

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2023 г.



Hotel Astoria



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF Group

«В 2023 г. на рынке гостиничной недвижимости сформировались позитивные предпосылки для активного развития в среднесрочной перспективе. Турпоток в Санкт-Петербург практически достиг допандемийного уровня. Выросли загрузка и стоимость номера. Третья «волна» льготного кредитования и прочие меры поддержки, даже на фоне роста ключевой ставки, поддержали интерес инвесторов к реализации новых проектов. Рынок апарт-отелей, ориентированный на быструю продажу лотов, сохраняет высокие темпы развития, и занимает все большую долю в общем объеме средств размещения».

Основные выводы

- > По итогам 2023 года в Санкт-Петербурге было открыто три качественных отеля номерным фондом 189 номеров и семь апарт-отелей на 2 055 юнитов.
- > Совокупный объем качественного предложения составил 23,3 тыс. номеров.

> Доля апарт-отелей в объеме качественного предложения составила 35%.

> Средняя стоимость номера (ADR) достигла 6 тыс. руб./сутки, что на 15% больше, чем в 2022 году.

> Среднегодовой уровень загрузки составил 64%, что на 7 п. п. больше, чем в 2022 году.

Основные показатели. Динамика*

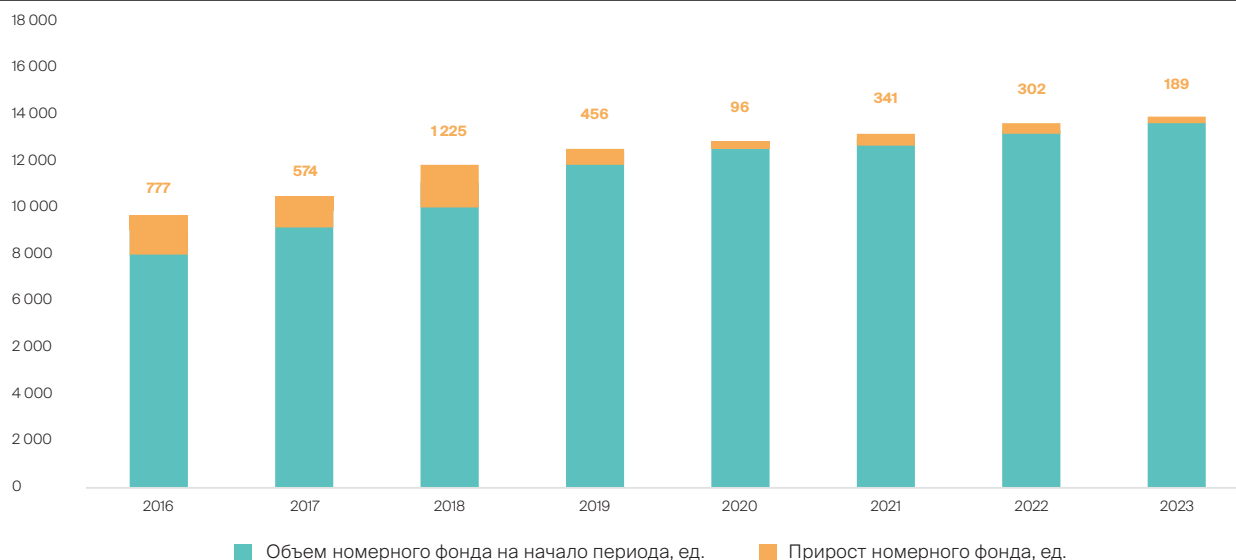
	2023	2022	Динамика
Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед. в том числе:	23 275	21 031	10,7% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	15 035	14 846	1,3% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	8 240	6 185	33,2% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	2 244	2 201	2,0% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	189	302	37,4% ▼
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	2 055	1 899	8,2% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах под управлением международных операторов, ед.	2 025	8 592	76,4% ▼
Средняя загрузка номерного фонда, %	63,7%	56,3%	7,4 п. п. ▲
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	5 975	5 212	14,6% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	3 807	2 935	29,7% ▲

* Изменение по сравнению с IV кварталом 2022 г.

** Качественные средства размещения – гостиницы и апарт-отели современного формата категории 3-5*

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика предложения номерного фонда гостиниц



Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

Гостиницы

По итогам 2023 года в Санкт-Петербурге было открыто три гостиничных объекта суммарным номерным фондом 189 номеров. Все новые объекты расположены в историческом центре города — в Центральном и Адмиралтейском районах.

