

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Санкт-Петербурга, 1 кв. 2012 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 1 кв. 2012 г. открыта только одна гостиница средней категории. В структуре номерного фонда доля отелей категории 4* по-прежнему составляет более половины общего объема качественного предложения. Рост числа многофункциональных проектов, совмещающих офисную, гостиничную и прочие функции. Рынок отелей Санкт-Петербурга, как и России в целом, по-прежнему продолжает привлекать зарубежных игроков. Следует отметить, что в 1 кв.2012 года было заявлено о нескольких новых проектах

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 1 кв. 2012 г.	2 190	8 160	5 300
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 1 кв.2012 г.,	0	0	120
Количество сертифицированных гостиниц ¹	0	0	0
Средний уровень загрузки за 1 кв. 2012 год	35-40%	40-45%	50-55%
Средняя цена продажи номера (ADR ²), руб./сутки	9 900	4 900	2 800

¹ Сертификация объектов туристической индустрии проходит в соответствии с приказом Минспорттуризма РФ от 25 января 2011 года N35 "Об утверждении порядка классификации объектов туристической индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения"

² ADR – показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров.

Предложение

На конец 1 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге функционирует 83 качественные гостиницы категории 3*-5* с общим номерным фондом 15 650 номеров.

За 1 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге была открыта гостиница «Бристоль», номерной фонд которой составляет 120 номеров.

Рисунок 1. Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2007-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



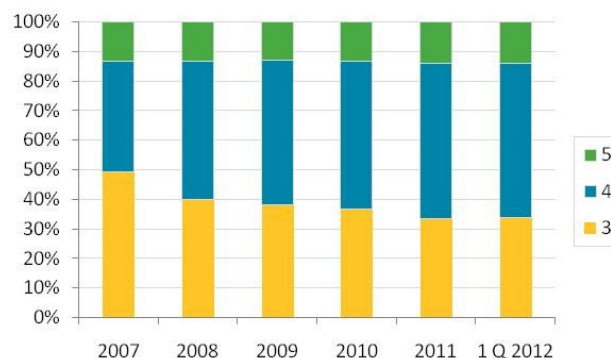
В структуре номерного фонда доля отелей категории 4* составляет более половины общего объема качественного предложения (52%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (14%), гостиницы 3* составляют 34%.

Значимой новостью 1 квартала 2012 г. стала новость о том, что гостиница «Талион Империяль Отель» выставлена на продажу, начальная стоимость составляла около 14,7 млрд. рублей. В гостинице расположено 89 номеров, из которых 49 являются классическими, остальные относятся к категории полулюксов, люксов, премиум-класса. Цена в расчете на номер в среднем составляет 5,5 млн. долларов. Необходимо отметить, что в 2011 г. аукцион по продаже гостиницы Астории так и не состоялся, хотя

стартовая цена здания гостиницы с земельным участком площадью 0,3 га составляла 1,5 млрд. рублей.

Рисунок 2. Изменение структуры качественного номерного фонда за период 2007-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



Один из ведущих гостиничных операторов на международном рынке InterContinental Hotels Group подписал соглашение на управление гостиницей в составе проекта «Набережная Европы» с номерным фондом 176 номеров. Планируемая дата открытия 2016 г. В 2011 г. IHG уже открыл отели Crowne Plaza St Petersburg Airport и Crowne Plaza St.Petersburg Ligovsky. Кроме этого было объявлено о намерении открыть в Санкт-Петербурге в 2012 г. отель под брендом Indigo, который станет первым объектом сети в России.

Следует отметить тенденцию увеличения количества гостиниц в составе строящихся бизнес центров и торгово-развлекательных комплексов. Так, компания «Русские самоцветы» заявила о планах открытия гостиницы уровня 3* на 300 номеров в составе комплекса вблизи Ладожского вокзала. Открытие гостиницы также планируется и в составе ТРК Piterland, номерной фонд гостиницы должен составить около 550 номеров.

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

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.

Заполняемость гостиниц по данным на 1 кв. 2012 г составляет для гостиниц 3*-50-55%, 4*-40-45%, 5*-35-40%. Основная

масса туристов, приезжающих в 1 квартале – это индивидуальные туристы, а основной поток как туристических, так и корпоративных туристов, приходится на высокий сезон (май-август). Эксперты GVA Sawyer прогнозируют незначительный рост уровня загрузки в 2012 г. на 1-2% за счет увеличения туристического потока.

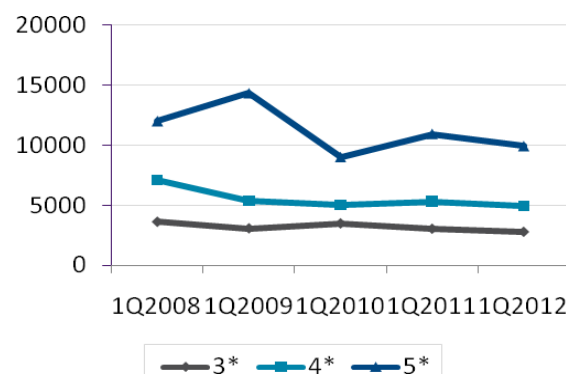
Финансовые условия

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 9% и составила 2 800 руб., в гостиницах 4* -снизилась на 7%, составив 4900 руб. Стоимость размещения в стандартном номере в отелях категории 5* составила 9 900 руб./номер (снижение на 10%).

Снижение стоимости номеров объясняется как постепенным увеличением номерного фонда, а, следовательно, уровнем конкуренции, так и укреплением курса рубля, так как существенная доля туристов являются иностранными туристами, для которых важна цена, выраженная в иностранной валюте.

Рисунок 3. Средняя цена продажи номера (ADR³), руб./сутки, 2008-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



³ ADR – показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров.

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. Николяямская, 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