

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I полугодие 2024 г.





Ольга Широкова

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group

«Гостиничный рынок Санкт-Петербурга продолжает демонстрировать рост объемов предложения и спроса. Новые налоговые преференции и продление действующих, вкуче с другими мерами поддержки, создают потенциал для качественного развития сегмента классических отелей. Сегмент сервисных апартаментов также сохраняет хорошие темпы развития, невысокий по меркам Петербурга объем ввода в I-ом полугодии будет компенсирован уже во II-ом, на которое запланирован основной ввод проектов текущего года».

Основные показатели. Динамика

	I пол. 2024	I пол. 2023	Динамика
Номерной фонд в качественных* средствах размещения, ед. в том числе:	23 537	21 907	7,4% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	15 324	15 035	1,9% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях**, ед.	8 213	6 872	19,5% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	559	1 114	49,8% ▼
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	289	189	52,9% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	270	925	70,8% ▼
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	2 757	2 025	36,1% ▲
Средняя загрузка номерного фонда, %	60,8%	56,8%	4 п. п. ▲
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	7 706	6 851	12,5% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	4 688	3 891	20,5% ▲

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

** К номерному фонду апарт-отелей относятся только классифицированные номера. В апарт-отелях, реализуемых розничным инвесторам и находящихся на стадии строительства, NF Group указывает проектный объем апартаментов, переход которого в номерной фонд уточняется дополнительно после открытия объекта.

Источник: NF Group Research, Hotel Advisors, 2024

Основные выводы

- > В I полугодии 2024 г. в Санкт-Петербурге было открыто три гостиницы номерным фондом 289 ед. и пять апарт-отелей номерным фондом 270 ед., четыре из которых были реализованы розничным инвесторам.
- > Совокупный объем предложения составил 23,5 тыс. номеров, прирост к июлю 2023 г. – 7%. Доля апарт-отелей в общем объеме предложения увеличилась до 35%, что на 4 п. п. больше, чем в конце июня 2023 г.
- > Средняя стоимость номера (ADR) составила 7,7 тыс. руб./сутки, что на 13% больше, чем в I пол. 2023 г.
- > Средний уровень загрузки составил 60,8%, что на 4 п. п. больше, чем в I пол. 2023 г.



Предложение. Гостиницы

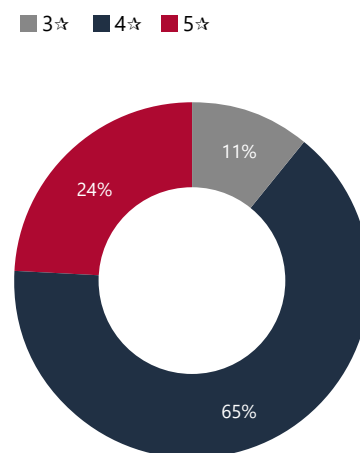
По итогам I пол. 2024 г. в Санкт-Петербурге было открыто три гостиницы – «Domina Пулковое Отель» 5★ номерным фондом 253 ед. под управлением международного оператора Domina Group, Cosmos Selection Saint-Petersburg Italyanskaya 5★ на 23 номера под управлением российского сетевого оператора Cosmos Hotel Group, а также бутик-отель LOFT'EL Mr. Pinky 5★ на 13 номеров.

По итогам I пол. 2024 года общий объем предложения на рынке гостиниц Санкт-Петербурга составляет 116 объектов на 15,3 тыс. номеров.

Структура предложения по категориям изменилась незначительно. За счет открытия трех гостиниц высокого сегмента доля номерного фонда отелей категории 5★ увеличилась до 24% (+1 п. п. к концу II кв. 2023 г.), на отели категории 4★ приходится 65% (-1 п. п. к концу II кв. 2023 г.) и 11% – категории 3★.

Лидером по объему номерного фонда остается Центральный район (32%), за ним следует Адмиралтейский (27%, -1 п. п. к концу II кв. 2023 г.), Московский (15%, +2 п. п. к концу II кв. 2023 г.), а также Василеостровский район (13%, -1 п. п. к концу II кв. 2023 г.).

