

Краткий обзор
рынка
гостиничной
недвижимости
Санкт-Петербурга

2 кв. 2013

Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга

Во 2 кв. 2013 г. в Санкт-Петербурге новые гостиницы открыты не были. В структуре номерного фонда доля отелей категории 4* по-прежнему составляет более половины общего объема качественного предложения. В первом полугодии в Санкт-Петербурге традиционно проходит ряд крупных международных мероприятий, конгрессов и саммитов, что влияет на заполняемость всех средств размещения.

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 2 квартал 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2 кв. 2013 г.	2 190	8 160	5 390
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2 кв. 2013 г.	0	0	0
Количество сертифицированных гостиниц на конец 2 кв. 2013 г. ¹	0	0	2
Средний уровень загрузки за 2 кв. 2013 г.	72-75%	72-75%	77-80%
Средняя цена продажи номера (ADR), руб./сутки ²	14 157	8 517	5 060

¹ 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, горнолыжные трассы, пляжи»

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

Предложение

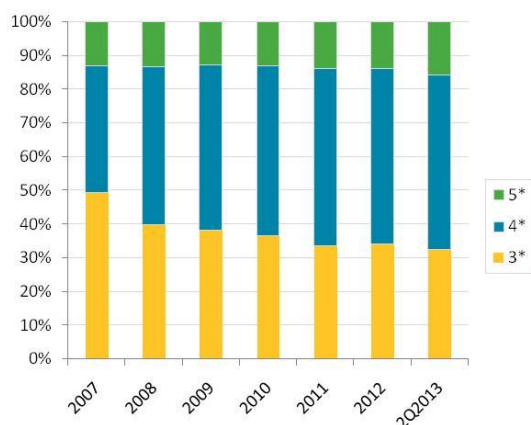
На конец 1 кв. 2013 г. в Санкт-Петербурге функционирует 85 качественных гостиниц категории 3*-5* с общим номерным фондом 15 740 номеров.

За 2 кв. 2013 г. в Санкт-Петербурге не было открыто новых гостиниц.

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

Рисунок 2. Изменение структуры качественного номерного фонда за период 2007-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer



Во 2 квартале в очередной раз было заявлено о переносе даты открытия гостиницы Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg на 3 кв. 2013 г., планируемая дата открытия июль 2013 года. Проект гостиницы был представлен в 2009 году на международной выставке по недвижимости в Мюнхене Expo Real 2009. Экспертно, общая стоимость проекта может составить около 200 миллионов долларов.

Таблица 3. Проекты гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга заявленные к открытию в 2013

Источник: GVA Sawyer

Название /адрес	Категория/ номерной фонд	Ввод в эксплуатацию
Four Seasons Hotel Lion Palace St.	5*/186	2013

Название /адрес	Категория/ номерной фонд	Ввод в эксплуатацию
Petersburg/Вознесенский пр., д. 1		
Ул. Правды, д.10	4-5*/120	2013
Hotel Indigo St. Petersburg Tchaikovskogo /Ул. Чайковского, 17	5*/119	2013
Marriott International /Аэропорт «Пулково»	4*/200	2013
наб.реки Фонтанки, 23, литера А	н/д/200	2013
Итого 2013	825 номеров	

Таким образом, к концу 2013 года общий номерной фонд гостиниц в целом по городу составит 16,5 тыс. номеров.

Значимой новостью 1 пол. 2012 г. стала новость о том, что аукцион по продаже гостиницы «Талион Империял» перенесен на июль 2013 г. Стартовая цена объекта составляла 12 млрд руб. Цена в расчете на номер в среднем составляет около 4,5 млн. долларов. Необходимо отметить, что в 2011 г. и 2012 г. аукцион также не состоялся. Если гостиница будет продана по заявленной цене, это станет одной из наиболее крупных сделок на рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга и Москвы.

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 Mandarin Oriental Hotel Group, которая планирует взять в управление гостиницу на Марсовом поле, 1а. Помимо этого, международная сеть Golden Tulip Hospitality Group планирует открыть на территории Бадаевских складов гостиницу категории 3* под брендом Tulip Inn, с номерным фондом 235 номеров.

Спрос и финансовые условия

В первом полугодии в Санкт-Петербурге проходит ряд крупных международных мероприятий, конгрессов и саммитов. Точных данных по количеству туристов, приезжающих во время ПЭфа, нет. Однако, в данный период «Белых ночей» город посещает максимальное количество туристов, соответственно заполняемость гостиниц может достигать 90-100%.

По данным организаторов, на начало июня 2013 г. участие в ПЭФ подтвердили около 3,7 тысяч участников, в том числе около 200 глав крупнейших иностранных и 400 глав российских компаний. Нужно отметить, что начиная со следующего года форум будет проходить на территории международного конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум». В комплексе планируется открытие компанией Hilton Worldwide проекта с комбинацией двух брендов Hilton и Hampton by Hilton (номерной фонд отеля Hilton Saint Petersburg Expoforum составит 241 номер, отель Hampton by Hilton Saint Petersburg Expoforum рассчитан на 210 номеров).

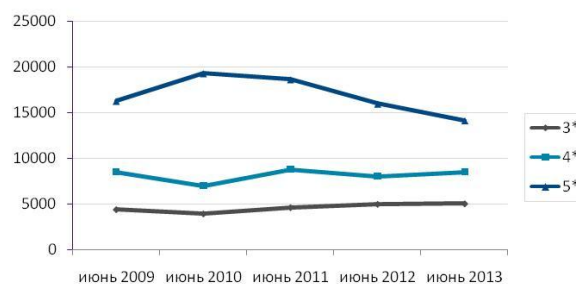
Заполняемость гостиниц во 2 кв. 2013 г незначительно выросла по сравнению с

аналогичным периодом 2012 г. и составила для гостиниц категории 3* - 77-80%, для гостиниц категории 4* и 5* - 72-75%.

По сравнению с аналогичным периодом 2012 года, средняя стоимость в гостиницах 3* осталась на прежнем уровне и составила 5 060 руб., в гостиницах 4* - увеличилась на 5%, составив 8 517 руб. Стоимость размещения в стандартном номере в отелях категории 5* составила 14 157 руб./номер (уменьшилась на 12%).

Рисунок 4. Средняя цена продажи номера (ADR), руб./сутки, 2009-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer



Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, 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 6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com