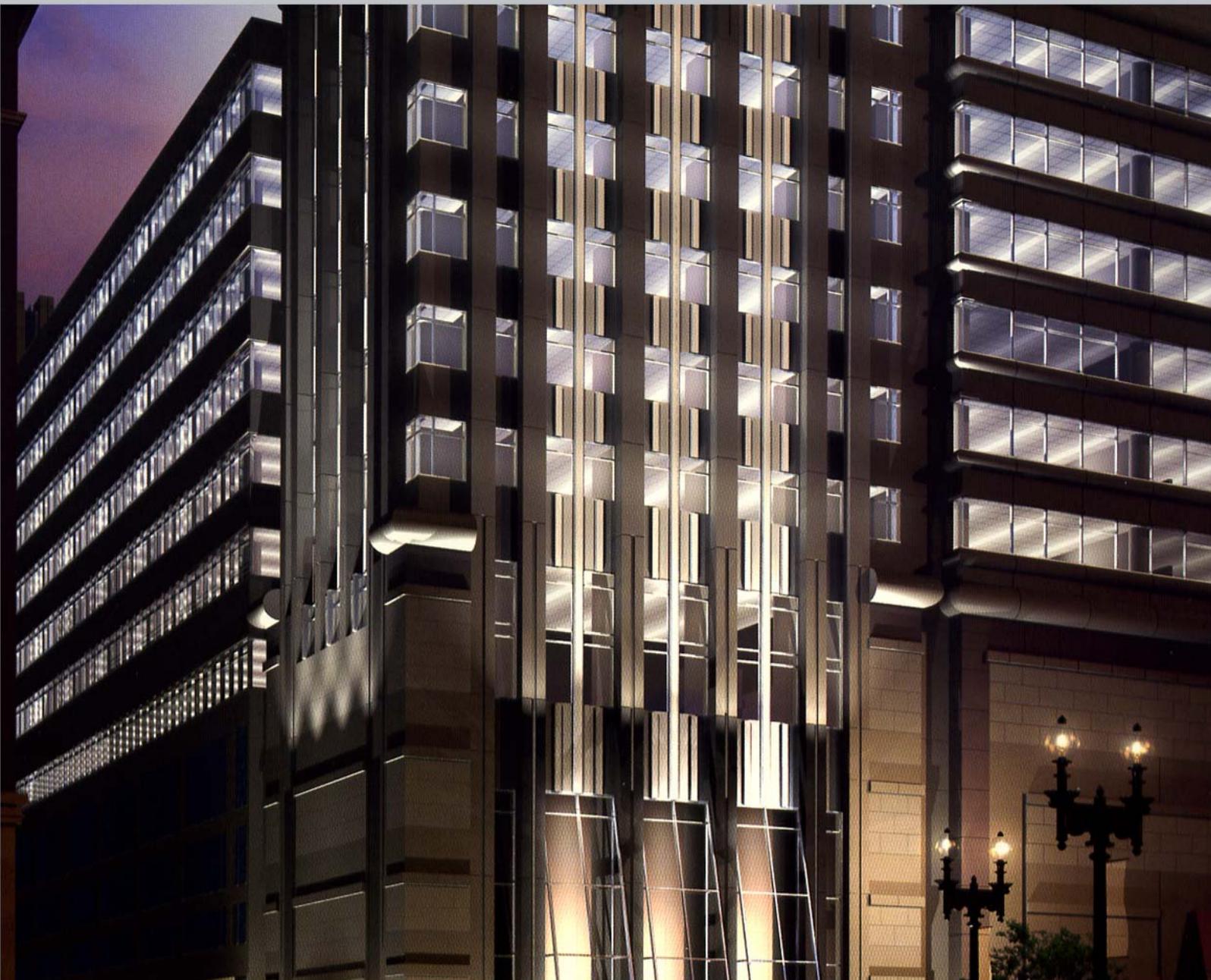


Анализ рынка

ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2006 Г.

Подготовлено GVA Sawyer



Анализ рынка гостиничной недвижимости г. Санкт-Петербург за 1 полугодие 2006 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2006 ГОДА

Санкт-Петербург является крупным европейским туристическим центром, однако качественных отелей, соответствующим современным стандартам, в городе пока немного.

Со второй половины 2005 года реализуется «Программа развития Санкт-Петербурга как туристического центра на 2005-2010 гг.». Город за 5 лет должен войти в пятерку крупнейших туристических центров Европы с общим количеством посещений 5 млн. туристов в год. Поэтому в ближайшие годы на рынке ожидается появление ряда новых крупных проектов.

1. Предложение на рынке гостиничных услуг

По официальным данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Администрации Петербурга, в городе в настоящее время функционируют **327 объектов** гостиничного типа с номерным фондом 18 159 номеров. В общем номерном фонде города доля качественных отелей 3-4-5* составляет 51%.