Общее предложение качественных гостиниц Санкт-Петербурга составило 114 объектов номерным фондом 15 тыс. номеров.

Превалирующую долю предложения занимают гостиницы категории 4* (66%), 23% номерного фонда приходится на отели категории 5* и 11% — категории 3*.

Географическая структура предложения по итогам года не изменилась. Лидером по объему номерного фонда является Центральный район (32%), за ним следуют Адмиралтейский (28%) и Василеостровский (14%) районы.

Сервисные апартаменты

По итогам 2023 г. в Санкт-Петербурге было открыто семь апарт-отелей номерным фондом 2,1 тыс. юнитов, что в 11 раз превышает номерной фонд открытых за данный период гостиниц. Около половины нового предложения, 47%, приходится на третью очередь комплекса апарт-отелей VALO, включая корпуса Network и Business, а также корпус под брендом Mercure международного оператора Accor Hotels.

Совокупное предложение апарт-отелей составило 37 объектов номерным фондом 8,2 тыс. юнитов, а доля апарт-отелей в общем объеме средств размещения достигла 35%.

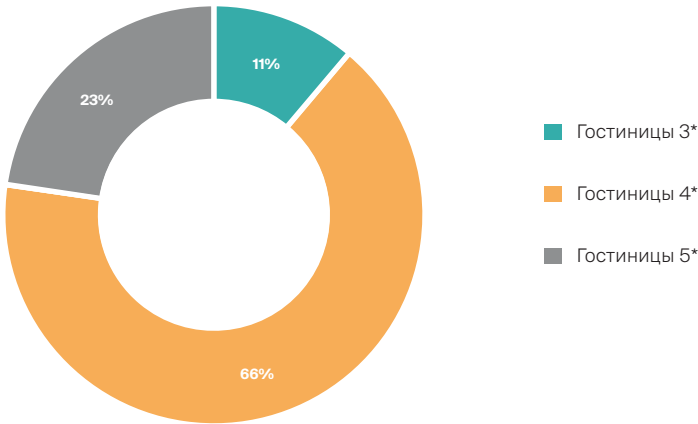
Под международными брендами функционирует пять апарт-отелей совокупным номерным фондом 2,6 тыс. юнитов. Стоит отметить, что три из них были открыты в 2023 году: апарт-отель We&I Ramada by Vertical под брендом Ramada американской сети Wyndham Hotels & Resorts, «Domina Пулковое Отель и Апартаменты» под брендом итальянского оператора Domina Hotels и корпус VALO под брендом Mercure от Accor Hotels.

Гостиницы, открытые в 2023 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд
Helen	Большая Морская ул., д. 28/13	Центральный	4 *	108
Station Premier S12	Столярный пер., д. 12	Адмиралтейский	4 *	54
Boutique 59	Жуковского ул., д. 59–61	Центральный	4 *	27

Источник: NF Group Research, 2024

Распределение номерного фонда по категориям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Сервисные апартаменты, открытые в 2023 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд
We&I Ramada by Vertical	Орджоникидзе ул., д. 44а	Фрунзенский	4 *	480
«DOMINA Пулковое Отель и Апартаменты»	Пулковское ш., д. 14, с. 7	Московский	4 *	479
VALO Mercure*	Салова ул., д. 61	Фрунзенский	5 *	476
VALO Business	Салова ул., д. 61	Фрунзенский	4 *	282
VALO Network	Салова ул., д. 61	Фрунзенский	4 *	202
Port Comfort by Sennaya Square	Садовая ул., д. 53	Адмиралтейский	4 *	117
«Крестовский апарт»	Вязовая ул., д. 10	Петроградский	4 *	19

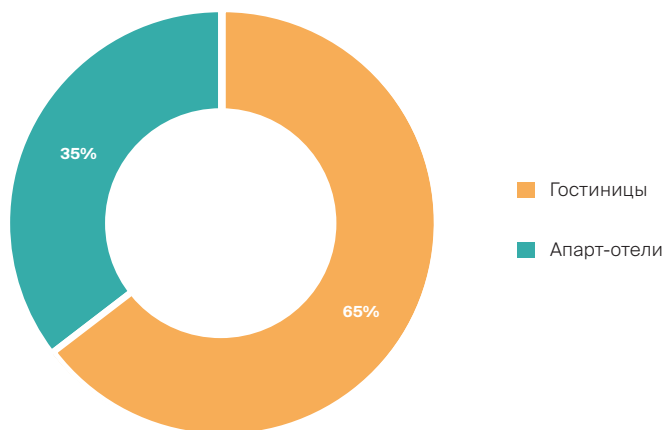
* Заявленная категория звездности

Источник: NF Group Research, 2024

В структуре предложения наибольшую долю занимают апарт-отели категории 3* — 61%. География предложения по итогам года претерпела изменения. Лидером по объему предложения апарт-отелей стал Фрунзенский район (23%), за ним следуют Московский (21%) и Центральный (17%) районы.

