

Краткий анализ рынка

гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 2010



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 2010 г.

Основные показатели	5*	4*	3*
Объем нового предложения за 2010 г., номеров	174	693	135
Уровень загрузки гостиниц на конец 2010 года, %	66	68	73
Средняя стоимость стандартного номера на конец 2010 г., руб./сутки	10 230	5 300	3 050

Источник: GVA Sawyer

Международные гостиничные операторы расширяют свое присутствие в регионе. В городе создан и успешно работает новый морской пассажирский терминал. Активное развитие получает паромный туризм (возобновилось паромное сообщение с Хельсинки). Была утверждена концепция федеральной программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации».

Предложение

На конец 2010 г. в городе функционирует 75 качественных гостиниц класса 3*-5* с общим номерным фондом 13 970 номеров.

Рисунок 1. Динамика рынка качественных гостиниц (3-4-5*), номерной фонд



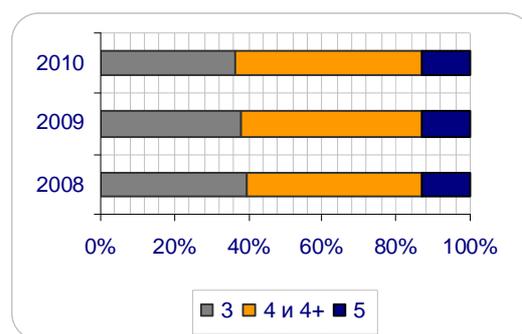
Источник: GVA Sawyer

За 2010 год общий объем номерного фонда увеличился на 900 номеров, что на 44% ниже прироста в 2009 году. Наиболее значимые гостиничные объекты, введенные в 2010 году, - это Courtyard by Marriott и Park Inn Невский.

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

В структуре качественного номерного фонда по итогам 2010 года доля отелей категории 4* составляет более половины общего объема качественного предложения (50,4%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (13,1%), гостиницы 3* составляют 36,5%.

Рисунок 2. Структура качественного номерного фонда на конец 2010



Источник: GVA Sawyer

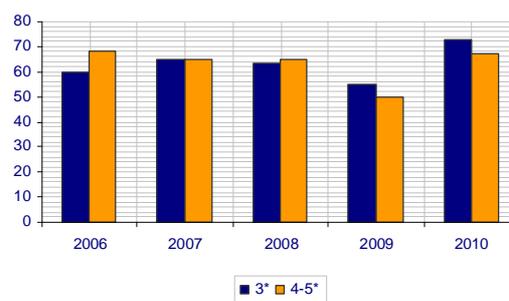
В 2011 году ожидается открытие как минимум шести отелей, номерной фонд которых составит более чем 1000 номеров. Наиболее значимыми открытиями 2011 года станут Four Seasons Lion Palac, отель W St. Petersburg и Crowne Plaza.

Спрос

По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), в 2010 году въездной туризм в Петербурге увеличился на 5-7% по сравнению с показателями 2009 года (4,9 млн человек), рост происходил преимущественно за счет российских туристов.

Средний показатель заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга по итогам 2010 года составил 67-73%, а для гостиниц, управляемых международными операторами, составляет до 75%, что на 17-18% выше показателей 2009 года.

Рисунок 3. Уровень заполняемости гостиниц 3-5*

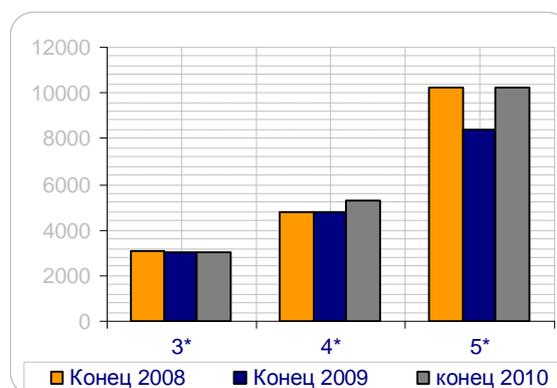


Источник: GVA Sawyer

Финансовые условия

За прошедший год стоимость проживания увеличилась в первую очередь в гостиницах высокой ценовой категории 4-5*. Рост стоимости проживания в высшем сегменте (5*) составил 21% (в рублях), цена проживания достигла докризисных значений и составила 10,2 тыс.руб./номер. Средняя стоимость размещения в 4* гостиницах даже превысила докризисные показатели и составила 5,3 тыс.руб./номер (рост 11%). Столь значительный рост произошел в первую очередь за счет вывода ряда новых гостиничных проектов категории 4-5* по ценам выше среднерыночных. Стоимость размещения в гостиницах категории 3* не подверглась столь существенной коррекции и составила 3,1 тыс.руб./номер (рост на 2%).

Рисунок 4 Средняя стоимость размещения в гостиницах на конец года, руб/сут (Rack rates, открытые цены)



Источник: данные GVA Sawyer



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue world map is visible in the background of the text area, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Представительство в Санкт-Петербурге
Россия, 190031 Санкт-Петербург,
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

тел./факс: +7 (812) 334-9392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru