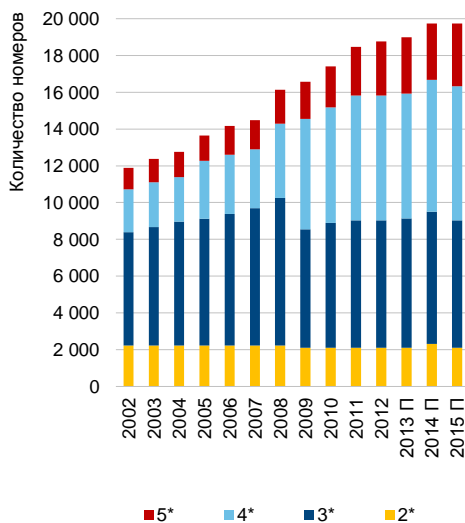


**ИНДИКАТОРЫ РЫНКА  
ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
ПО ИТОГАМ 1 ПОЛУГОДИЯ 2013 Г.**

Показатель	Значение
Количество гостиниц	132
Количество номеров	18,9 тыс.
Туристический поток в 2013 году , прогноз	6,5 млн чел.
Заполняемость, 2013П	65%

Источник: Colliers International

**ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ  
ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА**



Источник: Colliers International

## Гостиничная недвижимость

### ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- На июль 2013 года гостиничный комплекс Санкт-Петербурга насчитывал 132 объекта с общим объемом номерного фонда около 18,9 тыс. номеров (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития, гостиницы в пригородных зонах).
- С начала года официально для приема гостей были открыты сразу два отеля категории 5-звезд.
- В июле открылась гостиница Four Seasons Hotel Lion Palace Санкт-Петербург на Вознесенском проспекте, 1 с номерным фондом 177 номеров. Это не только первый отель оператора Four Seasons Hotels and Resorts в Санкт-Петербурге, но и первая гостиница подобного уровня в городе (классическая гостиница ценового сегмента luxury\*).
- Также состоялось открытие официальной гостиницы Государственного Эрмитажа на улице Правды, 10 с номерным фондом 170 номеров. Данный отель проектировался по стандартам оператора Swissotel Hotels & Resorts и должен был открыться под брендом Swissotel еще в 2012 году. Однако оператор вышел из проекта в 2011 году, что и привело к появлению нового бренда.

### ПЕРСПЕКТИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- За последние два года гостиничный сектор Санкт-Петербурга развивался очень активно. На рынок вышли практически все гостиничные проекты, находящиеся до кризиса на начальной стадии реализации.
- Начиная с 2009 г. на рынок выходило примерно по «тысяче» номеров ежегодно. Однако в 2013 – 2015 годах мы ожидаем появления не более 1 800 номеров в целом. По нашим прогнозам общий ввод номеров в 2013 году составит 466 номеров, в 2014 – 515 номеров, в 2015 году – 814 номеров.
- Текущий уровень обеспеченности туристов Санкт-Петербурга гостиницами, а также потенциал роста туристического потока (в среднем на 9% с 2012 по 2015 год включительно) позволяет рассматривать гостиничный рынок Санкт-Петербурга как перспективный.

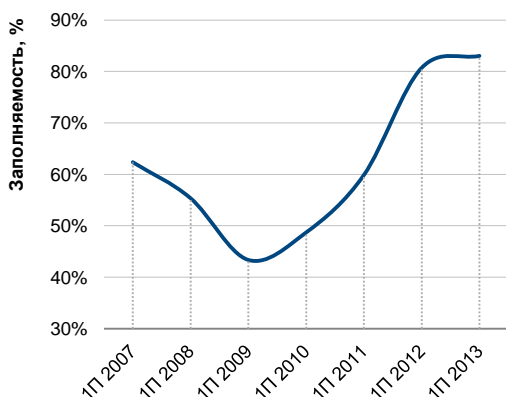
Таблица 1. Основные гостиницы, запланированные к вводу до 2015 г.

