



**РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ЗА 1КВ.2008Г.

PBL Holding
Россия 191024, Санкт-Петербург,
2-я Советская ул., д. 27/2
Тел.: +7 (812) 717 35 07
Факс: +7 (812) 717 29 39

Содержание

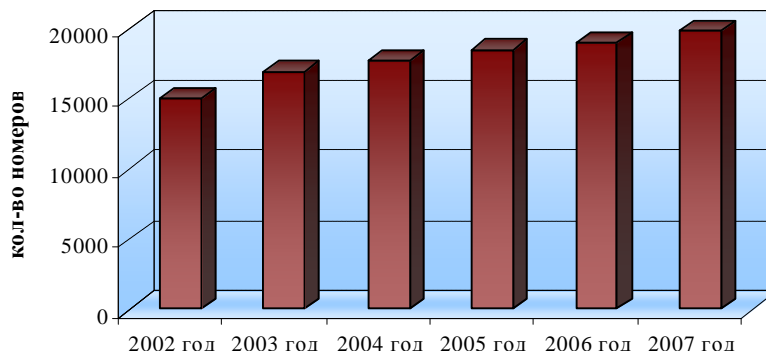
1.	Предложение.....	3
2.	Спрос.....	5
3.	Коммерческие условия и ценообразование.....	8
4.	Строящиеся и проектируемые гостиницы.....	9
5.	Ключевые события	12
5.1.	Новые проекты.....	12
5.2.	Новые бренды и операторы.....	12
5.3.	Новые игроки.....	13
6.	Тенденции.....	13
7.	Прогноз.....	14

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

1. Предложение

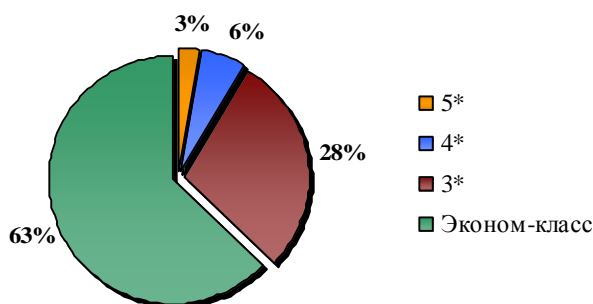
По официальным данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Администрации Санкт-Петербурга на январь 2008 года в городе функционирует 365 объектов гостиничного типа с общим номерным фондом 19 649 номеров, включая малые отели и хостелы. В эту статистику включены те предприятия, которые официально зарегистрированы как отели и платят соответствующие налоги.

Динамика объёма предложения

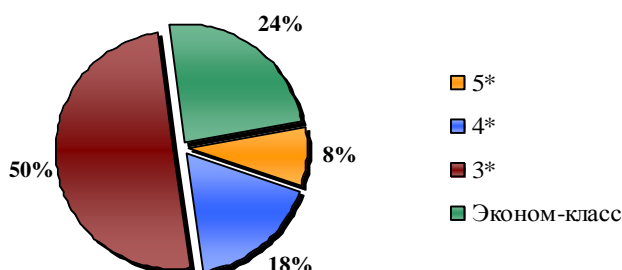


Категория гостиниц	Количество гостиниц	Количество номеров
Гостиницы 5*	10	1518
Гостиницы 4*	22	3480
Гостиницы 3*	104	9840
Гостиницы эконом-класса	229	4811

