



Обзор рынка

гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга
за 1 кв. 2010



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Основные показатели	5*	4*	3*
Объем нового предложения за 1 кв.2010 г., номеров	0	0	90
Прогноз ввода в 2010 г., номеров	100-300	700-900	300-500
Средняя стоимость стандартного номера на 1 кв. 2010 г., руб./сутки	9 000	5 000	3 500

Источник: GVA Sawyer

По сравнению с рынком Европы рынок отелей Санкт-Петербурга, как и России в целом, по-прежнему продолжает привлекать зарубежных игроков. Следует отметить, что в 1 кв.2010 года было заявлено о нескольких новых проектах. Финская компания **Holiday Club Resorts Oy**, развивающая сеть курортов и **spa**-центров, намерена открыть порядка пяти своих объектов на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области. **SRV Group** планирует строительство МФК в Красногвардейском районе, по проекту предполагается гостиница на **625** номеров.

Основная проблема – поиск инвестора в проектах. Однако финансовые показатели гостиничных проектов выглядят значительно привлекательнее, чем проекты остальных сегментов коммерческой недвижимости, таким образом, гостиничные проекты более привлекательны для инвестирования.

Предложение

По данным на 1 кв. 2010 г. в Санкт-Петербурге функционирует **69** качественных гостиниц класса **3*-5*** с общим номерным фондом **13,9** тыс. номеров. За прошедший квартал введено только **2** гостиницы **3*** общим номерным фондом **90** номеров, а именно гостиница на наб. р. Пряжки (ЗАО «Управляющая компания «АВА») и гостиничный комплекс на Стремянной ул. (ООО «Виктория»).

Если учитывать все средства размещения в городе, то по данным информационно-аналитического проекта **hotelstat.ru** в Санкт-Петербурге насчитывается более **700** гостиниц общим номерным фондом более **27 000** номеров, включая пансионаты, санатории, мини-отели и ведомственные гостиницы города.

Одним из показателей, характеризующих степень развития рынка гостеприимства региона, является уровень обеспеченности гостиничными номерами на **1000** жителей. Согласно европейским нормам данный показатель должен находиться на уровне **9-11**

номеров. В Санкт-Петербурге, данный показатель находится на уровне **6** номера на **1000** жителей.

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

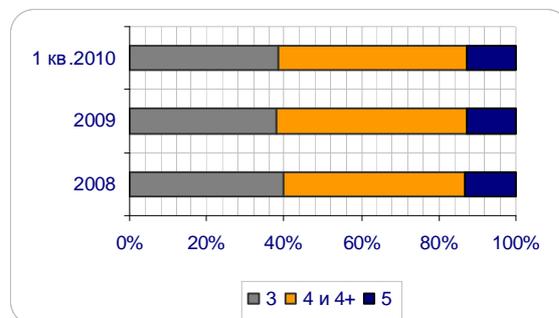


Источник: GVA Sawyer

Анализ заявленных к вводу в **2010** году новых проектов показывает, что объем качественного номерного фонда может увеличиться на **2,3** тыс. гостиничных номеров. Однако по прогнозам специалистов **GVA Sawyer**, ввод в **2010** году составит порядка **1,5** тыс.номеров качественных гостиниц.

В структуре качественного номерного фонда на 1 кв.2010 год преобладают отели категории 4* (49%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (13%), гостиницы 3* составляют 38%.

Рисунок 2. Структура качественного номерного фонда в 1 кв.2010



Источник: GVA Sawyer

Спрос

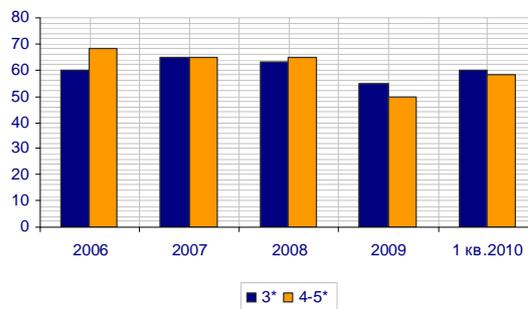
По данным Комитета по инвестициям, в 2009 г. в Санкт-Петербурге побывало 4,8 млн туристов, в том числе 2,3 млн иностранных (в 2008 году – 2,4 млн иностранных туристов). Общее количество туристов по сравнению с предыдущим годом увеличилось за счет развития внутреннего туризма.

Гостиничный рынок Санкт-Петербурга, как в докризисный период, так и сейчас, характеризуется резкой сезонностью: в высокий сезон многие гостиницы заполнены почти полностью, в низкий - заполняемость не превышает 40-50%.

Заполняемость гостиниц по данным на 1 кв. 2010 г по сравнению с аналогичным периодом прошлого года повысилась на 18-20%. По итогам 1 кв.2010 года уровень заполняемости составляет порядка 58-60%.

Основная масса туристов, приезжающих в 1 квартал – это индивидуальные туристы, а

Рисунок 3. Уровень заполняемости гостиниц 3-5*



Источник: GVA Sawyer

основной поток групповых бронирований, как туристических, так и корпоративных, приходится на высокий сезон (май-август).

Финансовые условия

Основным фактором, влияющим на ценообразование на рынке гостиничной недвижимости, является сезонность рынка. Однако в текущей рыночной ситуации влияние кризисных явлений на ценообразование на рынке значительно выше влияния остальных факторов.

Если сравнивать показатели стоимости размещения в рублях, то по сравнению с 1 кв. 2009 года произошло увеличение стоимости размещения в 3* гостиницах и снижение в 4-5*.

Цены на категорию размещения 4-5* были наиболее завышены в докризисный период. В 2010 г. по оценкам GVA Sawyer в виду текущей ситуации в экономике, и, как следствие, снижения уровня платежеспособности, будет происходить дальнейшее снижение и корректировка цен в первую очередь в объектах с завышенной стоимостью, однако оно не будет столь значимым, как в предыдущие периоды.

Таблица 2. Средняя стоимость размещения в гостиницах Санкт-Петербурга, в 1 квартале за период 2008-2010гг. руб./сут. (Rack rates, открытые цены)

Средняя стоимость размещения, руб/сут	4-5*	3*
1 кв.2008	7 103-12 592	3639
1 кв.2009	5 370-14 325	3090
1 кв.2010	5 000- 9 000	3500

Источник: GVA Sawyer



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the office list, showing the continents of Europe and Asia.

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,
Николаянская 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. 4в БЦ «Мир», офис 330

тел./факс: +7 (812) 334-8392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru