

A high-angle, wide shot of a grand, multi-story building interior. The space is characterized by a black and white checkered floor, ornate white columns, and decorative balustrades. A large, ornate chandelier hangs from the ceiling. The architecture is classical, with a central red door and several orange upholstered chairs on different levels. The overall atmosphere is one of historical elegance and grandeur.

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Санкт-Петербурга
итоги 2016 года

Предложение

- По итогам 2016 года общий номерной фонд качественных гостиниц Санкт-Петербурга достиг 17,3 тысяч номеров
- В 2016 на рынок было выведено 6 гостиничных проектов, суммарной номерной емкостью в 634 номеров, при этом сроки ввода части заявленных проектов были перенесены на начало 2017 года.
- Уровень ввода качественных гостиниц постепенно достигает рекордных показателей, зафиксированных в 2008-2010 годах, что обусловлено приближающимся Чемпионатом мира по футболу.

Таблица 1.1. Ключевые гостиничные проекты, введенные в 2016 году

Источник: GVA Sawyer

Название	Категория	Номерная емкость
Hampton by Hilton	4****	207
Parklane	4****	152
Best Western	4****	107
M19	3***	81
DOM Boutique Hotel	3***	60
Авет Парк	3***	27

- По итогам 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%.
- Структура предложения показывает тренд к стабилизации сегмента 4* и некоторому росту сегмента 5*.

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

Источник: GVA Sawyer

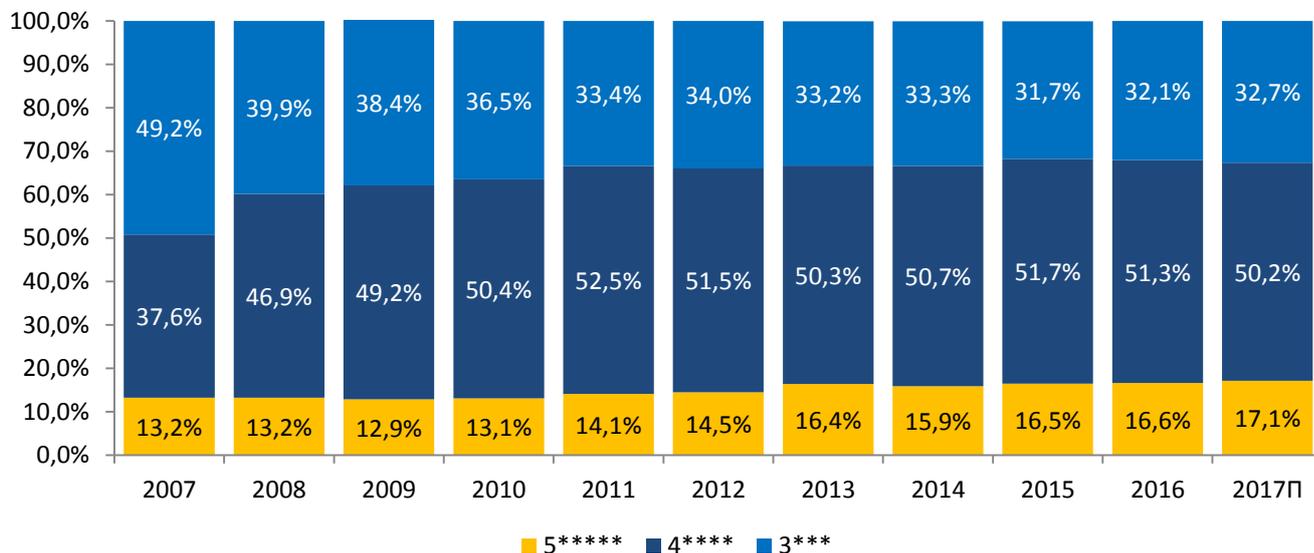
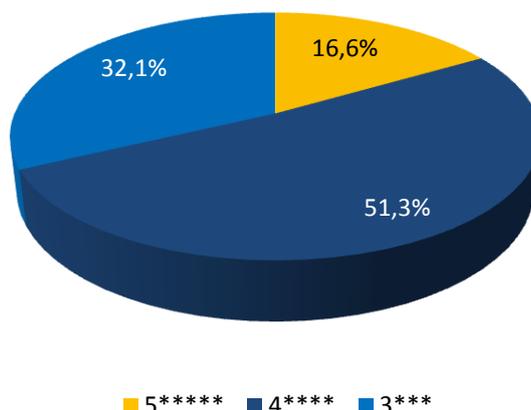


Рисунок 1.2. Структура номерного фонда в целом в Санкт-Петербурге по итогам 2016.

