

Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга в I полугодии 2009 г.

1. Анализ предложения

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2005 г. была введена Система классификации гостиниц и других средств размещения. Гостиницы делятся на пять категорий, соответствующая категория присваивается гостинице после прохождения аттестации на соответствие. В Системе классификации гостиниц и других средств размещения выделяются гостиницы с количеством номеров 50 и более и гостиницы до 50 номеров; к ним применяется разные критерии бальной оценки.

По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), в Санкт-Петербурге на начало 2009 г. действовало **400 гостиниц с номерным фондом 21 382 номера**, включая мини-отели и малые гостиницы. Из общего количества только 80 гостиниц имело номерной фонд, равный или превышающий 50 номеров, их общий номерной фонд составлял 16 092 номера. На мини-отели и малые гостиницы приходилось 5 406 номеров.

В течение I полугодия 2009 г. открылись:

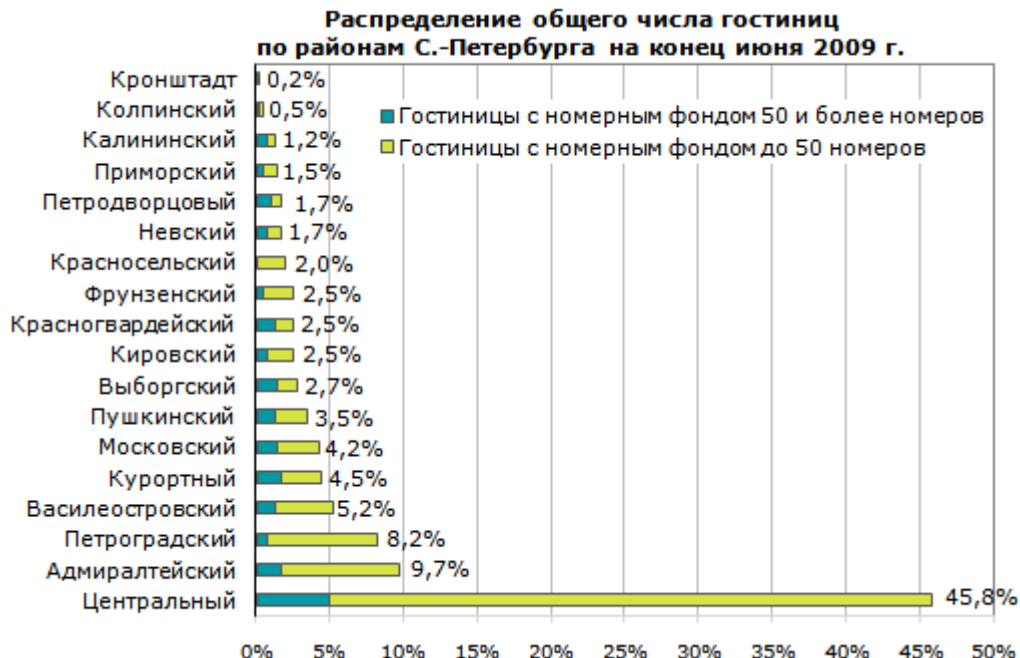
- конгресс-отель категории «три звезды» Holiday Inn St. Petersburg-Moskovskye Vorota (557 номеров, Московский пр., 97а);
- гостиница «М-Отель» категории «три звезды» (54 номера, Садовая ул., 22);
- «Гранд Петергоф Спа Отель» (37 номеров, Санкт-Петербургское шоссе, пос. Михайловское);
- отель «Терийоки» (48 номеров, г. Зеленогорск, ул. Гаванная, 1).

Также в I полугодии завершилось расширение действующих гостиниц:

- «Москва» – на 90 номеров;
- «Коринтия Санкт-Петербург» – на 107 номеров.

С открытием в первой половине 2009 г. вышеперечисленных отелей городской номерной фонд увеличился на **893 номера** и составил **22 275 номера**.

