

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
2022 г.



Стрелка Васильевского острова

5

В 2022 г. совокупный номерной фонд гостиниц под международными брендами снизился почти на 40% и составил 6,3 тыс. номеров в 21 отеле.

Отели сети Sokos Hotels перешли во владение российской компании Awara IT Group и будут управляться единой управляющей компанией Wone Hotels.

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

На торги выставлена официальная гостиница музея «Государственный Эрмитаж» категории 5* на 125 номеров за 3,5 млрд руб.

Одобрен проект создания гостиницы 4* напротив «Лахта Центра» с номерным фондом 300 номеров.

В апарт-комплексе Valo (Салова ул., д. 61) открылся отель класса «люкс» Ramada Plaza 4* номерным фондом 480 юнитов под управлением отельного оператора Wyndham.

Предложение

По итогам 2022 г. совокупное предложение качественных форматных отелей Санкт-Петербурга категории 3–5* составило 118 объектов. Суммарный номерной фонд гостиничного предложения по итогам 2022 г. составил 20,6 тыс. юнитов. Снижение совокупного номерного фонда гостиниц связано с ротацией объектов между категориями. В 2022 г. состоялось открытие 2 отелей суммарным номерным фондом 223 юнита.

Сложившаяся в 2022 г. геополитическая ситуация оказала влияние на рынок гостиниц. Главными событиями на рынке стали уход международных систем бронирования и отельных операторов.

Из-за прекращения работы Booking, Airbnb в России гостиницы были вынуждены переходить на отечественные аналоги или развивать собственные онлайн-платформы. В течение года российские системы бронирования занимали освободившуюся нишу, увеличивали штат сотрудников и привлекали дополнительные технические ресурсы для налаживания механизмов работы с отелями. Однако гостиницы работали и с собственными платформами: около половины бронирований в 2022 г. были сделаны напрямую через сайты отелей.

Гостиницы, открытые в 2022 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд, юнитов
Maria	Наб. Мойки, д. 26	Адмиралтейский	4*	87
Kostas	Ул. Профессора Ивашенцова, д. 2А	Центральный	4*	136

Источник: NF Group Research, 2023

Некоторые гостиницы, работавшие под международными брендами и сменившие название в 2022 г.

Старое название	Новое название
Original Sokos Olympia Garden	Olympia Garden Hotel
Solo Sokos Hotel Vasilievsky	Vasilievsky Hotel
Solo Sokos Palace Bridge	Palace Bridge Hotel
Renaissance St Petersburg Baltic Hotel	Renartiss Isaakiy St. Petersburg Hotel
Kempinski Hotel Moika 22	Grand Hotel Moika 22
Crowne Plaza St.Petersburg-Ligovsky	Crown Hotel by Renaissance Development
Crowne Plaza St. Petersburg Airport	Airportcity Plaza St. Petersburg Airport
Holiday Inn Express St. Petersburg Sadovaya	Express Sadovaya Hotel
Holiday Inn St. Petersburg - Theatre Square	Theatre Square Hotel

Источник: NF Group Research, 2023

Большинство крупных международных гостиничных операторов заявили о полном или частичном прекращении своей деятельности на территории России, что не отразилось на количестве гостиниц – объекты не закрывали.

По итогам 2022 г. 6 операторов прекратили управлять своими объектами в Санкт-Петербурге: 15 отелей перешли в управление российских компаний (3,7 тыс. номеров), 12 из них сменили названия.

Большая часть этих гостиниц работают независимо, также было сформировано уже несколько новых сетей, в том числе:

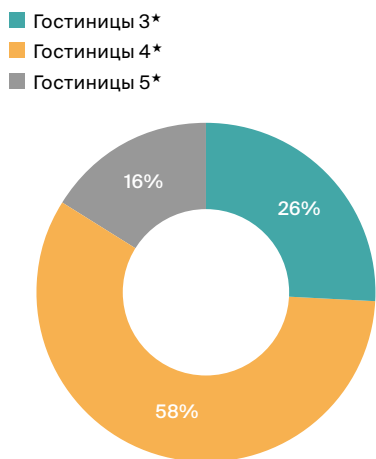
- > «Ван хотелс» – 3 гостиницы в Санкт-Петербурге, которые были под управлением Sokos;
- > Activ Hotels – 4 гостиницы в России, которые были под управлением Marriott, в т. ч. одна в Петербурге.

Под международными брендами в Санкт-Петербурге продолжает работу 21 отель с номерным фондом 6,3 тыс. номеров. Распределение предложения номеров гостиниц под международными брендами по категориям сохранилось, преобладающую долю предложения заняли гостиницы 4* (64% – в 2022 г., 70% – в 2021 г.).