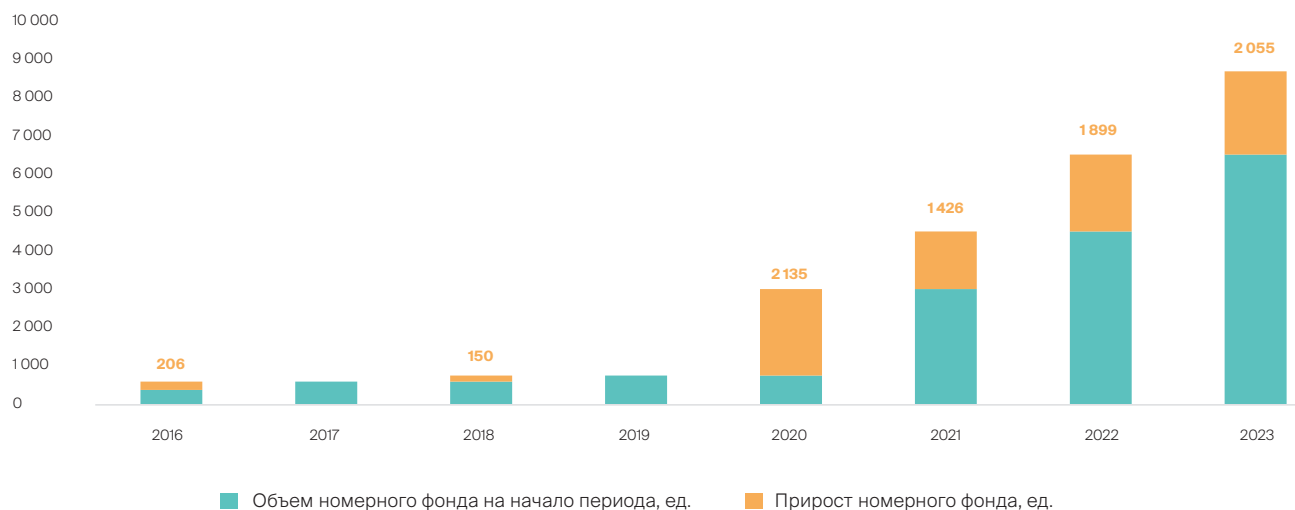
В сегменте сервисных апартаментов 80% предложения находится под управлением российских сетевых операторов. Лидером по объему управления качественным номерным фондом является VALO Service, который занимает четверть всего рынка, за ним следуют Besag Asset Management, «МТЛ. Управление недвижимостью» и YE'S.

Соотношение номерного фонда гостиниц и сервисных апартаментов, %



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика предложения сервисных апартаментов



Источник: NF Group Research, 2024



Международные и российские операторы

На фоне геополитических событий начала 2022 г. некоторые международные гостиничные операторы заявили о полном или частичном прекращении своей деятельности на российском рынке, что дало возможность отечественным сетям увеличить свою долю присутствия.

