

# Обзор рынка

гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга  
за 1 полугодие 2009 г.



# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 2009 г.

Основные показатели	5*	4*	3*
Объем нового предложения за 1 полугодие 2009 г., номеров	103	684	180
Прогноз ввода в 2009 г., номеров	400-520	900-1000	230-400
Средняя стоимость стандартного (улучшенного) номера на конец 1 полугод. 2009 г., руб./сутки	16 290 (17 820)	8 520 (10 690)	4 430 (6 410)

Источник: GVA Sawyer

Начало 2009 г. ознаменовалось значительным снижением спроса на рынке гостиничной недвижимости. Заполняемость в этот период снизилась примерно на 20-25% и составила порядка 40%. 2 кв. 2009 года продемонстрировал традиционный рост спроса, вызванный высоким сезоном, однако он не был столь большим как в предыдущие годы.

Предложение за 1 полугодие увеличилось на 967 номеров. Также на рынке наблюдается резкое увеличение количества заявленных проектов. По итогам первого полугодия заявлено 22 новые гостиницы, общий объем номерного фонда по которым составляет порядка 2350 номеров.

## Предложение

На конец 1 полугодия 2009 г. в городе функционирует 65 качественных гостиниц класса 3\*-5\* с общим номерным фондом 13 561 номеров.

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



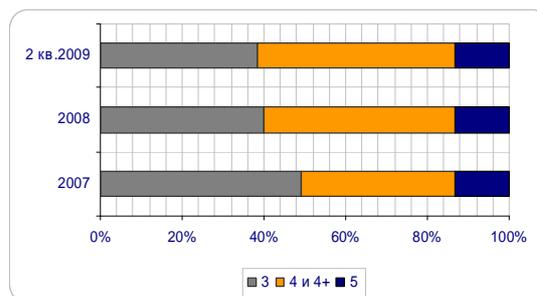
Источник: GVA Sawyer

В структуре качественного номерного фонда по итогам 1 полугодия 2009 года преобладают отели категории 4\* (48,6%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5\* (13%), гостиницы 3\* составляют 38,4%.

Следует отметить, что анализируемый период ознаменован большим количеством заявленных новых гостиничных проектов. За 1 полугодие 2009 года было анонсировано

более 22 новых проектов, общий объем номерного фонда в которых составляет более 2 350 номеров.

Рисунок 2. Структура качественного номерного фонда на конец 1 полугод 2009



Источник: GVA Sawyer

В 2009 году планируется значительный ввод новых гостиниц, большая часть из которых приходится на гостиницы 4\*. По прогнозам специалистов GVA Sawyer в 2009 году будет введено около 400-520 номеров в гостиницах класса 5\*, 900-1000 номеров в гостиницах 4\* и около 230-400 номеров в гостиницах класса 3\*. Таким образом, в 2009 году может быть построено более 1500 номеров в гостиницах класса 3\*-5\*, что намного больше показателей 2008 года.

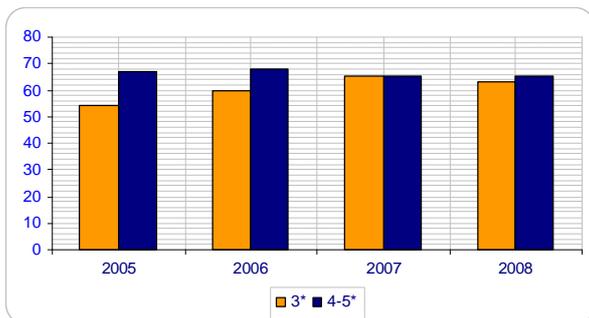
## Спрос

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.

Рисунок 3 Уровень заполняемости гостиниц 3-5\*



Источник: GVA Sawyer

Гостиничный рынок Санкт-Петербурга как в докризисный период, так и сейчас характеризуется сильной сезонностью: в высокий сезон многие гостиницы заполнены почти полностью, в низкий - заполняемость не превышает 40-50%.

Ситуация 2008 года в связи с экономическим кризисом оказалась отличной от предыдущих лет. Во второй половине года наметилось сокращение темпов роста спроса на размещение в гостиницах. А в начале 2009 года темпы роста стали отрицательными.

