A high-angle, wide shot of a grand, ornate hotel lobby. The space is characterized by a black and white checkered floor, classical columns, and decorative balustrades. A large, glowing chandelier hangs from the ceiling. The text is overlaid on a semi-transparent blue rectangle in the upper left quadrant.

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Санкт-Петербурга
за 2015 год

Объем предложения, структура и динамика его изменения

На начало 2015 года на долю качественного предложения¹ гостиничного рынка Санкт-Петербурга, которое формируется гостиницами категории 3-5*, приходится 17,5 тыс. номеров.


- В течение 2015 года не было открыто ни одного отеля;
- в 2014 было запущено 502 номера в гостиницах категории 3-4*;
- 2013 году запущено 368 номера в категории 5*;
- за 2012 г. введено в эксплуатацию 210 номеров в гостиницах категории 3-5*;
- Итого за период 2010-2012 гг. – 2 072 номера.

Таблица 1.1. Крупнейшие гостиницы, открытые за период 2013-2015 гг.

Источник: GVA Sawyer

Название	Категория	Адрес	Год открытия	Номерной фонд
<p>Four Seasons Hotel Lion Palace</p> 	5*	Вознесенский пр., 1	2013	177
<p>The Hermitage Hotel</p> 	5*	Ул. Правды, 10	2013	170
<p>INDIGO Санкт-Петербург</p> 	4*	Ул. Чайковского, 17	2014	119

¹ Здесь и далее под качественным предложением понимается предложение гостиниц категории 3-5*.

Название	Категория	Адрес	Год открытия	Номерной фонд
<p>Park Inn Pulkovo</p> 	4*	Новый терминал «Пулково»	2014	200

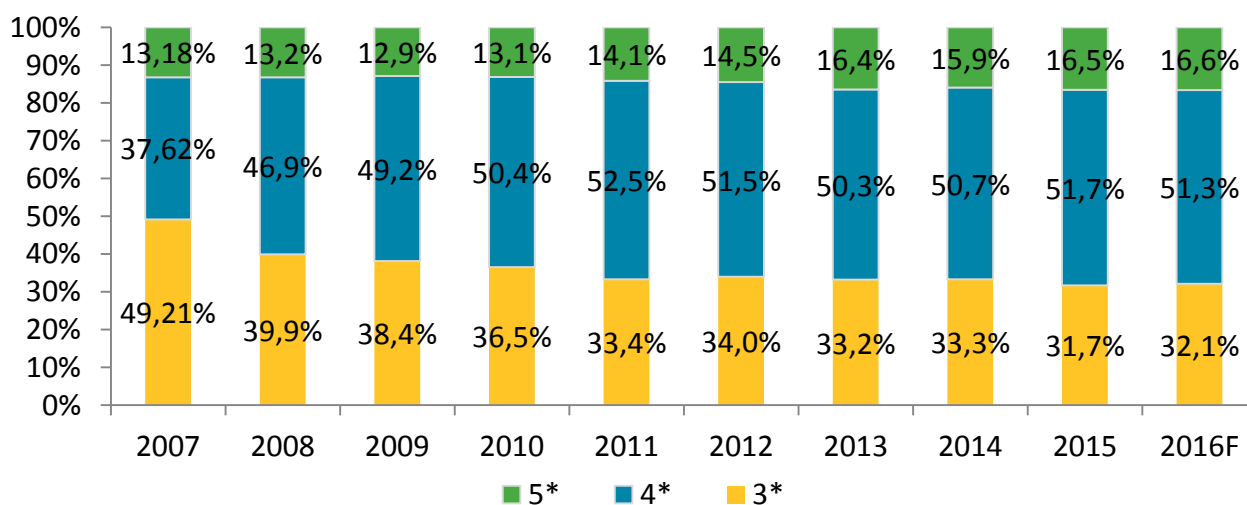
По итогам 2015 структура текущего предложения существенно не изменилась.

На начало 2016 года максимальную долю в общем объеме качественного предложения занимают гостиницы сегмента 4* - 51,3%. На долю гостиниц категории 5* приходится 16,5% от общего объема предложения, гостиницы сегмента 3* занимают долю равную 32,1%.

Приведем график динамики структуры предложения качественных гостиниц в Санкт-Петербурге с прогнозом до конца 2016 года.

Рисунок 1.1. Динамика структуры предложения за период 2007-2016 гг.