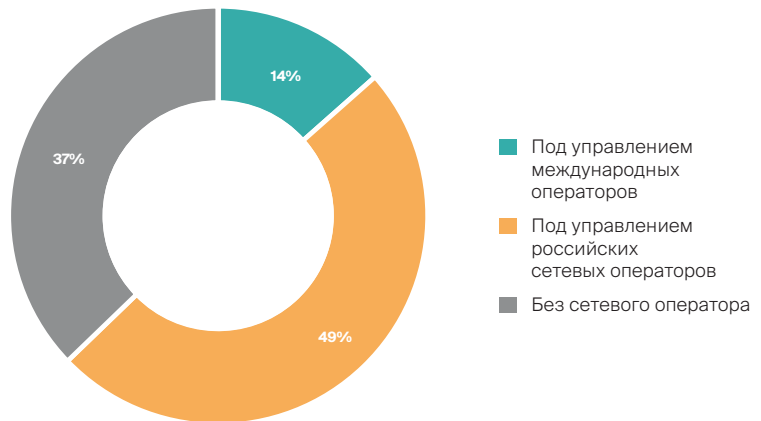
Главным событием на рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга в 2023 г. стало приобретение российским сетевым оператором Cosmos Hotel Group, входящим в АФК «Система», шести отелей норвежской Wenaas Hotel Russia AS. В состав сделки вошли пять отелей, ранее находившихся под управлением международного гостиничного оператора Radisson Hotel Group, четыре гостиницы работали под брендом Park Inn by Radisson и один отель — Radisson Blu, а также отель Olympia Garden, ранее находившийся под управлением финской Sokos Hotels. Суммарный номерной фонд приобретенных активов составил 3 тыс. номеров. Все полученные в ходе сделки отели провели ребрендинг и стали функционировать под брендом Cosmos. Кроме этого, в соответствии с долгосрочным франчайзинговым соглашением с Radisson Hotel Group, пять бывших отелей сети продолжили сотрудничество в формате бренда Radisson Individuals.

Номерной фонд отелей под управлением российских сетевых операторов продемонстрировал существенный рост за последние два года и по итогам 2023 г. составляет 49% от общего предложения. Основными федеральными сетевыми операторами, представленными в Санкт-Петербурге, являются Cosmos Hotel Group (2,7 тыс. номеров), CITYTEL Group (1 тыс. номеров), Azimut Hotels (1 тыс. номеров) и Wone Hotels (0,9 тыс. номеров).

По итогам 2023 г. под управлением международных операторов в Санкт-Петербурге работают 10 отелей общим номерным фондом 2 тыс. номеров (для сравнения: в начале 2022 г. работало 30 гостиниц на 8,6 тыс. номеров), что составляет 14% от общего объема качественного предложения.

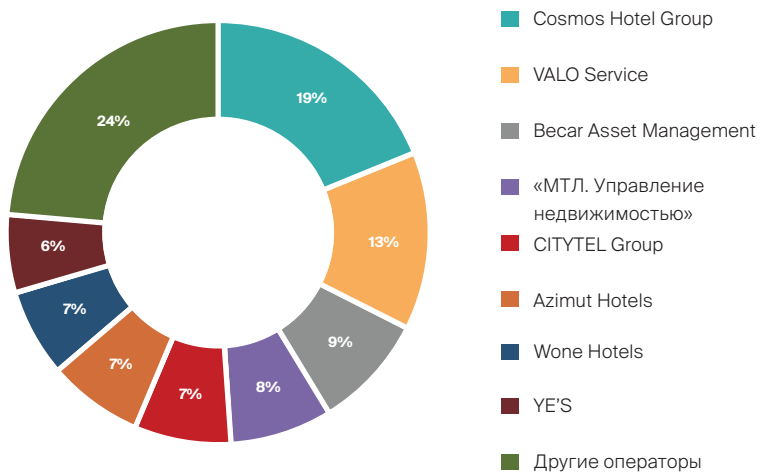


Распределение номерного фонда отелей по типам управления, %



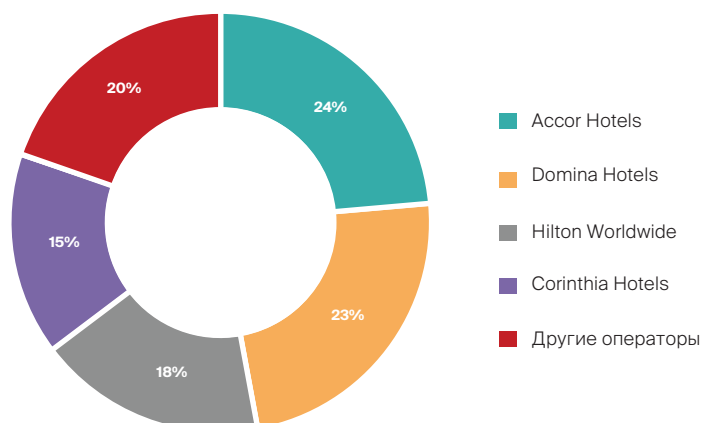
Источник: NF Group Research, 2024

Российские операторы гостиниц и апарт-отелей. Распределение по номерному фонду



Источник: NF Group Research, 2024

Международные операторы гостиниц и апарт-отелей. Распределение по номерному фонду