Количество гостиниц Санкт-Петербурга по категориям



Структура номерного фонда гостиниц Санкт-Петербурга по категориям

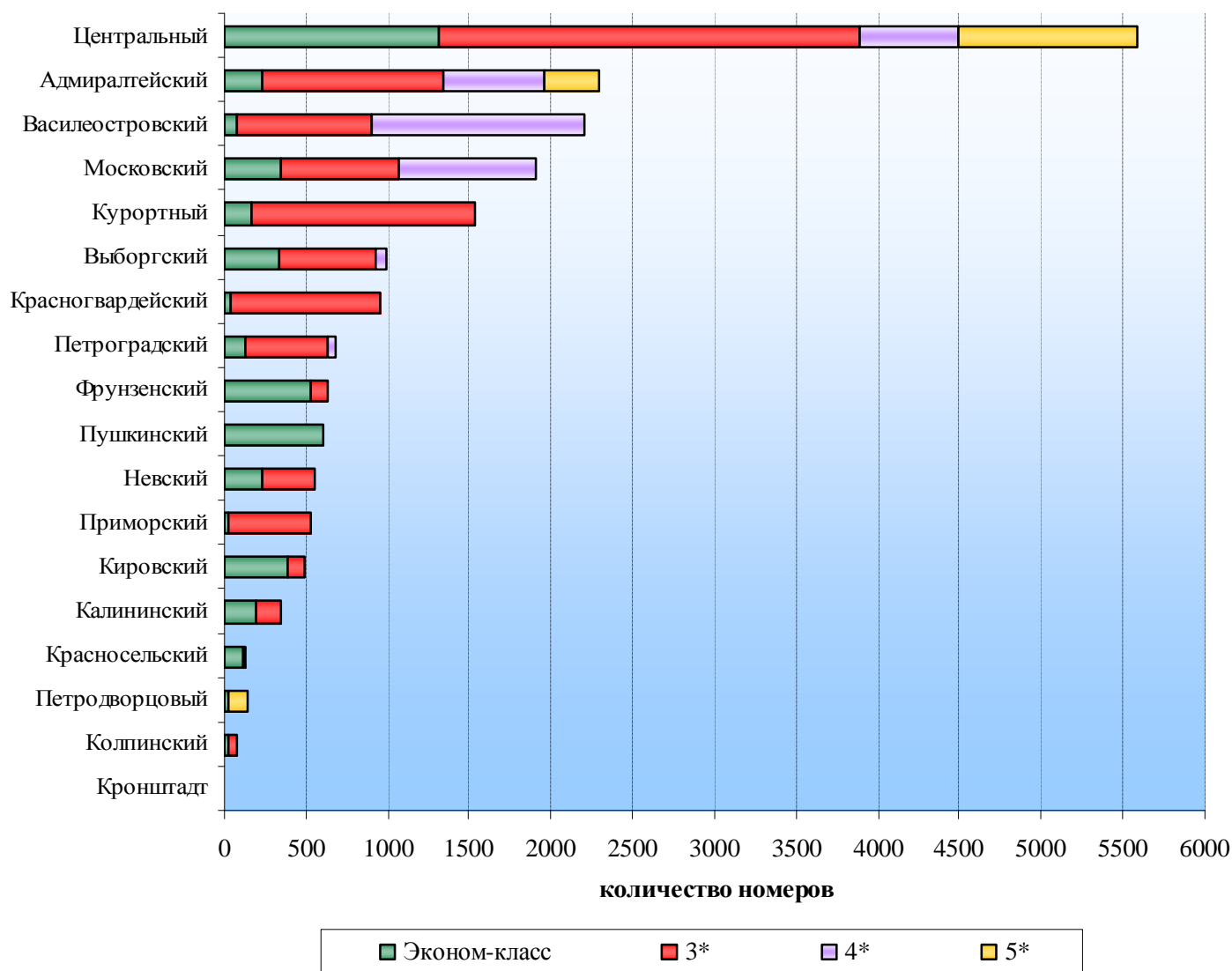


Согласно официальной статистике, в общем объёме предложения на долю качественных отелей уровня категорий 3-4-5* приходится 75%. В структуре качественных отелей преобладают гостиницы средней категории 3*, их доля в совокупном номерном фонде составляет около 50%.

В 4 центральных районах города (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный) сосредоточено 54% номерного фонда Санкт-Петербурга. Традиционным лидером выступает Центральный район, обеспечивающий 28% совокупного предложения.

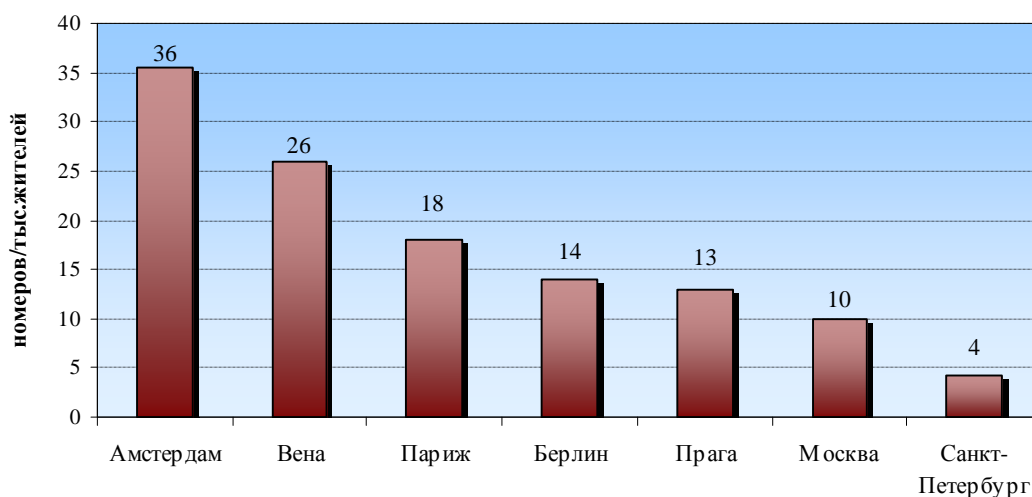
Петродворцовый район — пригород со слаборазвитой гостиничной инфраструктурой. На долю Петродворцового района приходится менее 1% от общего номерного фонда Санкт-Петербурга.

Распределение номерного фонда Санкт-Петербурга по районам



На тысячу жителей в Санкт-Петербурге приходится 4 гостиничных номеров всех категорий. По данному показателю Санкт-Петербург в разы отстаёт от других крупных городов Европы (среднеевропейский уровень предложения гостиничных номеров на тысячу жителей равняется 12-14). При этом Петербург является одним из наиболее посещаемых туристических центров.