В 2022 г. Национальной гостиничной премии были удостоены отели The Gamma hotel в номинации «лучший свадебный отель», River Palace Hotel – «лучший отель категории 4*».

Географическая структура предложения осталась прежней. Лидерами по количеству качественного номерного фонда являются Центральный (30%), Адмиралтейский (21%) и Московский (12%) районы. На рынке преобладает предложение гостиниц категории 4* как по номерному фонду – 58%

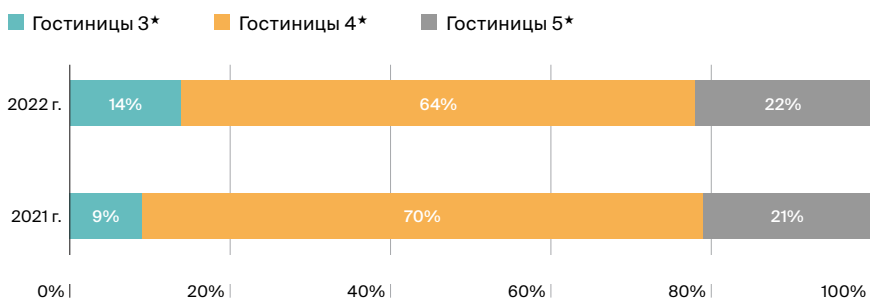
Распределение номерного фонда в структуре предложения по категориям, %



* Гостиницы категории 3–5* номерным фондом более 50 юнитов

Источник: NF Group Research, 2023

Распределение номерного фонда гостиниц* под международными брендами в структуре предложения по категориям, %



* Гостиницы категории 3–5* номерным фондом более 50 юнитов

Источник: NF Group Research, 2023

структуре предложения, так и по количеству объектов – 46%.

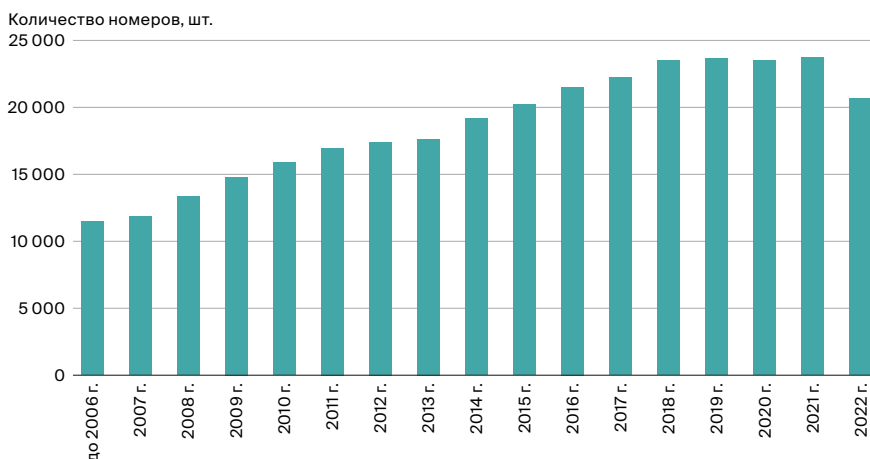
Сервисные апартаменты продолжают наращивать объёмы предложения на рынке, увеличивая долю в общем объёме номерного фонда города. Апартаменты имеют возможность переключаться на разные горизонты бронирования и предлагать дифференцированные тарифы, чем выгодно отличаются от классических гостиниц. Помимо этого, присутствует большая распространенность локальных операторов (IN2IT, Artstudio, Avenir, IZZZI и др.).

По итогам 2022 г. номерной фонд сервисных апартаментов (на рынке гостиничной аренды) составил

7,6 тыс. юнитов в 30 объектах. За год на рынок вышло 8 сервисных апартаментов с суммарным номерным фондом в 1,5 тыс. юнитов, что на 24% превысило значение за 2021 г. В структуре предложения наибольшую долю заняли апартаменты 3* – около 55% по количеству юнитов и около 70% по количеству объектов на рынке.

Географическая структура предложения отличается от классических гостиниц: более половины совокупного номерного фонда апартаментов пришлось на Московский (30%) и Выборгский (23%) районы, Центральный район занял третье место – 17% предложения.