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

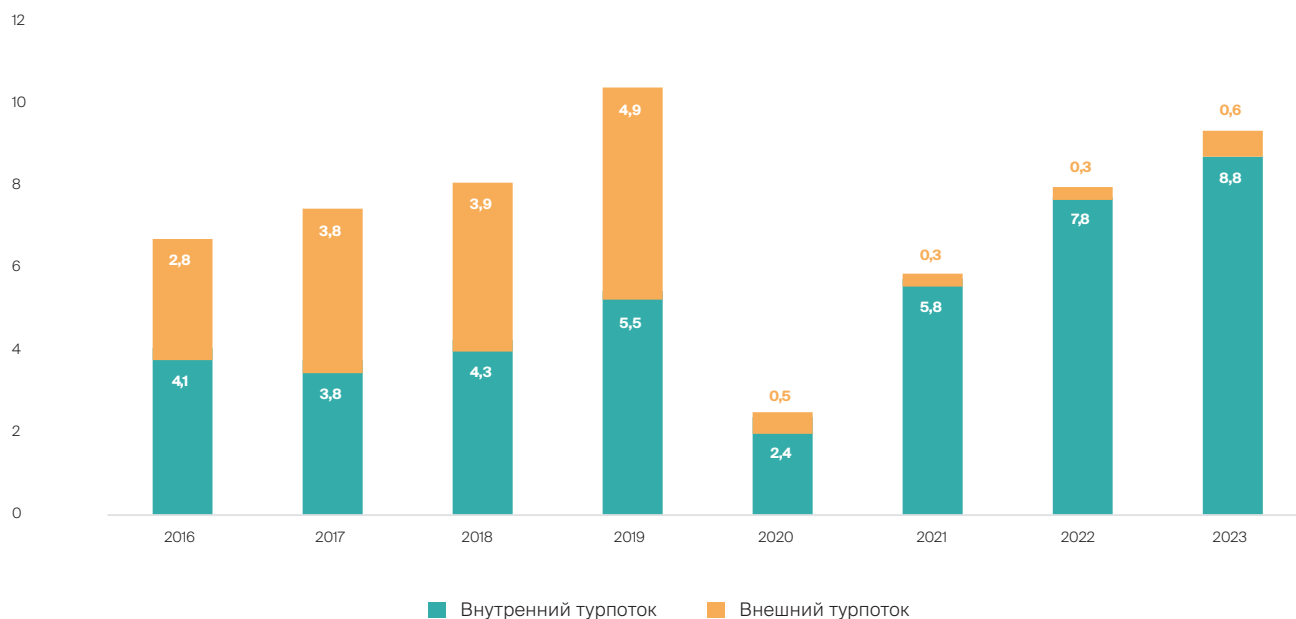
По данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, в 2023 г. город посетили 9,4 млн человек, что на 16% больше, чем в 2022 году (8,1 млн человек), и на 9,6% меньше показателей допандемийного года (2019 г. — 10,4 млн человек). Прирост туристического потока обусловлен в первую очередь внутренним туризмом: в 2023 г. внутренний турпоток составил 8,8 млн чел., что на 12,8% больше показателей 2022 г.

В 2023 г. аэропорт «Пулково» обслужил 20,4 млн человек, и, таким образом, преодолел допандемийные показатели по объему перевозки туристов и побил собственный рекорд 2019 г. (19,6 млн человек).

Рост зафиксирован на внутренних и международных рейсах: внутренний трафик составил 17 млн человек (+7,6% к показателям 2022 г.), а внешний — 3,4 млн человек (+41,7% к показателям 2022 г.).



Динамика туристического потока в Санкт-Петербург, млн человек



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга

Коммерческие условия

В 2023 году наблюдалась положительная динамика операционных показателей деятельности средств размещения Санкт-Петербурга. Рост продемонстрировали как стоимость номера (ADR), так и уровень загрузки.

Средняя цена номера (ADR) в отелях Санкт-Петербурга (по данным Hotel

Advisors*) составила 6 тыс. руб./сутки, прирост к показателям 2022 г. — 14,7%. Прирост стоимости в пределах 12–15% продемонстрировали все категории объектов.