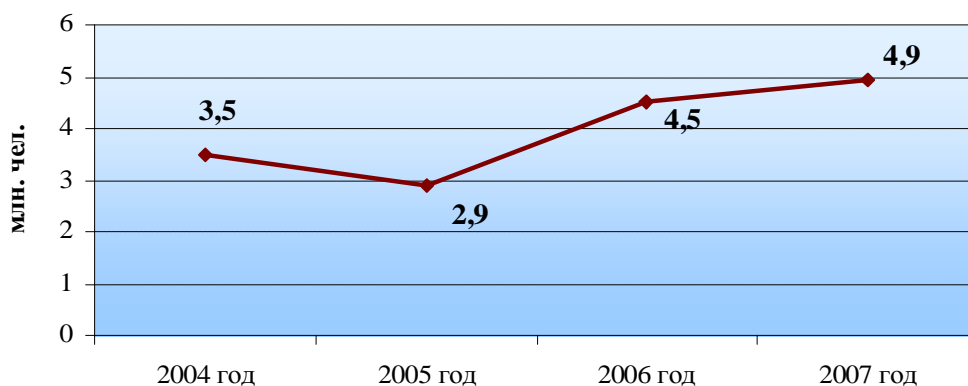
Предложение гостиничных номеров на 1000 жителей



2. Спрос

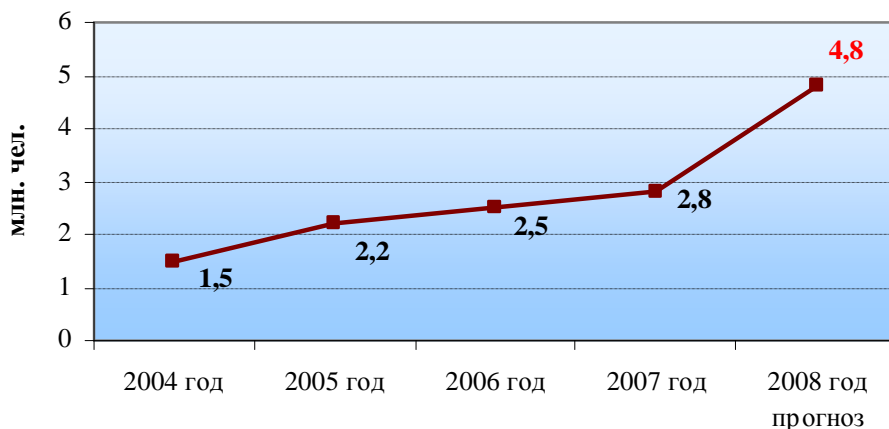
По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам в 2007 году город посетило 4,9 млн. туристов, из которых 2,8 млн. – иностранные граждане. Согласно официальной статистике, рост по отношению к 2006 году составил около 10%.

Динамика объёма туристических потоков, млн. человек



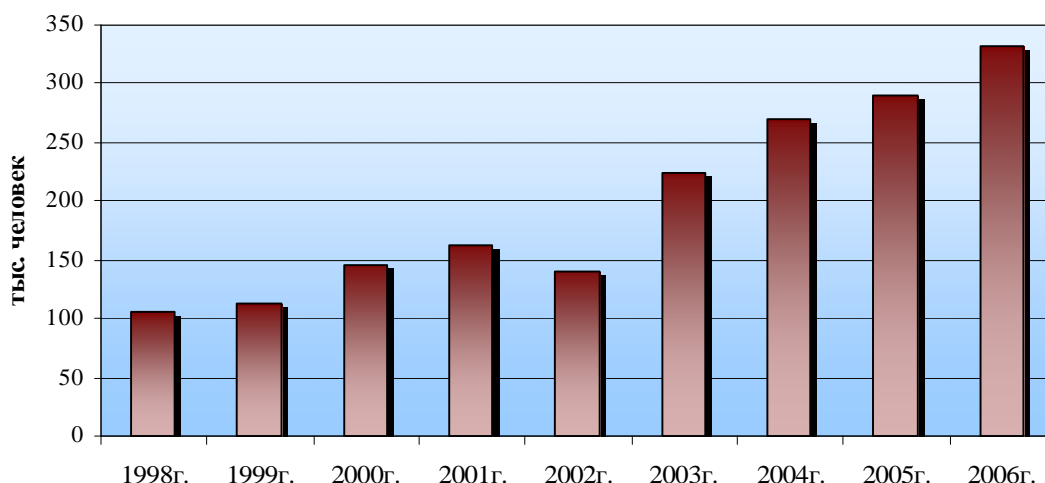
В 2007 году наблюдалось превышение спроса над предложением. Спрос на гостиничные места увеличивается в связи с усилением экономической и политической значимости Санкт-Петербурга. Например, организаторы Санкт-Петербургского международного экономического форума не смогли обеспечить всех гостей достаточным количеством гостиничных мест. Все отели демонстрировали 100-процентную загрузку. А для VIP-участников организаторы форума ежегодно вынуждены арендовать комфортабельный теплоход.