Динамика показателя суммарного предложения номерного фонда в Санкт-Петербурге*



* Гостиницы категории 3–5* номерным фондом более 50 юнитов

Источник: NF Group Research, 2023

Сервисные апарт-отели, открытые в 2022 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Количество номеров в управлении (ориентировочно)
Valo к.1 (Ramada Plaza)	Салова ул., д. 61/А	Фрунзенский	4	480
Start	Энгельса пр-т, д. 174, лит. А	Выборгский	без звезд	400
Best Western Zoom Hotel	Коломяжский пр-т, д. 4	Приморский	3	200
Avenue Apart на Мужества	2-й Муринский пр-т, д. 36	Выборгский	3	150
Port Comfort on Ligovskiy	Лиговский пр-т, д. 29	Центральный	4	129
Putilov AVENIR	Стачек пр-т, д. 64	Кировский	3	150
IZZZI на Банковском	Банковский пер., д. 3, лит. Б	Центральный	3	81
ACADEMIA Особняк на Галерной	Английская наб., д. 60, А / Галерная ул., д. 61	Центральный	4	17

Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

По данным комитета по туризму, в 2022 г. Санкт-Петербург посетили более 8,08 млн туристов, это на 33% превышает показатель 2021 г. (6,07 млн туристов), однако количество туристов все еще не достигло допандемийных показателей 2019 г. (10,4 млн). Прирост туристического потока произошел за счет внутреннего туризма, доля иностранных туристов в структуре туристического потока осталась на уровне 2021 г. – 4%.

В 2022 г. аэропорт «Пулково» стал вторым по численности пассажиропотока аэропортом России. За год аэропорт обслужил 18,2 млн пассажиров. При этом на внутренние рейсы пришлось 15,8 млн пассажиров (увеличение на 33% к аналогичному периоду 2019 г.). На международных линиях снижение пассажиропотока в сравнении с 2019 г. составило 68%: за прошлый год было обслужено 2,4 млн пассажиров.

По итогам 2022 г. средняя цена номера (ADR) в несетевых гостиницах

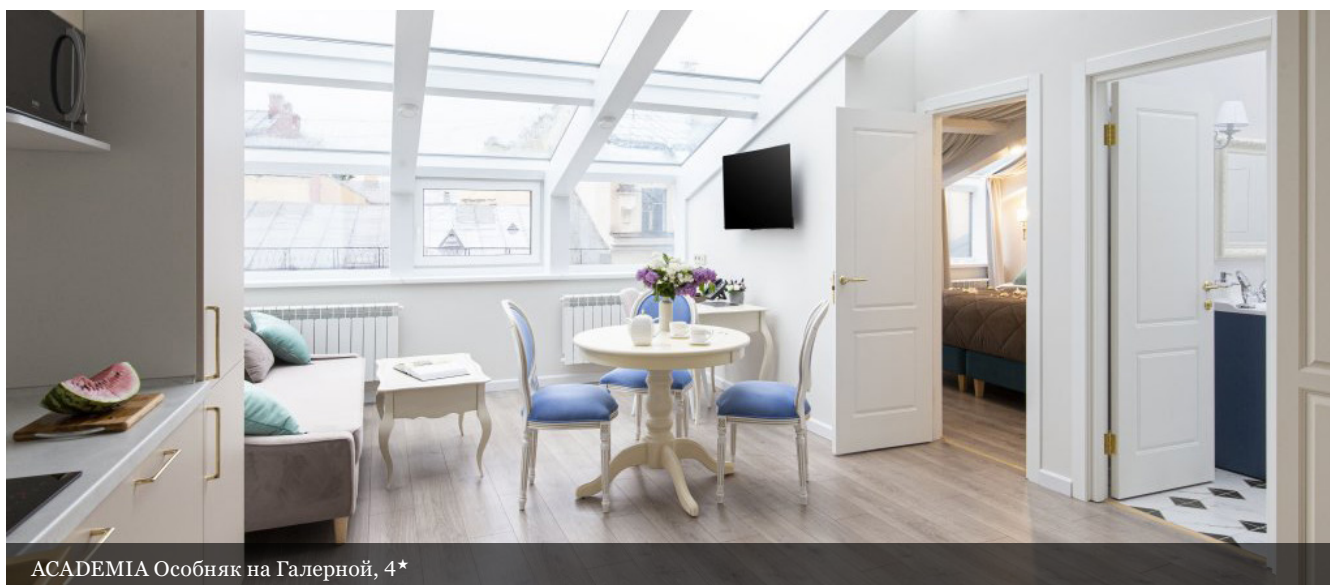
Санкт-Петербурга относительно итогов 2021 г. увеличилась на 14% и составила 4 461 руб., при этом показатель превысил значения 2019 г. на 13%. Средний уровень загрузки (ОСС) по итогам 2022 г. составил 66% и вплотную приблизился к показателям 2019–2018 гг. (70,1% в 2019 г., 66,0% в 2018 г.). Средняя прибыль с номера (RevPAR) за 2022 г. увеличилась на 30%, составив 2 948 руб. относительно 2021 г., но оказалась на 6% выше показателя в 2019 г.

