

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2012

Для составления картины рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Maris Properties](#).

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных. При пересчетах было принято курсовое соотношение: 1\$ = 30 руб.

Таблица 1. Основные показатели гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга (для отелей классов 3*-5*) - 1 пол. 2012 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Maris Properties
Общий объем номерного фонда гостиниц на конец 1 пол. 2012 г., номеров		-	18 400	15 759	15 477
в том числе, по классам:	5*:	-	-	2 299	-
	4*:	-	-	8 160	-
	3*:	-	-	5 300	-
по классам в %:	5*:	-	-	15	-
	4*:	-	-	52	-
	3*:	-	-	34	-
Введено в эксплуатацию гостиничных номеров за 1 полугодие 2012 г.		-	200	229	109
Прирост номерного фонда гостиниц за 1 полугодие 2012 г., %		-	1	1	1
Наполняемость гостиниц в целом по рынку, %		-	80	-	-
в том числе, по классам:	5*:	-	-	70-75	-
	4*:	-	-	70-75	-
	3*:	-	-	75-80	-
Стоимость размещения в стандартном гостиничном номере, руб. / сутки:				ADR	
по классам:	5*:	-	13 600	16 140	-
	4*:	-	6 400	8 125	-
	3*:	-	3 800	5 070	-
Изменение стоимости размещения в стандартном гостиничном номере по сравнению с концом 2011 г., %		-	Рост	-	-

Примечания:

Компания [Knight Frank](#) не представила в открытом доступе обзор рынка гостиничной недвижимости за 1 полугодие 2012 г. (также как и за 1 и 2 полугодия 2011 г.).

Данные [Colliers Int.](#) включают в себя номерной фонд гостиниц 2-5* (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития, гостиницы в пригородных зонах).

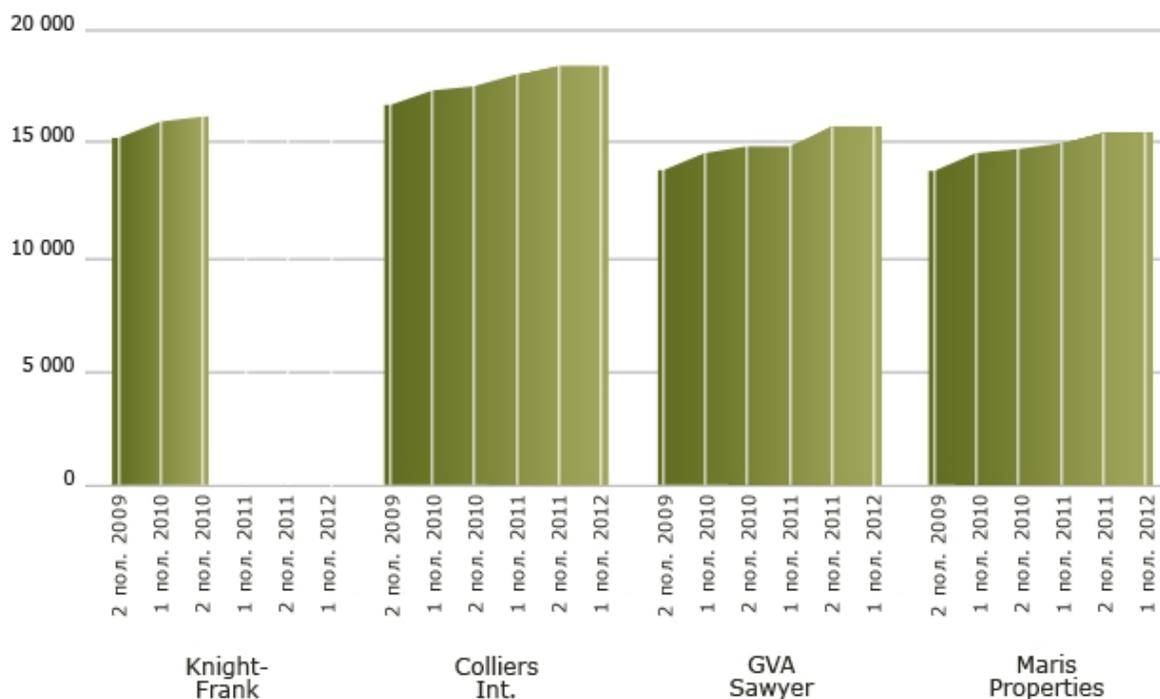
Данные [Maris Properties](#) включают в себя гостиницы 3-5* (с номерным фондом более 50).

Динамика роста общего объема номерного фонда гостиниц за последние 3 года (2009-2012 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ОБЩИЙ ОБЪЁМ НОМЕРНОГО ФОНДА ГОСТИНИЦ, номеров

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2012 г.



Исходя из результатов исследований гостиничной недвижимости, выполненных консультантами, можно сделать следующие выводы и прогнозы:

Выводы о текущем состоянии:

- В 2012 году рынок гостиничной недвижимости продолжил планомерное развитие.
- Вместе с тем, объем номерного фонда, введенного в 1 половине 2012 г., был крайне мал – от 100 до 230 номеров.
- Стоимость размещения и уровень наполняемости в гостиницах в целом были стабильны.

Тенденции и прогнозы:

Colliers

International

- Прогнозируется существенное замедление темпов ввода гостиничных номеров. В течение следующих 4 лет ожидается появление не более 1300 номеров.

GVA Sawyer

- По итогам 2012 г. на рынке Санкт-Петербурга будет введено около 1,5 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда к концу 2012 г. составит порядка 17 тыс. номеров.
- По итогам 2012 года прогнозируется незначительный рост среднегодового уровня загрузки на 1-2% за счет увеличения туристического потока.

Как видно, прогнозы консультантов по росту номерного фонда гостиниц в 2012 г. разнятся. Так, компания **Colliers** ожидает значительного снижения количества гостиничных объектов, введенных в эксплуатацию, по сравнению с уровнем 2010-2011гг. (более чем на 50%). В то же время, по оценкам специалистов **GVA Sawyer**, в 2012 г. на рынке будет введено около 1,5 тыс. номеров.

Оценивая прогнозы консультантов в конце 2011 года (см. обзор за 2 полугодие 2011 г.), можно отметить, что в целом вектор развития гостиничного рынка соответствовал предположениям консультантов.