

ОБЗОР

 Knight
Frank

20
В РОССИИ
ЛЕТ



2016 ГОД
РЫНОК
ГОСТИНИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение

По итогам 2016 г. суммарный номерной фонд действующих гостиниц Санкт-Петербурга, позиционированных в категории 3–5* составил 26 792 номера¹. Из 539 гостиниц 47% реализуется в формате мини-отелей².

Без учета мини-отелей, в Санкт-Петербурге действует 288 гостиниц и малых отелей с суммарным номерным фондом 24 579 номеров, из них 216 позиционированы в категории 3*, 55 – в категории 4* и 17 позиционированы в категории 5*.

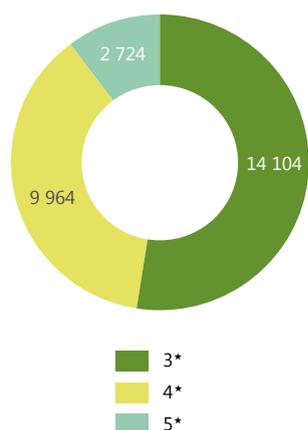
В Санкт-Петербурге действует программа обязательной классификации гостиниц и иных средств размещения. По дан-

ным на ноябрь 2016 г. 733 средства размещения, включая гостиницы, мини-отели, малые отели и хостелы, прошли официальную классификацию. Категорию 3–5* официально получили только 244 гостиницы с суммарным номерным фондом 20,7 тыс. номеров. Остальным средствам размещения присвоена категория «без звезд», а также 1–2*³. Стоит отметить, что не все средства размещения, функционирующие в Санкт-Петербурге, прошли официальную классификацию, в основном это касается мини-отелей и малых отелей. Срок обязательной классификации отелей к Чемпионату Мира по футболу – 2018 истекает 1 января 2017 г.

Качественное предложение распределено неравномерно по районам Санкт-Петербурга – 71% номерного фонда категории 3–5* сосредоточено в четырех районах: Центральном, Адмиралтейском, Василеостровском и Московском, при этом гостиницы категорий 4* и 5* преимущественно расположены в Центральном районе.

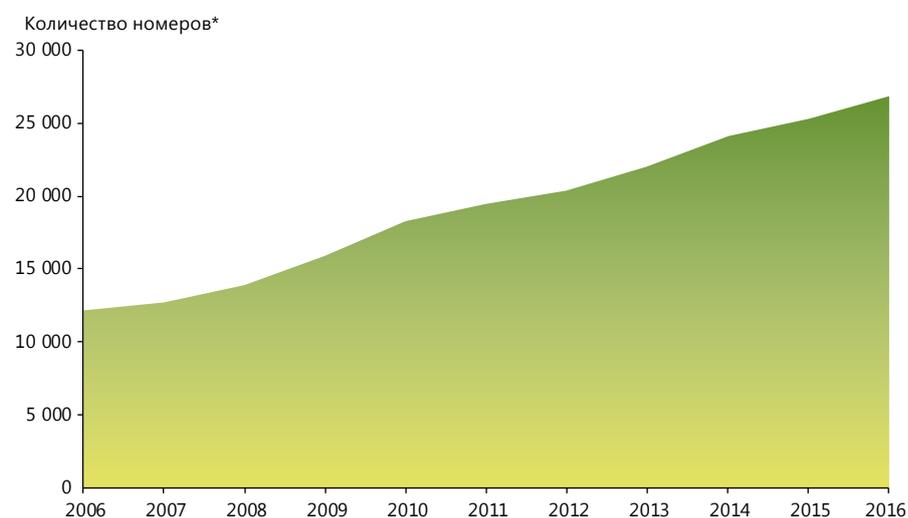
Несмотря на достаточно большое количество мини-отелей в сравнении с другими городами России – 2 213 объектов, их суммарный номерной фонд составляет только 8% от общего объема номерного фонда Санкт-Петербурга категории 3–5*. Среди всех действующих мини-отелей, позиционированных

Распределение суммарного объема номерного фонда в общей структуре предложения в зависимости от позиционированной категории отеля, количество номеров



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика изменения суммарного объема номерного фонда Санкт-Петербурга



* Гостиницы, малые отели и мини-отели, позиционированные в категории 3-5*

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

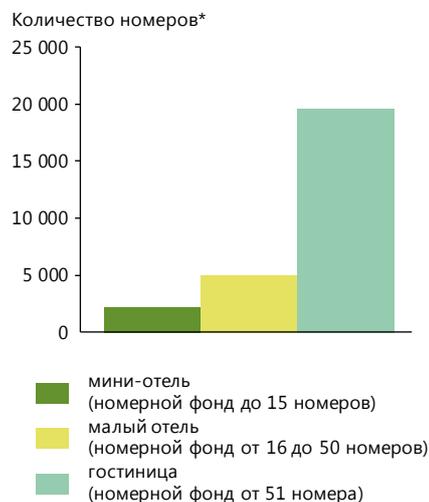
¹ В расчете учтен номерной фонд гостиниц, малых отелей и мини-отелей, позиционированных в категории 3-5*, прошедших и еще не прошедших официальную классификацию.