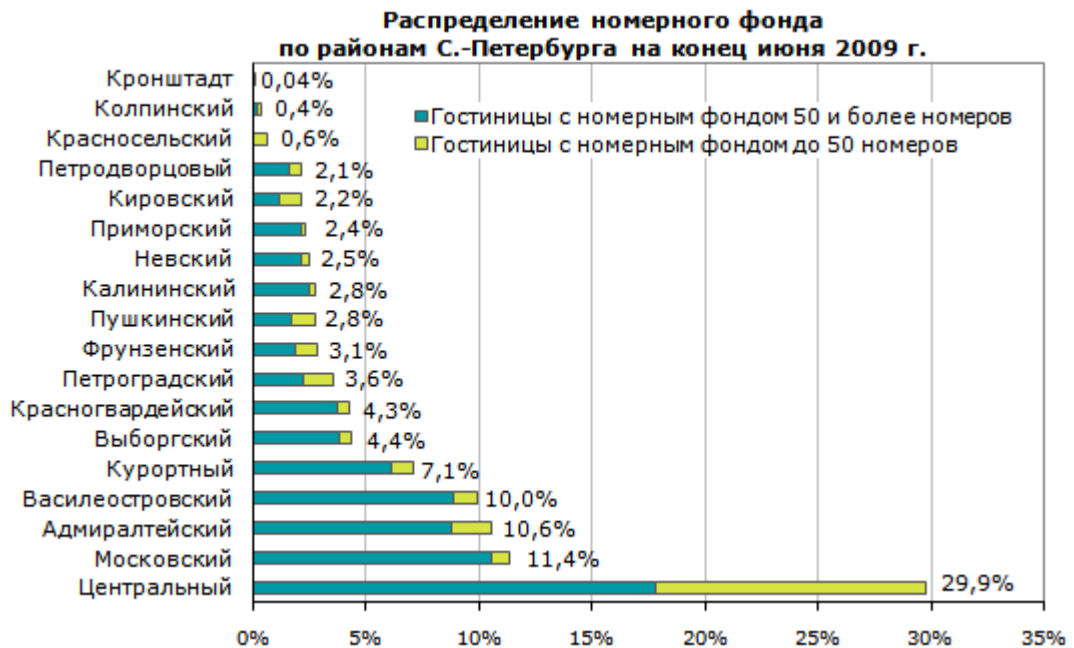
Большинство гостиниц расположено в исторической центральной части Санкт-Петербурга (см. рис. ниже).



Источник: данные Комитета по инвестициям и стратегическим проектам

Около 70% средств размещения приходится на районы исторического центра Санкт-Петербурга – Центральный, Адмиралтейский, Петроградский и Василеостровский районах – 278 гостиниц. Лидирующую позицию занимает Центральный район, в котором находится 185 гостиниц (46%), из которых 20 (5%) – с номерным фондом не менее 50 номеров и 165 (41%) – до 50 номеров. Более половины всего номерного фонда Санкт-Петербурга (52,9%) приходится на Центральный, Московский и Адмиралтейский районы – 11 562 номера (см. рис. ниже).

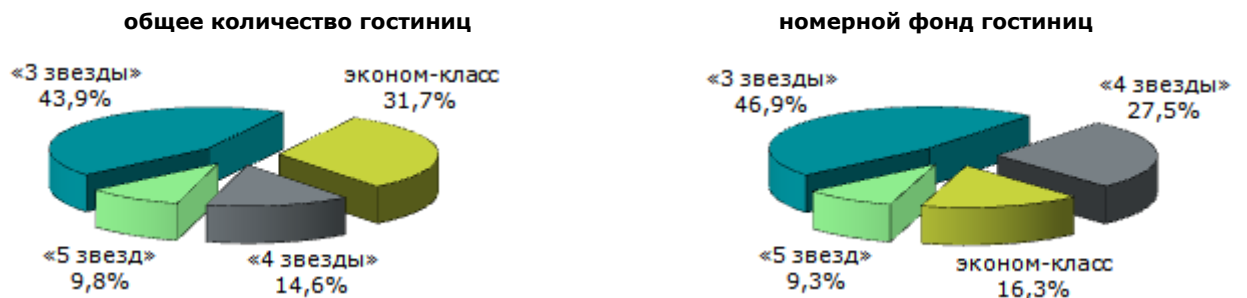




Источник: данные Комитета по инвестициям и стратегическим проектам

Распределение гостиниц с номерным фондом 50 и более номеров по категориям представлено на диаграммах ниже.

Распределение гостиниц с фондом 50 и более номеров по категориям классности



Источник: данные Комитета по инвестициям и стратегическим проектам

В последние годы возрос интерес к Санкт-Петербургу со стороны крупных мировых гостиничных операторов. На 1 июля 2009 г. в городе действует 17 крупных гостиниц управляемых международными операторами с общим номерным фондом в 5 873 номера (26% общегородского номерного фонда). На данный момент на рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга представлены такие операторы, как Accor (Novotel и Ibis), Best Western, Corinthia, Kempinski, Marriott, Orient Express, Rezidor SAS (Radisson SAS и Park Inn), Rocco Forte, Sokotel (Holiday Club и Sokos), InterContinental Hotels Group.

