A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective is from the bottom left, looking up towards the top right, creating a sense of height and architectural scale. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Санкт-Петербурга, 3 кв. 2011 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1 Основные показатели рынка качественной гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 3 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория(5*)	Высшая категория(4*)	Средняя категория(3*)
Количество номеров по данным на конец 3 кв. 2011 г.	2 226	7 807	5 126
Количество введенных номеров в эксплуатацию за 1-3 кв. 2011 г.,	282	353	0
Средний уровень заполняемости на 3 кв. 2011 года, %	63	65	67
Средняя цена продажи номера на 3 кв.2011 года, руб./сутки	12 088	5 641	3 342

1. Предложение

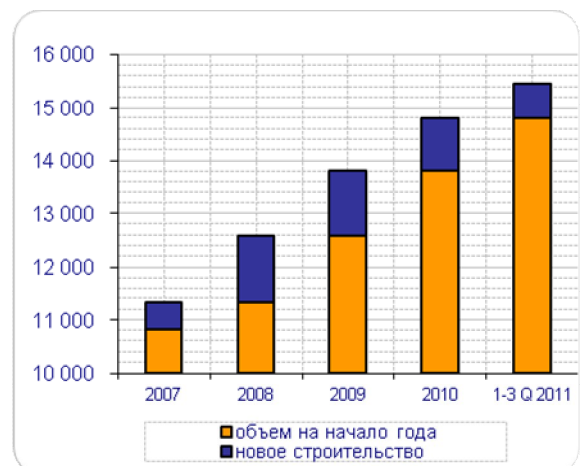
За 3 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию две гостиницы:

- Реконструировано здание на ул. Большая Морская, 54. под здание гостиницы категории 5* с номерным фондом 109 номеров, гостиничный оператор - Domina Hotels Group;
- Реконструировано здание на Большом пр., 37 под здание гостиницы категории 4*, номерной фонд составил 158 номеров, гостиничный оператор - Alrosa Hotels.

На 3 кв. 2011 года качественный номерной фонд (3-5*) составил 15 159 номеров. В структуре номерного фонда доля отелей категории 4* составляет более половины общего объема качественного предложения (52%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (14%), гостиницы 3* составляют 34%.

Рисунок 1. Объем качественного номерного фонда, номеров

Источник: GVA Sawyer



В 4 кв. 2011 ожидается открытие гостиничных комплексов:

- Ул. Восстания, д. 44, Demetra Art Hotel (4* - 60 номеров, Инвестор — ООО «Деметра», управление гостиницей осуществляется самостоятельно);
- Вознесенский пр., д. 1 (5*-186

- номеров, Инвестор — Тристар Инвестмент Холдингс, оператор — Four Seasons Hotels and Resorts);
- Ул. Правды, д.10 (4*-120 номеров, Инвестор — ООО «Международная Балтийская Инвестиционная компания», оператор — Swissotel);
 - Дровяной пер., д.2 (3*- 54 номера, Инвестор — ЗАО «Управляющая компания АВА», оператор — Александр хаус);
 - Ул. Стартовая, д. 6 (4*-294 номера, Инвестор ОАО «Авиелен А.Г.», оператор — Intercontinental Hotels Group).

По оценкам специалистов GVA Sawyer, к концу 2011 года объем качественного номерного фонда увеличится до 15,9 тыс. номеров.

Отмечается интерес инвесторов к реконструкции старых зданий с целью открытия гостиниц высшей категории. Инвесторам, связанным с «Плаза Лотос Групп», принадлежат здания на Марсовом поле, Конюшенной площади, набережной Мойки, и Невском проспекте, которые планируется развивать под гостиничную функцию. Реализация проектов намечена на ближайшие 4-5 лет.

Корейская компания Lotte Group заявила о заинтересованности в строительстве 5* гостиницы на набережной реки Фонтанки.

О своем намерении открыть к 2014 году в Санкт-Петербурге 2 отеля на территории

международного конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум» заявила компания Hilton Worldwide. Подписан договор для проекта с комбинацией двух брендов Hilton и Hampton by Hilton (номерной фонд отеля Hilton Saint Petersburg Expoforum составит 241 номер, отель Hampton by Hilton Saint Petersburg Expoforum рассчитан на 210 номеров).

