



Гостиничная недвижимость

Индикаторы гостиничного рынка по итогам I полугодия 2014 г.	
Количество гостиниц	135
Количество номеров	19,3 тыс.
Туристический поток в 2014 году, прогноз	5,7 млн чел.
Заполняемость, 2014П	65%

Источник: Colliers International

Текущее предложение

На конец июня 2014 года рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга насчитывал 135 объектов общим объемом номерного фонда 19,3 тыс. номеров (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития).

В первом полугодии официально для приема гостей открылся только один отель INDIGO Санкт-Петербург на ул. Чайковского, 17, с номерным фондом 119 номеров. Сеть отелей Indigo развивает международный оператор Intercontinental Hotels Group.

Основные гостиницы, запланированные к вводу во второй половине 2014 – 2016 гг.						
№	Название	Адрес	Кол-во номеров	Дата открытия	Категория	Ценовой сегмент
1	Астон	Профессора Ивашенцева ул., 4	150	2014	5*	н/д
2	Park Inn	Аэропорт Пулково (новый терминал)	200	2014	4*	upper midscale
3	Hilton (ExpoForum)	Пулковское ш. / Петербургское ш.	240	2015	5*	upper upscale
4	Hampton by Hilton (ExpoForum)	Пулковское ш. / Петербургское ш.	210	2015	–	upper midscale
5	Golden Tulip *	Киевская ул., 5	235	2015	4*	upper midscale
6	Holiday Inn	Кременчугская ул., 13	129	2016	4*	upper midscale
7	Jumeirah	Невский пр. / М. Морская ул.	74	2016	5*	luxury
8	Пироговская наб. 7	Пироговская наб. 7	150	2016	4*	upscale
ИТОГО			1 388			

* - оператор под вопросом

Перспективное предложение

На начало III квартала 2014 года в стадии активного строительства в Санкт-Петербурге находится 8 гостиниц с общим номерным фондом около 1 400 номеров, появление на рынке которых ожидается до конца 2016 года.

Продолжают анонсироваться новые проекты. Гостиничный оператор Jumeirah Group объявил об открытии отеля класса люкс на 74 номера на Невском проспекте. Другой гостиничный оператор InterContinental Hotel Group в ближайшие годы планирует вывести на рынок три отеля под брендами Holiday Inn, Holiday Inn Express и Intercontinental. Один из них должен появиться на Кременчугской улице в рамках строительства гостиницы «Девелоперской компанией «Созвездие».

Продолжает развиваться формат хостелов. В ближайшем будущем предвидится увеличение интереса со стороны профессиональных девелоперов к этому формату и рост сетевых операторов в общем объеме рынка.

Ценовая политика и спрос

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года базовые тарифы на гостиницы в Санкт-Петербурге не претерпели существенных изменений. За I полугодие был зафиксирован рост тарифов в высоком и средне-высоком ценовом сегментах на 6–8%, и на 8–10% в среднем ценовом сегменте. В периоды проведения крупных международных мероприятий в Санкт-Петербурге, в том числе Петербургского международного экономического форума, наблюдался краткосрочный рост тарифов в крупных гостиницах более чем на 50%. Однако этот рост может нивелироваться по итогам второго полугодия 2014 года.

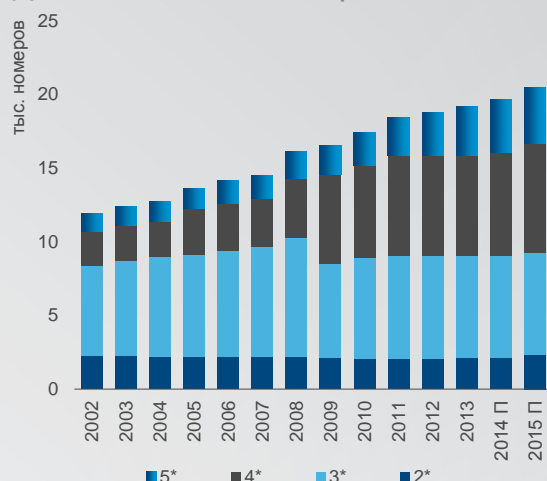
По сравнению с первым полугодием 2013 года заполняемость гостиниц сохранилась на прежнем уровне – около 66–67%. Структура спроса также не претерпела изменений, однако было отмечено уменьшение доли американских туристических групп в люксовом сегменте. В целом по городу можно отметить увеличение потока внутренних туристов и их переориентацию на брендовые отели, что свидетельствует об увеличении качества спроса.

Тем не менее, РСТ (российский союз туристской деятельности) снижает прогнозы по туристическому потоку в Санкт-Петербурге. Ожидается, что сокращение турпотока по итогам 2014 года составит около 10% (по итогам 2013 года объем туристического потока в Санкт-Петербург составлял 6,3 млн человек, из которых 3 млн – иностранные туристы).

Динамика присутствия международных гостиничных операторов

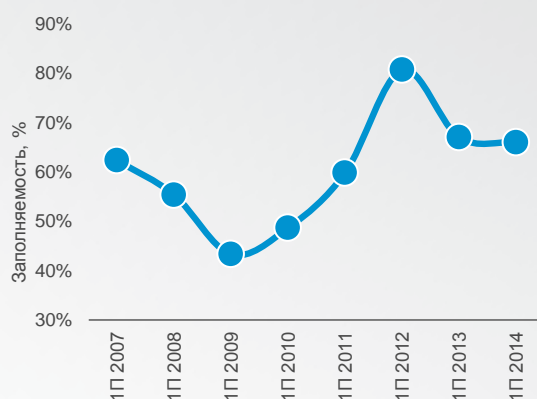
Санкт-Петербург по-прежнему находится в фокусе внимания международных гостиничных операторов, несмотря на текущие колебания туристического рынка. К 2015 году ожидается увеличение числа операторов до 14 с текущих 12. Однако мы ожидаем изменения локаций выхода новых проектов в сторону децентрализации, так как администрация города активно расторгает заключенные договоры аренды на инвестусловиях, которые были получены за последние 6–8 лет для строительства гостиниц. Таким образом, в долгосрочной перспективе можно ожидать недостатка качественных гостиниц в центральной части города.

Динамика изменения рынка



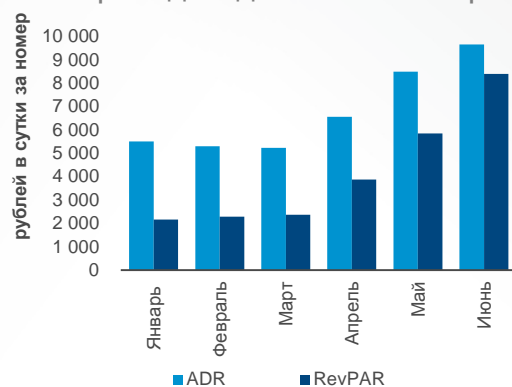
Источник: Colliers International

Динамика изменения загрузки



Источник: Colliers International

Динамика изменения цены продажи номера и доходности на номер



Источник: Colliers International

Изменение стоимости размещения в период 2011 – I пол. 2014 гг.

Категория/год	2011 (руб. в сутки за номер)	2012 (руб. в сутки за номер)	Изменение относительно 2011 года, %	2013 (руб. в сутки за номер)	Изменение относительно 2012 года, %	I пол. 2014 руб. в сутки за номер)
5*	13 081	13 799	5%	14 489	5%	15 360
4*	5 918	6 459	9%	6 847	6%	7 250
3*	3 484	3 837	10%	4 009	5%	4 330