

ОБЗОР



ОТЕЛЬ LOTTE

2017 ГОД  
РЫНОК  
ГОСТИНИЧНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Санкт-Петербург

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## Предложение

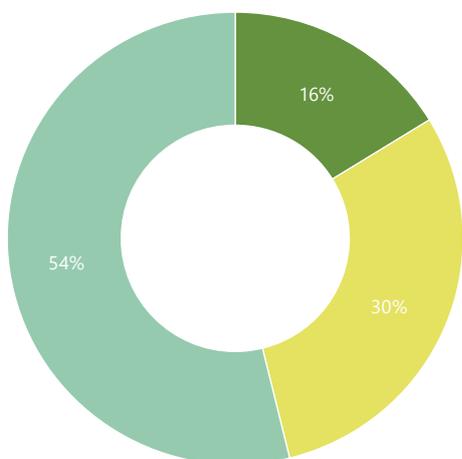
По итогам 2017 г. суммарный номерной фонд качественных гостиниц Санкт-Петербурга в категории 3–5\* составил 32 348 номеров, включая такие форматы, как гостиницы, малые отели и мини-отели. Предложение характеризуется неравномерной структурой: по количеству объектов лидерство за мини-отелями (54%), а по количеству номерного фонда основное предложение сосредоточено в формате гостиниц (68%).

Рынок продолжает активно пополняться объектами формата мини-отелей и малых гостиниц. Согласно данным из Федерального перечня туристских объектов по состоянию на декабрь 2017 г., официальную классификацию в Петербурге прошли 1 114 средств размещения, включая гостиницы, малые отели, мини-отели и хостелы – город находится на 3-м месте по количеству классифицированных средств размещения, уступая по данному

показателю только Краснодарскому краю и Москве.

Без учёта мини-отелей на рынке действует 367 гостиниц и малых отелей суммарным номерным фондом 28 598 номеров, из них 280 позиционированы в категории 3\*, 68 – в категории 4\* и 19 – в категории 5\*. Официально категория 3–5\* присвоена 358 гостиницам с суммарным номерным фондом 24,4 тыс. номеров.

Распределение объектов в структуре предложения по сегментам, %



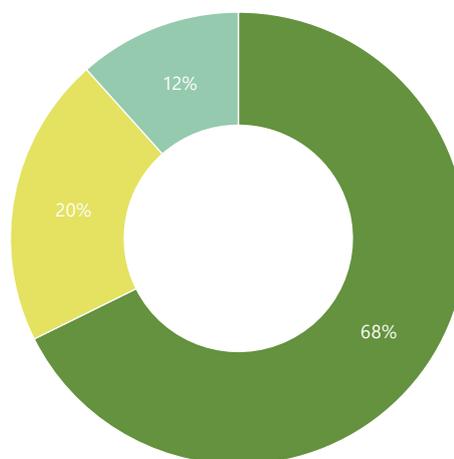
- Гостиницы (номерной фонд от 51 номера)
- Малые отели (номерной фонд от 16 до 50 номеров)
- Мини-отели (номерной фонд до 15 номеров)

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В структуре географического распределения по сравнению с результатами 2016 г. серьёзных изменений не выявлено: подавляющее большинство (71%) номерного фонда качественных отелей по-прежнему расположено в центральных локациях. При этом основное количество номеров в отелях катего-

рии 5\* сосредоточено в Центральном и Адмиралтейском районах. Номера в отелях категории 4\* широко представлены в Московском и Василеостровском районах, где потенциальным источником спроса являются в первую очередь представители деловой общественности – посетители выставочных комплек-

