A low-angle photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large glass panels reflecting the sky, with dark metal frames. The perspective is looking up, making the building appear to rise steeply. A bright light source is visible in the bottom right corner, creating a lens flare effect.

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Санкт-Петербурга, 2 кв. 2011 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

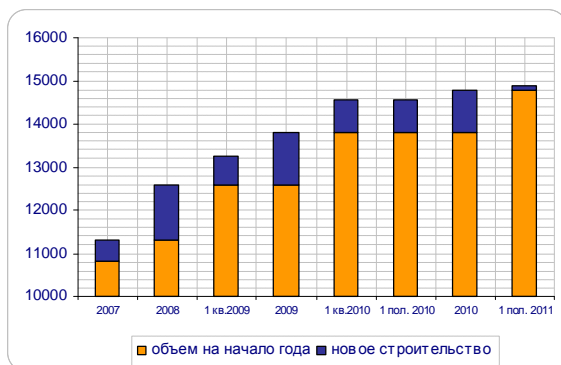
Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 1 полугод. 2011 г.

Основные показатели	5*	4*	3*
Объем нового предложения за 2011 г. за 1 полугод.2011 г., номеров	137	195	-279
Уровень загрузки гостиниц за 1 полугодие 2011 года, %	65	70	80
Средняя стоимость стандартного номера на 2 кв.2011 г., руб./сутки	16795	8793	4639

Источник: GVA Sawyer

Предложение

По итогам 1 полугодия 2011 г. в Санкт-Петербурге функционирует 76 качественных гостиниц класса 3*-5* с общим номерным фондом 14 060 номеров.

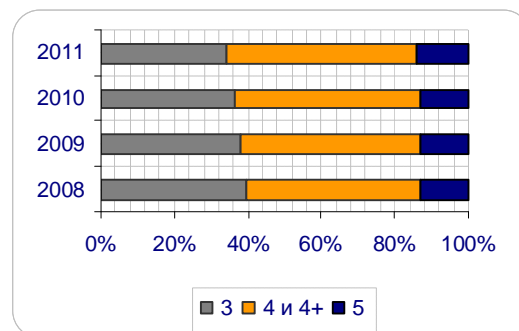


За анализируемый период общий объем номерного фонда увеличился на 89 номеров, что на 12% ниже прироста за аналогичный период в 2010 году. Наиболее значимые гостиничные объекты, введенные в первом полугодии - это Crowne Plaza Ligovsky и W St.Petersburg от Starwood Hotels & Resorts.

Сейчас в Санкт-Петербурге насчитывается более 800 малых гостиниц. Данный сектор составляет примерно 25% номерного фонда города.

В структуре качественного номерного фонда по итогам первого полугодия 2011 года доля отелей категории 4* составляет более половины общего объема качественного предложения (51,4%), доля высококлассные гостиницы категории 5* выросла на 1% (14,2%), гостиницы 3* составляют 36,5%.

Рисунок 1. Структура качественного номерного фонда за 1 пол. 2011 г.



Источник: GVA Sawyer

Ниже перечислены основные события гостиничного рынка за анализируемый период, которые оказывают/окажут влияние на объем предложения:

1. На месте аварийного здания на Сытнинской улице вместо гостиницы, которая была обязательным требованием города, будет возведен жилой комплекс.
2. Перепрофилирование гостиницы «Карелия» в жилой объект, т.о. объем предложения гостиниц категории 3* сократился на 279 номеров.
3. К концу 2011 году ожидается открытие Swissotel.
4. Началось строительство нового отеля «Астон» на Невском пр.

Спрос

По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербург посетили **1 150 000** иностранных туристов в первом полугодии **2011** г., что на **12%** больше, чем годом ранее.

Согласно принятой городским правительством Программы развития Санкт-Петербурга как туристского центра на **2011-2016** гг, поток туристов в городе должен вырасти к **2016** году более чем на **50%**, сообщает Северо-западное отделение Российского союза туристической индустрии. По мнению специалистов **GVA Sawyer** данные по росту туристического потока в последние годы дает основания считать этот прогноз вполне реалистичным.

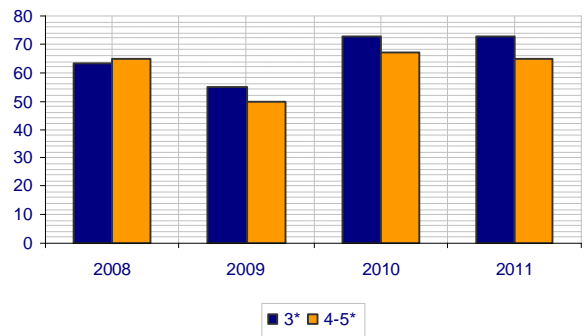
Средний показатель заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга по итогам **1** полугодия **2011** года составил **65-80%** в зависимости от категории. В период белых ночей (май-июль) традиционно многие гостиницы достигают максимальных показателей загрузки – до **100%**.

Финансовые условия

В первом полугодии **2011** г. увеличилась стоимость проживания в гостиницах категории **3*** и **4***. Средняя стоимость проживания в гостиницах высокой ценовой категории **5*** составила **16,8** тыс.руб./ номер. В сравнении с аналогичным периодом **2010** г., стоимость проживания снизилась на **13%** и достигла значения **2009** г. Это объясняется переоценкой стоимости гостиниц данной категории в предыдущие периоды.

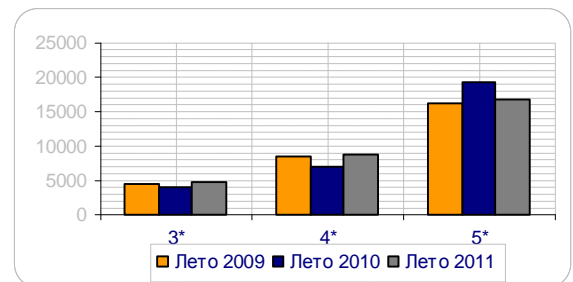
При этом, рост стоимости проживания в отелях **4*** составил **26%**, цена проживания достигла **8,7** тыс.руб./номер и также достигла уровня **2009** г. Наблюдается рост стоимости проживания в гостиницах категории **3***. Средняя стоимость проживания достигла **4,6** тыс.руб./номер, т.е. цена выросла на **17%**.

Рисунок 2. Уровень заполняемости гостиниц 3-5*



Источник: GVA Sawyer

Рисунок 3 Средняя стоимость размещения в гостиницах на конец года, руб/сут (Rack rates, открытые цены)



Источник: данные GVA Sawyer

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Китай
Кипр
Дания
Эстония
Финляндия
Германия
Греция
Гонконг
Венгрия
Индия
Ирландия
Италия
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Швеция
Швейцария
Соединенное
Королевство
Соединенные Штаты

Контакты GVA Sawyer

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

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com