

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

I полугодие 2016



Accelerating success.

Предложение

Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2016 г. насчитывает 148 объектов суммарным номерным фондом равным около 20,1 тыс. номеров (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития). За прошедшие полгода было открыто четыре новые гостиницы, что в два раза больше чем за весь 2015 г., а также четыре отеля, реализованные в результате реконструкции и расширения существующих гостиничных объектов.

К знаковым событиям I полугодия 2016 г. можно отнести открытие на территории конгрессно-выставочного центра «Экспофорум» первого в Санкт-Петербурге отеля Hampton by Hilton Saint Petersburg ExpoForum, позиционирующего себя в сегменте 3*, а также открытие в апреле отеля Best Western Plus Centre Hotel (4*), реализованного в результате реконструкции Лиговского корпуса гостиницы «Октябрьская».

На фоне роста туристического потока, а также приближения чемпионата мира по футболу 2018 г. наблюдается активизация местных игроков на гостиничном рынке Санкт-Петербурга. Сеть отелей «Станция» (3*) открыла четвертый отель на улице Марата. «Группа Отелей Евразия» после реконструкции открыла гостиницу «Привилегия» (3*), расположенную на Разъезжей улице. На юге города, вблизи аэропорта Пулково заработал новый корпус отеля Voyage (3*). Также, сетевой оператор «Группа Невские Отели» открыл новый корпус на 27 номеров в составе гостиницы «Невский Гранд Отель», в результате чего номерной фонд гостиницы увеличился до 164 номеров. В Невском районе, рядом с метро «Елизаровская», открылся несетевой отель «АветПарк» (3*). Кроме того, в Центральном районе, был открыт дизайнерский бутик-отель российского несетевого оператора – DOM Boutique Hotel (4*). Здание отеля было практически достроено несколько лет назад, и сейчас отель открыт для гостей.

Основные гостиницы, открывшиеся в I полугодии 2016

Название	Адрес	Кол-во номеров	Ценовой сегмент*
Hampton by Hilton Saint Petersburg ExpoForum	Пулковское ш., д. 64	207	upper midscale
Best Western Plus Centre Hotel	Лиговский пр., д. 41	107	upper midscale
Станция M19	Марата ул., д. 19	81	н/д
DOM Boutique Hotel	Гангутская ул., д. 4	60	н/д

* В соответствии с ценовым сегментированием STR Global

Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка в I полугодии 2016

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Количество гостиниц	148
Количество номеров	20 091
Заполняемость	67%

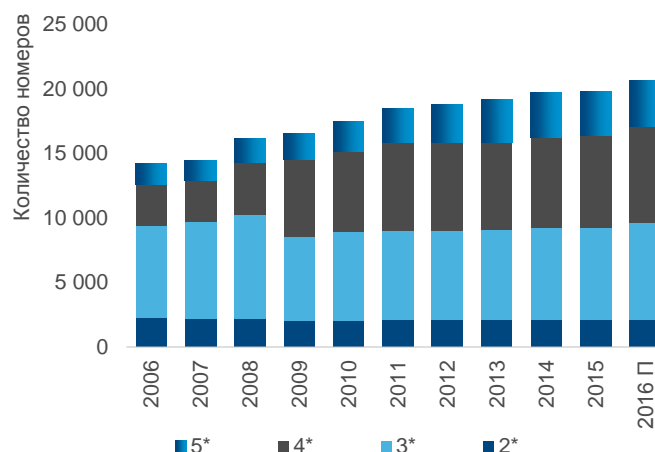
Источник: Colliers International

Во II полугодии 2016 г. ожидаются к открытию три гостиницы суммарным номерным фондом немногим более 400 номеров. Если открытие заявленных отелей состоится, то годовой прирост нового предложения составит около 800 номеров, что станет рекордным показателем за последние пять лет.

К чемпионату мира по футболу 2018 г. гостиничный рынок Санкт-Петербурга может пополниться следующими гостиничными сетями: Lotte Group, Elite World Hotels и Jumeirah. Планируют расширить свое присутствие сети Hilton, Intercontinental Hotel Group и Accor Hotels. Суммарное ожидаемое число новых номеров в 2017-2018 гг. составит порядка 1800.

Однако, несмотря на новые анонсы и даже подписанные с операторами предварительные договоры по управлению будущими гостиницами, сроки реализации проектов, вероятно, выдержат не все компании. Новое строительство все еще остается ограниченным ввиду низкой доступности недорогого финансирования и по-прежнему высокой стоимости строительства зданий, отделки номеров и пр.

Динамика изменения номерного фонда



Источник: Colliers International

Спрос и ценовая политика

Ежегодное количество туристов, посетивших Санкт-Петербург, растет. По итогам 2016 г. ожидается, что город посетит около семи миллионов туристов, против 6,5 млн в прошлом году по данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга. Преобладающее количество туристов, более половины, являются россиянами. Среди иностранных туристов город популярен у гостей из стран Латинской Америки, азиатских стран, стран Ближнего Востока, а также ряда европейских государств. Согласно прогнозам Ростуризма, в этом году, как и в предыдущем, основной прирост въездного турпотока произойдет за счет туристов из стран Азии.

