



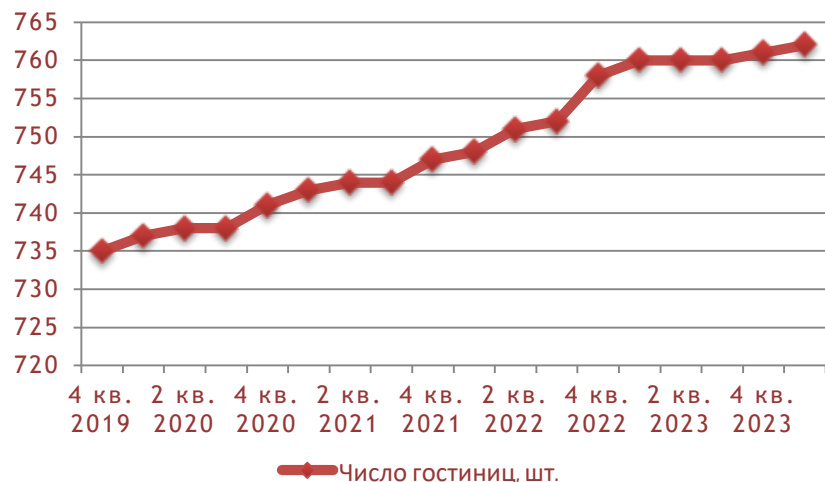
## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2024 ГОДА



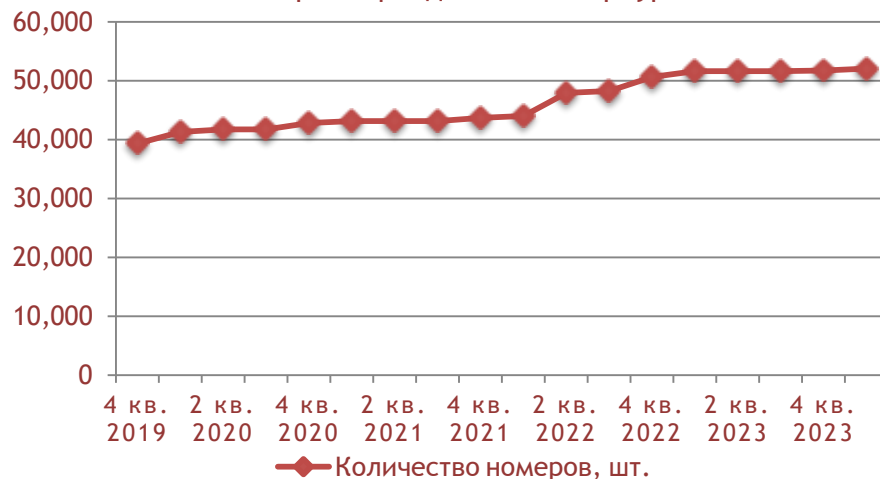
**ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ**



### Динамика ввода гостиниц в Санкт-Петербурге



### Номерной фонд Санкт-Петербурга



Объём рынка гостиничной недвижимости на конец квартала составляет около 52,1 тыс. номеров и апартаментов различного класса. В структуре предложения наибольшая доля приходится на апартаменты и гостиницы 3\*, в совокупности они занимают около 57% рынка.

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

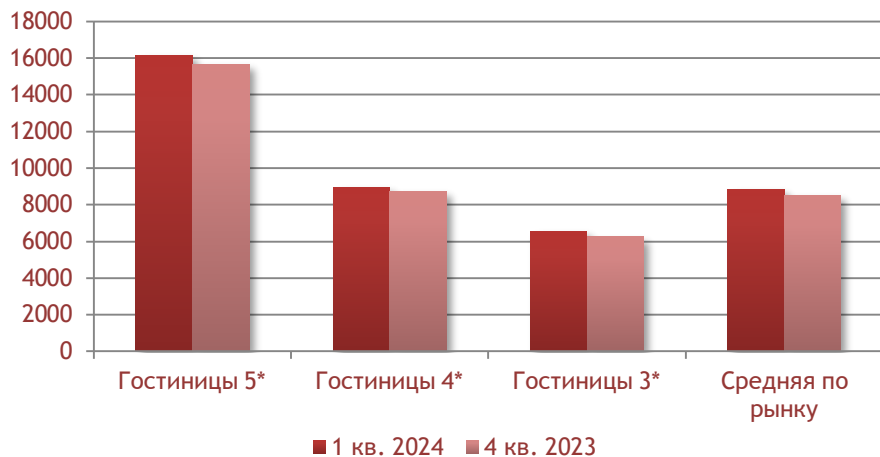


#### ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ / I квартал 2024 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



Средняя стоимость номера, руб./сут.



