

# Обзор рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга 1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

## 1-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Общий объем предложения качественных гостиниц (категории 3-5*) на рынке по итогам 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд- номеров)	369 шт. / 24 280 н.
Динамика объема предложения на рынке по сравнению с 4Q 2017г., (количество отелей / номерной фонд)	↑ +2,5 / +0,9% ↑
Объем предложения на рынке отелей категории 5* по итогам 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	19 шт./ 3 558 н.
Объем предложения на рынке отелей категории 4* по итогам 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	74 шт./ 10 672 н.
Объем предложения на рынке отелей категории 3* по итогам 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	276 шт./ 10 050 н.
Объем предложения гостиниц под управлением международных операторов по итогам 1Q 2018г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	32 шт./ 8 508 н.
Динамика объема предложения гостиниц под управлением международных операторов по сравнению с 4Q 2017г., (количество отелей / номерной фонд)	0% / 0%
Новое предложение 3-5* за 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	0 шт. / 0 н.
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отеле категории 5* на конец 1Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г.	10 411 руб./сутки ↓ -13%
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отеле категории 4* на конец 1Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г.	4 653 руб./сутки ↓ -25%
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отеле категории 3* на конец 1Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г.	2 850 руб./сутки ↓ -8%
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера по итогам 1Q 2017 г., (стоимость/руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г.	4 330 руб./сутки ↑ +19%
Уровень загрузки по итогам 1Q 2018 г., (среднее значение за квартал) и динамика к 1Q 2017 г.	45% ↑ +5 пп.

### Общая ситуация на рынке

В 1Q 2018 г. в Санкт-Петербурге наблюдалась незначительная динамика показателя загрузки, а также средней стоимости проживания.

Наблюдается тенденция снижения спроса со стороны российских граждан на внутренний туризм.

Усиливается тренд проживания туристов не в отелях, а в альтернативных средствах размещения: апарт-отелях, хостелах, частных апартаментах: открылся масштабный гибридо-отель NETIZEN, совмещающий традиционные гостиничные номера с местными, а также юниты в апарт-отелях.



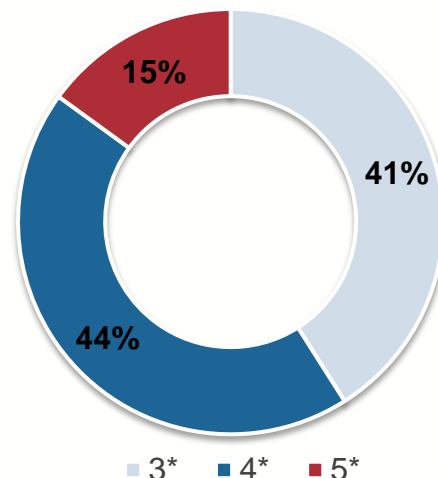
С февраля 2018 года отель 5\* W St.Petersburg (оператор Marriott/Starwood Hotels & Resorts) начал работать под новым брендом SO/Sofitel St.Petersburg (Accor Hotel Group)

