

ОБЗОР



2018 ГОД
РЫНОК
ГОСТИНИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение

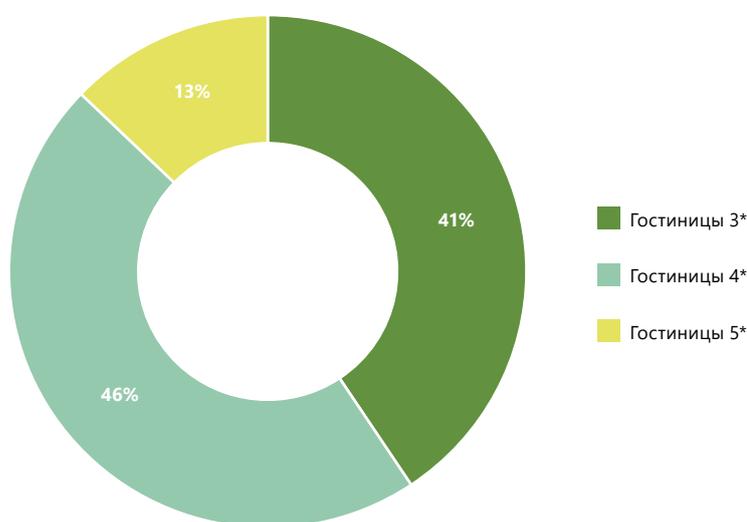
По итогам 2018 г. предложение качественных форматных отелей Санкт-Петербурга, классифицированных в категории 3-5*, составило 143 отеля суммарным номерным фондом 23,4 тыс. номеров*. В структуре предложения заметно преобладают и занимают 55% рынка гостиницы уровня 3*, однако наибольшее количество номеров представлено в гостиницах категории 4* (46% рынка).

В течение 2018 г. в Петербурге состоялось открытие 10 отелей суммарным номерным фондом 1 225 номеров (4 отеля уровня 3* на 421 номер и 6 гостиниц категории 4* на 804 номера). Суммарно под управлением международных гостиничных операторов находится 43% рынка гостиниц категории 3-5* (номерным фондом более 50 юнитов). MEININGER Hotel St. Petersburg Nikolsky стал дебютным проектом в России для европейской сети отелей MEININGER, а в Никольских рядах открылся первый в Петербурге отель Holiday Inn Express, пополнивший портфель оператора InterContinental Hotels Group. Также гостиница Vox Hotel перешла в управление компании Rusland SP по франчайзинговому соглашению с международным оператором.

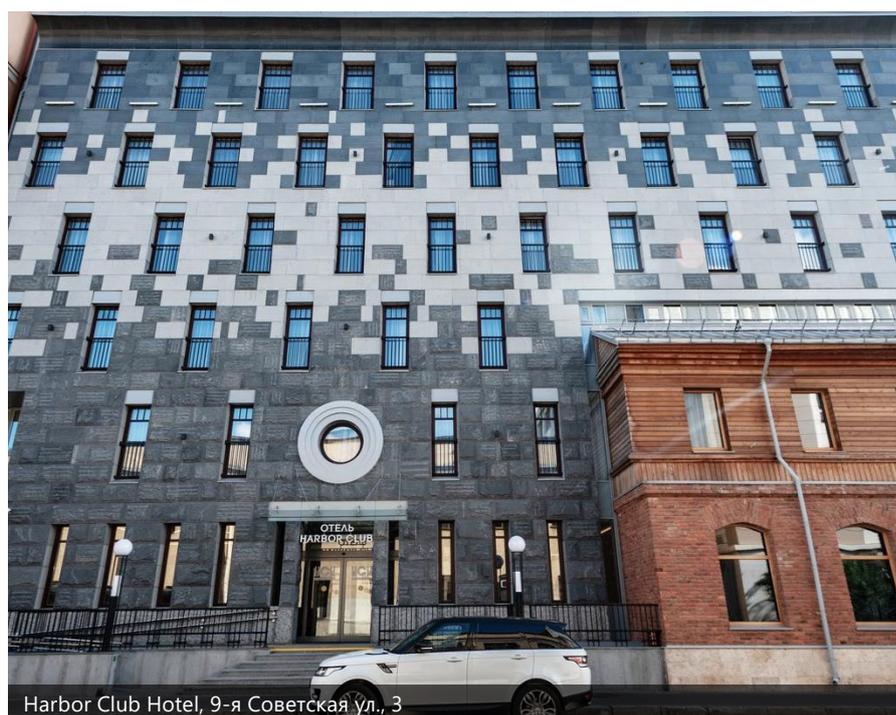
Стоит отметить, что все новые гостиницы прошли официальную классификацию и подтвердили заявленный уровень 3-4*. Всего же по состоянию на конец 2018 г. 83% отелей номерным фондом более 50 юнитов официально получили категорию 3-5*.