Распределение номерного фонда гостиниц по категориям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика предложения номерного фонда гостиниц



Источник: NF Group Research, 2024

Гостиницы, открытые в I пол. 2024 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд
«Domina Пулковое Отель»	Пулковское ш., д. 14, стр. 7	Московский	5★	253
Cosmos Selection Saint-Petersburg Italyanskaya	Итальянская ул., д. 8а	Центральный	5★	23
LOFT'EL Mr. Pinky	Люблинский пер., д. 9	Адмиралтейский	5★	13

Источник: NF Group Research, 2024

Предложение. Сервисные апартаменты

В I пол. 2024 г. было открыто пять апарт-отелей, четыре из которых было реализовано розничным инвесторам. Общее предложение пополнилось на 270 юнитов.

Во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга был открыт шестой корпус сервисных апартаментов VALO – VALO Soul 4★ номерным фондом 136 ед. (проектный объем 448 юнитов).

В Адмиралтейском районе открылось четыре объекта – Port Comfort by Моука 3★ номерным фондом 48 ед. под

управлением Visioneer Property Group, HIDEOUT Residence 4★ на 10 номеров (проектный объем 16 юнитов), Novard Club 4★ на 31 номер (проектный объем 155 юнитов), а также «Гимназия №5» – апарт-отель категории 5★ на 45 номеров.

Общий объем предложения апарт-отелей по итогам I пол. 2024 г. составил 45 объектов номерным фондом 8,2 тыс. ед., из которых 7,7 тыс. ед. приходится на номера, реализованные розничным инвесторам. В общей

структуре предложения доля апарт-отелей достигла 35%, прирост к июлю 2023 г. составил 4 п. п.

В структуре предложения наибольшую долю занимают апарт-отели категории 3★ – 61%, к категории 4★ относится 35%, к категории 5★ – 4%.

По итогам I пол. 2024 г. в географической структуре предложения первое место разделили Фрунзенский (22,4%) и Московский (22,1%) районы, за ними следуют Центральный (17%) и Выборгский (14%) районы.

Динамика предложения номерного фонда апарт-отелей



Источник: NF Group Research, 2024

Апарт-отели, открытые в I пол. 2024 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд	Проектный объем
VALO Soul	Салова ул., д. 61	Фрунзенский	4★	136	448
Port Comfort by Моука	Гривцова пер., д. 4, к. 2	Адмиралтейский	3★	48	48
«Гимназия №5»	Римского-Корсакова пр-т., д. 73/33	Адмиралтейский	5★	45	45
Novard Club	Мастерская ул., д. 9	Адмиралтейский	4★	31	155
HIDEOUT Residence	Римского-Корсакова пр-т., д. 22, с. 3	Адмиралтейский	4★	10	16

Источник: NF Group Research, 2024

Международные и российские операторы

Под управлением российских сетевых операторов находится 49% от общего объема предложения отелей. Основные федеральные сетевые операторы, представленные в Санкт-Петербурге: Cosmos Hotel Group, CITYTEL Group, Azimut Hotels и Wone Hotels.

Под управлением международных операторов находится 11 объектов номерным фондом 2,3 тыс. ед., что составляет 15% (+1 п. п. к концу II кв. 2023 г.) от общего объема предложения. Для сравнения: в начале 2022 г. работало 30 гостиниц на 8,6 тыс. номеров. Ключевыми международными операторами, представленными в Санкт-Петербурге, являются Accor Hotels, Hilton Worldwide, Corinthia Hotels и Domina Hotels.

В сегменте апарт-отелей 79% предложения находится под управлением российских сетевых операторов, при этом часть объектов функционирует под брендами международных сетей: Wyndham Hotels & Resorts, Best Western Hotels & Resorts и Accor Hotels. Среди отечественных операторов основными являются: VALO Service, Becar Asset Management, «МТЛ. Управление недвижимостью» и YE'S.