Таблица 1. Распределение качественных отелей Санкт-Петербурга по категориям (на середину 2006 года)

Категория отелей	Кол-во отелей	Кол-во номеров
Итого объектов гостиничного типа	327	18 159
Мини-отели - до 40 номеров (официально зарегистрированные)	245	2 180
Отели эконом-класса, ведомственные гостиницы, пансионаты и т.п.	34	4 990
Отели 3*- (или потенциальные 3*, проходящие полную реновацию)	10	1 489
Отели 3*	19	4 773
Отели 4*	12	3 532
Отели 5*	7	1 195
Итого качественных отелей 3-4-5*	38	9 351

Таким образом, общая обеспеченность Петербурга гостиницами составляет 8 мест на 1000 жителей. В то же время, в Праге этот показатель - 13, в Берлине - 14, в Вене - 26, в Амстердаме - 35. Причем, в Праге и Барселоне, сравнимых с Петербургом по ежегодному притоку туристов, номерной фонд отелей 3-4-5* почти в 2 раза превышает петербургский.

Поэтому вложения в гостиничную сферу Петербурга вызывают особый интерес у инвесторов, сегодня в городе и его ближайших исторических пригородах ведутся работы по **103 гостиничным проектам**. Из них качественных отелей - около 70. Предполагается ввод более 8000 номеров: до 1000 номеров 5* (7 отелей), более 2500 номеров 4* (17 отелей), около 4800 номеров 3* (35 отелей).

Администрацией Петербурга также поставлена задача до 2012-2014 гг. увеличить номерной фонд отелей эконом-класса на 2500 номеров.

Таблица 2. Некоторые значимые проекты отелей в Петербурге, заявленные на открытие в ближайшие 1-2 года

Отель и адрес	*	Компания, оператор	Срок ввода	Кол-во номеров
Петрополь П.С., Большой пр., 37	3	ЗАО «Гостиницы «Алроса»	2006	189
Елисейев Палас Отель - 2 оч. Невский пр., 15	5	ЗАО «Талион»	2006	70
Адмирал	4	Балтийская строительная компания,	2006	219

Анализ рынка гостиничной недвижимости г. Санкт-Петербург за 1 полугодие 2006 г.

2 линия В.О., 61/30		ЦСР «Северо-Запад», оператор - Mariott		
Гостиничный комплекс 14 линия В.О., 57-61	4	ООО «Фирма «Резерв»	2006	135
Феникс отель Невский пр., 91	3	«Wenaas gruppen AS» (инвестор)	2007	230
Отель Батайский пер., 3а	3	«Wenaas gruppen AS» (инвестор)	2007	346
Sokotel 8 линия В.О., 11-13	3	«Manutent» (инвестор), оператор «Sokos Hotels»	2007	255
Holiday Club наб. Макарова	4	ЛенСпецСМУ, London Regional Properties, Holiday Club (оператор)	2007	300

Из всего строящегося в Петербурге качественного номерного фонда 3-4-5* около 50% номеров приходится на уровень 3*. Таким образом, через несколько лет дефицит этих отелей существенно уменьшится. Также в стадии активного развития находится сегмент недорогих мини-отелей, так как для их создания требуются небольшие объемы инвестиций.

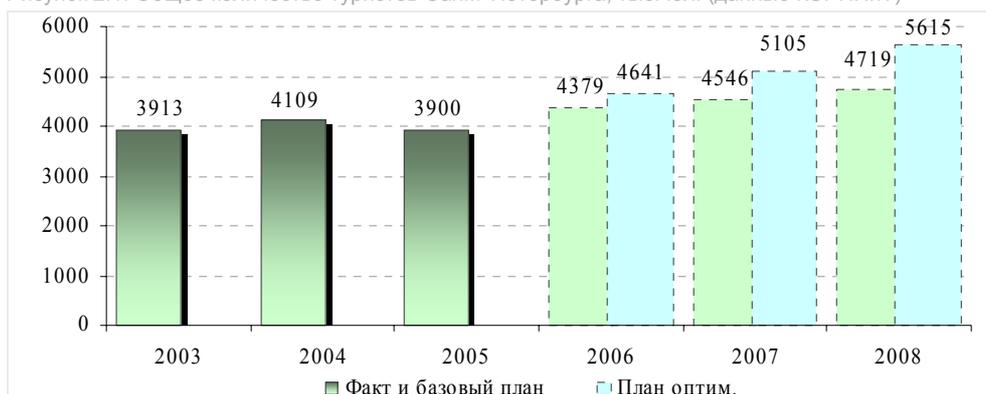
Большинство гостиниц расположены в историческом центре города или в непосредственной его близости. Однако постепенно повышается интерес девелоперов к историческим пригородам и общественно-деловым зонам, тяготеющим к аэропорту.

В последние годы Петербург вызывает все больший интерес у крупнейших гостиничных операторов и инвесторов. Сегодня в городе представлены 9 международных операторов, в планах многих – дальнейшее развитие бизнеса в Петербурге. В ближайшие годы в город должны прийти и другие известные компании.