Лидерами по количеству качественного номерного фонда 3-5* являются Центральный (29%), Адмиралтейский (19%) и Московский (12%) районы. Прирост предложения составил 6%, при этом 77% номеров в 7 новых отелях сосредоточены в первых двух районах, традиционно насыщенных качественным предложением. Подробные характеристики новых объектов представлены в таблице ниже.

Распределение номерного фонда в структуре предложения по сегментам, %*



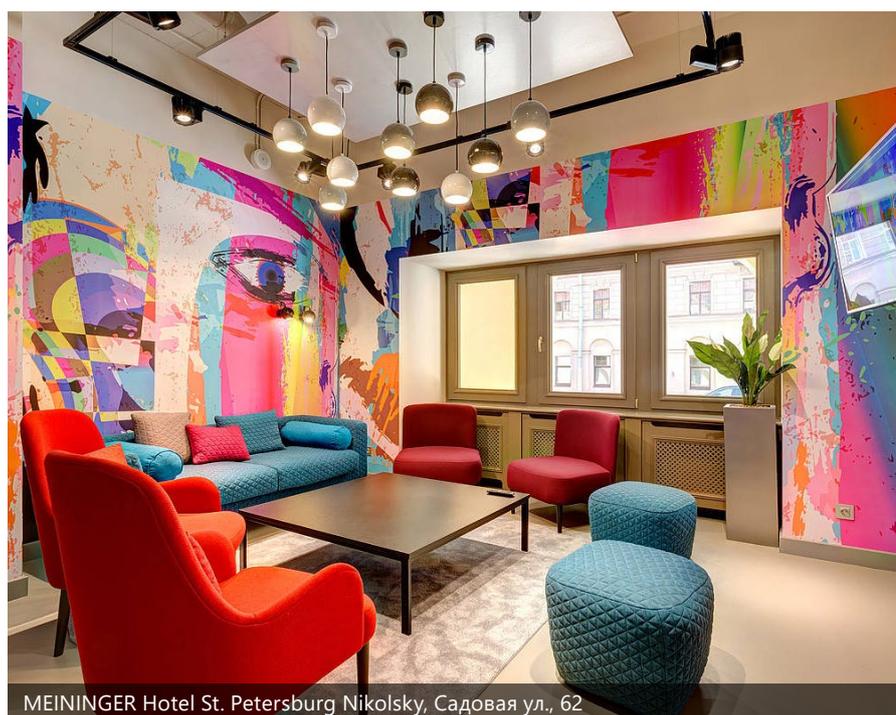
* Гостиницы номерным фондом более 50 номеров
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Ключевые гостиницы, открывшиеся в 2018 г.

Название	Адрес	Район	Инвестор/ Собственник	Категория	Количество номеров, шт.
Holiday Inn Express St.Petersburg Sadovaya	Садовая ул., 62	Адмиралтейский	Venture Investment & Yield Management LLP/ «Никольские ряды»	4*	244
Lahta Plaza	Приморский пр-т, 78, к.1	Приморский	«Конкорд менеджмент и консалтинг»/«Парк Отель»	4*	111
Nihao Hotel	Таллинская ул., 11	Красногвардейский	«Хуа-Жэнь Интернешнл»/ «Сиола»	4*	96
Imperial Art Hotel	Фонтанки наб. р., 57	Центральный	«Империял Арт Отель»	4*	204
«Гранд Отель Чайковский»	Чайковского ул., 55	Центральный	ИП Зыонг Ти Киен	4*	70
«Петровский Арт Лофт»	Петровский пер., 4	Петроградский	«Петровский Арт Лофт»	4*	79
Station L1	Лиговский пр-т, 1	Центральный	«Дом Андреевой»	3*	105
MEININGER Hotel St. Petersburg Nikolsky	Садовая ул., 62	Адмиралтейский	Venture Investment & Yield Management LLP/ «Никольские ряды»	3*	158
Harbor Club Hotel	9-я Советская ул., 3	Центральный	«Балт Инвест Групп»/ «Харбор Клуб»	3*	81
Vox Hotel	Лиговский пр-т, 29	Центральный	«Май»/«Л29»	3*	77