Спрос

По данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга турпоток в Северную Столицу по итогам I пол. 2024 г. составил 4,95 млн человек, что на 20% больше аналогичного периода 2023 г.

Также по прогнозам Комитета, туристический поток по итогам 2024 г. может достигнуть 10,3 млн человек, что сопоставимо с рекордными показателями допандемийного 2019 г. (10,4 млн человек).

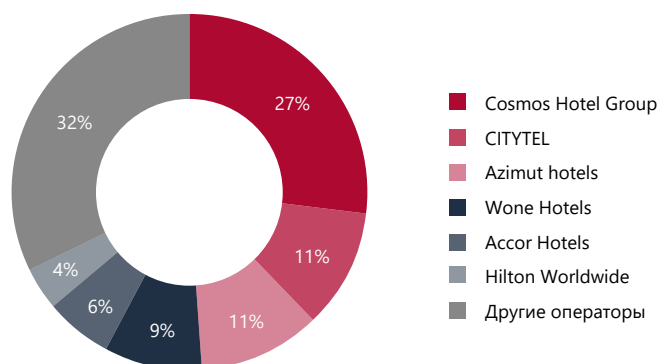
За первые пять месяцев 2024 г. аэропорт Пулково обслужил 7,5 млн человек, что на 7% больше показателя аналогичного периода 2023 г.

Распределение номерного фонда гостиниц по типам управления, %



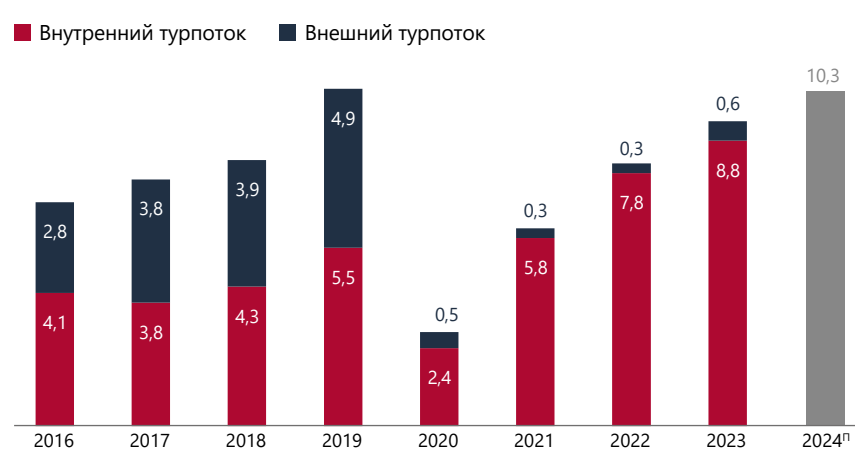
Источник: NF Group Research, 2024

Распределение гостиничных операторов по объему номерного фонда, %



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика туристического потока в Санкт-Петербург, млн человек



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга

Коммерческие условия

В I пол. 2024 г. операционные показатели отелей Санкт-Петербурга продемонстрировали положительную динамику.

Средняя цена номера (ADR) в отелях Северной столицы (по данным Hotel Advisors*) составила 7,7 тыс. руб./сут., прирост к I пол. 2023 г. составил 13%. Наибольшее увеличение стоимости продемонстрировали отели категории 3★ (+16%).

Средний уровень загрузки (по данным Hotel Advisors) в I полугодии 2024 г. – 60,8%, что на 4 п. п. превышает показатель аналогичного периода 2023 г. Наибольшее увеличение загрузки продемонстрировали отели категории 5★, прирост к I пол. 2023 г. составил 5,2 п. п.

Средний доход на номер (RevPAR) – 4,7 тыс. руб./сут., что на 20% превышает показатель I пол. 2023 г. Прирост RevPAR в пределах 21–22% продемонстрировали отели категории 3–4★, этот же показатель в гостиницах категории 5★ составил 18%.

