

A high-angle photograph of a grand, ornate hotel lobby. The floor is a black and white checkered pattern. The space is supported by numerous white columns with decorative capitals. Balconies with white balustrades are visible on multiple levels. A large, ornate chandelier hangs from the ceiling. A red pillar is visible in the center. The overall atmosphere is classic and elegant.

Краткий обзор  
рынка гостиничной  
недвижимости  
Санкт-Петербурга, 2 кв. 2012 г.

## РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во 2 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге была окончательно открыта для посетителей гостиница **Domina Prestige St. Petersburg** (5\*, 109 номеров), хотя формальный ввод объекта в эксплуатацию произошел еще в 2011 году. В структуре номерного фонда доля отелей категории 4\* по-прежнему составляет более половины общего объема качественного предложения.

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2 кв. 2012 г.	2 299	8 160	5 300
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2 кв. 2012 г.,	0	0	0
Количество сертифицированных гостиниц <sup>1</sup>	0	0	0
Средний уровень загрузки за 2 кв. 2012 год	70-75%	70-75%	75-80%
Средняя цена продажи номера (ADR <sup>2</sup> ), руб./сутки	16 140	8 125	5 070

<sup>1</sup> 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"

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

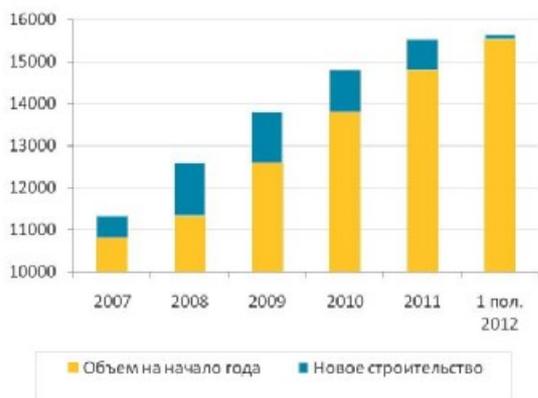
## Предложение

На конец 1 пол. 2012 г. в Санкт-Петербурге функционирует 83 качественные гостиницы категории 3\*-5\* с общим номерным фондом 15 689 номеров.

Во 2 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге была окончательно открыта для посетителей гостиница Domina Prestige St. Petersburg (5\*, 109 номеров), хотя формальный ввод объекта в эксплуатацию произошел еще в 2011 году. Других гостиниц во 2 кв. 2012 года в Санкт-Петербурге открыто не было.

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

Источник: GVA Sawyer

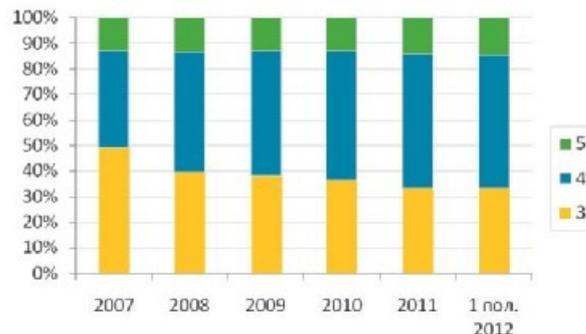


В структуре номерного фонда доля отелей категории 4\* составляет более половины общего объема качественного предложения (52%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5\* (14%), гостиницы 3\* составляют 34%.

По данным комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга, в 2012 году будут введены в эксплуатацию отели по следующим адресам: в Адмиралтейском районе — Дровяной пер., 2 (3\*, 54 номера), в Приморском районе — на Северной дороге, 12 (4\*, 296 номеров), в Центральном районе - на ул. Правды, 10 (4\*, 120 номеров), на Гангутской ул., 4 (4\*, 60 номеров), и несколько мини-отелей.

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

Источник: GVA Sawyer



Значимой новостью 1 пол. 2012 г. стала новость о выделении компании «Конкорд» земельного участка около 4 га под строительство гостиничного комплекса близ парка 300-летия Петербурга. По предварительным данным реализация проекта должна завершиться к 2016 г. Объем номерного фонда на текущий момент не известен.