## 1-й квартал 2018 г.

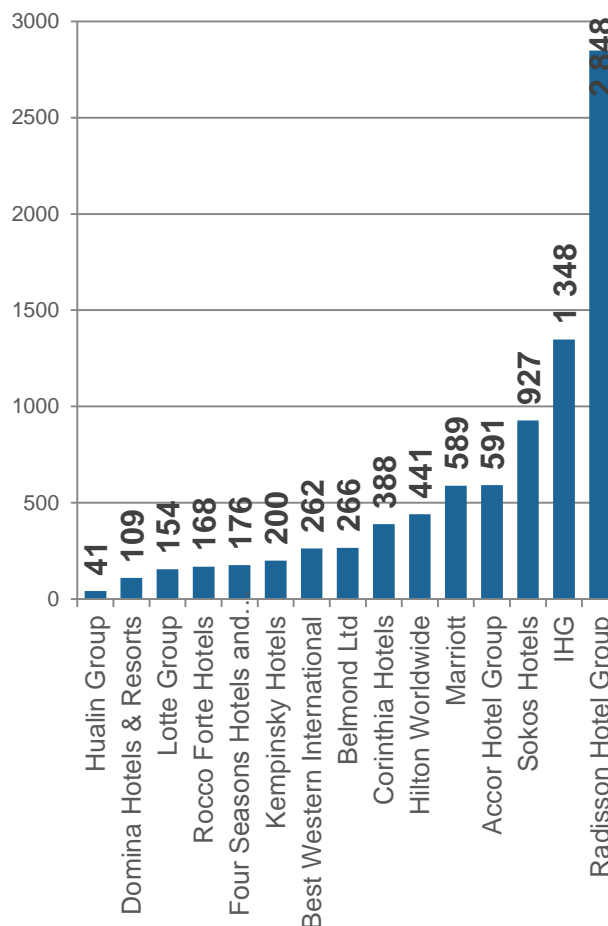
### Предложение

- По итогам 1Q 2018 г., на рынке Санкт-Петербурга действует около 370 качественных отелей (3-5\*) с номерным фондом 24,3 тыс. номеров.
- В 1Q 2018 г. новые отели под управлением международных гостиничных брендов открыты не были, однако французский оператор Accor Hotel Group открыл первый в России отель люксового бренда SO/Sofitel на Вознесенском пр., 6 (ранее - W St.Petersburg (оператор Marriott/Starwood Hotels & Resorts), увеличив тем самым свою долю среди международных гостиничных операторов до 7%.
- Продолжает расти предложение бюджетных и альтернативных средств размещения – с начала 2018 года в системах он-лайн бронирования появилось около 150 новых хостелов, 20% которых находится в Санкт-Петербурге. Тенденция к появлению новых сильных сетей в сегменте – так, в городе открылся масштабный гибрид-отель NETIZEN, совмещающий традиционные гостиничные номера с многоместными).
- По итогам 1Q 2018 г. за счет повышения классности гостиницей «Англетер» с 4\* до 5\*, в структуре предложения произошло перераспределение долей между категориями 4\* и 5\* на 2%. Доля гостиниц категории 4\* составляет 44% (-2%), 5\* - 15% (+2%), доля гостиниц 3\* не изменилась и составляет 41%.

Структура номерного фонда гостиниц Санкт-Петербурга на конец 1Q2018



Международные гостиничные операторы на рынке Санкт-Петербурга на конец 1Q 2018



В преддверии ЧМ 2018 завершена реновация 4\* отеля Park Inn by Radisson Pulkovskaya Hotel & Conference Centre.

## 1-й квартал 2018 г.

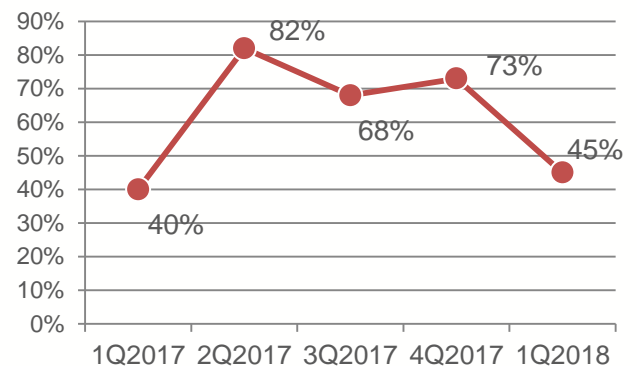
### Спрос

- По итогам 1Q 2018 г. пассажиропоток международного аэропорта Пулково вырос до 2,1 млн. чел. (+8,1 к уровню 2017 г.), преимущественно на международных линиях - 0,6 млн. чел. (+18,8%), на внутренних линиях - 1,4 млн. чел. (+3,8%).
- В 1Q 2018 года турпоток в город составил 2,8 млн. туристов, в том числе 779 тыс. из Китая (27%). 2 и 3 место после Китая занимают туристы из Финляндии и США. Санкт-Петербург по популярности занимает 10 место в Европе. Доля делового туризма составляет 50%.
- В 1Q 2018 г. средняя загрузка отелей Санкт-Петербурга категории 3-5\* составила 45% (+5 пп, к уровню 1Q 2017 г.) В связи с проведением ЧМ FIFA по футболу, часть иностранных туристов планируют посещение Санкт-Петербурга в летний период (в том числе на даты после проведения чемпионата), с целью ощутить атмосферу праздника, что оказало понижающее влияние на спрос в 1 квартале.
- На показателях загрузки отелей 3-5\* также сказывается рост интереса к бюджетным альтернативным средствам размещения: в Санкт-Петербурге доля хостелов и апартаментов в структуре бронирования выросла с 1% в 2014 году до 12% в 2017 году.