Доли международных сетевых операторов в структуре номерного фонда города представлены на диаграмме ниже.



Источник: данные Комитета по инвестициям и стратегическим проектам



2. Перспективы рынка

Кризис затронул все сферы жизни, и гостиничный бизнес не является исключением. По данным Росбалт.Ру, в I квартале 2009 г. загрузка отелей снизилась до 15–40%.

В современных условиях легче будет выжить сетевым отелям крупных международных операторов. Этот тезис подтверждает, в частности, переход в марте этого года Spa-отеля Holiday Club St.Petersburg в состав сети финской корпорации S-Group, владеющей гостиницами Sokos Hotels, под новым наименованием – Sokos Hotel Palace Bridge.

По прогнозам участников рынка, в течение 2009 г. заполняемость городских гостиниц установится на уровне порядка 50%. Значительная часть номерного фонда отелей города пустует. Так, в гостинице «Европа» из-за отсутствия спроса были закрыты два верхних этажа.

Тем не менее, строительство гостиниц в Санкт-Петербурге не остановится, хотя темпы прироста номерного фонда замедлятся. По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам, до конца текущего года планируется ввести в эксплуатацию еще девять гостиниц и дополнительные номера уже действующих отелей.

В рамках реализуемой в городе программы размещения объектов гостиничной инфраструктуры в работе Комитета по инвестициям находятся около 170 гостиничных проектов: 40 гостиниц строятся, более 40 проектов находятся в стадии инженерных изысканий или проектирования, по более чем 80 проектам разрабатывается документация, необходимая для принятия постановлений правительства Санкт-Петербурга.

До конца 2009-го и в 2010 гг. планируется открытие следующих отелей:

- 4-звездочный отель сети Reval Hotels на 173 номера Reval Hotel Sonya (Литейный пр., 5/19);
- отель Four Seasons St.Petersburg на 183 номера канадского гостиничного оператора Four Seasons Hotels and Resorts, который разместится во дворце князей Лобановых-Ростовских на Вознесенском пр., 3; класс оценивается специалистами как «5 звезд плюс»;
- W Hotel на 135 номеров (Вознесенский пр., 54);
- бутик-отель «Шувалов» на 25 номеров в офисно-гостиничном комплексе Quattro Corti на Почтамтской ул., 3-5.

По данным открытых источников информации известно о приостановке реализации следующих проектов, содержащих гостиничную функцию:

- МФК «Адамант-Парк» (Пулковское шос./Дунайский пр.) – отель «4 звезды» на 360 номеров под брендом Sheraton;
- отель Domina Prestige на 108 (Б. Морская ул., 5);
- реконструкция здания на Невском пр., 1 с целью создания гостиницы с привлечением крупнейшего мирового оператора;
- МФК «Невский Колизей» с отелем «3 звезды» на 100 номеров (пос. Бугры);
- реконструкция Малого гостиного двора (наб. канала Грибоедова, 26) с целью создания торгово-гостиничного комплекса;
- отель Starwood на наб. реки Карповки, 37.

3. Тенденции развития рынка гостиничной недвижимости

- В целях снижения риска негативного влияния кризиса некоторые гостиничные операторы закрывают часть номерного фонда действующих отелей.
- Откладываются сроки реализации проектов, возрастает количество «замороженных» объектов.
- Пересмотрены концепции развития некоторых многофункциональных комплексов, включавших гостиничную функцию.
- Снижение туристических потоков заставляет гостиничных операторов пересматривать тарифы, разрабатывать привлекательную для гостей систему скидок и льгот. В 2009 г. впервые за последние годы не отмечен рост стоимости проживания. Данная тенденция вызвана не только мировым кризисом и спадом в сфере туризма, но и значительно увеличившимся за последний год предложением качественного номерного фонда и расширением представительства известных сетевых операторов. В целом, снижение тарифов за год составит 5–20%, в зависимости от категории гостиницы.
- В условиях нестабильности больше всего может пострадать формат мини-отелей, поскольку в настоящее время цены на проживание в них достаточно высоки, а резервы корректировки тарифов незначительны. В более выгодном положении находятся объединенные в сети мини-отели, которые смогут адаптировать тарифы и предлагаемые услуги.