Категория	Заполняемость
5 звезд	45%
4 звезды	78%
3 звезды	95%
Эконом-класс	98%
Хостел	98%

По итогам истёкшего квартала среднегодовая загрузка гостиниц подросла и составила около 88% (73% для гостиниц дорогого сегмента). Загрузка для сервисных апарт-отелей выше, чем для классических гостиниц, и составляет около 85%.

Средняя стоимость проживания в гостиницах различных классов в данном квартале так же выросла по сравнению с предыдущим.

В настоящее время гостиницы и апарт-отели ориентируются на внутренний туристический поток. Но также значительны потоки туристов из Турции, Ирана, Индии, ОАЭ, но в первую очередь – Китая, в связи с упрощением визового режима.

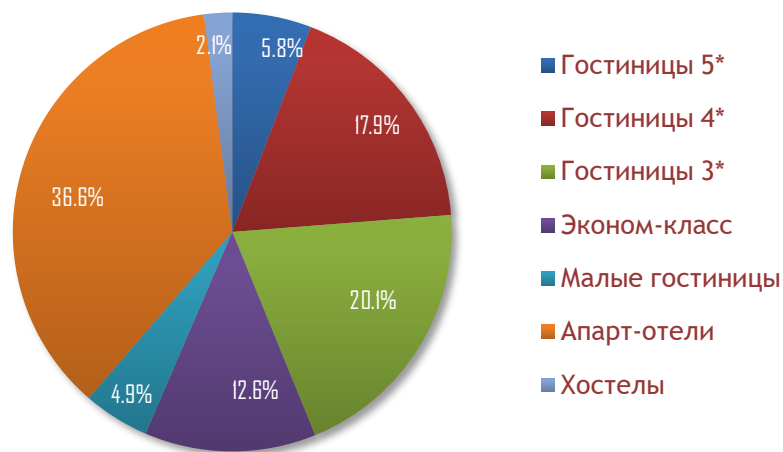


### ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ / I квартал 2024 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



Распределение номерного фонда по категориям гостиниц



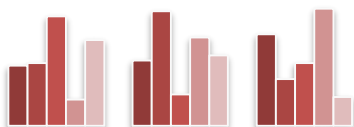
Лидеры по объёму предложения апарт-отелей — Адмиралтейский, Центральный и Московский районы. Средний уровень доходности апарт-отелей на конец квартала составляет 5-7% годовых.

Значительная часть продаж приходится на сервисные апарт-отели. В разрезе по классам наибольшая доля рынка у апарт-отелей комфорт-класса.

Число строящихся апарт-отелей в Санкт-Петербурге сокращается. В их структуре стали преобладать несервисные апарт-отели. Выросла доля апарт-отелей с краткосрочным размещением.

С начала 2024 года при продаже апарт-отелей взимается НДС (сумма затрат на услуги застройщика — что составляет, по словам экспертов, от одной пятой до одной четвёртой стоимости предложения). Данный фактор может привести к росту цен, но пока этот эффект не заметен.

Средняя цена апарт-отелей на рынке на конец квартала составляет для комфорт-класса около 210 тыс. руб./кв. м, для бизнес-класса — около 305 тыс. руб./кв. м.



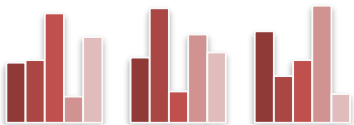
### ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ / I квартал 2024 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



## Новые объекты на рынке гостиниц и апарт-отелей

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Характеристики
Январь			
«UNO», Лиговский пр., 56Б	Апарт-отель	«VALO»	Реконструированное под апарт-отель историческое здание (с восстановлением исторического облика): 168 номеров (14-28 кв. м). Стоимость продажи от 340 тыс. руб./кв. м



ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ / I квартал 2024 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](https://ibgroup.ru)



## Проекты на рынке гостиниц и апарт-отелей

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
<b>январь</b>				
«Культ Отважных», ул. Отважных, 10	Апарт-отель	«СевЗап Инжиниринг»	Реновация бывшего здания АТС под апарт-отель: 3,73 тыс. кв. м, 130 номеров (19-36 кв. м). Стоимость продажи от 130 тыс. руб./кв. м. Оценка затрат на реализацию проекта: 380-400 млн руб.	лето 2024
<b>февраль</b>				
ул. Красного Курсанта, 19	Гостиница	«ЛСР»	Гостиница общей площадью 14,9 тыс. кв. м (площадь номерного фонда 13 тыс. кв. м), 8 этажей, встроенные помещения (1,88 тыс. кв. м), подземный паркинг на 39 м/м	



**ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ / I квартал 2024 год**

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://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](http://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)