2. Спрос на услуги размещения

Санкт-Петербург является одним из наиболее посещаемых туристических центров Европы с общим среднегодовым количеством прибытий до 4 млн. туристов.

Рисунок 2.1. Общее количество туристов Санкт-Петербурга, тыс.чел. (данные КЭРППиТ)



По количеству посещений иностранными туристами Петербург в последние 2-3 года находился на 9 месте в Европе – в 2003 и 2004 годах город посетили около 3,1 млн. иностранных туристов. Однако в 2005 году произошел спад – лишь 2,8 млн. иностранных гостей (это уровень 2002 года). Профессионалы туристического рынка объясняют спад неправильным позиционированием города, слабым уровнем сервиса и **недостатком качественных отелей**.

В то же время число российских туристов последние годы стабильно растет на 10-15% в год, и по итогам 2005 года составило 1,1 млн. человек.

Анализ рынка гостиничной недвижимости г. Санкт-Петербург за 1 полугодие 2006 г.

Основные потребители гостиничных услуг в Петербурге по целям пребывания:

- Бизнес-туристы - те, кто посещает город в деловых целях (участники конференций, бизнесмены, корпоративные группы), их доля составляет 31%,
- Экскурсионные туристы - те, кто приезжает для ознакомления с достопримечательностями и отдыха (как группы, так и индивидуальные туристы), их доля составляет 62%.

Среднегодовая заполняемость большинства качественных отелей Петербурга близка к европейским показателям (60-65%). Однако основной проблемой является ее выраженная сезонность. Зимой она, как правило, не поднимается выше 35-45%, а летом превышает 90% (по официальным данным Комитета по внешним связям и туризму Санкт-Петербурга).

Но в некоторых высококлассных отелях 4-5* и в наиболее современных отелях 3* свободные номера даже в «несезон» составляют всего 10-15%. Они менее зависимы от сезонного фактора, поскольку могут работать с бизнес-туристами и корпоративными группами. В последние два года из-за растущей активности бизнеса в городе это становится тенденцией.

Резкие колебания заполняемости характерны в основном для гостиниц низкой категории или отелей, не соответствующих современным стандартам звездности.

3. Стоимость размещения в гостиницах Петербурга

Сезонность загрузки отелей Петербурга является причиной завышенного уровня цен на проживание летом. Они увеличиваются по сравнению с «зимними» ценами на 30-40%.

Таблица 3.3. Средняя стоимость размещения в стандартных номерах отелей Петербурга

Категория гостиницы	«сезон», Евро	«несезон», Евро
5* (Астория, Гранд-отель Европа, Балтийская звезда, Невский Палас, ...)	367	220
4** (Мойка 22, Амбассадор, Renaissance Baltic, Англетер)	315	185
4* (Новотель, Петро-Палас, Нептун, Пулковская, Прибалтийская, ...)	190	120
3* (Андерсен, Достоевский, Советская, Москва, Октябрьская, ...)	110	85
3*- (Таврическая, Русь, ЛДМ, Мир, Нева, Морская, ...)	74	56

Стоимость люксов и апартаментов в городе в высокий сезон достигает 1000 Евро в сутки (в отелях 5*). Во всех категориях отелей стоимость таких номеров, как правило, в 2-3 раза выше размещения в стандартных номерах.

В 2005 году средний рост цен на услуги гостиниц Петербурга составил 12–15%. Увеличение цен является проблемой - город становится слишком дорогим для туристов среднего достатка и проигрывает ценовую конкуренцию многим другим туристическим центрам Европы (цены в отелях 3-4* в Петербурге на 20-30% выше, и это при невысоком уровне качества).

4. Прогнозы

До конца 2006 года ожидается открытие 7 качественных отелей (862 номера). Среди них 3 отеля категории 3* (383 номера). Однако, в связи со сложностью согласований и получения разрешительной документации, заявленные сроки открытия могут быть перенесены.

Через 5 лет общий номерной фонд отелей Петербурга должен увеличиться на 11 000 номеров, и тогда обеспеченность города отелями достигнет среднеевропейского уровня, однако с учетом планируемого увеличения притока туристов до 5 млн. человек, полное насыщение рынка маловероятно.

Анализ рынка гостиничной недвижимости г. Санкт-Петербург за 1 полугодие 2006 г.

Заполняемость отелей, с учетом принимаемых по Программе «5-5-5» мер по развитию различных видов туризма и активизации бизнеса в городе, должна быть выровнена до 2010г.

Несмотря на недостаток качественного предложения вряд ли можно прогнозировать сохранение в ближайшие годы высоких темпов роста цен на размещение, так как их уровень существенно выше, чем в туристических городах-конкурентах Санкт-Петербурга. Кроме того, сегодня высокий уровень цен вызван сильными колебаниями заполняемости, которые будут в дальнейшем устранены.