

Обзор рынка  
гостиничной недвижимости  
Санкт-Петербурга  
4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

ИВЕСКА



4-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Общий объем предложения качественных гостиниц (категории 3-5*) на рынке по итогам 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд- номеров)	407 шт. / 26 750 н.
Динамика объема предложения на рынке по сравнению с 3Q 2018г., (количество отелей / номерной фонд)	↑ +2,5% / +2,2% ↑
Объем предложения на рынке отелей категории 5* по итогам 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	17 шт./ 2 810 н.
Объем предложения на рынке отелей категории 4* по итогам 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	97 шт./ 13 230 н.
Объем предложения на рынке отелей категории 3* по итогам 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	293 шт./ 10 710 н.
Объем предложения гостиниц под управлением международных операторов по итогам 4Q 2018г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	35 шт./ 9 044 н.
Динамика объема предложения гостиниц под управлением международных операторов по сравнению с 3Q 2018г., (количество отелей / номерной фонд)	↑ +2,9% / +1,1% ↑
Новое предложение 3-5* за 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	1 шт. / 96 н.
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отеле категории 5* в 4Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к Q 2017 г.	12 200 руб./сутки -2,4% ↓
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отеле категории 4* в 4Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 4Q 2017 г.	4 510 руб./сутки -10,6% ↓
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отеле категории 3* в 4Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 4Q 2017 г.	2 700 руб./сутки -10,4% ↓
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера по итогам 4Q 2018 г., (стоимость/руб./сутки) и динамика к 4Q 2017 г.	3 710 руб./сутки -6,2% ↓
Уровень загрузки по итогам 4Q 2018 г., (среднее значение за квартал) и динамика к 4Q 2017 г.	60% -13 пп. ↓

Общая ситуация на рынке

В 4 квартале 2018 года гостиничный рынок Санкт-Петербурга не продемонстрировал существенного роста, что объясняется естественным спадом после проведения таких крупных мероприятий, как ЧМ FIFA 2018 по футболу.

Тем не менее, количество туристов за год достигло рекордных для города значений (8,5 млн. туристов\*).

В 2019г. ожидается оживление турпотока в Санкт-Петербург на фоне отложенного спроса после ЧМ-2018.

\*) по официальным данным, без учета туристов, использовавших сервисы посуточной аренды, а также проживавших у родственников. С учетом последних турпотоков в город за 2018г. составил 11 млн. чел.

Динамика турпотока в Санкт-Петербург за 2007 – 2018 гг., млн. чел.

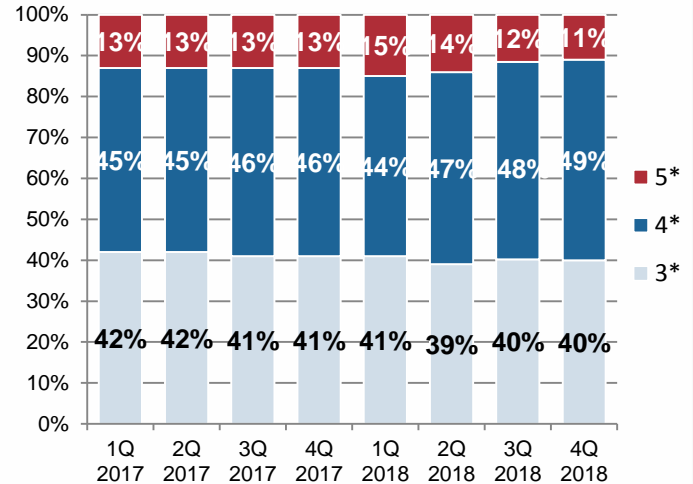


## 4-й квартал 2018 г.

### Предложение

- На конец 4 кв. 2018г. номерной фонд гостиниц Санкт-Петербурга составляет 26,75 тыс. номеров в 407 отелях категории 3-5\*.
- Структура предложения показывает тренд к стабилизации сегмента 3\* и некоторому росту сегмента 4\*.
- В 4 кв. состоялось техническое открытие отеля Nihao Hotel 4\*, 96 номеров (оператор компания «Хуа Жэнь»).
- Количество международных гостиничных операторов в Санкт-Петербурге 17, под их управлением находится 35 отелей на 9,04 тыс. номеров.

