

Обзор рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга

I квартал 2016 года

Общие выводы

По итогам I кв. 2016 года цены на размещение в гостиницах 3*-5* в среднем по Санкт-Петербургу показали рост на 11% по сравнению со значением I кв. 2015 года. Завершено строительство одного объекта гостиничного назначения: отеля на 58 номеров, расположенного на Пулковском шоссе.

В Санкт-Петербурге продолжается подготовка к проведению чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года: анонсируются новые проекты по строительству гостиниц, а также проекты по реконструкции и приспособлению под гостиничное использование существующих объектов. По состоянию на текущий момент, на 2016-2017 гг. заявлено открытие 13 гостиниц.

Действующие средства размещения продолжают проходить процедуру аккредитации в рамках подготовки к чемпионату по футболу. Процесс аккредитации должен завершиться во II кв. 2016 года в соответствии с Федеральным законом, регламентирующим подготовку и проведение чемпионата мира по футболу в России. Кроме того, в феврале 2016 года постановлением Правительства РФ установлены максимальные тарифы на размещение в гостиницах всех категорий на период проведения чемпионата.

Из ближайших мероприятий, которые оказывают существенное влияние на рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, стоит отметить чемпионат мира по хоккею, который пройдет в мае 2016 на территории России. В это время в городе ожидается нехарактерный для этого сезона скачок цен на размещение в гостиницах. В среднем по городу тарифы поднимутся выше апрельских на 76%, в то время как в 2014-2015 гг. прирост цен на размещение в мае по сравнению с апрелем не превышал 45%.

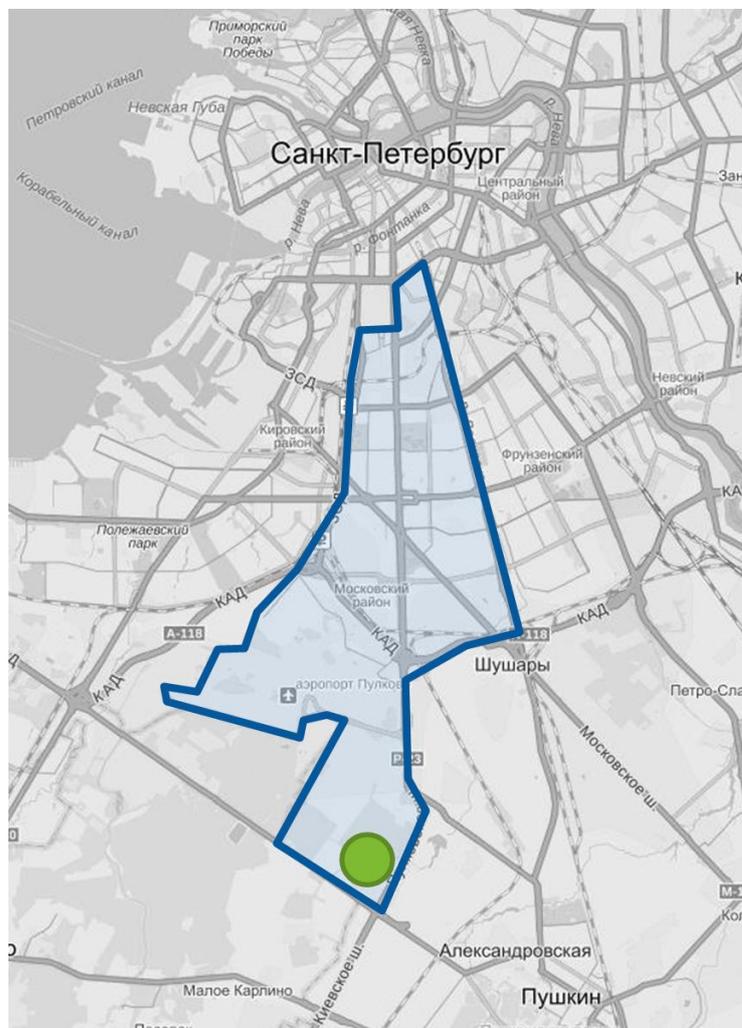
Предложение

В I квартале 2016 году разрешение на ввод в эксплуатацию получил один гостиничный объект: вторая очередь отеля Voyage на 58 номеров. Гостиница расположилась в Московском районе по адресу Пулковское ш., 105, корп. 2 лит. А, застройщиком выступила компания «Торговый дом «Киевский». Расположение объекта на карте Санкт-Петербурга показано на рисунке ниже (Рисунок 1).

