

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

I полугодие 2015

Индикаторы гостиничного рынка по итогам I пол. 2015

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Количество гостиниц	139
Количество номеров	19 800
Заполняемость	64%

Источник: Colliers International

Текущее предложение

На конец июня 2015 года рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга насчитывает 139 объектов общим объемом номерного фонда в 19,8 тыс. номеров (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития). В первой половине года на рынке Санкт-Петербурга не открылось новых отелей. Более того, для большинства гостиниц, где прием первых гостей был запланирован уже в этом году, сроки открытия перенесены на 2016 год. Во многом это связано с экономической ситуацией и удорожанием финального этапа реализации гостиниц – отделки номерного фонда, стоимость которой существенно выросла в связи с девальвацией рубля.

В Санкт-Петербурге началась классификация гостиничного фонда согласно требованиям FIFA. Первые звезды уже получили 19 гостиниц, среди которых гостиница «Гранд Отель Европа», Crowne Plaza St. Petersburg – Ligovsky, Radisson Royal Отель, Cronwell Inn Стремянная, IBIS Saint-Petersburg Centre и другие. Еще около 100 отелей подали документы на сертификацию, но процесс пока не завершен.

Согласно требованиям Федерального Закона «О подготовке и проведении в РФ Чемпионата мира по футболу» все гостиницы, желающие принимать гостей чемпионата, должны пройти проверку до 1 июля 2016 года.

Перспективное предложение

В настоящее время на стадии активного строительства в Санкт-Петербурге находятся 8 гостиниц с общим номерным фондом около 1 600 номеров, однако сроки открытия ряда гостиниц пока сдвигаются на следующий год. В то же время на рынке появляются новые инвесторы, заинтересованные в реализации гостиничных проектов. Так, корейская компания Lotte Group приобрела в прошлом году проект апарт-отеля «Исаакиевская Ассамблея», который был скорректирован в пользу пятизвездочной гостиницы. Предполагается, что новый отель будет открыт в 2017 году.

К активным работам приступает турецкая сеть элитных отелей Elite World Hotels, которая собирается построить две гостиницы в Санкт-Петербурге – на Пироговской набережной и на площади Конституции. Оба отеля должны открыться к Чемпионату мира по футболу в 2018 году. Совокупный объем номеров двух гостиниц превысит 700 единиц.

Дополнительное предложение для гостей города также формируется со стороны апарт-отелей, число которых в Санкт-Петербурге постепенно увеличивается. Из последних открытых проектов можно выделить апарт-отели «Гранд-Каньон» и «Вертикаль». Примечательно, что предназначенные в первую очередь для среднесрочной и долгосрочной аренды, такие апарт-отели также предлагаются и для кратковременного проживания и рекламируются на основных гостиничных сайтах-агрегаторах.

Ценовая политика и спрос

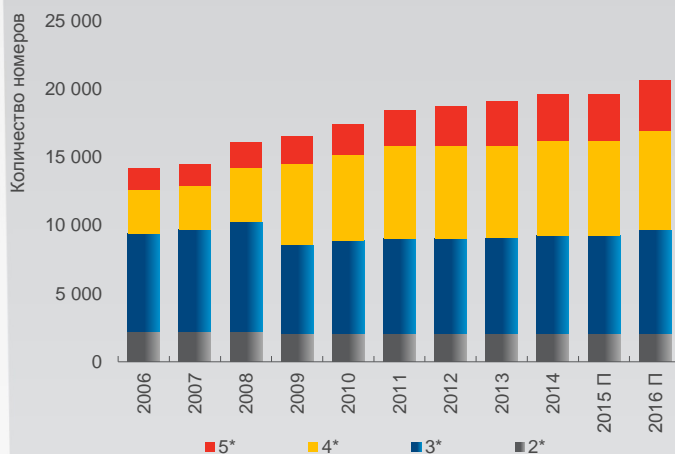
После снижавшихся показателей туристического потока в 2014 году первая половина 2015 года, напротив, показала положительную динамику в развитии туризма в Санкт-Петербурге. Как и во второй половине прошлого года, сокращение потока иностранных туристов компенсирует растущий поток внутренних туристов. По предварительным данным комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, внутренний поток в первом полугодии 2015 года увеличился на 20-30% по сравнению с первым полугодием 2014 года. Эту динамику отчасти подтверждают и данные аэропорта «Пулково», согласно которым пассажиропоток международных линий за первое полугодие сократился на 22,3% по сравнению с январем-июнем 2014 года, а пассажиропоток внутренних линий вырос на 14,9% за тот же период.