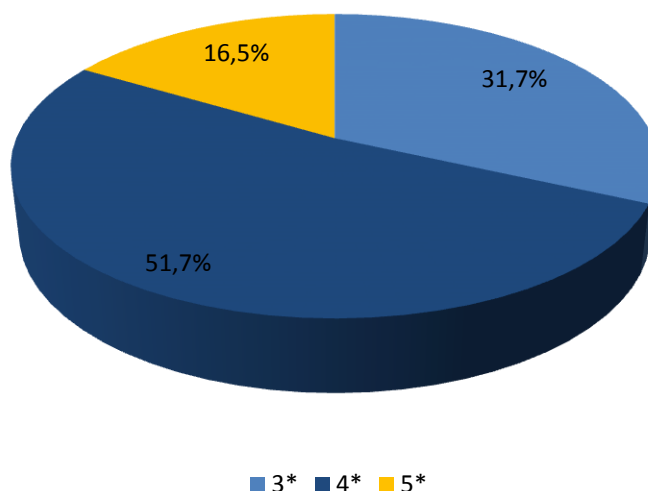
Источник: GVA Sawyer



В целом структура предложения показывает тренд к стабилизации сегмента 4* и некоторому росту сегмента 5*.

Рисунок 1.2. Структура номерного фонда в целом в Санкт-Петербурге, январь 2016.

Источник: GVA Sawyer



Прогноз объема предложения гостиничной недвижимости

Рисунок 1.3. Динамика изменения объема номерного фонда за период 2007-2014 гг., прогноз на 2015-2016

Источник: GVA Sawyer



Из приведенных данных видно, что в 2012 году объем ввода гостиничной недвижимости замедлился. Объясняется это в первую очередь тем, что в прошедшем году вводились гостиницы, проектирование по которым началось в 2008-2009 годах, на которые пришелся мировой финансово-экономический кризис и, соответственно, спад деловой активности.

Начиная с 2012 года прирост на рынке качественных гостиничных объектов стабилизировался на уровне 300-350 номеров ежегодно.

На 2015 год было запланировано к вводу более 800 номеров, однако, большинство проектов перенесли сроки ввода на более поздние даты (2016-2017 гг.) по причине нестабильной экономической и политической ситуации в стране.

За 2015 года в Санкт-Петербурге не было запущено ни одного отеля. Ввод в эксплуатацию гостиницы 3* «Астон» на ул. Профессора Иваншицева был перенесен на 2016 год.

С учетом того, что на 2016 год заявлен запуск двух гостиниц Hilton на Пулковском шоссе, то по оценкам GVA Sawyer, совокупный прирост номерного фонда в будущем году составит 601 номер. Несмотря на переносы сроков ввода гостиниц, большинство из заявленных проектов будут все же введены в эксплуатацию к 2017-2018 году.

В последние 1-1,5 года ряд международных гостиничных операторов заявили о планах по расширению сети в Санкт-Петербурге в среднесрочной перспективе. Так о своей заинтересованности заявили такие международные гостиничные операторы как Lotte Group, которая приобрела в 2014 году проект апартаментов «Исакиевская Ассамблея», Elite World Hotels, которая собирается построить две гостиницы в Санкт-Петербурге – на Пироговской набережной и на площади Конституции, а также Hilton, планирующий запустить 2 отеля в составе международного выставочного комплекса Exporforum в 2016 году.

Таблица 1.2. Крупнейшие перспективные гостиничные проекты

Источник: GVA Sawyer

Название гостиниц/проекта	Категория	Адрес	Срок реализации	Номерной фонд
Астон	3*	Ул. Профессора Иваншицева, 4	2016	160
Hampton by Hilton	4*	Пулковское шоссе	2016	207
Hilton	4*	Пулковское шоссе	2016	234
Lotte Plaza	5*	Переулок Антоненко, 2	2017-2018	85
Jumeirah	5*	Малая Морская ул.	2017-2018	75
Elite World Hotels	4*	Площадь Конституции	2017-2018	500
		Пироговская набережная, 7	2017-2018	220

Таким образом, с учетом реализации заявленных проектов в срок, к 2016 году общий номерной фонд гостиниц в целом по городу превысит 17 тыс. номеров, на 600 номеров больше, чем на текущий момент.