Количество иностранных туристов, посетивших Петербург, млн. человек



Стоит отметить, что за последние 4 года спрос со стороны иностранных туристов на морские круизы в Санкт-Петербург также стабильно растёт – в среднем на 14% в год. При этом дальнейшее увеличение роста круизного туризма в Санкт-Петербург в настоящее время ограничено сугубо техническими проблемами. Одной из них является то, что большинство причалов города не способно принимать современные длинные многопалубные круизные лайнеры.

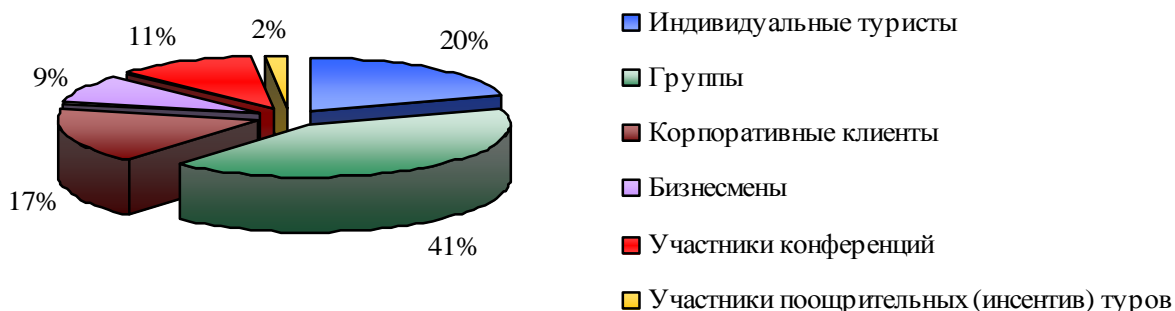
Динамика числа круизных пассажиров, посетивших Санкт-Петербург



Основные потребители гостиничных услуг в Санкт-Петербурге:

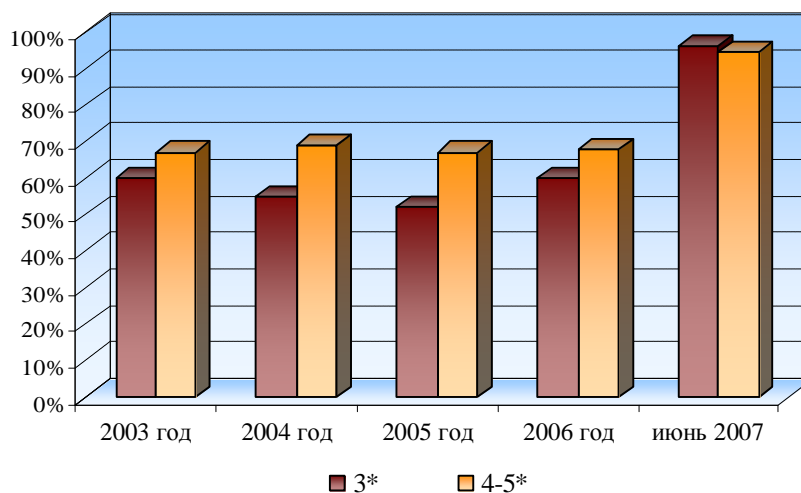
- Бизнес-туристы – те, кто посещает город в деловых целях (участники конференций, бизнесмены, корпоративные группы), их доля в общем потоке составляет 37%.
- Экскурсионные туристы – те, кто приезжает для ознакомления с достопримечательностями и отдыха (как в составе группы, так и индивидуально), их доля – 61%.

Распределение гостей в петербургских отелях по цели визита, 2006-2007гг.



В заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга наблюдается ярко выраженная сезонность. Среднегодовая загрузка петербургских отелей всех категорий составляет около 60-65%, а для отелей, управляемых международными операторами, – до 75%. Максимальный уровень загрузки (95-100%) характерен в «высокий» сезон, который продолжается с мая по август, а в «низкий» сезон заполняемость некоторых отелей падает до 25-30%.