Во 2 кв. 2012 г. продолжилась тенденция строительства гостиниц в составе строящихся многофункциональных комплексов. Необходимо отметить строительство гостиницы на территории бывшего завода «Северного завода», расположенного на Ушаковской набережной. На территории 7 га предполагается строительство гостиницы в составе комплекса с преобладанием жилой части и расширенной инфраструктурой.

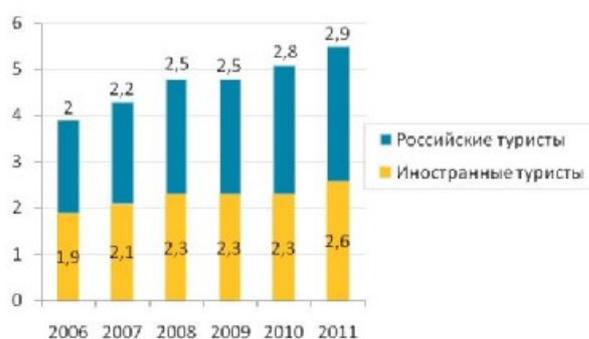
По оценкам специалистов GVA Sawyer, по итогам 2012 г. на рынке Санкт-Петербурга будет введено около 1,5 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда к концу 2012 г. составит порядка 17 тыс. номеров

## Спрос и финансовые условия

По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, в 2011 г. в Санкт-Петербурге количество туристов составило 5,5 млн человек, в том числе 2,6 млн иностранных туристов (в 2010 году – 5,1 млн туристов, из них 2,3 млн иностранных).

Рисунок 3. Количество туристов в период с 2006-2011 гг., млн человек

Источник: КИСП



Заполняемость гостиниц во 2 кв. 2012 г выросла по сравнению с аналогичным периодом 2011 г. и составила для гостиниц категории 3\* - 75-80%, для гостиниц категории 4\* и 5\* - 70-75%.

По итогам года, эксперты GVA Sawyer прогнозируют незначительный рост среднегодового уровня загрузки в 2012 г. на 1-2% за счет увеличения туристического потока.

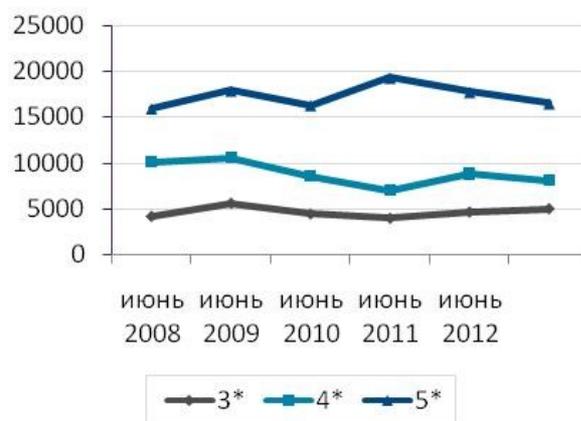
Продолжается тенденция снижения стоимости проживания в стандартном номере в качественных гостиницах (4-5\*) по сравнению со стоимостью проживания за аналогичные периоды последних лет. Стоимость проживания в гостиницах 3\* напротив незначительно увеличилась.

Средняя стоимость в гостиницах 3\* увеличилась на 8% и составила 5 070 руб., в гостиницах 4\* - снизилась на 7%,

составив 8 125 руб. Стоимость размещения в стандартном номере в отелях категории 5\* составила 16 470 руб./номер (снижение на 7%).

Рисунок 3. Средняя цена продажи номера (ADR<sup>3</sup>), руб./сутки, 2008-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



<sup>3</sup> 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. Николаямская, д. 13, стр. 17

Т: +7 (495) 797-4401

Ф: +7 (495) 797-4400

[info@gvasawyer.com](mailto: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](mailto: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](mailto:info@gvasawyer.com)

### Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия

ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309

Т: +7 (495) 797-4401

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)