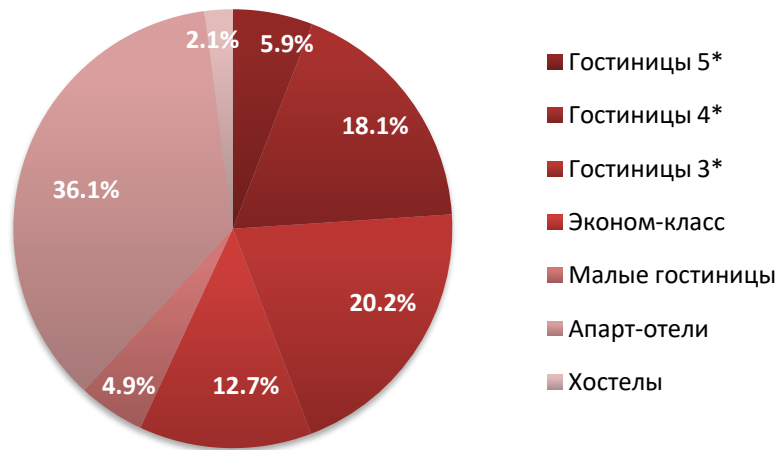


ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ I квартал 2023 год

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, спрос на покупку апартаментов упал, что объясняется высоким уровнем неопределённости в будущем.

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.

При этом число строящихся апартаментов в Санкт-Петербурге сокращается. Инвестиционный спрос также упал. Средняя цена апартаментов на рынке составляет ок. 203 тыс. руб./кв. м. Средняя доходность апартаментов составляет до 7%.



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ I 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
январь			
«IN2IT», Витебский пр., 99, к. 1	Апарт-отель	«Plaza Lotus Group»	2-я очередь, 30 этажей, 56,31 тыс. кв. м, в том числе площадь номеров — 30,30 тыс. кв. м, фонд — 988 номеров (реализовано 93%), подземный паркинг на 199 м/м
март			
«Крестовский апарт», Вязовая ул., 10	Апарт-отель	ГК «Еврострой»	Элитный бутик-отель на 19 апарт-отелей с дизайнерскими интерьерами, площадь номеров 38–115 кв. м, подземный паркинг



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ I 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
январь				
«Life Apart Октябрьская», Октябрьская наб., 56Б	Апарт-отель	«Максимум Лайф Девелопмент»	Реконструкция административного здания под апарт-отель в 14 этажей, площадью 10,66 тыс. кв. м, на 203 номера. Предполагаемые инвестиции — 785,12 млн руб.	к. 2023
март				
«Project 6 3», ул. Блохина, 63/3, лит. А (доходный дом банкира П. Е. Бурцева)	МФК	«Golden Age Group»	Комплекс с жилыми квартирами, апартаментами и гостиницей 4* в здании 10,6 тыс. кв. м: 80 квартир, 44 апартамента, 80 номеров в гостинице. Также: фитнес-центр, спа-салон, ресторан, арт-галерея, химчистка. Затраты на проект: ок. 2 млрд руб.	4 кв. 2024
«Academia особняк Shuvaloff», Моховая ул., 10	Гостиница	«Academia»	Приспособление особняка Шувалова (общая площадь 3,5 тыс. кв. м) под гостиницу 4* на 65 номеров, также проектом предусмотрены конференц-зал, лобби-бар и спа-комплекс. Предполагается восстановление исторического вида фасада. Затраты в проект оцениваются в 800 млн руб.	



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ/ I 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)