Изменение структуры спроса на гостиничном рынке в совокупности с ростом локального туризма привело к изменению заполняемости гостиниц в различных сегментах, однако общие показатели сохранились на уровне, сопоставимом с предыдущими годами. С одной стороны, вследствие курсовой разницы гостиницы высокого ценового сегмента стали доступнее для иностранцев, а с другой – рост внутреннего туризма привел к росту спроса на дешевые гостиницы и хостелы. Средние показатели заполняемости за первое полугодие сохранились на уровне прошлого года, в том числе и из-за высокого спроса в июне, привязанного как к ПМЭФ, так и к пику туристического сезона. Стоимость гостиниц изменилась неравномерно – если в сегменте 5* средняя цена номера выросла на 20%, то в 3*–4* сохранилась на прежнем уровне.

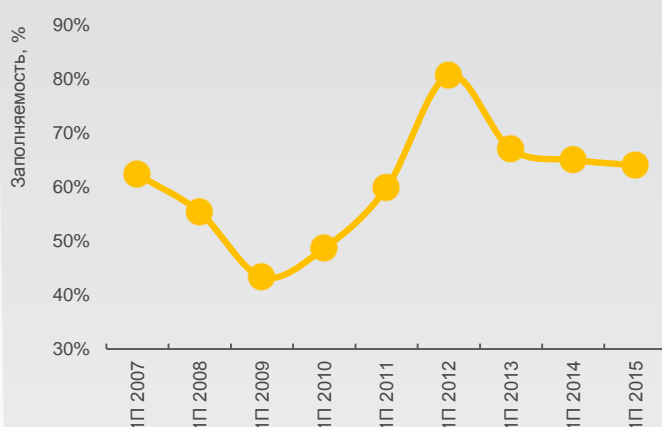
Тенденции и прогнозы

До конца текущего года мы ожидаем преимущественно усиления текущих тенденций, в том числе роста иностранного туризма со стороны арабских и азиатских стран, сохранения спроса на гостиницы высокого ценового сегмента в связи с их сравнительной дешевизной для иностранных туристов, а также сохранения внутреннего туристического потока.

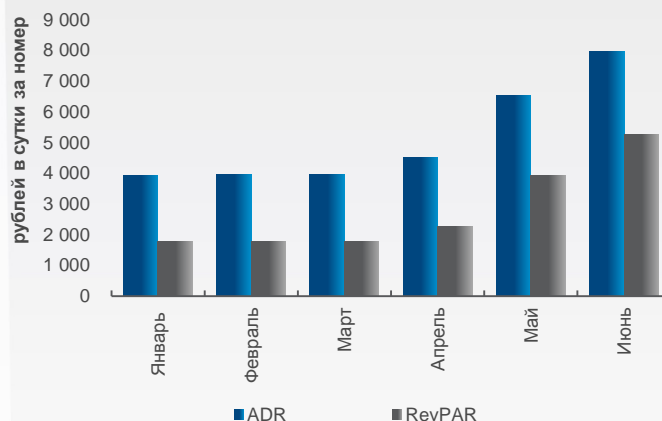
Динамика изменения рынка



Динамика изменения загрузки



Динамика изменения цены продажи номера



Основные гостиницы, запланированные к открытию в 2016 – 2018 г.

№	Название	Адрес	Кол-во номеров	Дата открытия	Ценовой сегмент
1	Астон	Профессора Ивашенцева ул., 4	160	2015	н/д
2	Hilton (ExpoForum)	Пулковское ш. / Петербургское ш.	234	2016	upper upscale
3	Hampton by Hilton (ExpoForum)	Пулковское ш. / Петербургское ш.	207	2016	upper midscale
4	Holiday Inn	Кременчугская ул., 13	129	2016	upper midscale
5	Jumeirah	Невский пр. / М. Морская ул.	74	2017	luxury
6	Lotte Plaza	Пер. Антоненко, 2	85	2017	luxury
7	Elite World Hotels (Пироговская)	Пироговская наб., 7-11	220	2017-2018	upscale
8	Elite World Hotels (Конституции)	Площадь Конституции	500	2017-2018	upscale
ИТОГО			1 609		

502 офиса в 67 странах на 6 континентах

США: **140**

Канада: **31**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион, Азия: **199**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **108**

\$2,3

млрд
годовой доход

158

млн кв. м
в управлении

16 300

профессионалов

Контакты

Андрей Косарев

Генеральный директор,
Санкт-Петербург

andrey.kosarev@colliers.com

Евгения Тучкова

Заместитель директора
департамента консалтинга

evgenia.tuchkova@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента
исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10
«Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж
тел.: +7 495 258 5151

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3
«Северная столица», 11-й этаж
тел.: +7 812 718 3618



colliers.spb.ru

Copyright © 2015 Colliers International.

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.