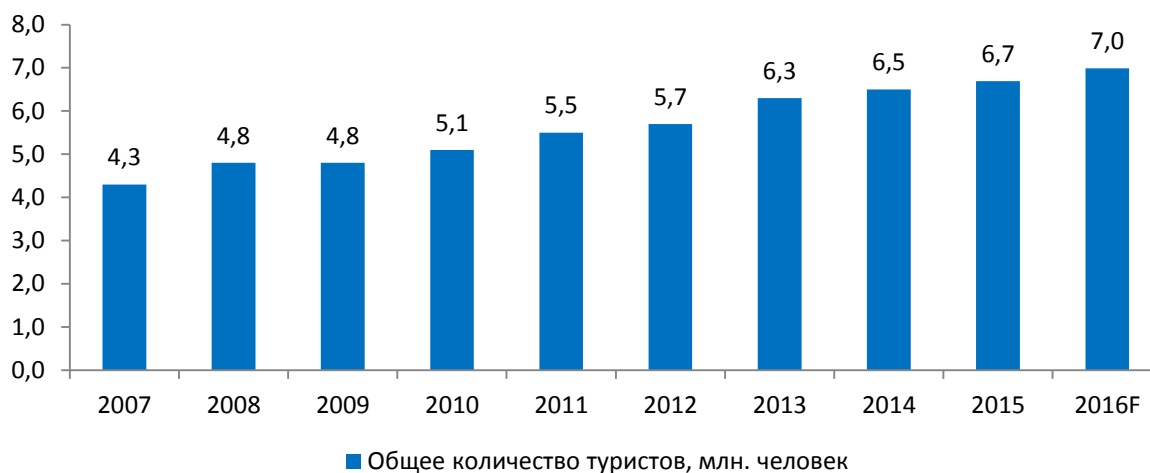
Структура существующего спроса на гостиничные услуги.

По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), в 2014 г. в Санкт-Петербурге количество туристов составило 6,3 млн. человек, в том числе 2,7 млн. иностранных туристов. За 2015 год общее количество туристов, посетивших Санкт-Петербург, увеличилось на 200 тысяч человек, по сравнению с сопоставимым периодом и составило 6,7 млн. человек, против 6,5 млн. человек в 2014.

Общее снижение количества иностранных туристов на 7,7% было компенсировано ростом количества внутренних туристов в пределах 10%. Приведем динамику количества туристов, посетивших Санкт-Петербург.

Рисунок 1.4. Количество туристов в период с 2007-2016 гг., млн. человек

Источник: Комитет по инвестициям и стратегическим проектам Правительства Санкт-Петербурга



Необходимо отметить, что за 2015 год существенным образом увеличилось количество китайских туристов, посетивших Санкт-Петербург. Так, по данным Комитета по туризму Санкт-Петербурга, количество гостей из Китая только за первое полугодие 2015 года увеличилось в 2,5 раза по сравнению с 2014 годом.

Данный факт обусловлен заключенным соглашением между КНР и Российской Федерацией о безвизовых групповых поездках.

Заполняемость

Изменение структуры спроса на гостиничном рынке в части увеличения доли внутреннего туризма, привело к изменению заполняемости гостиниц в рамках их ценовой категории и классности. Так, вследствие снижения курса рубля по отношению к доллару и евро, гостиницы высокого ценового сегмента стали доступнее для иностранцев.

Увеличение доли внутреннего - прежде всего рекреационного - туризма привело к росту спроса на гостиницы 3*, неформатные средства размещения (мини-отели, гостевые дома,

апартаменты) и хостелы. Большинство гостиниц по итогам 2015 года продемонстрировали рост заполняемости в пределах 10%.

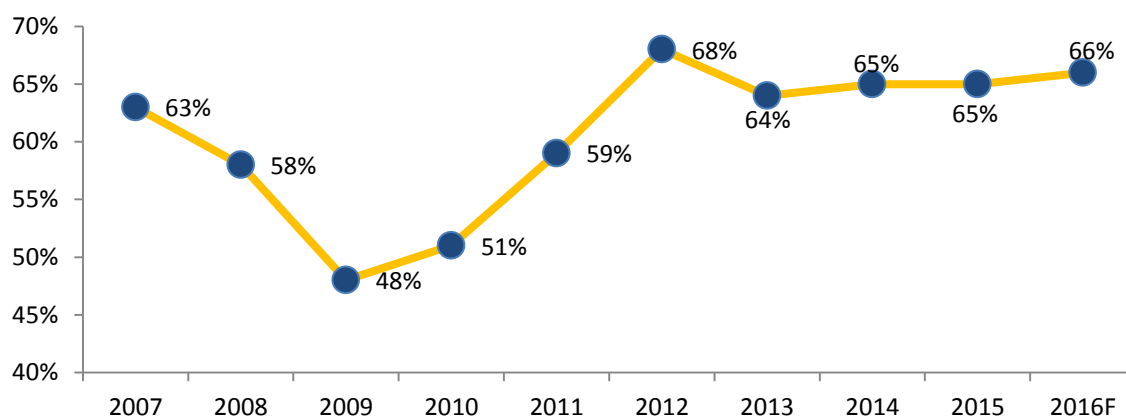
Усредненные данные по заполняемости гостиниц на по итогам 2015 года не изменились относительно сопоставимого периода прошлого года, что связано, в первую очередь с сохранившимся количеством туристов, посетивших Санкт-Петербург, а также, по причине стабильно высокого спроса в мае-июне, обусловленного пиком туристического сезона (рекреационный туризм) и проведением Петербургского Международного Экономического Форума (деловой туризм).