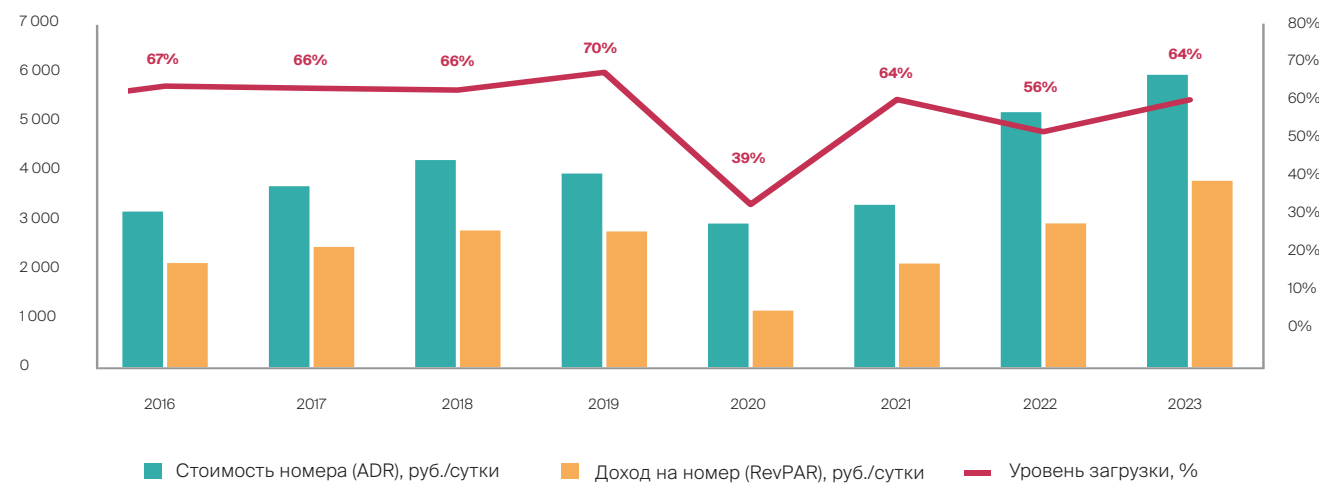
Средний уровень загрузки (по данным Hotel Advisors) гостиниц составил 63,7%, что на 7,4 п. п. выше показателей 2022 г. и всего на 6 п. п. ниже рекордных значений допандемийного 2019 года.

Средний доход на номер (RevPAR) составил 3,8 тыс. руб./сутки, что на 30% больше показателей 2022 г. Наибольший прирост RevPAR продемонстрировали отели категории 5* — 43,7%.

Рост операционных показателей обусловлен повышением спроса со стороны внутренних туристов, ростом деловой и событийной активности.

* В рамках указанных данных NF Group 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.

Динамика операционных показателей качественных объектов Санкт-Петербурга



Источник: NF Group, Hotel Advisors, 2024

Прогноз

В 2024 г. к открытию заявлен один отель на 253 номера — гостиница в кластере «DOMINA Пулковое Отель и Апартаменты». Основной же прирост предложения в 2024 г. произойдет за счет сегмента апарт-отелей. К открытию заявлено 18 объектов совокупным номерным фондом 4,9 тыс. юнитов.

Рынок апарт-отелей продолжит расти за счет инвестиционной привлекатель-

ности сегмента и спроса на данный формат размещения. В перспективе нескольких лет предложение апарт-отелей будет преобладать над классическими гостиницами, а весь сегмент будет распределен между несколькими крупными сетевыми операторами.

Ожидается дальнейший рост туристического потока со стороны как внутренних, так и внешних туристов в первую очередь из дружественных стран — Индии, Китая и стран Ближнего Востока.

С 1 апреля 2024 г. в Санкт-Петербурге начнет действовать курортный сбор для туристов, проживающих в объектах размещения. Обязательный взнос в размере 100 руб./сутки не окажет значительного негативного влияния на туристическую привлекательность города.

Ключевые гостиницы и апарт-отели, заявленные к открытию в 2024 г.

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд
«DOMINA Пулковое Отель и Апартаменты»	Гостиница	4 *	253
Well	Апарт-отель	4 *	1 231
You&Co living	Апарт-отель	3 *	774
Artstudio M103	Апарт-отель	4 *	458
VALO Soul	Апарт-отель	4 *	448
VIDI	Апарт-отель	4 *	410
«AVENUE-APART на Дыбенко»	Апарт-отель	3 *	375
«GloriaX Заневский»	Апарт-отель	4 *	300
UNO	Апарт-отель	3 *	168
«Култ Отважных»	Апарт-отель	4 *	130
Furman 1845 by AVENUE-APART	Апарт-отель	4 *	110

Источник: NF Group Research, 2024

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



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

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – 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.