Динамика операционных показателей Санкт-Петербурга



Источник: Hotel Advisors*, 2023

* В рамках указанных данных NF Group Research использует свою методику сегментации и группировки данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors самостоятельно или иными компаниями в других источниках, где могут использоваться данные Hotel Advisors.



ACADEMIA Особняк на Галерной, 4*

Прогноз

Санкт-Петербург сохраняет свою туристическую привлекательность, поэтому сфера гостеприимства будет одной из приоритетных задач по восстановлению экономики города. Меры, введенные для стимулирования развития туристической инфраструктуры, будут способствовать появлению новых средств размещения и туристических маршрутов.

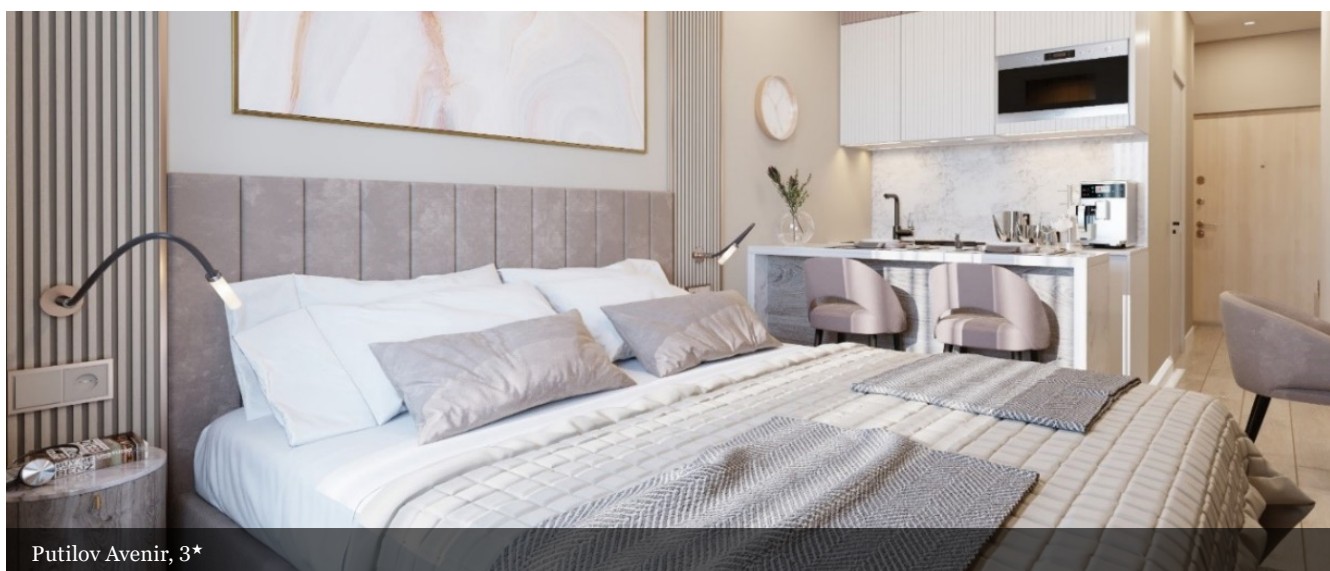
Помимо этого, город участвует в развитии программы «Серебряное ожерелье России» в качестве хаба экскурсионных туров, а также в программе «Две столицы – миллион впечатлений», ориентированной на индивидуальных внутренних и иностранных туристов.

Как следствие в 2023 г. мы ожидаем увеличения потока внутреннего туризма, чему будет дополнительно способствовать развитие событийного туризма и расширение деловой повестки города. Поток иностранных туристов будет медленно восстанавливаться. Учитывая текущую геополитическую ситуацию, профиль иностранного туриста будет смещаться на восток: Индия, ОАЭ, Иран и т. д.

Уход международных систем бронирования и гостиничных операторов не повлиял на количество гостиниц на рынке, но освободил нишу, которую могут занять отечественные управляющие компании.

В перспективе нескольких лет компании будут активно конкурировать и укрупняться.

Пополнение предложения гостиничных объектов в Санкт-Петербурге в 2023 г. будет в первую очередь связано с сервисными апартаментами. По состоянию на начало 2023 г. 7 апарт-отелей введены, но не начали свою работу. Их суммарный номерной фонд на рынке гостиничной аренды может составить около 1,8 тыс. юнитов. Среди наиболее крупных объектов можно отметить «Начало», IN2IT (2-я оч.), Moskovsky и Kirovsky Avenir.



Putilov Avenir, 3*

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

Oshirokova@nfgroup.ru

Светлана Московченко

Заместитель регионального директора

Smoskovchenko@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.