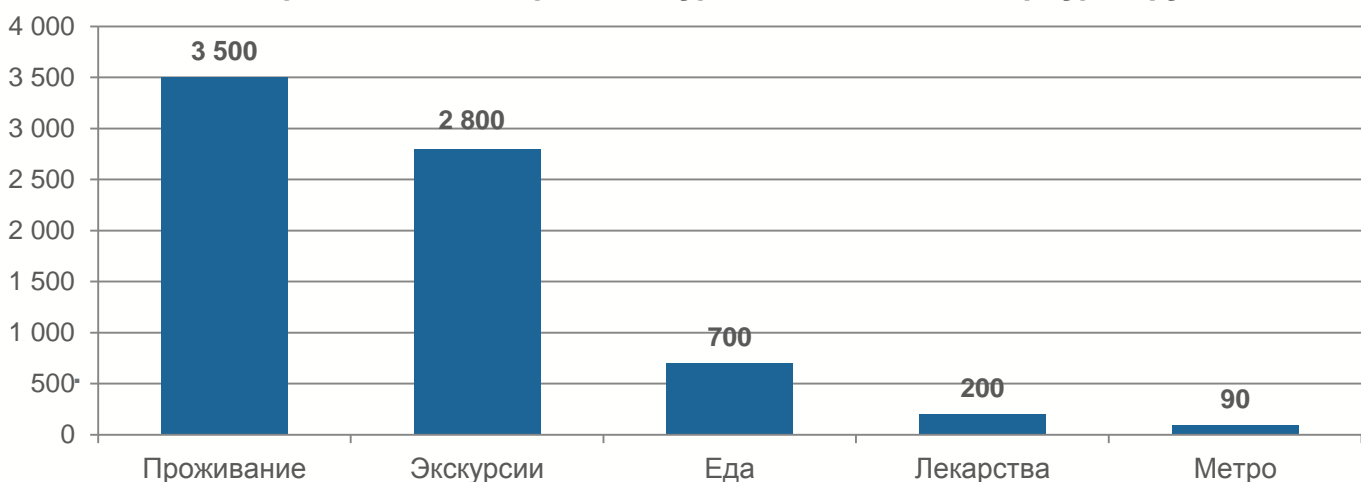
Пассажиропоток аэропорта Пулково за январь-февраль, млн. чел.



Динамика загрузки за 2017 – 2018, %



Состав расходов иностранных туристов в Санкт-Петербурге, руб./день

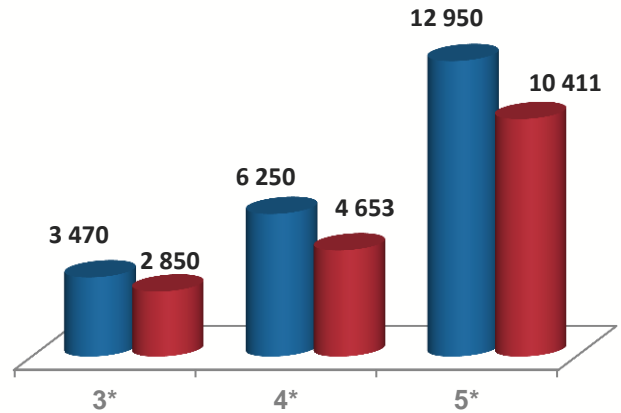


## 1-й квартал 2018 г.

### Цены

- По итогам 1Q 2018 г. средняя стоимость размещения в стандартном двухместном номере в отелях категории 3-5\* составила:
  - 3\* – 2 850 руб. / номер в сутки (↓-8% к 1Q 2017);
  - 4\* – 4 653 руб. / номер в сутки (↓-25% к 1Q 2017);
  - 5\* – 10 411 руб./ номер в сутки (↓-13% к 1Q 2017).
- Стоимость размещения в низкобюджетных средствах размещения составила:
  - ✓ отели без звезд и категории 1-2\* – 1 409 руб. / номер в сутки;
  - ✓ хостелы – 867 руб. / место в сутки.