Источник: GVA Sawyer



Перспективное предложение

- Существенное увеличение показателей доходности в гостиничном сегменте Санкт-Петербурга в 2016 году укрепил заинтересованность инвесторов к строительству новых объектов. В процессе строительства находятся гостиницы, которые планируются к управлению международными гостиничными сетями, ранее не присутствовавшими в Санкт-Петербурге, такими как Jumerah, EliteWorldHotels и LotteGroup.
- Всего до конца 2018 г., согласно предварительно заявленным срокам, ожидается ввод в эксплуатацию гостиниц с номерным фондом в диапазоне 1,7 – 1,8 тысяч номеров.
- Таким образом, к 2018 году совокупный номерной фонд Санкт-Петербурга достигнет порядка 19 000 номеров (без учета мини-гостиниц, апарт-отелей и хостелов).

Рисунок 1.3. Динамика изменения объема номерного фонда за период 2007-2016 гг., прогноз на 2017

Источник: GVA Sawyer



Таблица 1.2. Крупнейшие перспективные гостиничные проекты

Источник: GVA Sawyer

Название гостиниц/проекта	Категория	Адрес	Срок реализации	Номерной фонд
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

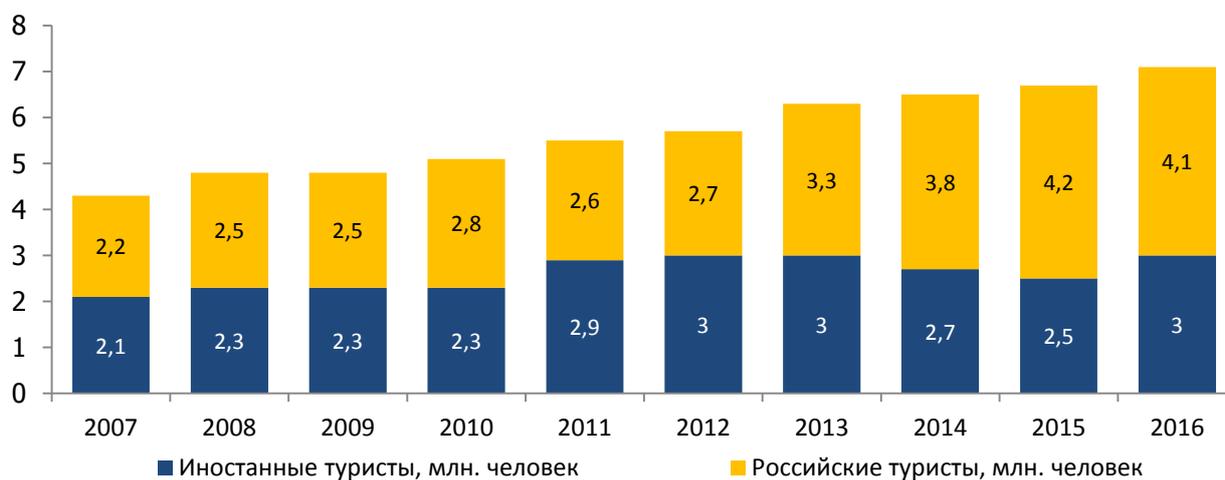
Название гостиниц/проекта	Категория	Адрес	Срок реализации	Номерной фонд
		Пироговская набережная, 7	2017-2018	220

Спрос

- По итогам 2016 г. по оценке КИСП Санкт-Петербург посетило порядка 7,1 млн. человек, при этом, доля иностранных туристов увеличилась по сравнению с 2015 годом и достигла показателя в 3 млн. человек.
- Санкт-Петербург возглавляет рейтинг наиболее посещаемых городов России. Петербург в 2016 году второй год подряд был признан лучшим туристическим направлением в Европе, получив награду WorldTravelAwards - престижную мировую премию в области туристической индустрии, что позитивно сказывается на туристическом потоке.
- Ключевым факторами выбора гостиниц для внутреннего туризма остается стоимость размещения, для иностранных туристов ключевым фактором выбора гостиницы останется уровень сервиса, а также возможности по обеспечению качественного приема и обслуживания туристических групп.

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

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



Загрузка

- Средний показатель заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга по итогам 2016 года показал значительное увеличение и достиг значения в 68%. При этом гостиницы под управлением международных операторов демонстрировали показатель загрузки выше рынка в среднем на 5-7%, то есть на уровне 73-75%
- В высокий сезон была зафиксирована максимальная загрузка большинства отелей и достигла показателя в 95-100%. Стоит отметить, что при отсутствии свободных мест в гостиницах, альтернативные варианты размещения (хостелы, апартаменты с посуточной арендой) также демонстрировали заполняемость, близкую к максимальной.
- Сохранилась тенденция роста заполняемости гостиниц высокого ценового сегмента. Такие проекты больше стали более востребованы среди иностранных туристов по причине низкого курса российского рубля по отношению к доллару и евро.
- Существенное влияние на высокие показатели загрузки также оказал возросший пассажиропоток из Китая, как следствие запущенной программы безвизового въезда туристических групп.
- По прогнозам Консультанта, в ближайшие 2 года показатели загрузки останутся на достигнутом уровне.

