

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2010

Для составления картины рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Maris Properties](#).

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных.

Таблица 1. Основные показатели гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга (для отелей классов 3*-5*) - 2 пол. 2010 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Maris Properties
Общий объем номерного фонда гостиниц на конец 2010 г., номеров		16 104	17 400	14 802	14 710
в том числе:	5*:	1 932		1 939	2 174
	4*:	6 764		7 460	5 809
	3*:	7 408		5 403	6 727
в %:	5*:	12		13	15
	4*:	42		50	39
	3*:	46		37	46
Введено в эксплуатацию гостиничных номеров за 2010 г., номеров		890	800	1 002	873
Прирост номерного фонда гостиниц за 2010 г., %		6%	5	8%	6%
Наполняемость гостиниц в целом по рынку, %		Рост на 3%	58		52%
в том числе:	5*:			66	-
	4*:			68	-
	3*:			73	-
Стоимость размещения в стандартном гостиничном номере, руб. / сутки:					
	5*:		5000 - 22600	10 230	13000 - 23000
	4*:		2600 - 11800	5 300	5300 - 9300
	3*:		1600 - 9700	3 050	3000 - 4500

Изменение стоимости размещения в стандартном гостиничном номере по сравнению с концом 2009 г., %

Снижение на 10%

Рост

Без существенных изменений

Примечания:

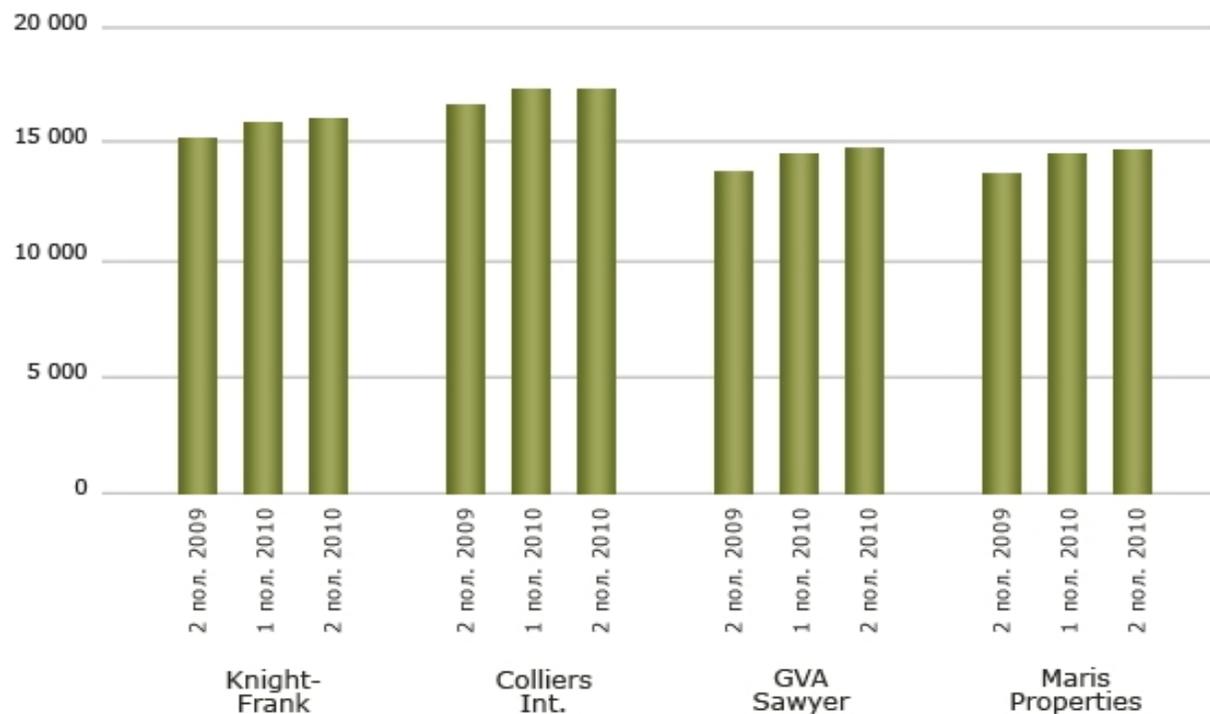
Данные Colliers Int. включают в себя номерной фонд гостиниц 2-5* (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития, гостиницы в пригородных зонах).

Динамика роста общего объема номерного фонда гостиниц за последние три полугодия представлена в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ОБЩИЙ ОБЪЁМ НОМЕРНОГО ФОНДА ГОСТИНИЦ, номеров

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- В 2011 г. планируется открытие 8 гостиниц с номерным фондом около 1,1 тыс. номеров, примерно 40% из которых будут представлены в категории 5*.
- Девелоперы по-прежнему будут ориентированы на совместное сотрудничество с международными гостиничными сетями, под их управлением окажется около 90% запланированного предложения. Большинство из новых гостиниц в 2011 г. выйдут под брендами, еще не представленными на рынке. Открытие наиболее значимых отелей ожидается перед началом сезона.
- В связи с обострением конкуренции на рынке прогнозируется, что в 2011 году показатели доходности не будут заметно повышаться, но качественный уровень рынка значительно возрастет.

Colliers International

- В 2011 г. ожидается завершение 7 инвестиционных проектов, предусматривающих новое строительство или реконструкцию с общим номерным фондом более 1 000 номеров.
- Большинство гостиниц, заявленных к открытию в 2011 г., реализуется в высшем ценовом сегменте (52% строящихся отелей – гостиницы уровня 5 звезд).
- В среднесрочной перспективе ожидается рост показателей заполняемости в целом по городу ввиду реализации таких масштабных проектов как Морской пассажирский терминал на Васильевском острове и реконструкция аэропорта «Пулково».

GVA Sawyer

- В 2011 году ожидается открытие как минимум шести отелей, номерной фонд которых составит более чем 1000 номеров.
- Наиболее значимыми открытиями 2011 года станут Four Seasons Lion Palac, отель W St. Petersburg и Crowne Plaza.

Maris Properties

- В 2010 году рынок гостиничной недвижимости значительно улучшил показатели кризисного 2009 года. Однако говорить о полном восстановлении рынка пока преждевременно.
- В 2010 году увеличилась заполняемость отелей (на 4% до 52%). Прирост предложения оказался меньше, чем в 2009 году, средний уровень стоимости проживания остался неизменным.
- В 2011 году прогнозируется прирост предложения на уровне 1 230 номеров и приход 4 новых международных операторов.

Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:

- *В 2010 году рынок гостиничной недвижимости улучшил показатели кризисного 2009 года, однако говорить о полном восстановлении пока преждевременно.*
- *В 2011 году прогнозируется прирост предложения на уровне 1000-1300 номеров и приход нескольких новых международных операторов.*
- *В связи с обострением конкуренции на рынке гостиничной недвижимости прогнозируется, что в 2011 году показатели доходности не будут заметно повышаться, но качественный уровень рынка значительно возрастет.*