Уровень заполняемости гостиниц 3* и 4-5*

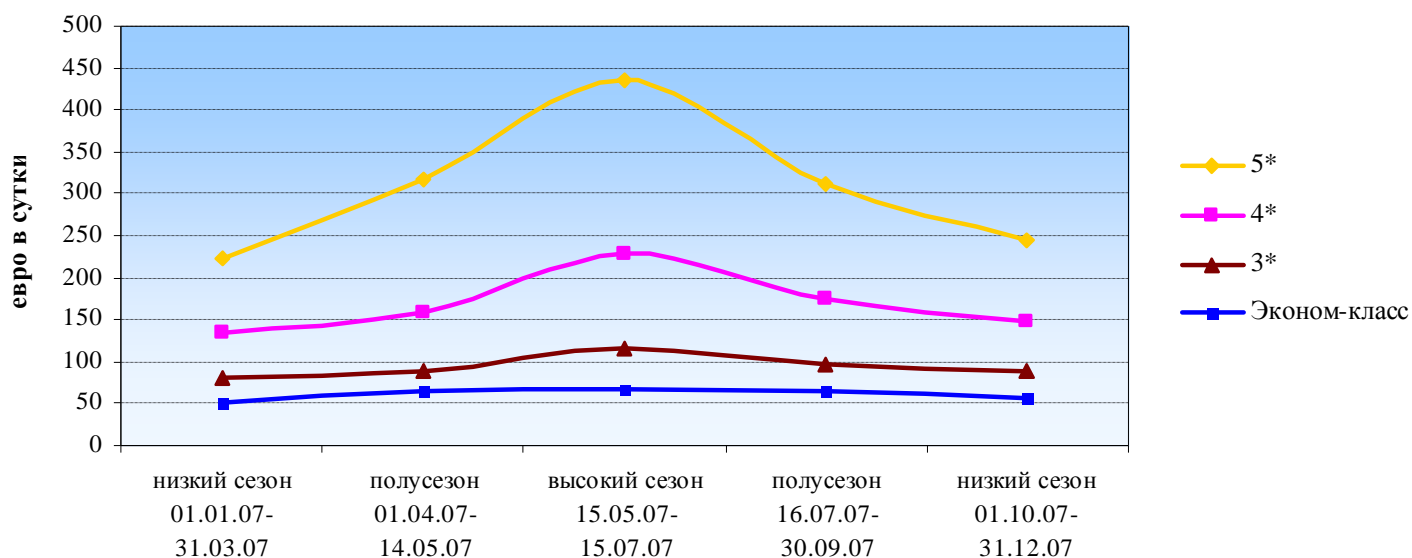


Стоит отметить, что в течение последних нескольких лет наблюдается тенденция постепенного увеличения спроса в период «низкого» сезона.

3. Коммерческие условия и ценообразование

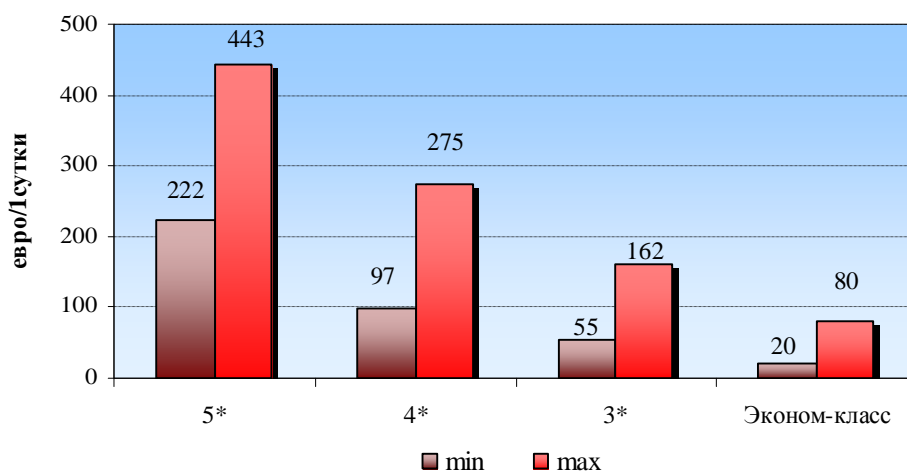
Стоимость проживания в отелях Санкт-Петербурга, также как и спрос на гостиничные услуги характеризуется ярко выраженной сезонностью. Спрос на гостиничные номера в «высокий» сезон значительно превышает предложение, поэтому гостиничные операторы имеют возможность поддерживать высокий уровень цен. Так, для отелей 5* разница цен в «высокий» и «низкий» сезоны достигает 37%, для отелей 4* – 27%, для гостиниц 3* – 36%, а для гостиниц эконом-класса – 25%.

Тарифы на проживание в зависимости от класса гостиницы



Внутри одной категории разброс цен достаточно велик: наиболее широкий диапазон (в 4 раза) – в сегменте отелей эконом-класса. Стоимость номеров даже в пределах одного отеля может различаться в несколько раз. В среднем в 2007 году диапазон цен на размещение в стандартном двухместном номере в отелях 5* составил 222-443 евро, в отелях 4* – 97-275 евро, в 3* – 55-162 евро и в отелях эконом-класса – 20-80 евро в сутки.

