

# Обзор рынка

гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга  
за 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 2009 г., номеров	103	924	180
Прогноз ввода в 2010 г., номеров	100-300	700-900	300-500
Средняя стоимость стандартного номера на конец 2009 г., руб./сутки	8 430	4 780	3 000

Источник: GVA Sawyer

Мировой финансовый кризис, начавшийся в 2008 году, повлиял на снижение основных показателей гостиничного рынка в 2009 году.

При этом в сравнении с рынком Европы рынок отелей Петербурга по-прежнему продолжает привлекать зарубежных игроков. Следует отметить, что анализируемый период ознаменован большим количеством заявленных новых гостиничных проектов. За 2009 год было анонсировано 16 новых проектов, общий объем номерного фонда в которых составляет более 1 600 номеров. Кроме того, были подписаны два крупных соглашения о намерениях с ООО "Плаза Лотос Групп" и ООО "Аплерсон Холдингс Лимитед" о строительстве новых отелей.

## Предложение

На конец 2009 г. в городе функционирует 67 качественных гостиниц класса 3\*-5\* с общим номерным фондом 13,8 тыс. номеров. По итогам прошедшего года общий номерной фонд качественных гостиниц увеличился на 1,2 тыс. номеров.

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

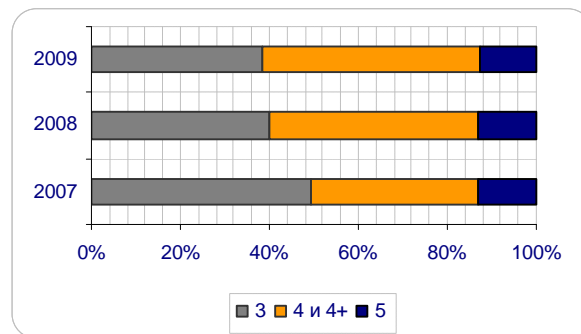


Источник: GVA Sawyer

Анализ заявленных ко вводу в 2010 году новых проектов показывает, что объем качественного номерного фонда может увеличиться на 2,3 тыс. гостиничных номеров. Однако по прогнозам специалистов GVA Sawyer, ввод в 2010 году составит порядка 1,5 тыс. номеров качественных гостиниц.

В структуре качественного номерного фонда на 2009 год преобладают отели категории 4\* (49%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5\* (13%), гостиницы 3\* составляют 38%. Что же касается прогноза, то по нашим оценкам по итогам 2010 года структура перераспределится в сторону 3\* гостиниц в ущерб 4\*.

Рисунок 2. Структура качественного номерного фонда на конец 2009



Источник: GVA Sawyer

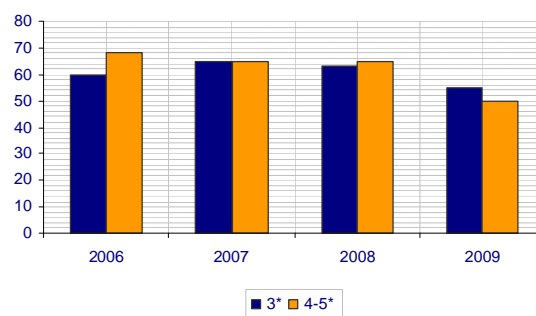
## Спрос

По данным комитета по инвестициям, в 2009 г. в Санкт-Петербурге побывало 4,8 млн туристов, в том числе 2,3 млн иностранных (в 2008 году – 2,4 млн иностранных туристов). Общее количество туристов по сравнению с предыдущим годом увеличилось за счет развития внутреннего туризма.

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%.

Заполняемость гостиниц по итогам 2009 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилась на 10-15%. По итогам 2009 года уровень заполняемости составляет порядка 50-55%.

Рисунок 3 Уровень заполняемости гостиниц 3-5\*

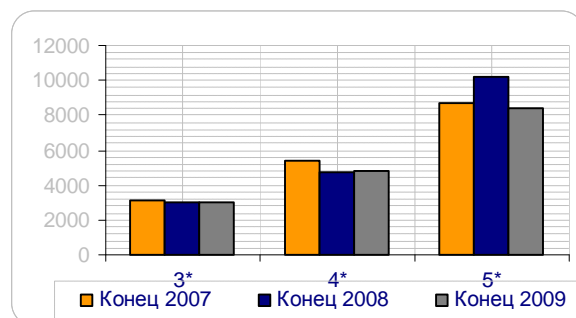


Источник: GVA Sawyer

## Финансовые условия

Стоимость проживания в среднем снизилась по сравнению с прошлым годом. Снижение цен в высшем сегменте (5\*) составило 20% (в рублях). Цены на эту категорию размещения были наиболее завышены в докризисный период. Категории 3 и 4\* гостиницы не подверглись столь существенной коррекции (3\* - снижение на 1,7%, 4\* - рост на 0,2%). В 2010 г. по оценкам GVA Sawyer в виду текущей ситуации в экономике, и, как следствие, снижения уровня платежеспособности будет происходить дальнейшее снижение и корректировка цен в первую очередь в объектах с завышенной стоимостью, однако оно не будет столь значимым, как в предыдущие периоды.

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



Источник: GVA Sawyer



## Worldwide Offices:

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

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