

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзорчик

Популярность хостелов в Петербурге растет

Наталья Бурковская. Сегодня на каждую тысячу жителей Петербурга приходится чуть меньше семи номеров в отелях города. По европейским стандартам комфортным уровнем считается показатель 10–12 номеров на тысячу жителей.

Это означает, что Санкт-Петербург с его туристическими возможностями имеет потенциал для развития гостиничного фонда. На конец III квартала 2012 года в Санкт-Петербурге функционирует 84 качественные гостиницы категории 3–5 звезд с общим фондом 15 849 номеров. В городе по-прежнему не хватает отелей, которые соответствовали бы международным гостиничным стандартам. «До полного насыщения рынка городу не хватает около 6000 номеров», — подсчитали эксперты компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network.

Основным фактором при решении об инвестициях в гостиничный сегмент остается месторасположение участка. Наиболее перспективный для города сегмент гостиницы среднего класса с фондом 150 номеров и выше.

Сегодня в структуре номерного фонда доля отелей категории 4 звезды составляет более половины общего объема качественного предложения (52%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5 звезд (14%), гостиницы 3 звезды составляют 34%.

На рынке гостиничной недвижимости в 2012 году появились новые тенденции. Так, активно развиваются форматы спа-отелей, бутик-отелей и недорогих хостелов. С недавнего времени появилось много проектов апарт-отелей. К новым тенденциям также можно отнести реновацию гостиниц советской постройки.

На текущий момент в Петербурге гостиниц строится мало из-за снижения доходности в гостиничном сегменте и роста конкуренции. Сроки окупаемости отелей дольше, чем в других сегментах коммерческой недвижимости. Исполнительный директор компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network Максим Михайлов подсчитал, что при правильном позиционировании окупаемость гостиницы сегодня со-



ХОСТЕЛЫ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ОКОЛО 4% ОТ ОБЩЕГО НОМЕРНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ

Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2012 года

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец III кв. 2012 г.	2299	8160	5390
Количество введенных в эксплуатацию номеров за III кв. 2012 г.	0	0	90
Количество сертифицированных гостиниц на конец III кв. 2012 г.	0	0	1
Средний уровень загрузки за III кв. 2012 г.	60–62,00%	65–67%	67–69%
Средняя цена продажи номера, руб. за сутки	11 767	6009	4298

Источник: GVA Sawyer

Отели, открытие которых запланировано на IV квартал 2012 — I квартал 2013 года

Название отеля	Местоположение	Количество номеров	Категория
Four Seasons	Вознесенский пр., 1/12	183	5*
The Hermitage Hotel	ул. Правды	120	4–5*
Hotel Indigo St. Petersburg Tchaikovsky	ул. Чайковского	119	4*
Без названия	Разъезжая ул.	100	3*
ИТОГО		522	

Источник: Maris | Part of the CBRE affiliate network

ставляет 7–10 лет (для сравнения, в жилищном сегменте этот показатель — 3–4 года).

Лидром по вводу гостиничных площадей с 2008 по 2012 год, по данным компании STEP, является Центральный район, далее следует Адмиралтейский. Кроме того, в последнее время наметился тренд развития загородных отелей, в Курортном районе. Несколько отелей возведено в Московском, Василеостровском, Пушкинском, Петродворцовом и Петроградском районах.

Компания London Real Invest провела исследование рынка хостелов Санкт-Петербурга. По оценкам компании, этот сегмент пользуется большой популярностью и поэтому может быть привлекателен как бизнес.

Хостелы обеспечивают около 4% от общего номерного фон-

да в Санкт-Петербурге. Средняя заполняемость хостелов в городе составляет порядка 80–85%, что значительно превышает среднюю заполняемость качественных гостиниц: 60–70% в зависимости от категории отеля. Хостелы пользуются активным спросом среди молодежи, студентов, туристических групп из зарубежных стран и различных городов России, а также среди «командировочных». В связи с этим данный вид бизнеса становится достаточно привлекательным, особенно учитывая сравнительно небольшие затраты на обустройство хостела: часто под них переоборудуют многоквартирные квартиры. Рентабельность бизнеса может достигать 20%. Основное преимущество проживания в хостеле — его невысокая стоимость при привлекательной локации.

перспективы

Город остается со сносом

Надежда Степанова. Прошедший год не оправдал ожиданий участников рынка демонтажа в Петербурге. Ссылаясь на «явное затишье» в области строительства, они настроились на активную работу в регионах. Аналитики же считают, что снос в северной столице останется стабильно востребованным.

Объем рынка демонтажа в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2012 году оказался в два раза ниже того, что прогнозировалось годом ранее. К такому выводу пришли эксперты исследовательского центра группы компаний «Размах», которые сопоставили результаты работ прошлых лет. По их данным, объем рынка демонтажа в 2012 году в денежном выражении составил 951,54 млн рублей. В ком-

пании отмечают, что это равнозначно показателям 2005–2006 годов и на 33% больше итоговых данных 2011 года. Однако участники рынка ожидали от прошлого года большего — 2 млрд рублей.

Меньшие показатели связаны, прежде всего, с изменениями на строительном рынке в целом. Аналитики отмечают очевидный спад инвестиционной активности в северной столице. Снос объектов напрямую свя-

зан с проектами редевелопмента, за которые большинство инвесторов сегодня браться не готовы. Девелоперы ждут от Смольного внятной градостроительной политики и четких правил игры в строительной отрасли Петербурга.

Между тем, на взгляд аналитиков, рынок демонтажа от спада инвестиционной активности не сильно пострадает. По мнению генерального директора компании «Паритет