Во втором квартале 2016 года истекают сроки аккредитации предприятий, предоставляющих гостиничные услуги, которая проводится в связи с подготовкой к чемпионату мира по футболу FIFA-2018. Согласно положениям Федерального закона №108 от 07.06.2013, который регулирует процесс подготовки и проведения чемпионата мира по футболу в России, установлено, что предоставление услуг по проживанию туристов в городах-участниках чемпионата мира будет осуществляться только при наличии свидетельства о присвоении категории в Системе классификации объектов туристской индустрии. Таким образом, все гостиницы, мини-отели и хостелы Санкт-

Петербурга, которые намереваются принимать гостей во время чемпионата 2018 года, должны пройти процедуру классификации.

Рисунок 1 Расположение гостиничного объекта, введенного в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в 1 кв. 2016 года



Источник: Surveyor International Group

По состоянию на текущий момент, в Санкт-Петербурге ведётся строительство 13 объектов гостиничного назначения, ввод в эксплуатацию которых запланирован на 2016-2017 гг. (Таблица 1).

В 2016 году ожидается открытие двух гостиничных корпусов Hilton в составе конгрессно-выставочного комплекса «Экспофорум» (гостиница Hampton by Hilton SPb Expoforum откроется после ПМЭФ, Hilton SPb Expoforum – до конца 2016 года), а также трёх гостиниц в Центральном районе Санкт-Петербурга: на 9-й Советской ул., 3, на Садовой ул., 8/7 лит. Б и гостиницы «Астон» на ул. Профессора Ивашенцова, 4/30.

Таблица 1 Объекты гостиничного назначения, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2016-2017 гг. в Санкт-Петербурге