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



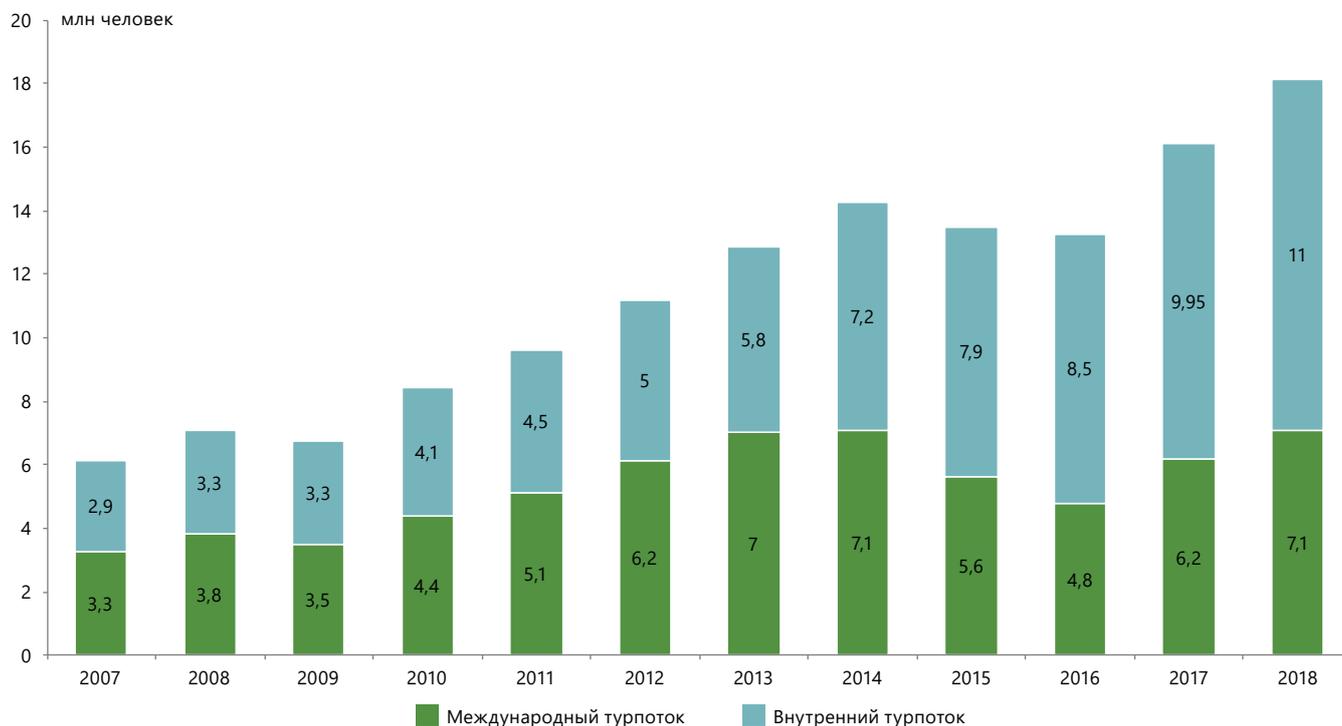
MEININGER Hotel St. Petersburg Nikolsky, Садовая ул., 62

Спрос

По данным Комитета по развитию туризма в 2018 г. Петербург посетило около 15 млн туристов, а не 8,2 млн, как прогнозировалось ранее. В 2018 г. методика подсчёта была изменена и помимо транспортной статистики, данных отелей, турагентств и пограничных служб также учитывались данные опросов и сервисов краткосрочной аренды жилья. В связи с этим обстоятельством корректно выявить динамику по сравнению с предыдущими периодами затруднительно.