² В соответствии со стандартом ГОСТ Р 54606-2011 применены следующие термины:

- малая гостиница, малый отель – малое средство размещения с номерным фондом от 16 до 50 номеров;
- мини-гостиница, мини-отель – малое средство размещения с номерным фондом от 5 до 15 номеров.

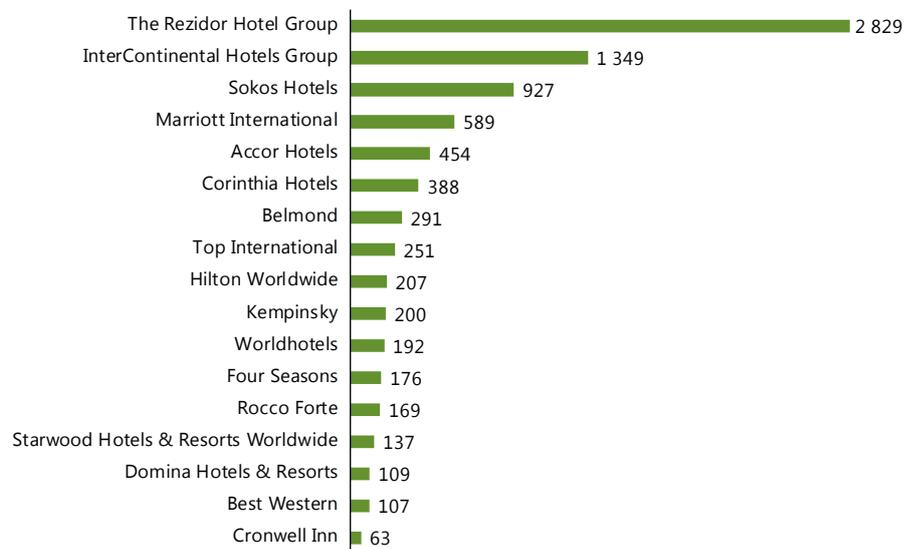
³ Источник: Федеральный перечень туристских объектов.

Распределение суммарного объема номерного фонда в структуре предложения по сегментам



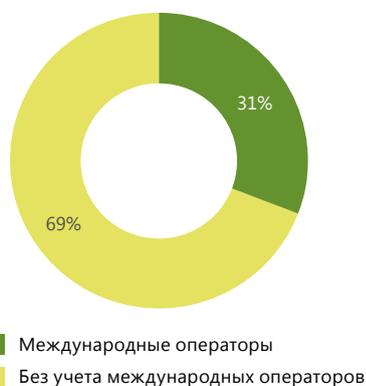
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Номерной фонд Санкт-Петербурга под управлением международных гостиничных операторов, количество номеров



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Доля номерного фонда под управлением международных гостиничных операторов в общей структуре предложения



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

в категории не менее 3*, 57% расположены в Центральном районе. Расширение мини-отелей и малых отелей происходит в Санкт-Петербурге преимущественно путем выкупа квартир в доме размещения и/или присоединения к сети отелей соседнего объекта. Нередки случаи, когда в течение нескольких лет собственник мини-отеля последовательно выкупает квартиры на этажах жилого здания и, постепенно расширяясь, отель занимает весь подъезд.

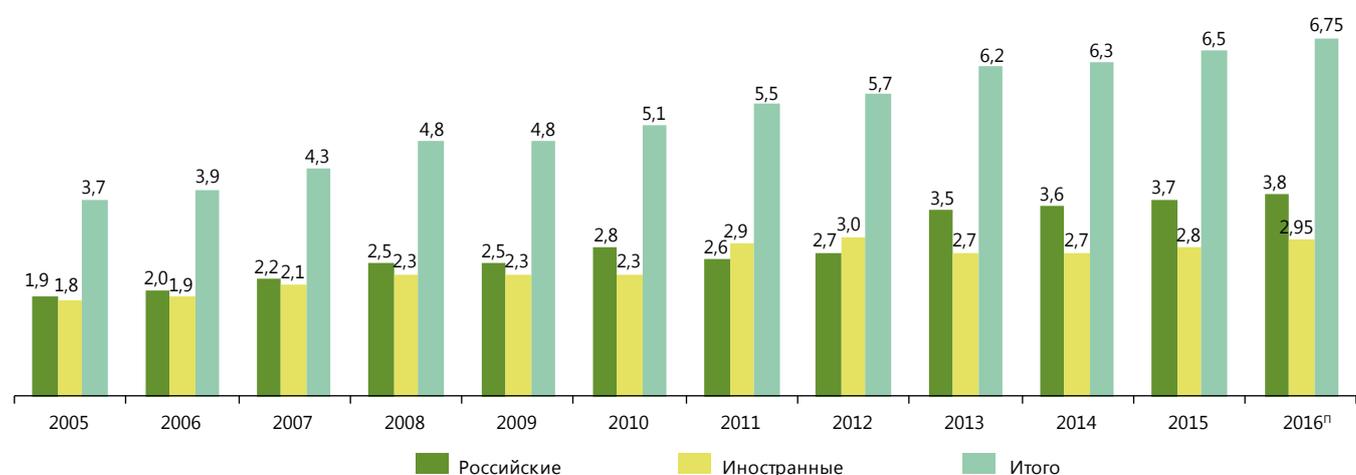
Среди тенденций гостиничного рынка следует отметить расширение сетей мини-отелей и малых гостиниц, преимущественно находящихся под управлением российских предпринимателей – по данным на конец 2016 г., 16% всех мини-отелей Санкт-Петербурга входят в определенную сеть, при этом не всегда собственник (как правило, индивидуальный предприниматель) является управляющим.