Распределение количества номерного фонда в структуре предложения по сегментам, %

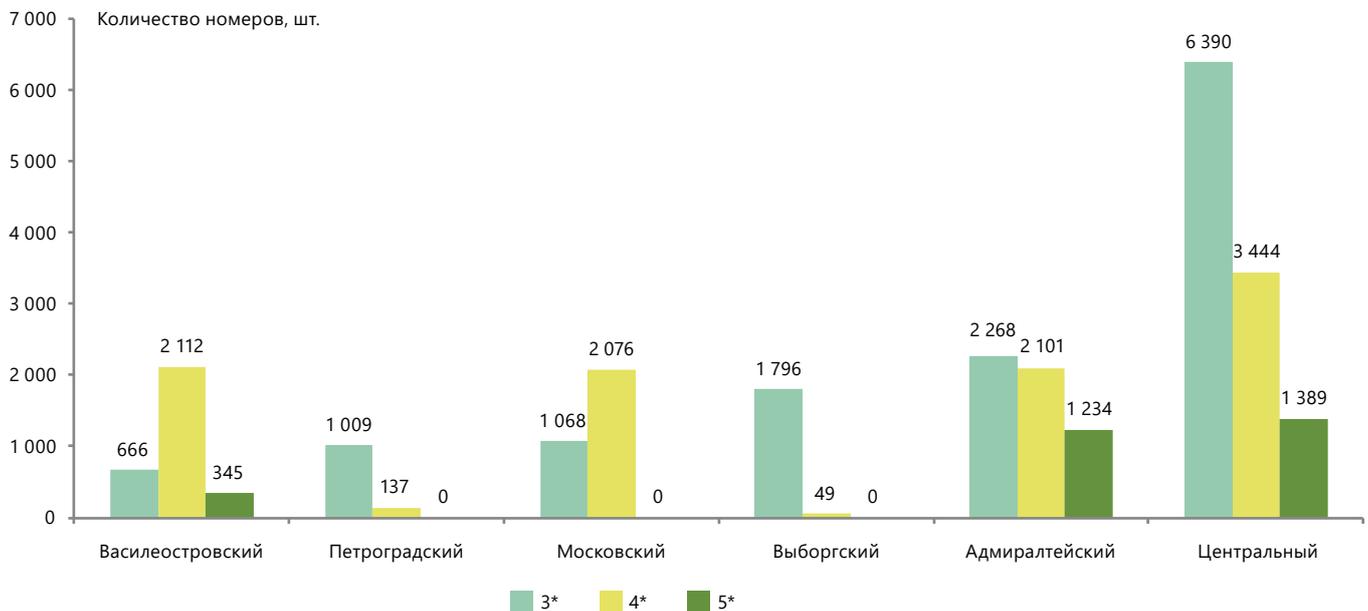


- Гостиницы (номерной фонд от 51 номера)
- Малые отели (номерной фонд от 16 до 50 номеров)
- Мини-отели (номерной фонд до 15 номеров)

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

сов «Экспофорум» и «Ленэкспо». Что касается номеров в гостиницах 3\*, то в Центральном районе доступно в 3 раза больше номеров в данной категории по сравнению с другими районами, однако характер распределения номерного фонда отелей 3\* более равномерный, чем отелей 4–5\*.

### Распределение предложения по основным районам в гостиницах категории 3–5\*



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

### Ключевые гостиницы, открывшиеся в 2017 г.

Гостиница	Адрес	Район	Собственник/ Инвестор	Категория	Количество номеров, шт.
LOTTE Hotel St. Petersburg	Антоненко пер., 2	Адмиралтейский	Lotte Group	5*	154
Hilton Saint Petersburg ExpoForum	Шушары, Петербургское ш., 62, к. 1	Пушкинский	«ОТЕЛЬ Менеджмент»	4*	234
Diplomat Hotel	Детярный пер., 7А, лит. И	Центральный	УК «Стильные отели»	4*	47
The Gamma Hotel	Наб. Обводного канала, 130	Адмиралтейский	«Петроинструмент»	4*	47
Shouyuan	Садовая ул., 79	Адмиралтейский	Hualing Group	4*	29
Kostas	Профессора Ивашенцова ул., 2а	Центральный	«Большой проспект»	3*	160