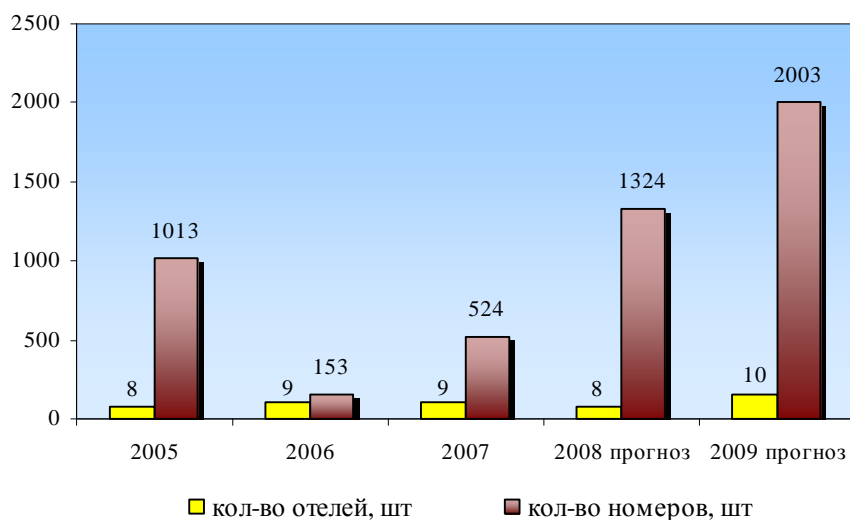
Уровень тарифов на проживание в стандартном 2-х местном номере в зависимости от класса гостиницы, 2007г.



4. Строящиеся и проектируемые гостиницы

После 2005 года, когда в городе заработали восемь гостиниц в общей сложности на 1000 номеров, наблюдался некий провал. Хотя ситуация постепенно выправляется. 2007-й завершился открытием первого крупного бюджетного отеля, относящегося к международной сети «Ibis». По итогам прошлого года в строй ввели 524 новых гостиничных номера, что является несомненным прогрессом, если сравнивать с показателем 2006-го – 153 номера.

Динамика открытия гостиниц в Санкт-Петербурге



План на 2008 год – восемь отелей на 1324 номера. Среди них – гостиница 5* на пл.Островского, вторая очередь 5* «Елисей Палас Отеля» на Большой Морской, 14, три отеля «Sokos» (на Биржевой линии (5*), в Батайском пер. (4*) и на 8-й линии (4*)), гостиница 4* «Domina Group» на Большой Морской, 54 и др.

2009-й обещает уже десять гостиниц на 2000 номеров. Большинство из них будут управлять международные операторы. На Вознесенском пр., 6 откроется отель 5* под брендом «W» сети «Starwood», по соседству – на Вознесенском пр., 1 появится гостиница 5* «Four Seasons», на Невском, 55-59 завершит свой проект 5* «Corinthia». “Северная Корона” на наб. р. Карповки заработает как 4* «Le Meridien», на наб. канала Грибоедова, 51 запланирован 4* бутик-отель под управлением компании «Missoni». На Лиговском пр., 61-63 и на канале Грибоедова, 166 должны появиться отели «Courtyard Marriott» уровня 4* и 3* соответственно.

Ожидаемое открытие гостиниц в 2008 г.

Адрес	Количество номеров, шт.	Категория гостиницы
Пл. Островского, 2	100	5+
Ул. Б. Морская, 14 (II оч.)	100	5
Волховский пер., 4, Биржевая линия, 12	278	5
Ул. Б. Морская, 54	111	4
Батайский пер., 3	348	4
8-я линия В.О., 11-13	225	4
14-я линия В.О., 57-61	102	3
Гангутская ул., 4, ул. Оружейника Федорова, 3	60	4
Итого	1324	

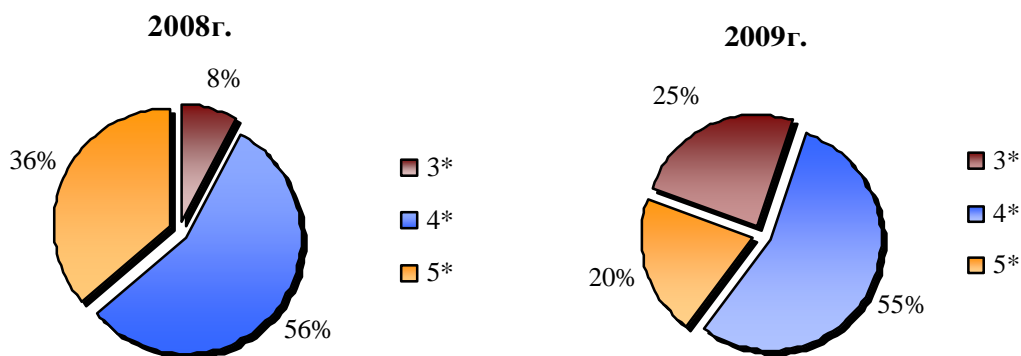
Ожидаемое открытие гостиниц в 2009 г.

