



IPG.ESTATE
INTERNATIONAL PROPERTY GROUP

Годовой обзор рынка
гостиничной недвижимости
Санкт-Петербурга
2017 год

Предложение

- По итогам 2017 года общий номерной фонд качественных гостиниц Санкт-Петербурга достиг 17,3 тысяч номеров.
- В марте 2017 года открылся Hilton Saint Petersburg ExpoForum на 169 номеров.
- На июль 2017 года 2 гостиницы получили разрешение на ввод в эксплуатацию: гостиница Kostas на улице Профессора Инваншицева, 2 на 137 номеров и гостиница Lotte на переулке Антоненко, номерная емкость 154 номера, тестовый запуск которой состоялся в июле 2017.
- Общий объем вновь введенного номерного фонда по итогам 2017 года составил порядка 700 номеров.
- Структура предложения не претерпела существенных изменений. Максимальную долю в общем объеме качественного предложения занимают гостиницы сегмента 4* – 52,1%. На долю гостиниц категории 5* приходится 17% от общего объема предложения, гостиницы сегмента 3* занимают долю равную 30,9%.
- До начала Чемпионата мира по футболу 2018 мы ожидаем, что на рынок будет выведено еще порядка 800 номеров в качественных проектах.

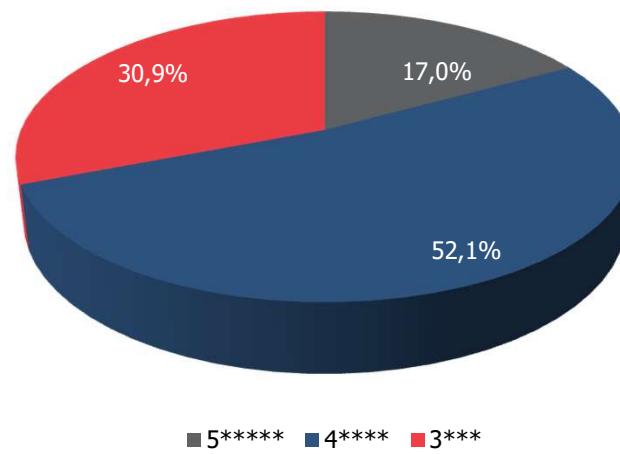
Ключевые гостиничные проекты, введенные в 2017 году

Название	Категория	Номерная емкость
Hilton ExpoForum	4****	169
Lotte Hotel Saint Petersburg	5*****	154
Kostas	4****	137

Динамика ввода новых площадей



Структура предложения гостиниц по классам



Спрос

- Туристический поток в Санкт-Петербург 2017 года достиг показателя в 7 млн человек.
- На начало высокого сезона было отмечено снижение общего количества гостей, однако, Кубок Конфедераций, привлекший порядка 300 000 гостей, несколько выровнял ситуацию.
- На 2018 годы мы прогнозируем временный рост туристического потока на период проведения Чемпионата мира, суммарное количество туристов за счет этого продемонстрирует рекордные показатели.

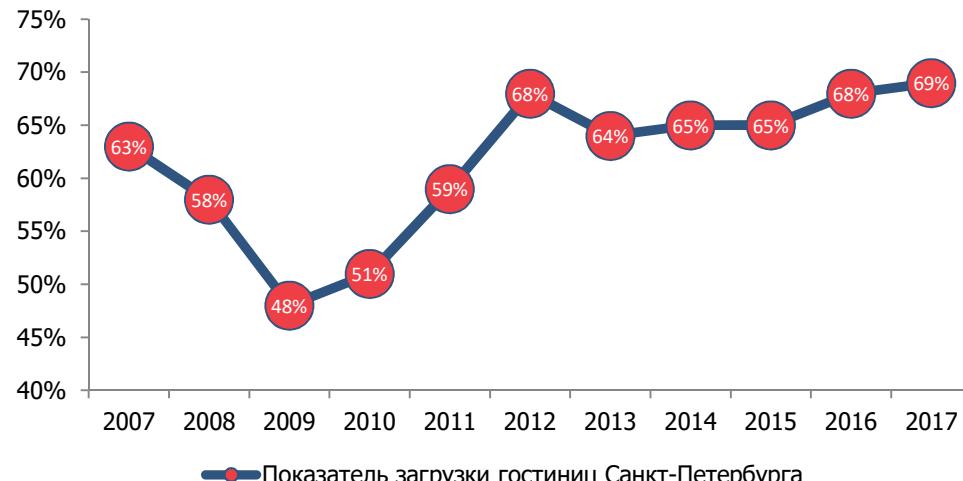
Загрузка

- Средний показатель заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга 2017 года составил 69%, что сопоставимо с показателями 2016 года.
- Серьезный всплеск заполняемости будет наблюдаться в 2018 году за счет роста количества болельщиков на Чемпионат мира по футболу.

