

Краткий обзор
рынка
гостиничной
недвижимости
Санкт-Петербурга

2012

Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга

За 2012 год в Санкт-Петербурге номерной фонд увеличился на 210 номеров за счет открытия 2 гостиниц. В структуре номерного фонда доля отелей категории 4* по-прежнему составляет более половины общего объема качественного предложения. Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, как и России, продолжает привлекать иностранных операторов.

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 4 кв. 2012 г.	2 190	8 160	5 390
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2012 г.,	0	0	210
Количество сертифицированных гостиниц на конец 2012 г. ¹	0	0	2
Средний уровень загрузки за 2012 г.	58-60%	63-66%	68-71%
Средняя цена продажи номера (ADR), руб./сутки ²	10 970	4 820	3 200

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 2012 г. в Санкт-Петербурге функционирует 85 качественных гостиниц категории 3*-5* с общим номерным фондом 15 740 номеров.

За 2012 г. в Санкт-Петербурге были открыты 2 гостиницы – «Бристоль» и «Балтия».

Таблица 1. Проекты гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, открытые в 2012
 Источник: GVA Sawyer

Название	Категория/ номерной фонд	Ввод в эксплуатацию
Бристоль	3*/ 120 номеров	1Q 2012
Балтия	3*/ 90 номеров	3Q 2012
Итого 2012	210 номеров	

Таким образом, номерной фонд за 2012 г. увеличился на 210 номеров, обе гостиницы относятся к категории 3*. Также окончательно открылась для посетителей гостиница Domina Prestige St. Petersburg (5*, 109 номеров), хотя формальный ввод объекта в эксплуатацию произошел еще в 2011 году.

Рисунок 1. Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2007-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer

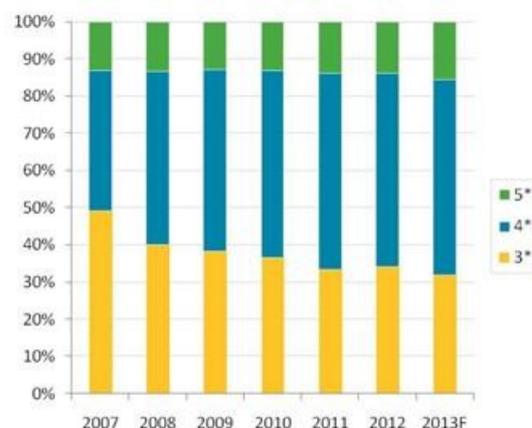


В структуре предложения с 2007 г. доля гостиниц 3* уменьшилась на 15% за счет увеличения доли гостиниц 4*, доля гостиниц категории 5* осталась на прежнем уровне.

Таким образом, 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



В Санкт-Петербурге ведется разработка новой концепции развития гостиничной индустрии до 2018 г., в рамках которой предусматривается целевое выделение зданий под гостиничные объекты. Инвесторы, согласно данной концепции, смогут самостоятельно выбирать интересующие их объекты и претендовать на получение зданий от города целевым назначением. Концепция согласовывается в городском правительстве.

Эксперты GVA Sawyer в 2012 году отмечают тенденцию открытия гостиниц в среднесрочной перспективе в составе строящихся бизнес центров, многофункциональных комплексов.

Таблица 2. Проекты гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга в составе БЦ, МФК, заявленные в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Название	Инвестор	Категория/ номерной фонд
Комплекс вблизи Ладожского вокзала	Холдинг «Адамант»	3*/300
МФК Riverside	Setl Group	н/д
Бадаевские склады	Энерго-логистик	3*/227

С 2012 г. гостиницы в Санкт-Петербурге начали проходить обязательную сертификацию согласно приказу Министерства спорта, туризма и молодежной политики РФ от 25.01.2011. На конец года о прохождении добровольной сертификации было заявлено двумя гостиницами - гостиница Cronwell Inn Стремянная, гостиница Балтия подтвердили статус гостиниц категории 3*.

В течение года была отмечена тенденция по реновации номерного фонда гостиниц категории 3-4*. Так, работы по реновации проходят в гостиницах «Novotel St.Peterburg Centre», а также в гостинице «AZIMUT Отель Санкт-Петербург».

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, InterContinental Hotels Group, Hilton Worldwide.

По итогам года можно отметить, что не был введен ряд знаковых проектов, дата открытия которых была запланирована на 2012 год. Среди таких проектов следует отметить гостиницу Four Seasons Hotel Lion

Palace St. Petersburg – гостиница категории 5*, открытие которой переносилось неоднократно, а также гостиница на ул. Правды, 10, открытие которой планировалось в 2012 году. На 2013 год также перенесено открытие гостиницы Indigo St. Petersburg Tchaikovskogo. Таким образом, большинство гостиниц с перенесенным сроком ввода являются гостиницами категории 5*.

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. Petersburg/Вознесенский пр., д. 1	5*/186	2013
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 году общий номерной фонд гостиниц в целом по городу составит 16,5 тыс. номеров. При увеличении туристического потока на гостиничном рынке будет наблюдаться дефицит качественного номерного фонда.

Основные тенденции 2012:

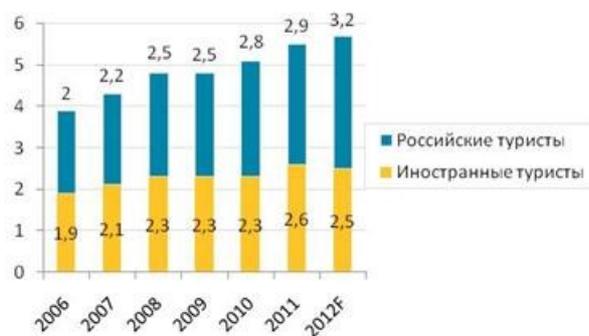
- уменьшение темпов прироста номерного фонда по итогам года;
- заявление гостиничных операторов о расширении сетей.

Спрос и финансовые условия

По предварительным данным Северо-Западного регионального отделения Российского союза туриндустрии 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.

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.

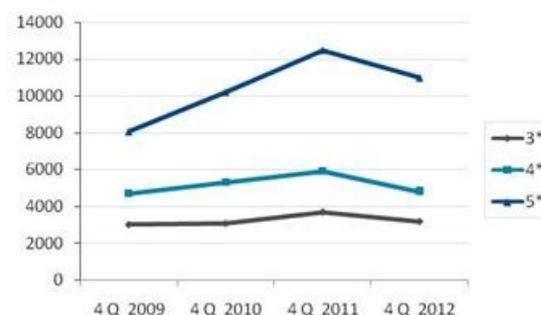
Заполняемость гостиниц в 2012 г. незначительно выросла по сравнению с 2011 г. и составила для гостиниц категории 3* - 68-71%, для гостиниц категории 4* - 63-66% и 5* - 58-60%.

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

По сравнению с аналогичным периодом 2011 года, средняя стоимость в гостиницах 3* уменьшилась на 13% и составила 3 200 руб., в гостиницах 4* - уменьшилась на 18%, составив 4 820 руб. Стоимость размещения в стандартном номере в отелях категории 5* составила 10 970 руб./номер (снижение на 12%).

Рисунок 4. Средняя цена продажи номера (ADR), руб./сутки, 2009-2012 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