### Динамика структуры предложения гостиниц 3-5\* Санкт-Петербурга, %



### Цены

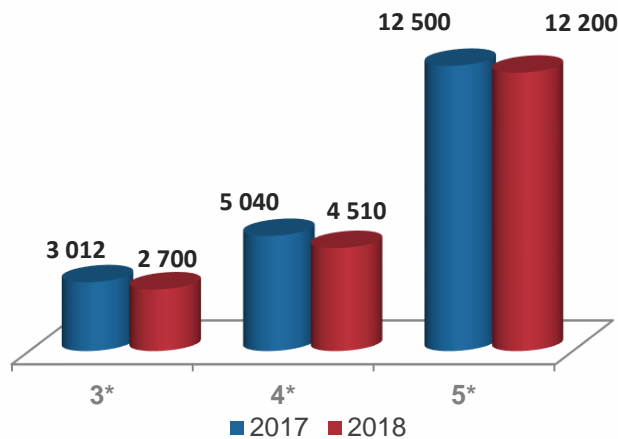
- В 4 кв. 2018г. средняя стоимость размещения в стандартном двухместном номере в отелях категории 3-5\* показала сезонный спад и составила:

3\*: 2 700 руб./номер в сутки (↓-10,4% к 4 кв. 2017)

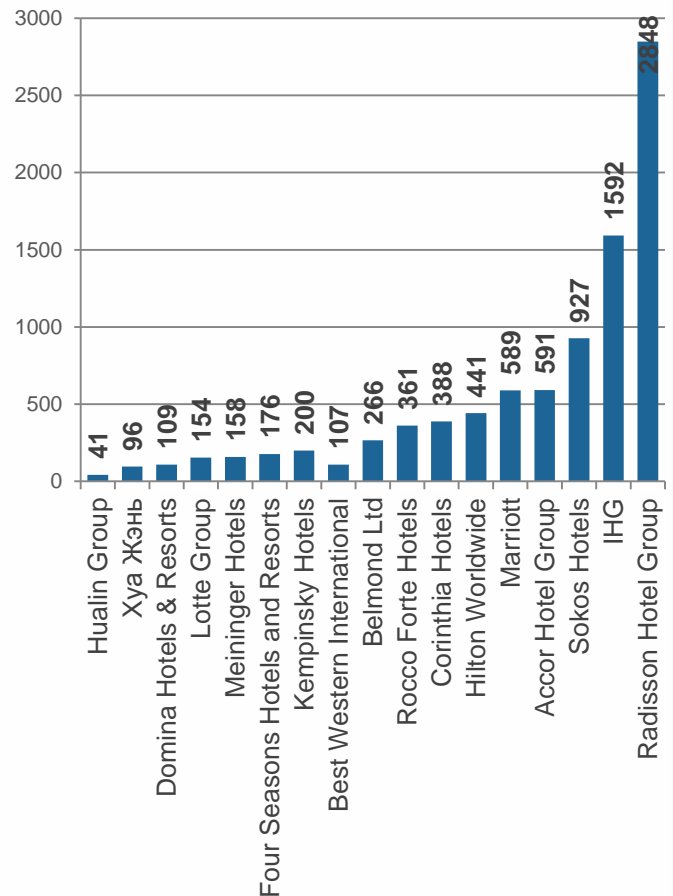
4\*: 4 510 руб./номер в сутки (↓-10,6% к 4 кв. 2017)

5\*: 12 200 руб./номер в сутки (↓-2,4% к 4 кв. 2017)

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



### Международные гостиничные операторы на рынке Санкт-Петербурга на конец 4Q 2018



## 4-й квартал 2018 г.

### Спрос

- В 2018 г. пассажиропоток международного аэропорта Пулково достиг рекордных значений в 18,1 млн. чел. (+12,4% к уровню 2017), хотя темпы роста замедлились в 1,7 раза. Количество пассажиров на международных линиях – 7,1 млн. чел. (+15% к 2017), на внутренних линиях - 11,0 млн. чел. (+11% к 2017).
- По итогам периода навигации 2018 года пассажирский порт «Морской фасад» принял 270 круизных лайнеров с количеством туристов 623 тыс. чел. (+11,7% к 2017 году).
- В 4 кв. 2018г. на рынке гостиниц 3-5\* Санкт-Петербурга зафиксировано снижение показателя средней загрузки до уровня 60% (-13 пп. к уровню 4 кв. 2017).