Рисунок 1.8. Динамика среднегодовой загрузимости гостиниц категории 3-5*

Источник: GVA Sawyer

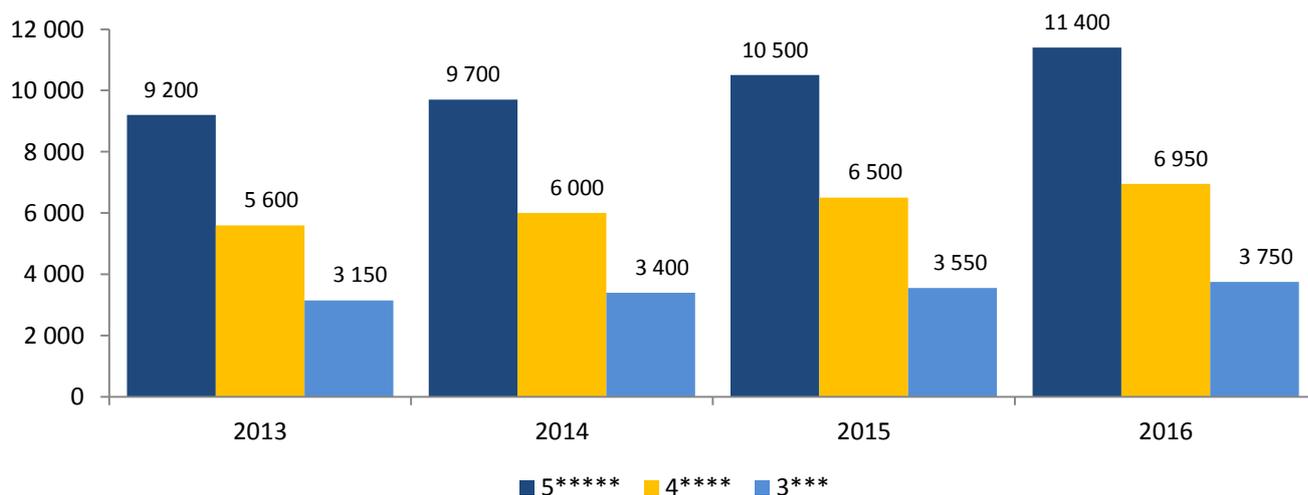


Финансовые условия

- Показатель ADR (средний тариф на номер) показал прирост в среднем по рынку и на 8,5% и составил 7 200 рублей.
- Для гостиниц категории 5*, средний тариф по итогам 2016 года составил 11 300 рублей, что на 8,5% выше показателя предыдущего года.
- Для гостиниц категории 4* показатель ADR вырос на 7% и достиг уровня 6 700 рублей.
- Наименьший рост среднего тарифа зафиксирован в сегменте гостиниц 3* и составляет 5%, на конец 2016 года тариф для данной категории составляет 3 750 рублей.

Рисунок 1.5. Динамика средних тарифов на размещение

Источник: GVA Sawyer



Тенденции

- Гостиничный сегмент рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга продемонстрировал наиболее высокие показатели доходности за последние 5 лет, что привело к устойчивому интересу со стороны инвесторов и девелоперов к развитию проектов в данном секторе.
- Существенный рост количества туристов, посетивших Санкт-Петербург, ожидается 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.

- Вступила в силу программа развития гостиничной отрасли Санкт-Петербурга, разработанная Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга, предполагающая, рост туристического потока до 7,3 млн. человек, кроме этого разработана адресная программа, которая призвана стимулировать девелопмент гостиниц категории 3***.
- Продолжается тенденция увеличения доли апарт-отелей на рынке гостиничной недвижимости.

Перспективные проекты гостиничного сегмента

- Сбербанк планирует перепрофилировать бывшие кассы Аэрофлота на Невском в отель.
- Весна собираются строить второй апарт-отель Vertical, номерной емкостью порядка на 2 000 номеров (к Чемпионату по футболу планируется открыть первую очередь на 500 номеров).
- Сдан, но пока не открылся отель на Марсовом поле (в т.н. «доме Апраксина»).
- СК Новая Линия объявили о планах разместить отель в бывшей школе на ул. Марата рядом с ТюЗом. Планируется 250 номеров в сегменте 3 звезды.
- ГК «Союз-Строй» планирует построить еще один апарт-отель на 250 номеров на пересечении Пулковского и Дунайского.
- ГК Пионер планирует строить второй апарт-отель Yes на месте фабрики им. Крупской. Заявленная номерная емкость – 1 000 номеров.
- В 2017 планируется открытие апарт-отеля на ул. Савушкина 104 - «Елагин-Апарт» на 377 номеров.
- Бывшие казармы Новочеркасского полка на Красногвардейской площади планируется реконструировать в гостиницу на 220 номеров и «креативное пространство». Инвестором выступает ООО «Тандем-истейт», 3S Development участвует в проекте в качестве приглашенного девелопера. Управление комплексом планируется передать компании Artplay.
- На месте здания бывшей бани на Таллинской, 11, китайские инвесторы планируют разместить деловой центр и апарт-отель на 190 номеров.