Адрес	Количество номеров, шт.	Категория гостиницы
Вознесенский пр., 6	120	5+
Вознесенский пр., 1/12	186	5
Невский пр., 55-59	101	5
Наб. р. Карповки, 31-39	360	4+
Наб. кан. Грибоедова, 51	120	4
Московский пр., 97	500	4
Лиговский пр., 61-63	120	4
Наб. кан. Грибоедова, 166	275	3
Западнее Варшавской ул., квартал 15, пл. Конституции	165	3
Литейный пр., 5/19	56	3
Итого	2003	

Среди гостиниц, которые планируется открыть в 2008 году, лишь один отель на 102 номера относится к категории 3*. Это составляет всего 8% от общего номерного фонда, запланированного к сдаче в 2008 году. Наибольшую же долю (56%) в общем строящемся номерном фонде занимают гостиницы уровня 4*– их планируется сдать в 2008 году порядка 744 номера.

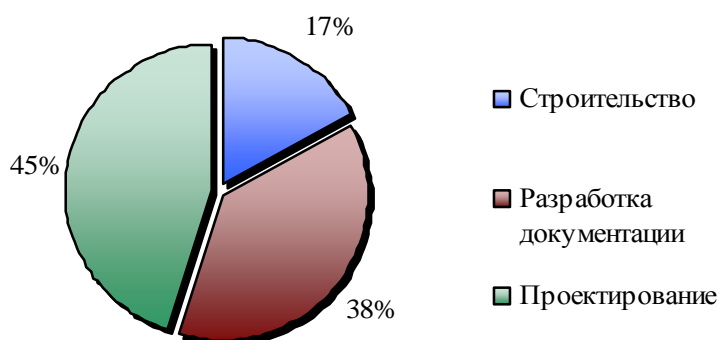
В 2009 году ситуация практически аналогичная – больше всего номеров (1100шт.) откроется в отелях уровня 4*, что составляет порядка 55% от общего номерного фонда, запланированного к сдаче в 2009 году. На долю отелей уровня 3* в 2009 году будет приходиться около 25% или 744 номера.

Распределение ожидаемых к открытию гостиниц по категориям



Инвестиционная активность в гостиничном секторе остается высокой. На начало 2008-го в работе у девелоперов было 152 проекта в общей сложности на 12 676 номеров. Из них 26 отелей строятся, 69 находятся на стадии инженерных изысканий и проектирования, по 57 готовятся документы.

Структура распределения гостиничных проектов Санкт-Петербурга в зависимости от стадии реализации



5. Ключевые события

5.1. Новые проекты

- Компания «Тристар Инвестмент Холдингс» намерена построить в Санкт-Петербурге к 2009 году гостиничный комплекс на Вознесенском пр., 1/12 на 186 номеров (5*) стоимостью 100 млн.\$\$. Управлять отелем будет оператор «Four Seasons Hotels & Resorts».
- Компания PCY совместно с ООО «Десна Девелопмент», дочерней структурой турецкой «Renaissance Construction», начала реконструкцию здания на Лиговском пр., 61-63 под гостинично-деловой центр «Ренейссанс Корт Ярд» (4*, 144 номера). Строительство планируется завершить в начале 2009 года.
- В рамках инвестиционного проекта на набережной Фонтанки, 78 появится 5* гостиница на 80 номеров. Инвестором выступает ООО «СВ-Консалт», дочерняя структура ЗАО «ПСГ».
- Гостиница «Турист» в Московском районе после реконструкции станет 3* отелем на 269 номеров. ОАО «Гостиница «Турист» планирует сделать пристройку к существующему зданию, которое расположено по адресу: ул.Севастьянова, 3, лит.А.
- ОАО «Центр международной торговли» готовит первый девелоперский проект в Санкт-Петербурге: на территории «Ленэкспо» будет построен конгресс-отель с гостиничной частью на 300 номеров.
- Гостиничный оператор «Sokotel» (Финляндия) объявил, что построит в центре Петербурга пять отелей класса 4*, рассчитанные на 200-300 номеров.

5.2. Новые бренды и операторы

- На рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга выходит британская «InterContinental Hotels Group», которая планирует в течение 3-5 лет представить отели под брендами «InterContinental», «Crowne Plaza» и «Holiday Inn» и к 2010г. стать наиболее известной маркой на российском рынке. На сегодняшний день «InterContinental Hotels Group» собирается управлять тремя пока ещё строящимися 4* гостиницами в составе МФК с совокупным числом номеров превышающим 900 («Crowne Plaza» в составе МФК «Clover Plaza»). Также заявлен проект 4* гостиницы на 339 номеров под маркой «Crowne Plaza» в здании бывшего Никольского рынка.
- Гостиничная сеть «Starwood Hotels» запланировала в середине 2008 г. открытие первого в Восточной Европе «W Hotel» на Вознесенском пр., 6. Кроме того, данный оператор, но уже под брендом «Sheraton», будет управлять 4* гостиницей на 360 номеров в составе многофункционального комплекса «Адамант-парк».
- Американская гостиничная «Hilton Hotels Corp.» объявила о своих намерениях выйти на гостиничный рынок Санкт-Петербурга. Корпорация будет только управлять отелями, строительством займутся сторонние девелоперы. Уже подписано соглашение о строительстве ряда отелей в России с «London&Regional Properties Ltd». Первая гостиница под брендом «Hampton» откроется в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2008г. Место расположения гостиницы пока неизвестно.