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

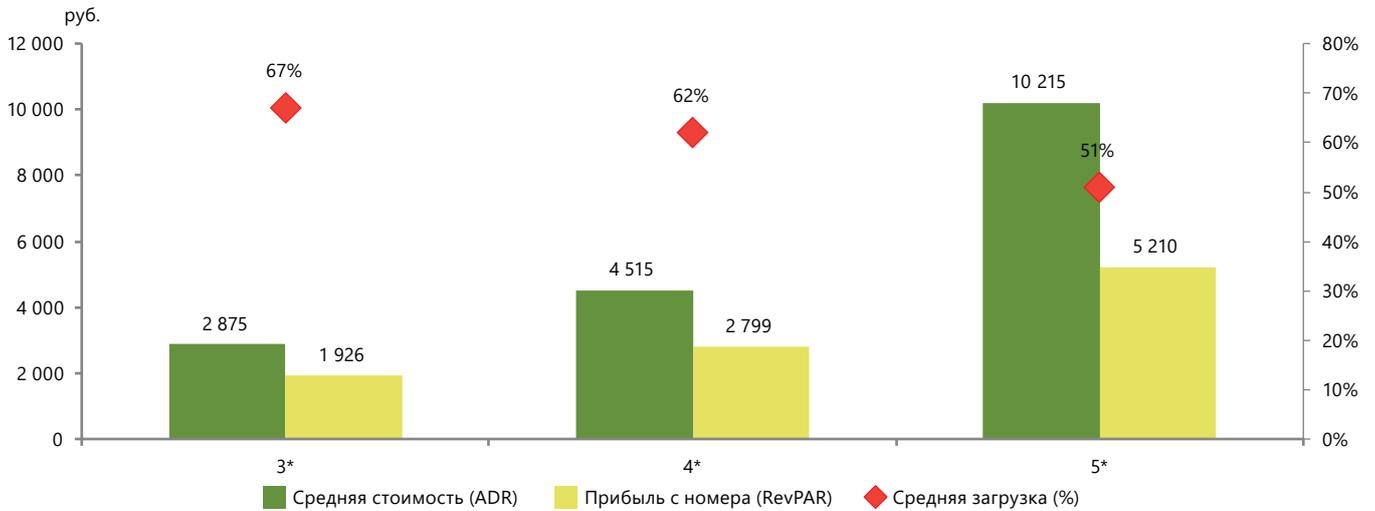
По итогам года прирост качественного номерного фонда составил 6,7%. Так, в 2017 г. на рынок вышли сразу 2 брендированных отеля. В мае открылся LOTTE Hotel – гостиница 5\*, принадлежащая южнокорейской сети LOTTE Hotels & Resorts и ставшая вторым отелем корпорации LOTTE Group в России. Помимо этого, по соседству с запущенным в 2016 г. отелем Hampton на территории «Экспофорума» начала принимать постояльцев гостиница Hilton Saint Petersburg ExpoForum.

Возведённый объект уровня 4\* также управляется международным гостиничным оператором Hilton Worldwide. Кроме того, в зданиях XIX века постройки после выполненных работ по реконструкции начали функционировать Diplomat Hotel в непосредственной близости от делового квартала «Невская Ратуша» и отель The Gamma Hotel, расположенный недалеко от Балтийского вокзала. Также начал работу отель Shouyuan китайских инвесторов Hualing Group.

В целом можно отметить постепенное расширение списка международных гостиничных операторов в Петербурге. По истечении 2017 г. в городе действуют 20 международных операторов, которые управляют 36 объектами категории 3–5\* с суммарным номерным фондом 9 888 номеров. К числу операторов, в управлении которых находится наибольший номерной фонд, относятся The Rezidor Hotel Group, InterContinental Hotels Group и AZIMUT Hotels.

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## Основные операционные показатели в 2017 г.



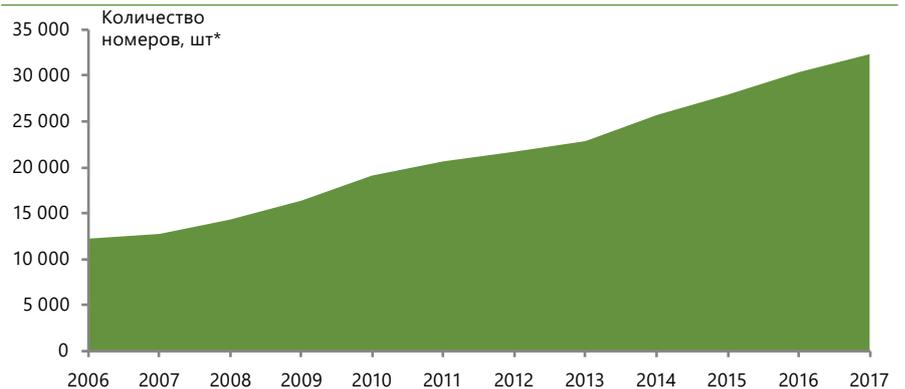
Источник: Umbrella Hospitality CIS, показатели 2017 г.