К сегменту малого отеля (номерной фонд от 16 до 50 номеров) в Санкт-Петербурге относятся 174 средства размещения, позиционированных в категории 3–5*, суммарный номерной фонд таких отелей достигает 19% от общего предложения качественного номерного фонда Санкт-Петербурга.

В городе действуют 17 международных гостиничных операторов, под их управлением находится 31 гостиница категории 3–5* с суммарным номерным фондом 8 438 номеров. На первом месте по номерному фонду в управлении на территории Санкт-Петербурга находится The Rezidor Hotel Group, включающий бренды Radisson и Park Inn, на долю оператора приходится 33% от суммарного номерного фонда гостиниц, функционирующих под зарубежными брендами.



Динамика туристического потока Санкт-Петербурга, млн. человек



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга; Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Спрос

Санкт-Петербург возглавляет рейтинг наиболее посещаемых городов России. В 2015 году город принял 6,5 миллионов туристов. По итогам 2016 года, по данным комитета по туризму, ожидается 6,7–6,8 миллионов туристов. Петербург в 2016 году второй год подряд был признан лучшим туристическим направлением в Европе, получив награду World Travel Awards – престижную мировую премию в области туристической индустрии.

Объем внутреннего туризма России, по данным Росстата, в 2015 году составил

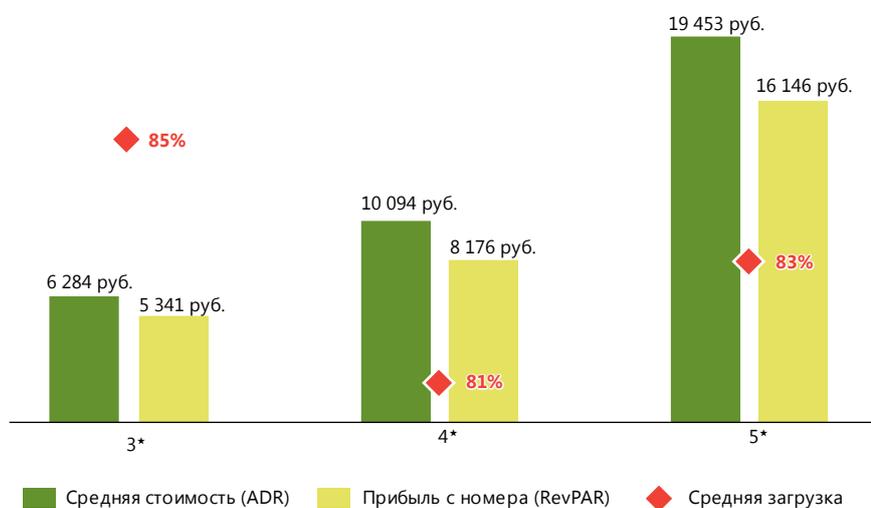
50 млн. поездок, по результатам 2016 года ожидается увеличение на 30% в сравнении с прошлым годом. По данным исследования TripBarometer 2016, проводимого компанией TripAdvisor, в 2015 году среднее число заграничных поездок российских граждан сократилось на 9%.

Всего в Санкт-Петербурге по итогам 2016 года ожидается около 3 миллионов иностранных туристов. В структуре иностранного туристического потока произошло изменение – некоторое сокращение туристов из европейских стран компенсировалось существенным

ростом туристов из стран Азиатско-Тихоокеанского региона. В рамках безвизового группового обмена в 2015 году в России побывало 540 тыс. туристов из КНР, из них около 300 тысяч побывали в Санкт-Петербурге. По итогам I полугодия 2016 г. в Россию приехало на 43% больше граждан Китая в сравнении с аналогичным периодом прошлого года¹. Помимо выгодного курса валюты КНР по отношению к рублю, на рост туристического потока повлияли также отмена виз для групповых путешественников, государственные программы поддержки туризма, а также рост дохода жителей КНР. Согласно прогнозу в соответствии с отчетом компаний Boston Consulting Group и TripAdvisor к 2030 году более половины мирового туристического потока будут составлять путешественники из Азиатско-Тихоокеанского региона.