5.3. Новые игроки

- Компания «Orco Property Group» создала инвестиционный фонд размером 250 млн. евро для покупки гостиничных объектов на территории России. В Санкт-Петербурге планируется открыть гостиницу под брендом «MaMaison Hotels&Apartments».
- Норвежский инвестиционный фонд «Linstow» намерен построить в Санкт-Петербурге до 2010г. три гостиницы на 150 номеров каждая. Сейчас идёт поиск земельных участков и объектов для размещения отелей. Консультантом норвежцев в Петербурге выступает петербургская управляющая компания «Rinaldi Hotels Group».

6. Тенденции

- Рост российских туристов, посещающих Санкт-Петербург; их количество постоянно увеличивается, а также развивается сопутствующая инфраструктура, ориентированная на сегмент российских потребителей.
- Рост иностранных туристов, посещающих Санкт-Петербург, в том числе со стороны туристов на морские круизы в Санкт-Петербург.
- Увеличение количества номерного фонда Санкт-Петербурга сопровождается ростом спроса.
- Растёт интерес крупных международных операторов к гостиничному рынку Санкт-Петербурга. Заявлены планы по созданию гостиниц под брендами «Four Seasons», «W», «Le Meridien» и др.
- На современном этапе, на рынке гостиничной недвижимости просматривается тенденция к увеличению гостиничных проектов в составе многофункциональных комплексов, в том числе за пределами центра города. Большинство из них планируется отдать в управление международным гостиничным операторам.
- Реконструкция объектов и высвобождение бывших промышленных и иных объектов для развития на их базе гостиничной функции.
- Дальнейший рост внимания девелоперов к пригородам, что связано с ограниченностью мест под застройку в центральной части города.
- Увеличивается количество проектов с выгодным местоположением в центре города, позиционируемых в сегменте апарт-отелей, при этом, по прогнозам ряда экспертов рынка, большинство из них будет представлять собой комплексы, имеющие в своём составе апартаменты, предлагающиеся на продажу.
- В течение последних нескольких лет наблюдается тенденция постепенного увеличения спроса в период «низкого» сезона.

7. Прогноз

- Рост числа туристов, посещающих Санкт-Петербург, позволяет прогнозировать поглощение рынком всех ожидаемых к выходу в среднесрочной перспективе проектов гостиничной индустрии. Важнейшим фактором успешного развития рынка Санкт-Петербурга будет являться сезонное выравнивание спроса на размещение в результате увеличения деловой активности на его территории.
- Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга позволяет рассчитывать на высокий коэффициент окупаемости инвестиций на рынке гостиничной недвижимости.
- Развитие конкурентной среды на рынке гостиничных операторов станет основанием для качественных изменений в уровне обслуживания, делая Санкт-Петербург ещё более привлекательным для туристов.
- Со второй половины 2005 года в городе реализуется, разработанная международной консалтинговой компанией «The Boston Consulting Group», «Программа развития Санкт-Петербурга как туристического центра на 2005-2010 гг.», согласно которой за 5 лет Санкт-Петербург должен войти в пятерку крупнейших туристических центров Европы с количеством посещений не менее 5 млн. туристов в год. Чтобы обслужить такое количество туристов, количество номеров в петербургских гостиницах к 2010 году необходимо довести минимум до 34 тыс. (на данный момент количество номеров составляет менее 20 тыс.). В связи с этим в ближайшие годы на рынке ожидается появление ряда новых крупных проектов.
- В последние годы в Санкт-Петербурге происходило активное развитие наиболее дорогих гостиниц (категории 5*), что обусловлено меньшим периодом окупаемости. На данный момент в городе ощущается острый недостаток гостиниц уровня 3-4*, которые наиболее точно отвечают требованиям средних российских бизнесменов и групповых туристов, а также могут предоставить клиентам комфорт и достойный сервис по приемлемым для большинства туристов ценам. Поэтому в ближайшем будущем следует ожидать активного развития гостиниц средней ценовой категории.
- В 2008-2009 годах планируется открытие 18 качественных гостиниц на 3327 номеров. Из них шесть гостиниц категории 5*, восемь гостиниц относятся к категории 4* и четыре гостиницы – 3*. Таким образом, общий номерной фонд Санкт-Петербурга к концу 2009г. составит 24 тыс. шт. Тем не менее, даже при сохранении существующих темпов роста спроса, проблема дефицита качественных гостиничных номеров в Санкт-Петербурге останется крайне актуальной и в 2010 году.
- Петродворцовый район Санкт-Петербурга — район со слаборазвитой гостиничной инфраструктурой. При этом район насыщен памятниками культуры, которые привлекают огромное количество туристов, а Константиновский дворец, где проводится множество деловых мероприятий, привлекает сюда и бизнес-туристов. Поэтому в ближайшем будущем стоит ожидать активного развития гостиничной составляющей в Петродворцовом и ряде других южных районов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.