Положительная динамика операционных показателей в I пол. 2024 г. в первую очередь обусловлена увеличением внутреннего турпотока.

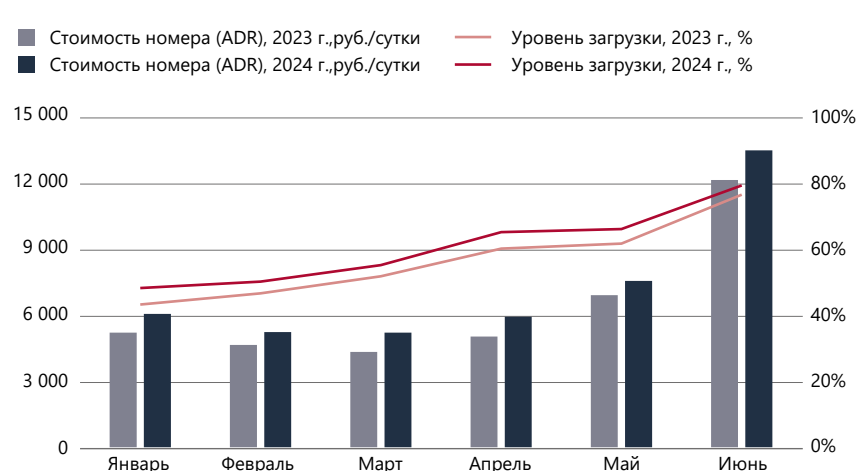
В Санкт-Петербурге пиковый спрос приходится на летний период, что обусловлено погодными условиями, сезоном белых ночей, а также периодом отпусков и каникул. В июне 2024 г. стоимость номера (ADR) составила 13,5 тыс. руб./сут., уровень загрузки вырос до 79,5%.

Динамика ADR и загрузки объектов Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, Hotel Advisors, 2024

Динамика ADR и загрузки по месяцам, 2023–2024 гг.



Источник: NF Group, Hotel Advisors, 2024



* 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.

Прогноз

До конца 2024 г. ожидается открытие отеля Villa du Prince категории 5★ номерным фондом 22 ед. Объект расположен на Каменном острове в Петроградском районе и будет работать под управлением российского сетевого оператора High Season Group.

В высокой стадии готовности находится гостиница «Лахта Тауэрс», объект расположен вблизи «Лахта Центра» и заявлен в категории 4★ с номерным фондом 302 ед. Отель будет находиться

под управлением российского сетевого оператора – ZONT Hotel Group, для которого объект станет первым в городе. Ранее планировалось, что отель откроется под брендом DoubleTree by Hilton международного оператора Hilton Worldwide.

В сегменте апарт-отелей до конца года планируется открытие 14 комплексов сервисных апартаментов проектным объемом 4 тыс. юнитов. Рост предложения в сегменте может быть также обеспечен за счет

передачи оператору юнитов в действующих объектах.

Ожидается дальнейший рост туристического потока преимущественно за счет внутренних туристов, а также турпотока из дружественных стран, таких как Индия, Китай и страны Ближнего Востока. Так, аэропорт Пулково анонсировал планы по увеличению пассажиропотока иностранных туристов с 600 тыс. до 5 млн человек в год в среднесрочной перспективе.

Ключевые гостиницы и апарт-отели, заявленные к открытию во II пол. 2024 г.

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд*
Villa du Prince	Гостиница	5★	22
Well	Сервисные апартаменты	4★	1 231
ARTSTUDIO M103	Сервисные апартаменты	4★	458
VIDI	Сервисные апартаменты	4★	410
«GloriaX Заневский»	Сервисные апартаменты	4★	300
UNO	Сервисные апартаменты	4★	168
Park Side	Сервисные апартаменты	4★	120
Furman 1845	Сервисные апартаменты	4★	110

* В сервисных апартаментах, находящихся на стадии строительства, указывается проектный объем лотов, переход которого в номерной фонд уточняется дополнительно после открытия объекта

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 компаний 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.