Исходя из имеющихся данных, можно говорить о том, что гостиничный рынок Санкт-Петербурга завершит год с существенным ростом доходности в сравнении с 2015 годом. По итогам пикового месяца высокого сезона 2016 г. – июня, средняя месячная загрузка Санкт-Петербургских отелей составляла 81–85%, по итогам июля аналогичный показатель составлял 75–82%. По экспертному мнению крупнейших отельеров, гостиничный рынок Санкт-Петербурга в 2016 г. показал рост средней цены и доходности на номер для всех сегментов.

Основные операционные показатели высокого сезона (июнь 2016)



Источник: Umbrella Hospitality CIS, показатели за июнь 2016

¹ По данным ассоциации «Мир без границ».

Прогноз

Стремительный прирост операционных показателей гостиниц Санкт-Петербурга в 2016 году пробудил интерес инвесторов к строительству новых объектов, а крупнейшие международные сети – к подписанию контрактов на управление отелями. В процессе строительства находятся гостиницы, для которых подписаны предварительные договора на управление с международными гостиничными сетями, в том числе с ранее не присутствовавшими в Санкт-Петербурге – Jumerah, Elite World Hotels и Lotte Group. Ожидаемым является открытие второго отеля сети Hilton Worldwide в районе выставочного центра «Экспофорум». Всего до конца 2018 г., согласно предварительно заявленным девелоперами срокам, ожидается ввод в эксплуатацию гостиниц с номерным фондом 1 876 номеров, однако возможен перенос сроков для ряда проектов, что не является исключением для гостиничного рынка Санкт-Петербурга.

В течение года также возможна реализация отелей в формате мини-отеля и малого отеля, преимущественно в рамках реконструкции помещения/здания. Реализация данного формата отелей требует меньших временных затрат и занимает, в среднем, не более одного года. Стоит отметить, что на общее количество мини-отелей Санкт-Петербурга в долгосрочной перспективе существенное влияние окажет возможность принятия законопроекта о запрете/ограничении размещения малых средств размещения в жилых домах.

Существенный рост количества иностранных туристов планируется в 2017–2018 гг., преимущественно на даты проведения Кубка Конфедераций по футболу и Чемпионата Мира по футболу.

По результатам успешного сезона 2016 года ряд отельеров заявляет о планах существенного повышения цен – рост стоимости номеров, согласно рассматриваемым планам, может составить до 30% в высокий сезон. Стоит отметить, что на выполнение операционных показателей отелей Санкт-Петербурга в течение года существенно повлияли как рост внутреннего туризма, в основном связанного с сокращением количества поездок за пределы России, так и рост туристов из Азиатско-Тихоокеанского региона. При этом стоит отметить, что к ценовому фактору чувствительны как внутренние туристы, так и туристы из КНР, которые в случае роста цен и не столь выгодного соотношения рубль/юань могут переориентироваться на другие направления.

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга разработал программу развития гостиничной отрасли до 2021 г., предполагающую, что за ближайшие пять лет туристический поток возрастет до 7,3 млн человек, а уровень среднегодовой загрузки отелей увеличится с 61,5% до 63,5%. Программой предусмотрено несколько форм господдержки. Среди них перечислены существующие льготы и новые формы государственной поддержки. Следует отметить уже действующую поправку к закону «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и страте-

гических партнерах Санкт-Петербурга» – порог инвестиций для присвоения гостиничным проектам статуса «стратегического» снижен в 2016 г. с 15 млрд до 1,5 млрд рублей, а землю под такие проекты можно получать целевым назначением с льготной арендной ставкой в 1,5% от кадастровой стоимости участка на период строительства.

В целом ситуацию на гостиничном рынке Санкт-Петербурга можно охарактеризовать как позитивную – прирост туристического потока, государственная поддержка инвестиций в гостиничную сферу, формирование туристической инфраструктуры, комплексное продвижение туристического направления на государственном уровне, – все это создает благоприятные предпосылки для инвестирования. Тем не менее, ввиду высокой степени неопределенности в экономике и отсутствия возможности привлечения доступного кредитного финансирования, многие инвесторы по-прежнему занимают выжидательную позицию, и, хотя ставка капитализации является высокой в сравнении с другими сегментами недвижимости, риски в данном секторе остаются традиционно высокими.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела

tamara.popova@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2016 – 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.



Domina Prestige St. Petersburg