Следует отметить тенденцию увеличения количества гостиниц в составе многофункциональных комплексов. Так, компания IBI Инвест начала реализацию проекта по строительству многофункционального комплекса Septem City в Красногвардейском районе, включающего гостиничный комплекс. В Московском районе планируется открытие гостиницы на 200 номеров в рамках многофункционального комплекса Пулковские Высоты. Инвестором проекта выступает компания Amtel-Properties, девелопером – «БКН-Девелопмент». В составе МФК ГК «Пионер» вывела на рынок малоизвестный ранее продукт для Санкт-Петербурга - апартамент отель бизнес класса «YE'S» в Выборгском районе. Предложенные апартаменты в отеле предлагаются с меблировкой. Несмотря на название, апарт-отель является логической составляющей многофункционального жилого комплекса, квартиры предлагаются на продажу.

2. Спрос

В 2010 году объем туристического потока в Санкт-Петербург превысил 5 млн. человек. Согласно принятой программе развития Санкт-Петербурга на 2011-2016 годы как туристского центра, к 2016 году предполагается увеличение этого показателя до 8,1 млн. человек. О росте туристического потока сообщают турфирмы города. Количество туристов, прибывших через Морской пассажирский терминал, в летний сезон 2011 г. составило 550 000 человек. Согласно данным Ростуризма, в 2011 г. наблюдался приток туристов из новых для Санкт-Петербурга регионов, что обусловлено безвизовым режимом с примерно 100 государствами.

В 3 кв. 2011 г. в Петербурге загрузка отелей изменилась незначительно и составила для гостиниц категории 3*- 67%, для гостиниц 4*- 65%, 5*- 63%.

3. Финансовые условия

Рисунок 3. Стоимость проживания в гостиницах 3-5*, 2009- 2011гг

Источник: GVA Sawyer

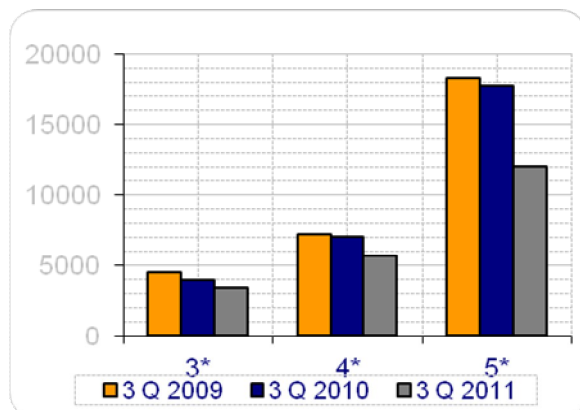
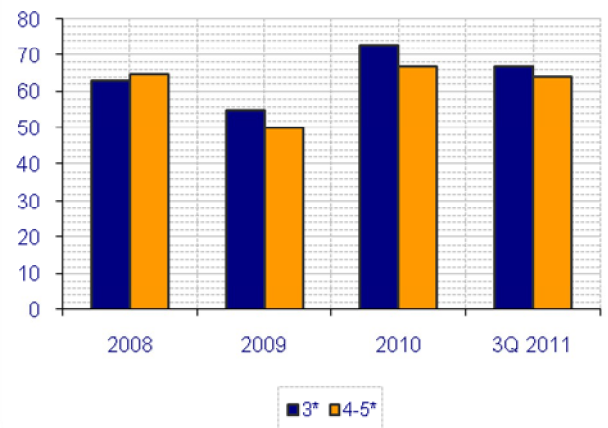


Рисунок 2. Уровень заполняемости в гостиницах 3-5*, 2008- 2011гг.

Источник: GVA Sawyer



Продолжается тенденция снижения стоимости проживания в стандартном номере в качественных гостиницах (3-5*) по сравнению со стоимостью проживания за аналогичные периоды последних лет. Средняя стоимость в гостиницах 3* снизилась на 15,6% и составила 3 342 руб., в гостиницах 4* - снизилась на 20%, составив 5 641 руб. Стоимость размещения в стандартном номере в отелях категории 5* составила 12 088 руб./номер (снижение на 30%).

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Китай
Кипр
Дания
Эстония
Финляндия
Германия
Греция
Гонконг
Венгрия
Индия
Ирландия
Италия
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Швеция
Швейцария
Соединенное
Королевство
Соединенные Штаты

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николаямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spbgvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com