Средняя цена номера по категориям гостиниц, руб./номер/сутки



### Выводы и прогноз

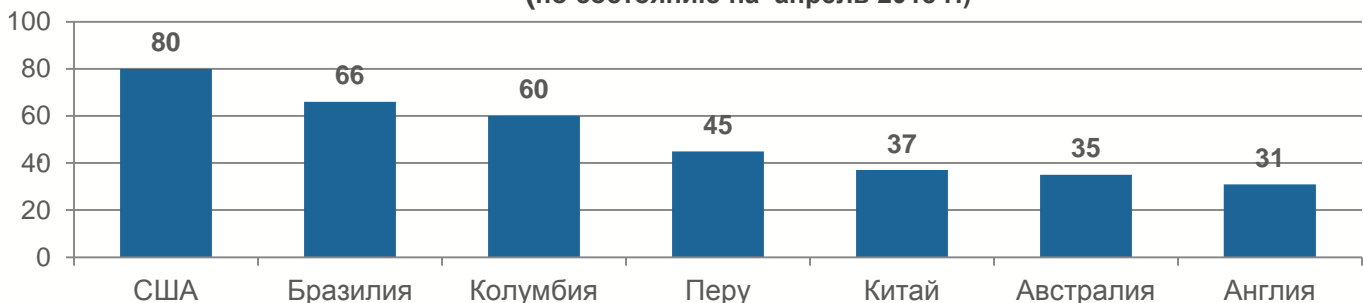
Основным фактором, влияющим на показатели гостиничного рынка Санкт-Петербурга во 2Q 2018 г., является ЧМ FIFA по футболу – 2018. Уровень загрузки качественных отелей в период проведения чемпионата ожидается 90-100%. В другие даты летнего сезона также ожидается высокий уровень заполняемости в связи с высоким спросом со стороны туристов, желающих провести время в праздничной атмосфере.

На уровне заполняемости скажется политика отелей, которые с целью удержания высокого уровня цен практикуют завышение показателей загрузки на 2 квартал, в результате чего турагентства вынуждены отказывать туристическим группам при фактическом наличии мест в отелях.

В 2018 году на гостиничном рынке Санкт-Петербурга ожидается усиление текущих трендов:

- будет активен сегмент качественных современных отелей эконом-класса, в том числе за счет сетевых операторов. Во 2 квартале 2018 года ожидается открытие отеля Holiday Inn Express St. Petersburg – Sadovaya оператора IHG (3\* на 244 номера), Meininger Hotel Никольские Ряды (158 номеров), а также нескольких хостелов;
- продолжится рост спроса на бюджетные и альтернативные средства размещения: хостелы, апарт-отели, частные квартиры. По данным бронирующей компании Booking.com, 30% респондентов в 2018 году планируют остановиться в апартаментах, апарт-отеле или кондоминиуме.

Количество заявок на размещение от болельщиков футбола  
(по состоянию на апрель 2018 г.)



1-й квартал 2018 г.

Движение рынка за 2017-2018 гг.  
(по сравнению с предыдущим кв.)

период	факт/ динамика	общий объем, отелей	общий объем, номеров	новое предложе ние, отелей	новое предложе ние, номеров	Средняя загрузка, %	Средняя стоимость размещения, руб./2-мест. номер/сутки			
							3*	4*	5*	
2017	1Q	факт	343	23 200	2	290	40%	3 470	6 250	12 950
		динамика	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	2Q	факт	348	23 300	3	252	82%	4 600	10 100	22 000
		динамика	+15%	+0,4%	+50%	-13%	+42 пп.	+33%	+62%	+70%
	3Q	факт	351	23 410	1	41	68%	4 500	8 700	17 900
		динамика	+0,6%	+0,5%	-67%	-84%	-17пп.	-2,2%	-14%	-18,6%
	4Q	факт	360	24 055	1	47	73%	3 300	5 100	12 500
		динамика	+2,5%	+2,5%	0%	+15%	+5пп.	-27%	-41%	-30%
2018	1Q	факт	369	24 280	0	0	45%	2 850	4 653	10 411
		динамика	+0,5%	+0,9%	0%	0%	+5пп.*)	-8%*)	-25%*)	-13%*)

\*) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор департамента  
Управления активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Кокорева Юлия**

Ведущий аналитик департамента  
маркетинга и консалтинга

[ju.kokoreva@naibecar.com](mailto:ju.kokoreva@naibecar.com)

## Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

## Контакты:

**Санкт-Петербург**

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

**Москва**

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32