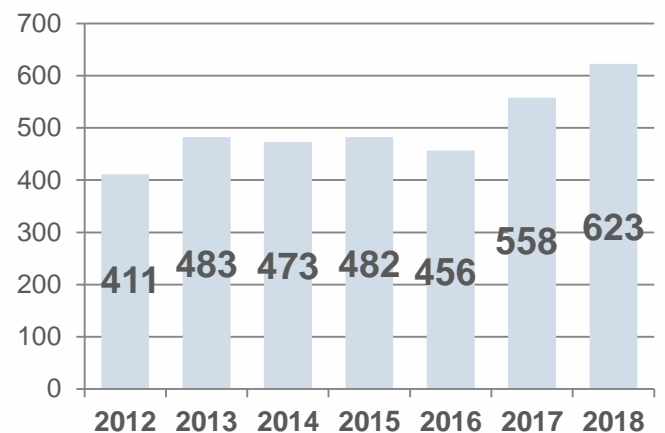
Спад объясняется эффектом ЧМ FIFA 2018 по футболу – туристы, планировавшие посетить Санкт-Петербург в 2018 году, совершили поездку либо во время, либо сразу после мундиала. Кроме того, на настроениях иностранных туристов негативно сказались общественные и политические конфликты второй половины 2018г. (в странах Европы, Индии), во время которых потенциальным туристам психологически некомфортно покидать страну.

Тенденция естественного (после крупных мероприятий) спада загрузки отелей сохранится в среднесрочной перспективе.

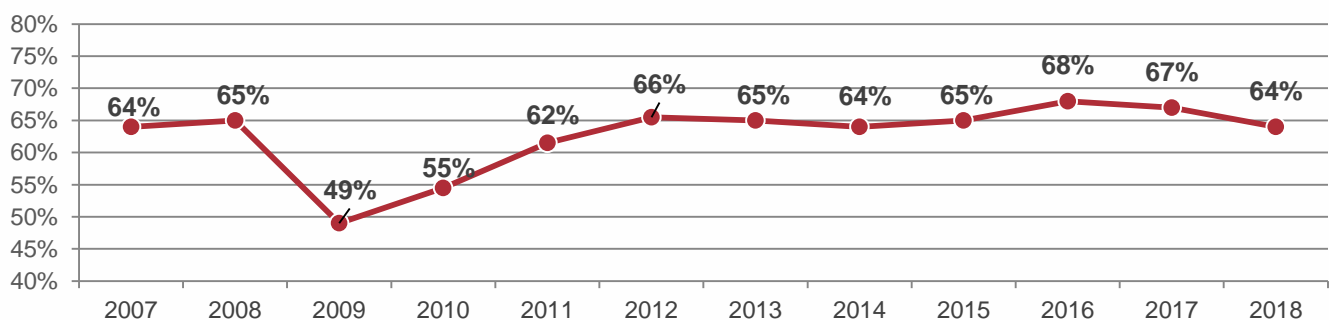
Пассажиропоток аэропорта Пулково, млн. чел.



Кол-во пассажиров круизных судов  
Пассажира порта СПб, тыс. чел.



Динамика загрузки отелей Санкт-Петербурга категории 3-5\*, %



## 4-й квартал 2018 г.

### Выводы и прогноз

**В 2018г.**, благодаря ЧМ FIFA 2018 по футболу, количество туристов в Санкт-Петербурге достигло пиковых значений в **8,5 млн. чел.**, прирост к 2017 составил **1 млн. чел.** (+13%) (без учета туристов, использующих сервисы посуточной аренды и проживающих у родственников, число которых по оценке Смольного около 2,5 млн. чел.)

В год, прошедший под знаком футбола, Санкт-Петербург показал также существенный прирост числа иностранных туристов до **4 млн. человек** (+8% к 2017).

Количество отелей 3-5\* в Санкт-Петербурге растет третий год подряд. **За 2018г. рынок увеличился на 2,04 тыс. номеров 3-5\*** в 28 отелях (+81% к 2017г.), в т.ч. 500 номеров под международными брендами.

На спрос на отели 3-5\* ЧМ-2018 по футболу оказал более скромное, чем ожидалось, воздействие.

Рынок Санкт-Петербурга показал высокий уровень загрузки в 76-82% в летние месяцы (как и в предыдущие 2 года). Однако из-за аннуляции значительного числа броней болельщиками после оглашения результатов жеребьевки, снижения спроса со стороны классических туристов из-за высоких цен и нежелания пересекаться с болельщиками, а также по причине роста интереса туристов к бюджетным и альтернативным средствам размещения, в целом за год ЧМ-2018 разочаровал отельеров.

**Средняя загрузка гостиниц 3-5\* за 2018г.** показала снижение до **63-64%** (-3-4 пп. к 2017). В результате цены были ниже ожидаемых, средний тариф на номер показал прирост за 2018г. всего на 5% (до 5,5 тыс. руб.), а средний показатель доходности на номер увеличился в пределах лишь 4%.

При этом загрузка небрендовых отелей 3-4\* выросла на 2 пп. до 68%, цены показали рост на 10%.