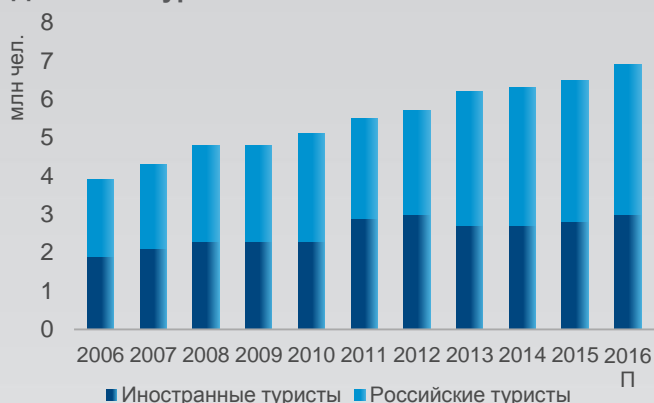
Растущий спрос на путешествия в Северную Столицу, вызванный ослаблением курса национальной валюты, привел к тому, что загрузка петербургских отелей стремится превысить докризисные значения. За первое полугодие 2016 г. средний показатель загрузки отелей составил 67%, что на три процентных пункта больше аналогичного показателя предыдущего года. Стоит отметить, что пик спроса традиционно пришелся на май-июнь, когда загрузка отелей достигала 90-95%. В этот период обычно проводятся различные конференции, форумы и праздники: ПМЭФ, ставший юбилейным в этом году, День России и другие праздники и мероприятия, привлекавшие дополнительных туристов. Кроме того, увеличению загрузки отелей способствовало проведение матчей Чемпионата мира по хоккею 2016 в Санкт-Петербурге.

Позитивная динамика за прошедшие полгода наблюдается и в тарифах на размещение. Средневзвешенная стоимость номера без учета скидок за первое полугодие 2016 г. составила 6 200 руб./сутки, что на 26% выше, чем за аналогичный период 2015 г.

Тенденции и прогнозы

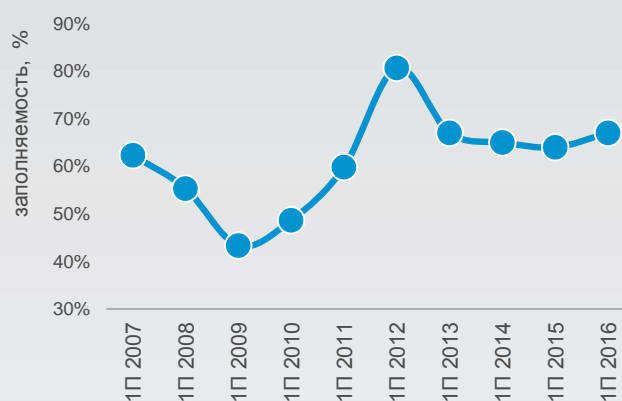
В Санкт-Петербурге, как и в России в целом, продолжается переориентация с выездного туризма, который в 2015 г. показал сильнейшее снижение за 20 лет, на внутренний. В результате, благодаря высокой заполняемости гостиниц, отельеры смогли улучшить свои финансовые показатели. Однако, к концу текущего года, а также в следующем туристическом сезоне, стоит ожидать повышения тарифов, которые практически не изменялись на протяжении 2014-2015 гг. Таким образом гостиничные операторы планируют компенсировать уменьшение прибыли предыдущих лет, а также выровнять растущие расходы, так как доля валютной составляющей в операционных расходах по-прежнему остается достаточно высокой.

Динамика туристического потока



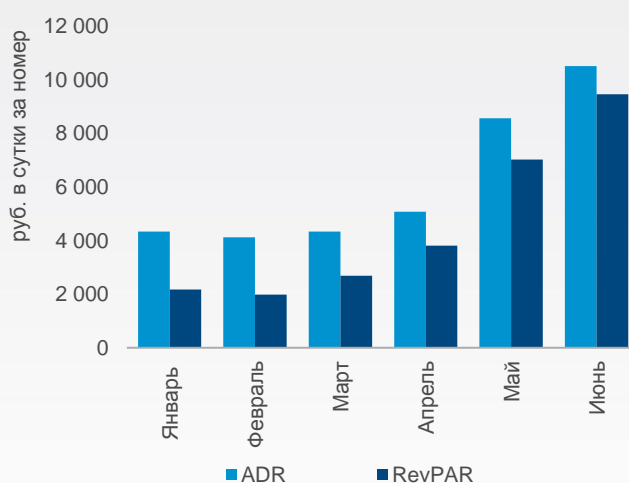
Источник: Colliers International

Динамика изменения загрузки



Источник: Colliers International

Динамика изменения средней цены продажи и выручки номера в I пол. 2016



Источник: Colliers International

Основные гостиницы, ожидаемые к открытию во II полугодии 2016

Название	Адрес	Кол-во номеров	Дата открытия	Ценовой сегмент*
Астон	Профессора Ивашенцева ул., д. 4	160	2016	midscale
Parklane Resort & Spa**	Рюхина ул., д. 9	152	2016	н/д
Конфиденциально	9-я Советская ул., д. 3	90	2016	midscale
ИТОГО		402		

* В соответствии с ценовым сегментированием STR Global

** Техническое открытие отеля состоялось в июле 2016 г.

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Вольнский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



www.colliers.ru

новый сайт по жилой недвижимости

www.colliersdom.com

Николай Казанский
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин
Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик
Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Амель Джерруди
Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и
офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев
Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов
Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова
Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев
Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер
Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных
Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева
Директор департамента жилой недвижимости
ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей
Руководитель отдела. Департамент жилой недвижимости Санкт-Петербург
elizaveta.conway@colliers.com

Саян Цыренов
Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина
Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 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.