GVA Sawyer

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

Январь 2012

www.gvasawyer.ru

Рынок гостиничной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2011 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2011 г.	2 190	8 160	5 180
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2011 г.,	246	707	54
Средний уровень заполняемости за 2011 год, %	62	64	70
Средняя цена продажи номера на конец 2011 года (ADR*), руб./сутки	12 470	5 910	3 700

* - ADR – показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров

Предложение

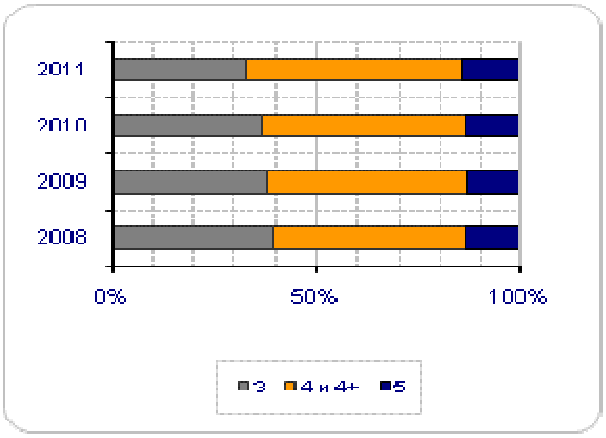
На конец 2011 г. в Санкт-Петербурге функционирует 82 качественные гостиницы категории 3*-5* с общим номерным фондом 15 530 номеров.

За 2011 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию следующие гостиницы:

- W St.Petersburg (5*, 137 номеров);
- Domina Prestige (5*, 109 номеров, пройдена госкомиссия);
- Crowne Plaza Airport (4*, 294 номера);
- Crowne Plaza Ligovsky (4*, 195 номеров);
- Alrosa Hotels (4*, 158 номеров);
- Demetra Art Hotel (4*, 60 номеров);
- Red Stars (3*, 54 номера).

Таким образом, номерной фонд за 2011 г. увеличился на 1007 номеров, преимущественно за счет открытия гостиниц категории 4-5*. 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. Изменение структуры качественного номерного фонда за период 2008-2011 гг.
Источник: GVA Sawyer



Запланированное ранее на 2011 г. открытие гостиниц на Вознесенском пр., 1 (оператор — Four Seasons Hotels and Resorts), на ул. Правды, д. 10 (Swissotel) перенесено на 2012 г.

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

Ряд международных гостиничных операторов в 2011 г. заявили о планах по расширению своей сети в России. Корейская компания Lotte Group заявила о заинтересованности в строительстве 5* гостиницы на набережной реки Фонтанки. InterContinental Hotels Group объявила о намерении открыть в Санкт-Петербурге в 2012 г. отель под брендом Indigo, который станет первым объектом сети в России. Также оператор планирует взять на себя управление гостиницей с номерным фондом около 350 номеров, которая должна появиться в ходе реставрации Никольского рынка.

О своем намерении открыть к 2014 г. 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). Также к 2015 г. ожидается открытие отеля DoubleTree by Hilton (5*) на Малой Морской, 5.

Следует отметить тенденцию увеличения количества гостиниц в составе крупных проектов комплексного освоения территорий. Так, компания IBI Инвест начала реализацию проекта по строительству проекта Septem City в Красногвардейском районе, включающего гостиничный комплекс. В Московском районе планируется открытие гостиницы на 200 номеров в рамках проекта «Пулковские Высоты». Инвестором проекта выступает компания Amtel-Properties, девелопером – «БКН-Девелопмент».

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в 2012 г. на рынке будет введено около 1,5 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда к 2012 г. составит порядка 17 тыс. номеров.

Рисунок 2. Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2008-2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Спрос

По предварительным данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга туристический поток за 2011 г. составил около 5,5 млн. человек, из которых около 55% составляют иностранные туристы. По данным Ростуризма, в 2011 г. въездной турпоток в Санкт-Петербург увеличился в среднем на 7-8%, а поток иностранных туристов – примерно на 10%, что обусловлено введением безвизового режима с такими государствами как Чили, Уругвай. Также действует безвизовый режим для граждан Финляндии, которые прибывают на пароме из Хельсинки в Санкт-Петербург с туристическими целями.

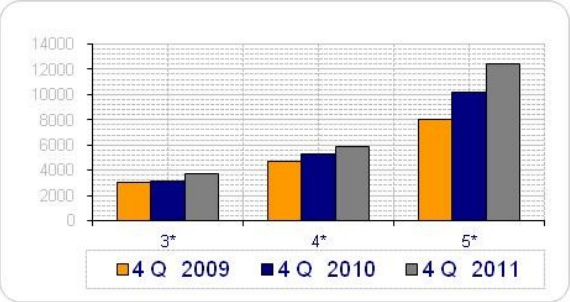
Согласно принятой программе развития Санкт-Петербурга на 2011-2016 гг. как туристского центра, к 2016 г. предполагается увеличение общего количества туристов до 8,1 млн. человек. Согласно прогнозу Комитета по инвестициям и стратегическим проектам количество иностранных туристов в 2012 г. может увеличиться на 12-13% и составить около 6 млн. человек. Завершение реконструкции аэропорта «Пулково» к 2014 г. также отразится на увеличении туристического потока в Санкт-Петербург.

Среднегодовой уровень загрузки составил 70% для отелей категории 3*, 64% - для категории 4*, 62% для отелей категории 5*. В наиболее крупных отелях уровень загрузки увеличился. Эксперты GVA Sawyer прогнозируют незначительный рост уровня загрузки в 2012 г. на 1-2% за счет увеличения туристического потока.

Финансовые условия

За прошедший год средняя стоимость проживания увеличилась в гостиницах всех категорий.
Средняя стоимость в гостиницах 3* увеличилась на 19% и составила 3 700 руб./номер, в гостиницах 4* - увеличилась на 12%, составив 5 900 руб./номер. Стоимость размещения в стандартном номере в отелях категории 5* составила 12 470 руб./номер (рост на 22%).

Рисунок 4. Средняя цена продажи номеров, $/сутки, 2009-2011 гг. Источник: GVA Sawyer



Рост стоимости размещения в высококлассных гостиницах вызван в первую очередь появлением на рынке нового предложения в данной категории по более высоким ценам.

GVA Worldwide

Австралия

Австрия

Бельгия

Болгария

Великобритания

Венгрия

Германия

Гонконг (КНР)

Греция

Дания

Индия

Ирландия

Италия

Кипр

Китай

Литва

Нидерланды

Новая Зеландия

Польша

Португалия

Россия

Румыния

США

Финляндия

Швейцария

Швеция

Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, 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-spb@gvasawyer.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

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com