Средний показатель заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга в течение года составил 60-65%, а для гостиниц, управляемых международными операторами, показатель увеличивается до 70-75%. В высокий сезон заполняемость наиболее популярных гостиниц может достигала 95-100%.

Приведем динамику среднегодовой заполняемости качественных гостиниц Санкт-Петербурга.

Рисунок 1.5. Динамика среднегодовой заполняемости гостиниц категории 3-5*

Источник: GVA Sawyer



Финансовые условия

При сопоставимом с 2014 годом показателем заполняемости, показатель ADR (средний тариф на номер) показал прирост в среднем по рынку и на 6% и составил 6 800 рублей.

Для гостиниц категории 5*, средний тариф в 2015 году составил 10 650 рублей, что на 9% выше показателя предыдущего года.

Для гостиниц категории 4* показатель ADR вырос на 7% и достиг уровня 6 300 рублей.

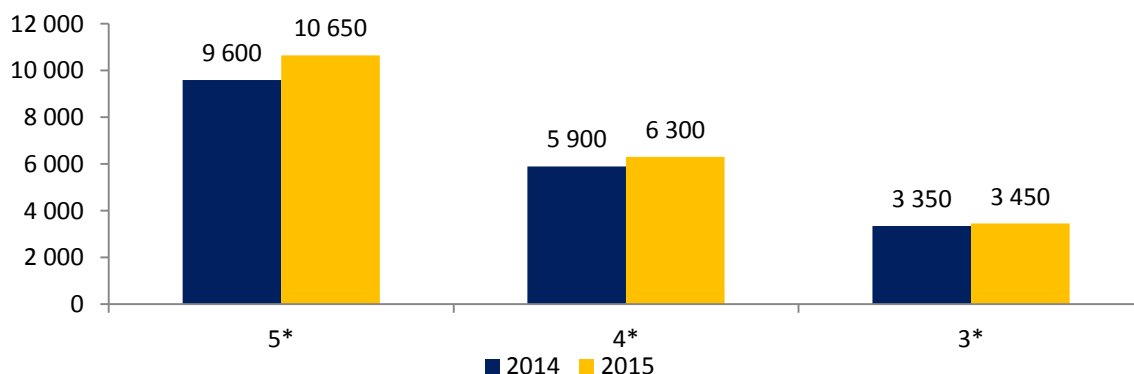
Наименьший рост среднего тарифа зафиксирован в сегменте гостиниц 3* и составляет 3% по сравнению с показателем 2014 года.

Необходимо отметить, что рост среднего тарифа за номер по итогам 2015 года оказался ниже уровня годовой инфляции, которая составила 12,9%.

Приведем динамику изменения ADR в 2014-2015 годах.

Рисунок 1.6. Динамика ADR в 2014-2015 годах в гостиницах категории 3-5*

Источник: GVA Sawyer



Прогноз и динамика изменения спроса на гостиничные услуги

Согласно принятой программе развития Санкт-Петербурга на 2011-2016 гг. как туристского центра, к 2016 г. предполагается увеличение общего количества туристов до 8,1 млн. человек. Однако, по мнению GVA Sawyer, количество посетивших Санкт-Петербург туристов в 2016 году не превысит показатели 2015 года и достигнет уровня 7-7,2 млн. человек. В первую очередь рост обеспечат групповые туристы из Китая, а также российские туристы.

Динамика пассажиропотоков по данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) выровнялась относительно 2012-2013 годов, увеличилась доля внутреннего туризма.

Рисунок 1.7. Динамика посещаемости пассажиропотока аэропорта «Пулково»

Источник: GVA Sawyer



Как видно из диаграммы выше, с введением в эксплуатацию нового терминала аэропорта «Пулково» увеличилась его пропускная способность.