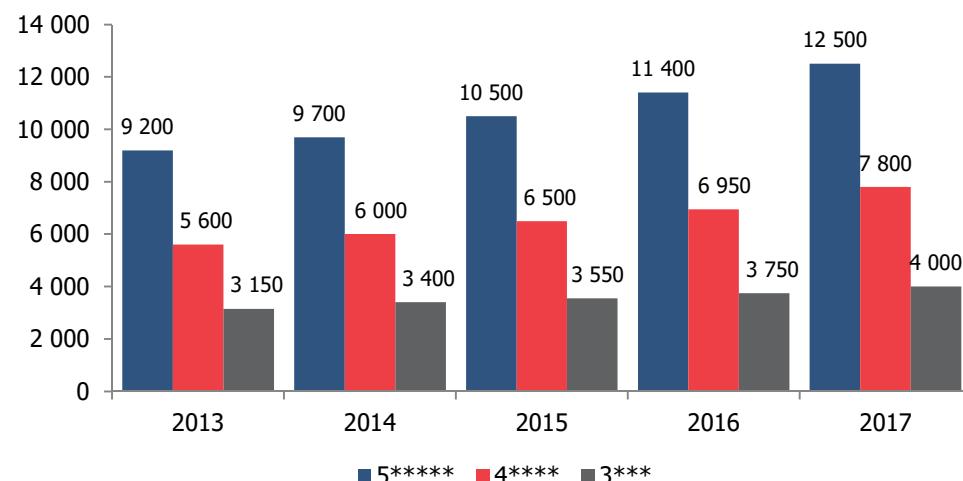
Цены

- Показатель ADR (средний тариф на номер) с начала 2017 показал прирост в среднем по рынку на 8,5% и составил 7 500 рублей.
- Для гостиниц категории 5* средний тариф по итогам 2017 года составил 12 500 рублей, что на 8% среднего показателя по итогам 2016 года.
- Для гостиниц категории 4* показатель ADR вырос на 5% и достиг уровня 7 800 рублей.
- Наименьший рост среднего тарифа зафиксирован в сегменте гостиниц 3* и составляет 4%, на момент проведения исследования года тариф для данной категории составляет 4 000 рублей.

Динамика загрузки номерного фонда



Динамика цен размещения в зависимости от классности отеля



Тенденции и прогнозы

- Проведение Кубка конфедераций в 2017 году привлекло в город порядка 300 000 гостей. При этом на момент проведения Чемпионата мира по футболу в 2018 году мы прогнозируем рост числа туристов до 8 млн в момент проведения мероприятия.
- Заполняемость гостиниц на момент проведения Чемпионата Мира по футболу достигнет 100% отметки.
- При этом в 2019 году туристический поток туристов в Санкт-Петербург вернется к показателю в 7 млн человек. Основная причина – отсутствие крупных международных мероприятий и неразвитость бизнес-туризма.
- В период с 2016 по 2018 год на рынок Санкт-Петербурга вывели 1600 номеров, из которых 60 % относятся к 4-звездочным проектам, 30% – к 5-звездочным и 10% относятся к проектам 3%. Показатель ввода соответствует заявляемым девелоперами цифрам.
- По нашим оценкам, качественный рост номерного фонда Петербурга не окажет отрицательного влияния на среднегодовую заполняемость отелей – останется на уровне 65-70%.
- В перспективе рынок Петербурга может пополниться рядом плавучих отелей. Компания ООО «Город на воде» высказала намерение построить три 3-4-звездочных плавучих отеля в акватории Невы и Большой Невки, совокупный номерной фонд которых составит 320 номеров.
- Также в 2017 году московская компания Kesco анонсировала намерение начать строительство первого в Петербурге отеля сети Accor Hotels под брендом Mercure, который должен появиться на Лиговском проспекте.



IPG. ESTATE

INTERNATIONAL PROPERTY GROUP

191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru

www.ipg-estate.ru