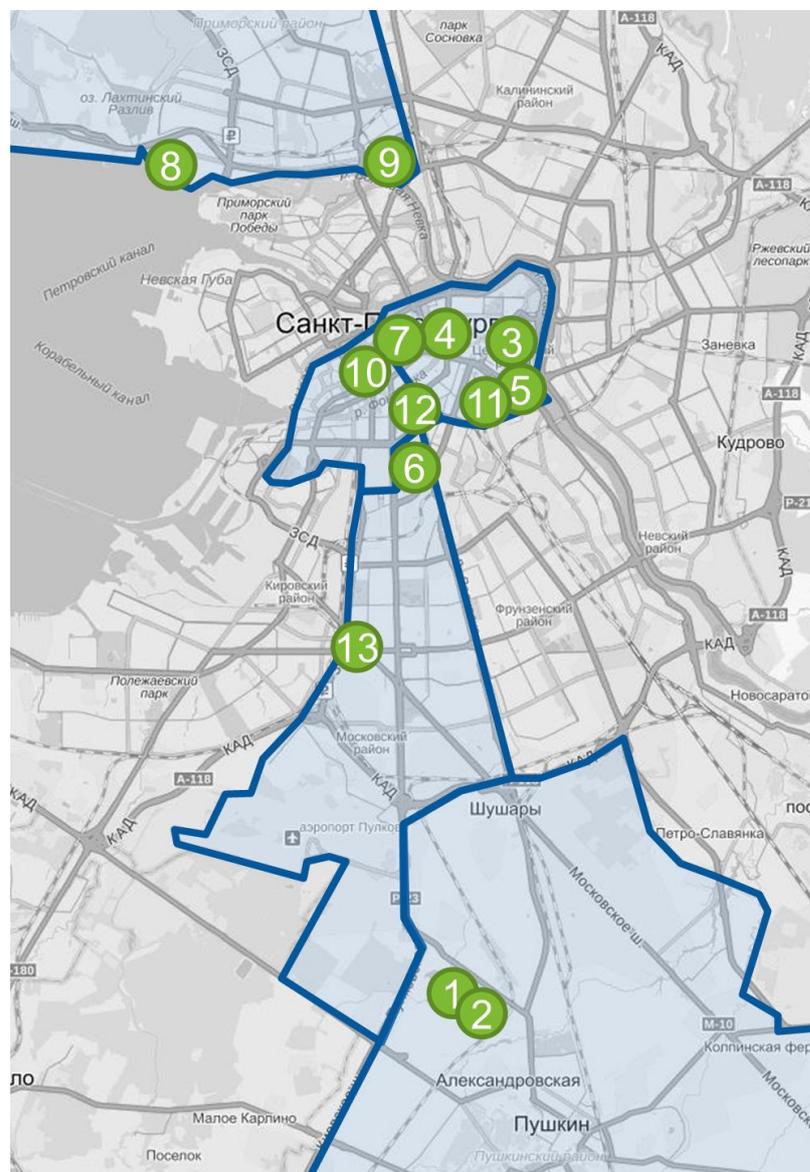
№ на карте	Название	Район	Адрес	Категория	Кол-во номеров	Планируемый год открытия
1	Hilton Expoforum	Пушкинский	пос. Шушары, Петербургское ш., 62, корп. 1 лит. А	5*	234	2016
2	Hampton by Hilton Expoforum	Пушкинский	пос. Шушары, Петербургское ш., 64, корп. 2 лит. А	5*	207	2016
3	9-я Советская 3	Центральный	9-я Советская ул., 3	5*	120	2016
4	Инженерная 9	Центральный	Садовая ул., 8/7 лит. Б	н/д	н/д	2016
5	Астон	Центральный	ул. Профессора Ивашенцова, 4/30	4*	160	2016
6	Golden Tulip	Московский	Киевская ул., 5, корп. 5	4*	235	2016-2017
7	Jumeirah	Центральный	Невский пр., 7-9	5*	76	2016-2017
8	Туристическо-гостиничный центр водного туризма	Приморский	Приморский пр., уч. 1, (напротив д. 169 лит. А по Приморскому пр.)	4*	420	2016-2017
9	Риверсайд	Приморский	Ушаковская наб., 3	н/д	82	2016-2017
10	Lotte Hotel	Адмиралтейский	пер. Антоненко, 2	5*	85	2017
11	Holiday Inn (МФК "Николаевский ансамбль")	Центральный	Кременчугская ул., уч. 6, вдоль Кременчугской улицы	4*	129	2017
12	Подъездной пер., 12	Адмиралтейский	Подъездной пер., 12А	н/д	200-250	2017
13	Elite world hotels	Московский	пл. Конституции (Ленинский пр., уч. 6 юго-западнее д. 153, лит. Д по Ленинскому пр.)	н/д	н/д	2017

Источник: Surveyor International Group

Большая часть гостиниц в течение ближайших двух лет будет открыта в Центральном районе Санкт-Петербурга (5 объектов), по два объекта будет запущено в Адмиралтейском, Московском, Приморском и Пушкинском районах.

Расположение гостиничных объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию и открытию в 2016-2017 годах, на карте Санкт-Петербурга показано на рисунке ниже (Рисунок 2).

Рисунок 2 Расположение гостиничных объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2016-2017 гг. в Санкт-Петербурге



Источник: Surveyor International Group

В конце 2015 года были получены 2 разрешения на строительство гостиничных комплексов. Первое разрешение относится к участку в пер. Антоненко, 2 лит. А, где в 2017 году планируется открытие нового объекта Lotte Group – отеля Lotte Hotel на 85 номеров. Второе разрешение получила компания «Элик Уорлд Хотелс Рус», которая реализует проект по созданию гостиницы Elite world hotels на Ленинском пр., уч. 6 (юго-западнее д. 153 лит. Д по Ленинскому пр.), открытие которой запланировано на 2017 г.