Среди причин высоких показателей турпотока можно выделить проведение матчей Чемпионата мира по футболу (только за месяц турнира в Петербург приехало более 1 млн туристов), увеличение популярности Санкт-Петербурга у туристов из Азии, а также реализацию приоритетного проекта Правительства Санкт-Петербурга по конгрессно-выставочным мероприятиям, количество которых увеличилось

Динамика внутреннего и международного туристического потока



Источник: Аэропорт Пулково

на 10% по сравнению с 2017 г. Реализация данной программы нацелена на увеличение количества мероприятий и должна оказать положительное влияние на развитие культурного, научного и событийного потенциала города.

В 2018 г. Санкт-Петербург в 3-й раз подряд был признан лидирующим культурным направлением мира, получив награду «World Travel Awards» и превзойдя такие конкурирующие направления как Париж, Лондон, Рим, Сидней, Нью-Йорк, Пекин и другие.

По итогам 2018 г. пассажиропоток аэропорта «Пулково» составил 18,1 млн пассажиров и увеличился на 12,4% по сравнению с 2017 г. По итогам навигации 2018 г. пассажиропоток «Пассажирского Порта Санкт-Петербург «Морской фасад» составил 623 тыс. человек, что на 11% больше, чем в 2017 г., а в 2019 г. прогнозируется увеличение до 625 тыс. человек.

Согласно показателям работы петербургских отелей за 2018 г., средний тариф размещения (ADR) увеличился на 10,3% и составил 4 079 руб.¹ Наибольший прирост среднего тарифа продажи номеров был отмечен в июне-июле (увеличение в среднем на 28%-32%), наибольший спад пришелся на октябрь (-9,5%). За послед-

ние 4 года на рынке отмечен прирост показателя ADR минимум на 10% ежегодно.

Средний уровень загрузки также продемонстрировал положительную динамику по сравнению с 2017 г. (+3,5%) и составил 68,7%. Начиная с 2015 г., 2018 г. стал единственным годом с самой низ-

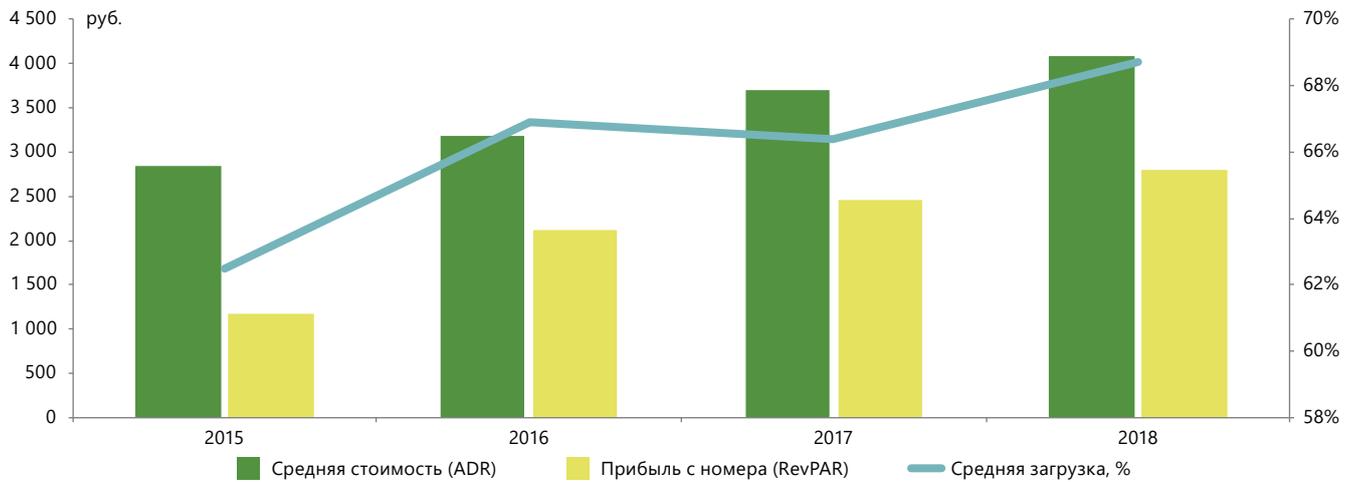
кой загрузкой отелей в высокий сезон: в июне-июле снижение к аналогичному периоду 2017 г. составило 9-10%, а непосредственно в период проведения матчей Чемпионата мира по футболу -16,7%. Средняя прибыль с номера (RevPAR) превзошла среднее значение 2017 г. на 14,2% и составила 2 803 руб.