№	Название	Адрес	Кол-во номеров	Дата открытия	Категория	Ценовой сегмент*
1	Indigo	ул. Чайковского, 17	119	2013	5*	upscale
2	Астон	ул. Профессора Ивашенцева, 4	150	2014	5*	н/д
3	Novotel Centre II	ул. Маяковского, 3	165	2014	4*	upscale
4	Park Inn	Аэропорт Пулково (новый терминал)	200	2014	4*	upper midscale
5	Holiday Inn	Кременчугская ул., 13	129	2015	4*	upper midscale
6	Golden Tulip	Киевская ул., 5	235	2015	4*	upper midscale
7	Hilton (ExpoForum)	Пулковское ш. / Петербургское ш.	240	2015	5*	upper upscale
8	Hampton by Hilton (ExpoForum)	Пулковское ш. / Петербургское ш.	210	2015	–	upper midscale
<b>ИТОГО</b>			<b>1448</b>			

\* - по данным 2013 STR Global Chain Scales

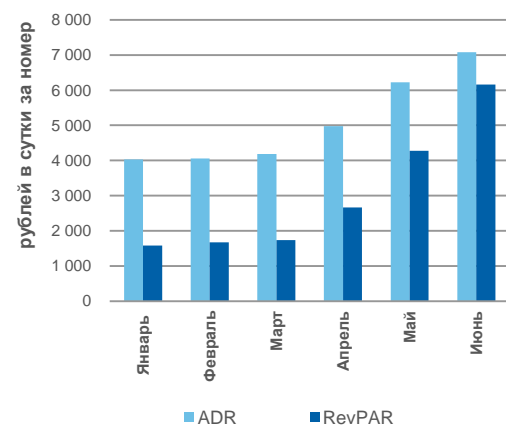
Источник: Colliers International

### ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЗАГРУЗКИ ПО ПОЛУГОДИЯМ



Источник: Colliers International

### ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ НОМЕРА И ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР



Источник: Colliers International

### ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА И СПРОС

- Начиная с 2010 года (посткризисный период) среднегодовая заполняемость выросла на 7% и составила 64% по итогам 2012 года. Мы ожидаем, что по итогам 2013 года среднегодовая заполняемость останется стабильной.
- Начиная с 2010 года, стоимость размещения показывает ежегодный плавный рост 5-10%. (см. Таблица 2).
- В ситуации поступательного роста среднегодовой заполняемости гостиниц, а также роста стоимости размещения в гостиницах города можно сделать вывод об увеличении доходности гостиничного сегмента Санкт-Петербурга. Эта тенденция также подтверждается расширением номерного фонда существующих гостиниц, с сохранением показателей их заполняемости.
- Позитивная динамика развития гостиничного сектора приводит к расширению числа операторов, присутствующих в городе. Кроме того, выход на рынок Санкт-Петербурга первых операторов ценового сегмента luxury, говорит о привлекательности города и для игроков гостиничного рынка, рассчитывающих на клиентов / туристов с высоким уровнем доходов.
- Сохраняется тенденция увеличения въездного туристического потока в Санкт-Петербург, в частности средний рост туристического потока за 2010-2012 год составил 7%. По итогам 2013 года ожидается прирост туристов на уровне 10%.

### ДИНАМИКА ПРИСУТСТВИЯ МЕЖДУНАРОДНЫХ ГОСТИНИЧНЫХ ОПЕРАТОРОВ

- По сравнению с началом 2000 года, когда на рынке присутствовало всего 4 международных оператора, сейчас на рынке функционируют 12, ожидается выход новых операторов. Это хороший показатель для Санкт-Петербурга с учетом того, что срок строительства / реконструкции гостиницы в среднем составляет более 5-6 лет.
- По нашим оценкам, к 2015 году количество международных операторов увеличится как минимум до 14, в том числе и за счет операторов ценового сегмента luxury, первый из которых, Four Seasons Hotels and Resorts, уже открыл гостиницу в Санкт-Петербурге.
- Операторы, имеющие в Санкт-Петербурге по несколько отелей, продолжают расширять свое присутствие.

Таблица 2. Изменение стоимости размещения в период 2010-2012 гг.

Сегмент / Год	2010 (руб. в сутки за номер)	2011 (руб. в сутки за номер)	Изменение относительно 2010 года, %	2012 (руб. в сутки за номер)	Изменение относительно 2011 года, %
5-звездные гостиницы	12 341	13 081	6%	13 799	5%
4-звездные гостиницы	5 636	5 918	5%	6 459	9%
3-звездные гостиницы	3 287	3 484	6%	3 837	10%