В течение I кв. 2016 года были выданы пять разрешений на строительство объектов гостиничного назначения. ООО «Хуа-Жэнь Интернешнл» построит гостиницу с подземной парковкой на Таллинской ул., 11 лит. А. Два проекта по реконструкции с приспособлением под гостиничное использование будут проводиться на Санаторной аллее, 3 лит. А, а также на наб. реки Малой Невки, 4 лит. Б. Компания «ПКФ «Пирамида-

Д» получила разрешение на строительство гостиничного комплекса с коммерческим объектом на пр. Обуховской Обороны, 120 лит. ЕА. Там в 2017-2018 годах будет открыт БЦ «Тайм», в состав которого войдёт гостиница Holiday Inn. Компания «Экобалт» создаст многофункциональный гостинично-офисный комплекс на Среднем пр. В.О., 87.

Кроме того в I кв. 2016 года были озвучены планы по проведению реставрации и приспособлению под гостиничное использование двух объектов в Кронштадте: двухэтажного дома на Посадской ул., 35, а также заброшенного здания Кронштадтской морской общины сестер милосердия на Пролетарской ул., 30. Фирма «Кеско» планирует создание гостиничного комплекса сети Assor на 167 номеров на участке площадью 4 090 кв. м у дома №56 по Лиговскому пр. Владелец расселённого дома Абазы на Фонтанке (ООО «Фонтанка-отель») планирует приспособить этот памятник под гостиничное использование и открыть отель Hilton. Компания Plaza Lotus Group получила два земельных участка под строительство гостиниц в качестве компенсации за отменённый проект на Конюшенной площади: участок на Приморском пр., уч. 83, и на ул. Александра Невского, уч. 1. Также к чемпионату мира по футболу в 2018 году запланировано строительство 3* гостиницы на 250 номеров в составе апарт-комплекса Salut! на Пулковском шоссе.

Спрос

Согласно данным Городского комитета по развитию туризма, в 2015 году Санкт-Петербург посетило более 6,5 миллионов человек, 2,8 миллиона из которых – зарубежные туристы. Снижение иностранного туристического потока в Петербурге за 2015 год составило около 7,7%, что стало наименьшим значением среди регионов России. Групповой туризм из стран Европы сократился примерно на 15%. Отмечено снижение туристического потока из Германии, Италии, Финляндии. Количество гостей города, прибывших из азиатских стран, напротив, увеличилось. Отмечен рост числа туристов из Китая: на 45% туристов больше, чем в 2014 году, из Кореи – на 24% больше.

Санкт-Петербург становится всё более популярным направлением для путешествий среди российских туристов. По итогам 2015 года Северную столицу посетило на 20% больше человек по сравнению с предыдущим годом. Санкт-Петербург стремится дополнительно привлекать отечественных туристов, размещая рекламу города в Москве, Липецке, Пскове и других городах. В 2015 году было проведено переоборудование и переоформление туристско-информационных центров Петербурга, был перезапущен Официальный городской туристический портал «Visit Petersburg». В 2016 году планируется расширение сети информационных офисов Городского туристско-информационного бюро.

Коммерческие условия

В I квартале 2016 года цены на размещение в гостиницах 3*-5* в среднем по городу увеличились на 11% по сравнению с уровнем I кв. 2015 года. Средняя цена размещения в гостинице категории 5* возросла на 9,5% округлённо и составила около 8 200 руб./сут. за номер стандартной категории при двухместном размещении без завтрака, без учёта НДС. Номер в гостинице категории 4* подорожал по сравнению с I кв. 2015 года на 11,6% и предлагался по цене около 4 100 руб. / сут. при аналогичных условиях размещения. Стоимость номера в гостинице 3* увеличилась на 11,3% и составила около 3 300 руб./сут.

