

Обзор рынка

гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга
за 3 квартал 2009 г.



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 2009 г.

Основные показатели	5*	4*	3*
Объем нового предложения за 3 кв. 2009 г., номеров	0	175	0
Объем ввода в период 1-3 кв. 2009 г., номеров	103	859	180
Прогноз ввода в 4 кв. 2009 г., номеров	200-400	100-200	50-200
Средняя стоимость стандартного (улучшенного) номера на конец 3 кв. 2009 г., руб./сутки	18 350 (20 720)	7 170 (8 140)	4 500 (5 360)

Источник: GVA Sawyer

В 3 квартале 2009 года рынок гостиничной недвижимости замедлил свое развитие, несмотря на то, что этот период относится к высокому туристическому сезону в городе.

Заполняемость гостиниц снизилась на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

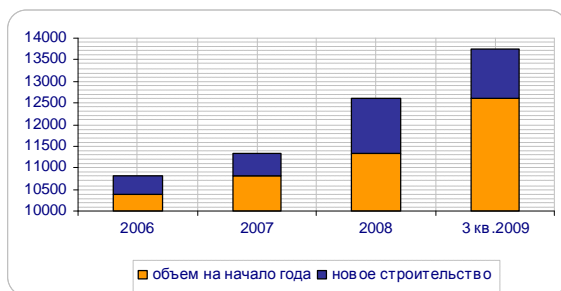
Стоимость размещения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилась в среднем более чем на 17%.

В 3 квартале введена в эксплуатацию только одна гостиница высокой категории на 175 номеров. Кроме того, введено несколько мини-гостиниц в Пушкинском и Курортном районах.

Предложение

На конец 3 кв. 2009 г. в городе функционирует 66 качественных гостиниц класса 3*-5* с общим номерным фондом 13 736 номеров. По итогам трех кварталов текущего года общим номерной фонд качественных гостиниц увеличился на 1140 номеров.

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

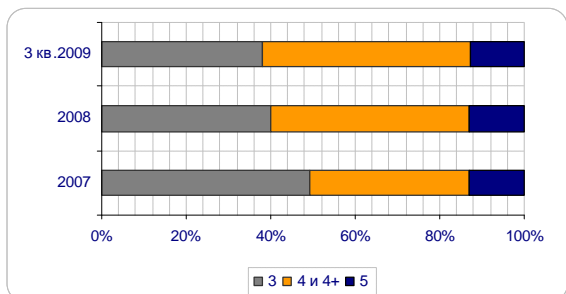


Источник: GVA Sawyer

В структуре качественного номерного фонда по итогам 3 кв. 2009 года преобладают отели категории 4* (49%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (13%), гостиницы 3* составляют 38%.

Следует отметить, что анализируемый период ознаменован большим количеством заявленных новых гостиничных проектов. За 3 кв. 2009 года было анонсировано 13 новых проектов, общий объем номерного фонда в которых составляет более 1 400 номеров. В июне 2009 г. были подписаны два крупных соглашения о намерениях с ООО "Плаза Лотос Групп" и ООО "Аплерсон Холдингс Лимитед" о строительстве новых отелей. По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, в настоящий момент в Петербурге около 40 проектов находятся в стадии строительства и еще около 45 проектов в стадии подготовки, где инвесторы ожидают решения правительства о проведении изыскательских работ.

Рисунок 2. Структура качественного номерного фонда на конец 3 кв. 2009



Источник: GVA Sawyer

Спрос

Заполняемость гостиниц в 3 квартале текущего года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилась на 7%.

Однако, правительство Санкт-Петербурга не ожидает снижения количества туристов по итогам 2009 г. по сравнению с показателем предшествующего года. По итогам трех кварталов 2009 года по оценкам Администрации количество туристов, посетивших Петербург, даже увеличилось на 8–10% относительно того же периода 2008 года. При этом рост произошел за счет россиян.

По прогнозам ГУ «Городской туристско-информационный центр» в 2009 году Санкт-Петербург посетит 2,3 млн иностранцев (в 2008 году – 2,4 млн). Но общее количество туристов увеличится за счет развития внутреннего туризма.

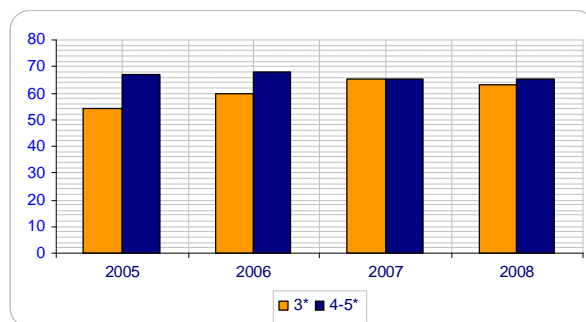
Финансовые условия

Основным фактором, влияющим на ценообразование на рынке гостиничной недвижимости, является сезонность рынка. Если сравнивать показатели стоимости размещения в рублях, то по сравнению с ценами на 3 кв. 2008 года произошло незначительное снижение стоимости. Цены на 3* и 4-5* гостиницы в 2009 году ниже на 16-30% стоимости на аналогичное размещение в 2008 году.

По прогнозам специалистов GVA Sawyer по итогам 2009 г. будет введено около 1500 номеров в гостиницах класса 3*-5*, что существенно больше показателей 2008 года.

По прогнозам Администрации на 2010 г., снижения объема ввода гостиничных номеров и потока туристов в город не планируется.

Рисунок 3 Уровень заполняемости гостиниц 3-5*



Источник: GVA Sawyer

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

Прогноз уровня заполняемости по итогам 2009 года составляет порядка 50%.

Таблица 2 Средняя стоимость размещения в гостиницах на конец сентября 2009 года, руб/сут (Rack rates, открытые цены)


	3 кв. 2008	3 кв. 2009
3*	5 600	4 700
4*-5*	10 600-17 900	7 200-18 300

Источник: GVA Sawyer



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Charles Dunn
GVA Kidder Mathews
GVA Advantis
GVA Smith Mack
GVA Chicago
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Detroit
GVA Bieri
GVA Marquette Advisors
GVA Oxford
GVA Cawley
GVA Kantor
GVA Grimley Ltd.
GVA City-Concept
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Nybolig Erhverv
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA TP Group
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA PCI
GVA Emirah
GVA Real-Consult
GVA Real-Consult Polska
GVA Curzon Partners
GVA Intercapitalis
GVA Project Control Group
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Представительство в Санкт-Петербурге
Россия, 190031 Санкт-Петербург,
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

Тел./факс: +7 (812) 334-9392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru, www.gvaconsulting.ru

GVA Sawyer

Office in St. Petersburg
Russia 190031 Saint-Petersburg
4a Efimova Ul. BC «MIR», office 330

Tel./fax: +7 (812) 334-93-92
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com, www.gvaconsulting.ru