## Спрос

В 2017 г. Санкт-Петербург оставался привлекательным для совершения туристических и деловых поездок и третий год подряд был признан лучшим европейским городским туристическим направлением в Европе, получив награду World Travel Awards. По данным аналитического агентства «ТурСтат», Петербург находится на втором месте по объёму туристического потока среди других российских городов и демонстрирует положительную динамику: в 2017 г. его посетили 7,5 млн человек (+9%), включая 3,75 млн иностранных туристов (+34%). Пассажиропоток аэропорта Пулково увеличился на 21,6% по сравнению с результатом 2016 г., при этом одним из основных факторов роста стало привлечение новых российских и иностранных перевозчиков на регулярные рейсы.

Согласно итоговым показателям работы отелей в 2017 г., по данным экспертов рынка, средний тариф размещения за 2017 год в сегментах 3–4\* составил около 3 670 рублей, и этот показатель оказался на 9% выше результата предыдущего года<sup>1</sup>. Загрузка при этом составила порядка 62–67%, а средняя прибыль с номера, по экспертным мнениям, превосходит результаты 2016 г. на 10–11% в категориях 3–4\*. Два года подряд пик стоимостей номеров в качественном предложении приходится на май – июнь, а в июне – июле загрузка гостиниц достигает 85%.

## Динамика показателя суммарного объёма номерного фонда в Санкт-Петербурге



\*Гостиницы, малые отели и мини-отели, позиционированные в категории 3–5\*  
 Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018



Отель The Gamma Hotel на наб. Обводного канала

<sup>1</sup> Здесь и далее приводятся данные по операционным показателям 2017 г., рассчитанные компаниями Hotel Advisors, Hospitality Management & Consulting и RevSales hotels.

## Прогноз

В целом основным трендом на рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга в 2018 г. будет являться ориентация на создание и подготовку гостиничной инфраструктуры к чемпионату мира по футболу 2018 г. В процессе совершенствования и доработок находится нормативно-правовая база, регламентирующая деятельность гостиничной отрасли. Так, в соответствии с изменениями, внесёнными в Федеральный закон «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации», который вступит в силу в начале 2019 г., запрещается использовать в названии или рекламе гостиницы упоминание категории, отличающейся от официально присвоенной, что наряду с предоставлением гостиничных услуг без свидетельства о пройденной классификации повлечёт административную ответственность<sup>2</sup>. С 1 июля 2019 г. классификация обязательна для гостиниц с номерным фондом более 50 гостиничных номеров, с 1 января 2020 г. – более 15 номеров, а с 1 января 2021 г. – для всех гостиниц. Примечательно, что значительная часть действующих и строящихся апарт-отелей в Петербурге относятся к гостиницам, на которые также будет распространяться вышеуказанный закон.

Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга разработана программа развития гостиничной отрасли, в рамках которой инвесторам предоставляются меры поддержки для реализации гостиничных проектов. К таким мерам, в частности, относятся присвоение проекту статуса стратегического при условии минимального размера инвестиций в 1 млрд рублей и возможность получения земельного участка для строительства гостиницы без торгов или по низкой ставке с возможностью дальнейшего выкупа со скидкой в размере 1/4 от кадастровой стоимости земли. Также инвесторам предлагается взаимодействие с городом по вопросу реконструкции зданий через механизм концессионного соглашения.



Отель Hilton Saint Petersburg ExpoForum

В течение 2018 г. в качественных отелях Санкт-Петербурга стоит ожидать увеличения уровня загрузки от 5 до 11% в зависимости от категории отеля, а среднее увеличение стоимости проживания составит 10–15%. Из ключевых гостиниц, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2018 г., можно отметить объекты Holiday Inn Express на 244 номера и Meininger Hotel на 158 номеров в Никольских рядах, а также гостиницу на 9-й Советской улице, 3. Одной из потенциальных возможностей для увеличения номерного фонда является создание плавучих гостиниц, обсуждаемое на городском законодательном уровне.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Светлана Московченко**

Руководитель отдела  
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2018 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 05.02.2018 № 16-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации».