

Краткий обзор рынка гостиничной недвижимости Санкт- Петербурга

3 кв. 2012

GVA Sawyer



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 3 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге отмечается тенденция проведения реновационных работ в гостиницах категории 3-4*. 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 3 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 3 кв. 2012 г.	2 299	8 160	5 390
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 3 кв. 2012 г.,	0	0	90
Количество сертифицированных гостиниц на конец 3 кв. 2012 г. ¹	0	0	1
Средний уровень загрузки за 3 кв. 2012 г.	60 - 62%	65 - 67%	67 - 69%
Средняя цена продажи номера (ADR ²), руб./сутки	11 767	6 009	4 298

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.

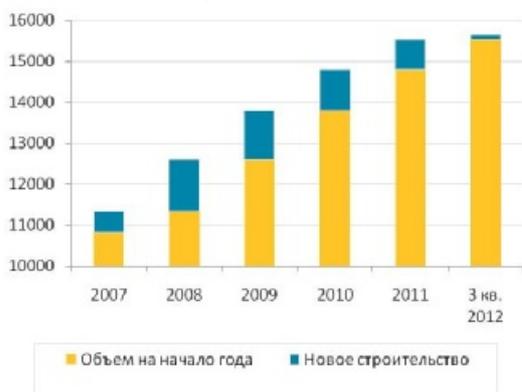
Предложение

На конец 3 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге функционирует 84 качественные гостиницы категории 3*-5* с общим номерным фондом 15 849 номеров.

В 3 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге была открыта гостиница «Балтия» категории 3* на ул. Смольячкова, 5 (номерной фонд составляет 90 номеров).

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

Источник: GVA Sawyer

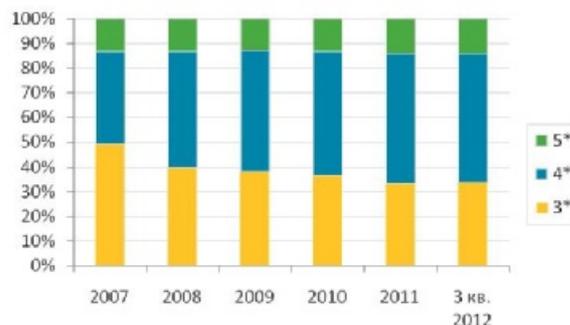


В структуре номерного фонда доля отелей категории 4* составляет более половины общего объема качественного предложения (52%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (14%), гостиницы 3* составляют 34%.

В 3 кв. отмечается тенденция по реновации номерного фонда гостиниц категории 3-4*. Так, в гостинице «Novotel St.Peterburg Centre» проводятся работы по реновации номерного фонда, улучшению состояния фасада здания, ремонт в конференц-залах. Также в гостинице «AZIMUT Отель Санкт-Петербург» завершился первый этап реновации здания – была обновлена часть номеров (получивших название Smart). Процесс обновления гостиницы продлится до 2014 г.

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

Источник: GVA Sawyer



Значимой новостью 3 кв. 2012 г. стала новость о возобновлении классификации гостиниц, курируемая Министерством спорта, туризма и молодежной политики РФ. Гостиница Cronwell Inn Стремянная стала первой гостиницей в Северо-Западном регионе, которая подтвердила статус гостиницы категории 3*.

В 3 кв. было заявлено о прекращении нескольких проектов по строительству гостиничных комплексов. Так, компания Setl Group решила отказаться от строительства гостиничного комплекса в Петергофе. Предполагалось, что на участке в 12,7 га будет построено 3 гостиницы, инвестиции в данный проект оценивались в 5 млрд.руб. Компания NAI Besag заявила о продаже под апартаменты недостроенной гостиницы на Московском проспекте,73, предполагается, что на месте гостиницы появится доходный дом (номерной фонд гостиницы составил бы 137 номеров).

По оценкам специалистов GVA Sawyer, до конца 2012 г. будет введено около 0,5 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда к концу 2012 г. составит порядка 16 тыс.

номеров. В 4 кв. 2012 ожидается открытие гостиничных комплексов:

- Вознесенский пр., д. 1 (5*-186 номеров, Four Seasons Hotels and Resorts);
- Ул. Правды, д.10 (5*-120 номеров, Fairmont Raffles Hotels International);

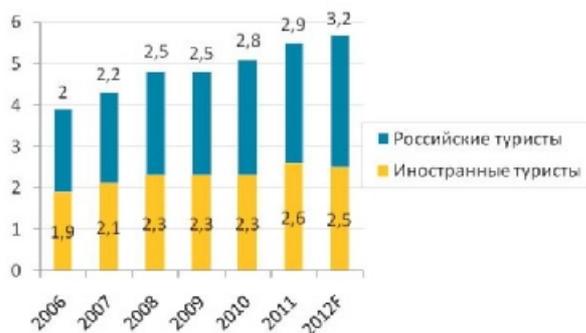
- Ул. Чайковского, 17 (5*-119 номеров, Inter Continental Hotels Group)

Спрос и финансовые условия

По итогам 2012 года количество туристов, посетивших Санкт-Петербург, может увеличиться на 3,6% по сравнению с 2011 годом и составить 5,7 млн человек, согласно данным Северо-Западного регионального отделения Российского союза туриндустрии.

Рисунок 3. Количество туристов в период с 2006-2011 гг., прогноз на 2012 г., млн человек

Источник: Северо-Западное региональное отделение Российского союза туриндустрии



Согласно прогнозу городского комитета по инвестициям и стратегическим проектам, до 2016 года туристический поток в Санкт-Петербург, увеличится до 7 млн человек.

Заполняемость гостиниц в 3 кв. 2012 г выросла по сравнению с аналогичным периодом 2011 г. и составила для гостиниц категории 3* - 67-69%, для гостиниц категории 4* - 65-67% и 5* - 60-62%.

По итогам года, эксперты GVA Sawyer прогнозируют незначительный рост

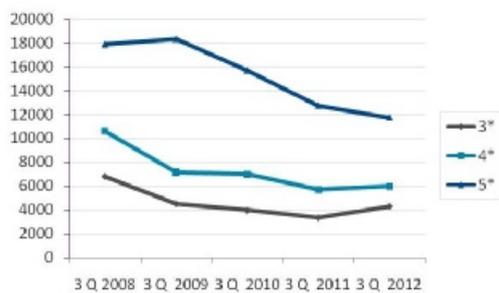
среднегодового уровня загрузки в 2012 г. на 1-2% за счет увеличения туристического потока.

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

По сравнению с аналогичным периодом 2011 года, средняя стоимость в гостиницах 3* увеличилась на 29% и составила 4 298 руб., в гостиницах 4* - увеличилась на 5%, составив 6 009 руб. Стоимость размещения в стандартном номере в отелях категории 5* составила 11 767 руб./номер (снижение на 8%).

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. Николаямская, 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