По мнениям экспертов рынка (туроператоров, турагентов, представителей РСТ), которые были озвучены в начале апреля на заседании РСТ, падение загрузки в 1 кв. 2009 года в среднем составило 20%. По

итомам 1 квартала 2009 года средняя загрузка составила порядка 40%. Второй квартал 2009 года продемонстрировал ожидаемый рост спроса, вызванный приходом высокого сезона. Однако этот рост был ниже, чем в предыдущие годы. На конец июня заполняемость ряда гостиниц составила порядка 80-90%.

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 2009 года составляет порядка 50%.

В то же время эксперты компании Hospitality Management считают, что основное падение показателей отрасли вызвано не столько падением загрузки, сколько снижением средних цен.

Таблица 2. Количество бронирований через GDS\*

Кол-во брон.	Янв.	Фев	Март	Апр	Май	Июнь
2009, тыс. номеров-ночей	3133	4269	4561	3691	4401	5699
2008, тыс. номеров-ночей	3530	4469	4851	5662	6142	7671
2009 к 2008, %	-11,3	-4,5	-6,0	-34,8	-28,3	-25,7

Источник: Hospitality Management

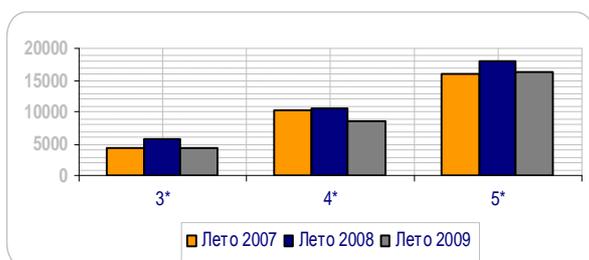
Так, статистика количества бронирований через GDS\* показывает, что падение спроса составило по итогам 1 полугодия 2009 года около 18%, причем это падение усилилось во 2 квартале.

\* GDS - Глобальная Система Бронирования, которой имеют доступ только зарегистрированные туристические агентства

## 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. 2008 года произошло незначительное снижение стоимости. Летние цены на 3\* и 5\* гостиницы в 2009 году соответствуют стоимости на аналогичное размещение в 2007 году.

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



Источник: данные GVA Sawyer

Однако, средняя цена (ADR, т.е. валовая выручка/количество проданных номеров), выраженная в долларах США, согласно статистике бронирований GDS, значительно снизилась по сравнению с аналогичным периодом 2008 года и стала даже ниже уровня 2007 года.

Таблица 3. Средняя цена на размещение в гостиницах Санкт-Петербурга в GDS, в 1 полугодии. 2009 г. \$/сутки

Сред. ст-ть размещ. ения, \$/сут	Янв	Февр	Март	Апр	Май	Июнь
2009	177	159	154	195	253	316
2008	239	241	245	298	390	464
2007	191	195	213	236	338	391
Изменение 2009 к 2008, %	-26	-35	-37	-35	-35	-32
Изменение 2009 к 2007, %	-8	-19	-28	-17	-25	-19

Источник: Hospitality Management

По прогнозам GDS, минимальная цена в сутки/за ночь на июль — сентябрь, в гостиницах Санкт-Петербурга составит от \$80 до \$160. Средняя цена за этот же период постепенно снизится с \$320 до \$240. Такая динамика будет вызвана окончанием сезона «Белых ночей».



## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://www.gvaworldwide.com)

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

GVA Charles Dunn  
GVA Kidder Mathews  
GVA Advantis  
GVA Smith Mack  
GVA Chicago  
GVA Thompson Hennessey & Partners  
GVA Detroit  
GVA Bieri  
GVA Marquette Advisors  
GVA Oxford  
GVA Cawley  
GVA Kantor  
GVA Grimley Ltd.  
GVA City-Concept  
GVA Grimley Brussels  
GVA ASCO Properties  
GVA Robertson  
GVA Sawyer  
GVA Nybolig Erhverv  
GVA Donal O Buachalla  
GVA Arthur Rubinstein  
GVA Swiss  
GVA Redilco  
GVA TP Group  
GVA Orco  
GVA InReal  
GVA Consultimo  
GVA PCI  
GVA Emirah  
GVA Real-Consult  
GVA Real-Consult Polska  
GVA Curzon Partners  
GVA Intercapitalis  
GVA Project Control Group



### 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](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru), [www.gvaconsulting.ru](http://www.gvaconsulting.ru)

### GVA Sawyer

Office in St. Petersburg  
Russia 190031 Saint-Petersburg  
4a Efimova Ul. BC «MIR», office 330

Tel./fax: +7 (812) 334-93-92  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com), [www.gvaconsulting.ru](http://www.gvaconsulting.ru)