

Краткий анализ рынка

гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга,
2 кв. 2010



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 2010 г.

Основные показатели	5*	4*	3*
Объем нового предложения за 1 полугодие 2010 г., номеров	0	693	54
Прогноз ввода по итогам 2010 г., номеров	100-150	700-800	100-200
Средняя стоимость стандартного номера на конец 1 полугод. 2010 г., руб./сутки	19 320	6 990	3 960

Источник: GVA Sawyer

В первом полугодии 2010 года предложение на рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга пополнилось преимущественно гостиницами категории 4*, что привело к тому, что доля гостиниц данной категории в общем объеме качественной гостиничной недвижимости составила более половины.

Предложение

На конец 1 полугодия 2010 г. в городе функционирует 73 качественных гостиниц класса 3*-5* с общим номерным фондом 13 800 номеров.

Рисунок 1. Динамика рынка качественных гостиниц (3-4-5*), номерной фонд



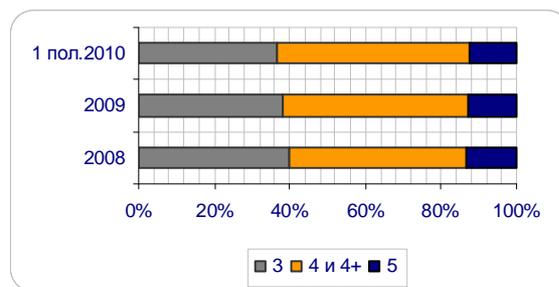
Источник: GVA Sawyer

В структуре качественного номерного фонда по итогам 1 полугодия 2010 года доля отелей категории 4* составляет более половины общего объема качественного предложения (51%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (12%), гостиницы 3* составляют 37%.

За первое полугодие текущего года открылось 4 новых гостиницы (три из которых категории 4*), т.о. общий объем

номерного фонда увеличился на 750 номеров.

Рисунок 2. Структура качественного номерного фонда на конец 1 полугод 2010



Источник: GVA Sawyer

По прогнозам специалистов GVA Sawyer, в 2010 году будет введено около 100-150 номеров в гостиницах класса 5*, 700-800 номеров в гостиницах 4* и около 100-200 номеров в гостиницах класса 3*. Таким образом, в 2010 году может быть введено более 1 000-1 150 номеров в качественных гостиницах, что немного ниже показателей 2009 года.

Спрос

Спрос на гостиничные услуги можно подразделить на 2 крупные группы:

- спрос на бизнес- туризм, включающий подгруппы индивидуальных бизнес путешественников и локальных потребителей услуг конференц-сервисов;
- спрос туристический, включающий преимущественно туристические группы и индивидуальных путешественников.

Период «Белых ночей» – высокий туристический сезон в Санкт-Петербурге, что находит свое отражение и в ценах и в доступности отелей для бронирования.

Средний показатель заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга составляет 60-65%, а для гостиниц, управляемых международными операторами, показатель увеличивается до 75%. В высокий сезон заполняемость гостиниц достигает 95-100%.

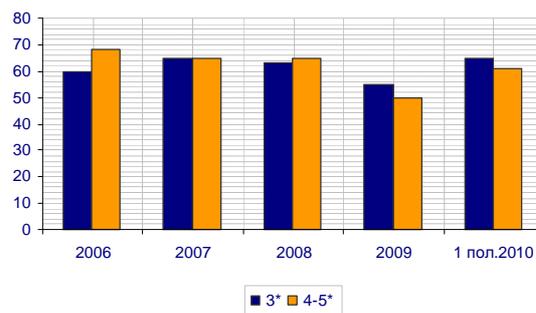
По итогам 1 полугодия 2010 года заполняемость 3* гостиниц составила порядка 65%, 4-5* - 61%.

Если говорить о краткосрочной перспективе, то период с июля по август (и в меньшей степени с мая по сентябрь) также считаются

высоким сезоном. Загрузка отелей в эти месяцы обычно колеблется в диапазоне 60%-80%. По имеющимся сейчас данным в Петербурге загрузка отелей будет плавно снижаться и к сентябрю может достигнуть 40-50%.

Прогноз уровня заполняемости по итогам 2010 года составляет порядка 65%, что превышает показатели предыдущего года на 10%.

Рисунок 3. Уровень заполняемости гостиниц 3-5*

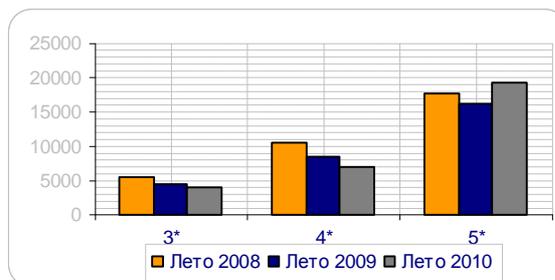


Источник: GVA Sawyer

Финансовые условия

Основным фактором, влияющим на ценообразование на рынке гостиничной недвижимости, является сезонность рынка. Если сравнивать показатели стоимости размещения в рублях, то по сравнению с ценами на 2 кв. 2009 года произошло снижение стоимости размещения на 11% и 18% в гостиницах соответственно категории 3* и 4*. Летние цены на 5* гостиницы в 2010 году выше на 19% стоимости на аналогичное размещение в 2009 году.

Рисунок 4 Средняя стоимость размещения в гостиницах на конец июня, руб/сут (Rack rates, открытые цены)



Источник: данные GVA Sawyer



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the office list, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаянская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Представительство в Санкт-Петербурге
Россия, 190031 Санкт-Петербург,
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

тел./факс: +7 (812) 334-9392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru