

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 1 кв.2010 г.

Основные показатели	5*	4*	3*
Объем нового предложения за 1 кв.2010 г., номеров	0	0	90
Прогноз ввода в 2010 г., номеров	100-300	700-900	300-500
Средняя стоимость стандартного номера на 1 кв. 2010 г., руб./сутки	9 000	5 000	3 500

Источник: GVA Sawyer

По сравнению с рынком Европы рынок отелей Санкт-Петербурга, как и России в целом, по-прежнему продолжает привлекать зарубежных игроков. Следует отметить, что в 1 кв.2010 года было заявлено о нескольких новых проектах. Финская компания **Holiday Club Resorts Oy**, развивающая сеть курортов и **spa**-центров, намерена открыть порядка пяти своих объектов на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области. **SRV Group** планирует строительство МФК в Красногвардейском районе, по проекту предполагается гостиница на **625** номеров.

Основная проблема – поиск инвестора в проектах. Однако финансовые показатели гостиничных проектов выглядят значительно привлекательнее, чем проекты остальных сегментов коммерческой недвижимости, таким образом, гостиничные проекты более привлекательны для инвестирования.

Предложение

По данным на 1 кв. 2010 г. в Санкт-Петербурге функционирует **69** качественных гостиниц класса **3*-5*** с общим номерным фондом **13,9** тыс. номеров. За прошедший квартал введено только **2** гостиницы **3*** общим номерным фондом **90** номеров, а именно гостиница на наб. р. Пряжки (ЗАО «Управляющая компания «АВА») и гостиничный комплекс на Стремянной ул. (ООО «Виктория»).

Если учитывать все средства размещения в городе, то по данным информационно-аналитического проекта **hotelstat.ru** в Санкт-Петербурге насчитывается более **700** гостиниц общим номерным фондом более **27 000** номеров, включая пансионаты, санатории, мини-отели и ведомственные гостиницы города.

Одним из показателей, характеризующих степень развития рынка гостеприимства региона, является уровень обеспеченности гостиничными номерами на **1000** жителей. Согласно европейским нормам данный показатель должен находиться на уровне **9-11**

номеров. В Санкт-Петербурге, данный показатель находится на уровне **6** номера на **1000** жителей.

Рисунок 1 Динамика рынка качественных гостиниц (3-4-5*), номерной фонд

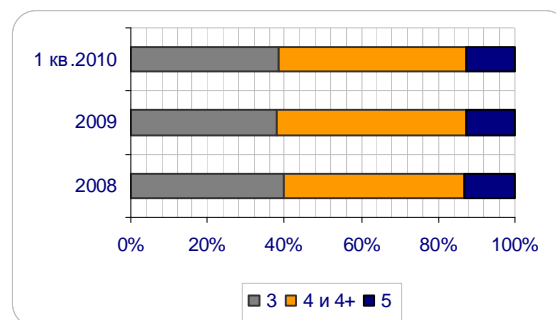


Источник: GVA Sawyer

Анализ заявленных к вводу в **2010** году новых проектов показывает, что объем качественного номерного фонда может увеличиться на **2,3** тыс. гостиничных номеров. Однако по прогнозам специалистов **GVA Sawyer**, ввод в **2010** году составит порядка **1,5** тыс.номеров качественных гостиниц.

В структуре качественного номерного фонда на 1 кв.2010 год преобладают отели категории 4* (49%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (13%), гостиницы 3* составляют 38%.

Рисунок 2. Структура качественного номерного фонда в 1 кв.2010



Источник: GVA Sawyer

Спрос

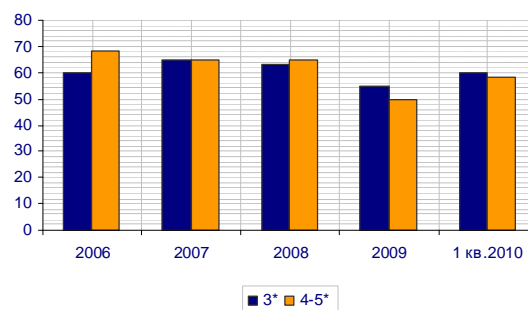
По данным Комитета по инвестициям, в 2009 г. в Санкт-Петербурге побывало 4,8 млн туристов, в том числе 2,3 млн иностранных (в 2008 году – 2,4 млн иностранных туристов). Общее количество туристов по сравнению с предыдущим годом увеличилось за счет развития внутреннего туризма.

Гостиничный рынок Санкт-Петербурга, как в докризисный период, так и сейчас, характеризуется резкой сезонностью: в высокий сезон многие гостиницы заполнены почти полностью, в низкий - заполняемость не превышает 40-50%.

Заполняемость гостиниц по данным на 1 кв.2010 г по сравнению с аналогичным периодом прошлого года повысилась на 18-20%. По итогам 1 кв.2010 года уровень заполняемости составляет порядка 58-60%.

Основная масса туристов, приезжающих в 1 квартал – это индивидуальные туристы, а основной поток групповых бронирований, как туристических, так и корпоративных, приходится на высокий сезон (май-август).

Рисунок 3. Уровень заполняемости гостиниц 3-5*



Источник: GVA Sawyer

Финансовые условия

Основным фактором, влияющим на ценообразование на рынке гостиничной недвижимости, является сезонность рынка. Однако в текущей рыночной ситуации влияние кризисных явлений на ценообразование на рынке значительно выше влияния остальных факторов.

Если сравнивать показатели стоимости размещения в рублях, то по сравнению с 1 кв. 2009 года произошло увеличение стоимости размещения в 3* гостиницах и снижение в 4-5*.

Цены на категорию размещения 4-5* были наиболее завышены в докризисный период. В 2010 г. по оценкам GVA Sawyer в виду текущей ситуации в экономике, и, как следствие, снижения уровня платежеспособности, будет происходить дальнейшее снижение и корректировка цен в первую очередь в объектах с завышенной стоимостью, однако оно не будет столь значимым, как в предыдущие периоды.

Таблица 2. Средняя стоимость размещения в гостиницах Санкт-Петербурга, в 1 квартале за период 2008-2010гг. руб./сут. (Rack rates, открытые цены)

Средняя стоимость размещения, руб/сут	4-5*	3*
1 кв.2008	7 103-12 592	3639
1 кв.2009	5 370-14 325	3090
1 кв.2010	5 000- 9 000	3500

Источник: GVA Sawyer