Lahta Plaza, Приморский пр-т, 78 к.1

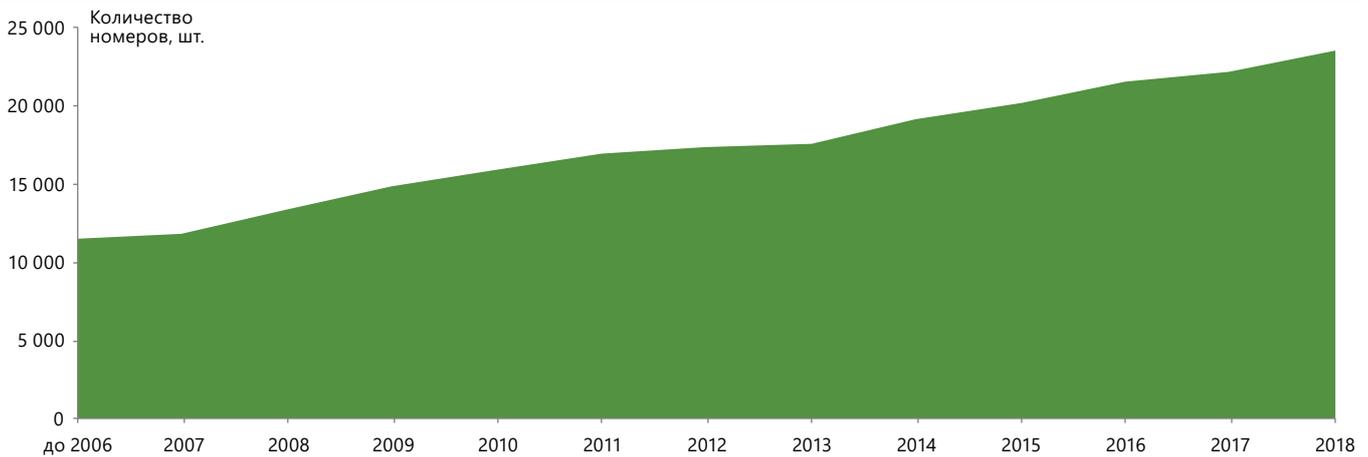
¹ Здесь и далее приводятся данные по операционным показателям 2018 г. (источник Hotel Advisors).

Динамика операционных показателей отелей Санкт-Петербурга



Источник: Hotel Advisors, 2019

Динамика показателя суммарного объема номерного фонда в Санкт-Петербурге



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Прогноз

В начале 2019 г. в силу вступит Федеральный закон "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации", в соответствии с которым все гостиницы должны пройти официальную классификацию. С середины 2019 г. классификацию обязаны пройти гостиницы с номерным фондом более 50 номеров, с начала 2020 г. – более 15 номеров, а в 2021 г. – все гостиницы.

Конкуренцию гостиничному сегменту составляет рынок апарт-отелей и в особенности активное развитие рынка сервисных апарт-отелей. Это значит, что частные инвесторы приобретают номер в гостинице в собственность для последующей сдачи его в краткосрочную, среднесрочную или долгосрочную аренду. Кроме того, объем рынка строящихся апарт-отелей постоянно увели-

чивается: только за 2018 г. объем рынка сервисных апарт-отелей, находящихся в продаже, увеличился в 1,5 раза (в шт.) по сравнению с показателем 2017 г. В 2018 г. на гостиничный рынок вышло 2 таких объекта – Docklands.life (категория 4*) и Elagin Apart (категория 3*). Данная ситуация сложилась в силу туристической привлекательности Петербурга, а также ряда сопутствующих тенденций на рынке жилья.

В 2018 г. объявлено о запуске нового проекта Status by Salut!, в составе которого предусмотрены сервисные апарт-отели и гостиница «Novotel Санкт-Петербург Аэропорт» уровня 4* на 250 номеров. Особенностью проекта является размещение двух форматов в одном здании. Оператором отеля выбрана французская компания AccorHotels.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2019 – 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.