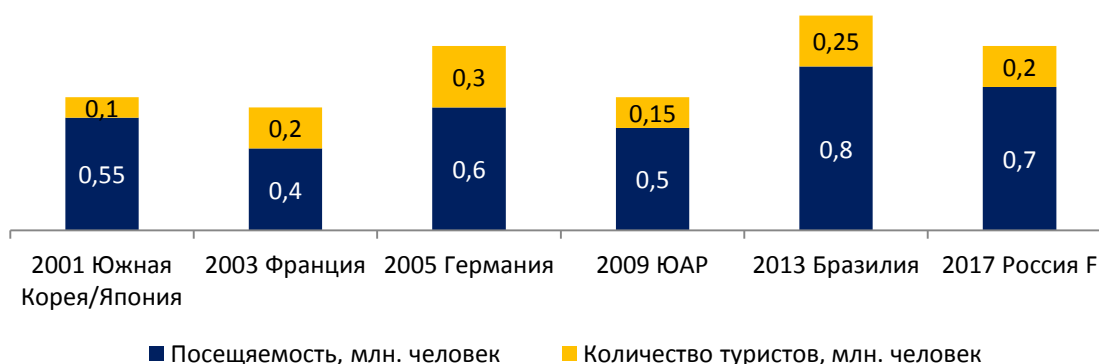
Несмотря на текущую нестабильную экономическую и политическую ситуацию, Санкт-Петербург занимает вторую строчку в России по уровню деловой активности. Объем туристического потока будет оставаться на высоком уровне (7 -7,2 млн. человек в год), что сохранит спрос на гостиничные услуги в большей степени туристического класса (3*-4*).

Существенный рост количества туристов, посетивших Санкт-Петербург, можно ожидать в 2017-2018 году, поскольку в эти годы будут проведены Кубок Конфедераций по футболу и Чемпионат Мира по футболу. При этом рост заполняемости будет краткосрочным и привязан к датам проведения самих мероприятий.

Приведем статистику с прошедших турниров, отражающую количество посетивших туристов.

Рисунок 1.8. Динамика посещаемости Кубка Конфедераций по футболу

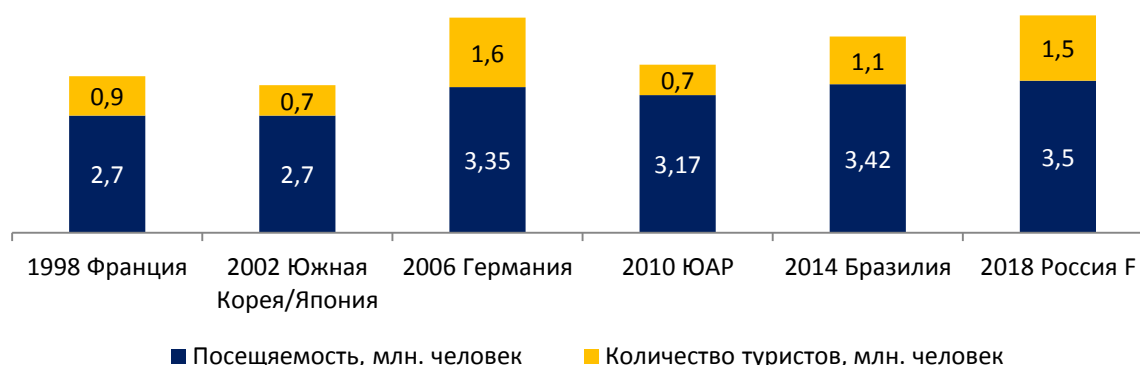
Источник: GVA Sawyer



Как видно из диаграммы, в среднем Кубок Конфедераций посещают от 0,1-0,3 млн. туристов в сроки его проведения. По мнению Консультанта, во время проведения Кубка Конфедераций по футболу 2017 года, Россию посетят от 0,3 до 0,5 млн. туристов, более 50% из которых составит внутренний туризм, поскольку при высоком уровне интереса к футболу среди населения, в России не проводились крупные международные турниры. С учетом того, что матчи группового турнира, а также финал будут проходить в Санкт-Петербурге, можно ожидать прирост количества туристов на уровне 0,1 млн. человек в дни проведения турнира.

Рисунок 1.9. Динамика посещаемости Чемпионата Мира по футболу

Источник: GVA Sawyer



Как видно из диаграммы, в среднем Чемпионат Мира по футболу посещают от 0,7-1,5 млн. туристов в сроки его проведения. По прогнозу Российского Футбольного Союза, в сроки проведения турнира Россию посетят 1,5 млн. туристов.

В Санкт-Петербурге пройдут игры группового турнира, матчи 1/8, 1/2 финала и матч за третье место. По оценкам Консультанта, в дни проведения турнира, Санкт-Петербург посетят 0,15-0,2 млн. туристов. Очевидно, что результирующий всплеск заполняемости отелей и их доходности будет носить краткосрочный характер.