В мае 2016 года в России состоится чемпионат мира по хоккею. Санкт-Петербург является одним из городов, которые принимают чемпионат. Отельные города откликнулись на данное событие, довольно резко увеличив тарифы на размещение в гостиницах в этот период. Если в 2014-2015 годах повышение цен на номера в мае по сравнению с апрелем было связано с фактором сезонности и составляло 43-44%, то в 2016 году майские тарифы выше апрельских на 76% (Таблица 2).

Наибольший прирост цен наблюдается в сегменте гостиниц 4*: стандартный номер при двухместном размещении без завтрака обойдётся вдвое дороже, чем в апреле. Тарифы на размещение в гостиницах 5* и 3* в мае 2016 года возрастут на 66% округлённо по сравнению с апрелем. Однако если для гостиниц категории 5* такое повышение тарифов в целом соотносится с уровнем прироста в предыдущие годы, то для гостиниц 3* оно вдвое превосходит значения 2014-2015 гг. Гостиницы среднего и бюджетного ценового сегментов стремятся извлечь максимальную выгоду от размещения гостей во время чемпионата мира по хоккею за счёт существенного увеличения своих тарифов, которые всё же остаются приемлемыми для туристов в связи со значимостью проводимого мероприятия.

Стоит также отметить, что в некоторых гостиницах в период проведения четвертьфинальных матчей (19 мая 2016 года +/- 2-3 дня) цена размещения может возрастать ещё на 20%. Отдельные отели дополнительно предлагают услуги по приобретению билетов на чемпионат, а также по организации трансфера до стадиона и обратно в день проведения матча.

Таблица 2 Прирост цены размещения в мае по сравнению с апрелем в 2014-2016 годах в гостиницах различных категорий в Санкт-Петербурге

Категория гостиницы	2016	2015	2014
5*	на 66%	на 54%	на 62%
4*	на 105%	на 60%	на 59%
3*	на 66%	на 32%	на 33%
<i>Среднее</i>	<i>на 76%</i>	<i>на 43%</i>	<i>на 44%</i>

Источник: Surveyor International Group

Что касается чемпионата мира по футболу FIFA-2018, в феврале текущего года в рамках подготовки к нему, было подписано постановление Правительства РФ, устанавливающее максимальную стоимость гостиничного обслуживания на территории городов-участников чемпионата. В соответствии с текстом постановления, стоимость размещения в гостиницах на территории Санкт-Петербурга в период проведения чемпионата мира по футболу 2018 года не может превышать значений, указанных в таблице ниже.

Таблица 3 Максимальные тарифы на размещение в гостиницах Санкт-Петербурга во время проведения чемпионата мира по футболу в 2018 году

Категория средства размещения	Максимальная стоимость номера, руб. / сут.		
	Высшая категория, повышенной комфортности	Высшая категория	Номер иной категории
5*	700 000	423 000	132 000
4*	85 500	39 500	20 000
3*	30 000	20 000	10 500
2*	-	11 000	6 500
1*	-	7 200	4 600
Без звёзд	-	7 000	7 000

Источник: постановление Правительства Российской Федерации №89 от 10.02.2016



Surveyor
International
Group

Адрес:

191124, Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Пролетарской Диктатуры,
д. 6, лит. А

Контакты:

+7 (812) 600-55-77
+7 (812) 600-55-85
www.sig-company.com,
info@sig-company.com

Информация, представленная в данной публикации, носит исключительно общий характер. Целью настоящей публикации не является предоставление всеобъемлющей информации по какому-либо вопросу, и она не является консультацией или услугой в области бухгалтерского учета, бизнеса, финансов, инвестиций, права, налогообложения или в любой другой области. Настоящая публикация не заменяет такие профессиональные консультации или услуги, не является руководством к действиям, и на нее не следует опираться или использовать в качестве основы для принятия решений или действий, которые могут негативно отразиться на вас или вашем бизнесе. Прежде чем принять решение или предпринять действие, которое может негативно отразиться на вас или вашем бизнесе, рекомендуется обратиться к профессиональному консультанту. Компания Surveyor International Group, а также ее аффилированные компании не несут ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, которое полагается на данную публикацию. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Surveyor International Group как источника данных.