#### Векторы развития рынка:

- приток инвесторов на рынок бюджетных и альтернативных средств размещения, которые демонстрируют очень хорошие результаты - загрузка в 2018г. составила 76-78% (+2-4 пп. к 2017).

- внедрение инновационных концепций гостиничного бизнеса, чтобы соответствовать ожиданиям миллениалов (smart-номера, цифровые технологии, рост площадей open-space, наличие пространств для общения и работы).

В 2019г. ожидается дальнейший рост спроса со стороны массовых туристов на бюджетные средства размещения. Динамика нового предложения будет умеренной. Ожидается сохранение турпотока на фоне отложенного спроса после ЧМ FIFA-2018 по футболу. Рост цен в пределах 5%. Тенденция роста числа иностранных туристов продолжится.

#### Отели, планируемые к открытию в 2019-2021 гг.

Название	Год	Категория	Адрес	Номерной фонд	Оператор	Примечание
Vertical на Мужества	2019	3*	2 Мушинский пр., 36	522	Бекар	Апарт-отель
Вертикаль Лесная We&I	2020	3*	Б. Сампсониевский, 68	420	Бекар	Апарт-отель
Mercure	2019	4*	Лиговский пр., 56	191	Accor	
Radisson Blu Aurora	2020	4-5*	Петроградская наб., 24	135	Radisson Hotel Group	
«Питерленд»	2020	3-4*	ТРК «Питерленд»	505	-	
Novotel Санкт-Петербург Аэропорт	2021	4*	Дунайский проспект, 1	250	Accor, Союз Инвест Девелопмент	Апарт-отель Status by Salut!

## 4-й квартал 2018 г.

### Общая ситуация

В 4 кв. 2018г. спрос на кондо-отели в Санкт-Петербурге продолжил активно расти, продано 254 юнита (+6% к уровню 3 кв. 2018г.) Всего за 2018г. спрос на апарт-отели вырос на +150%, цены выросли на +2-22% в зависимости от класса.

### Предложение

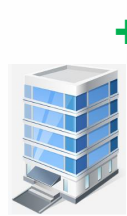
**13 комплексов / 2 000 юнитов**

4 проекта /  
450 юнитов

5 проектов /  
2 205 юнитов

13 проектов /  
2000 юнитов

Структура предложения апарт-отелей



4Q 2016

**+390%**

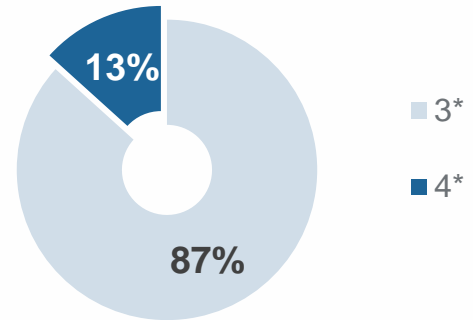


4Q 2017

**-9%**



4Q 2018



Проекты, вышедшие в продажу в 4Q 2018 г.

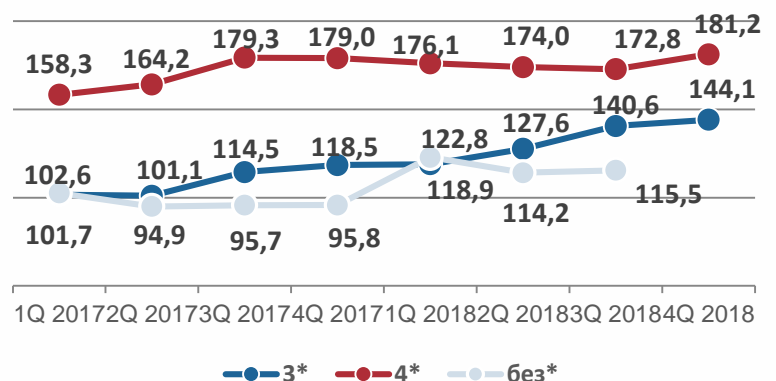
Название	Класс	Адрес	Всего ап. / ап. в продаже	Ввод объекта	Девелопер
AVENUE-APART на Дыбенко	3*	Невский р-н Товарищеский пр., уч. 19	391 / бронь	4 кв. 2020	E3 Group
Studio Moskovsky	3*	Московский р-н Заозерная ул. 1	357 / 293	4 кв. 2021	RBI

### Цены на первичном рынке апарт-отелей

### Динамика цен, тыс. руб.

Апарт-отели 3\*: 144,1 тыс. руб./кв. м  
(↑ +2,5% к 3Q 2018)

Апарт-отели 4\*: 181,2 тыс. руб./кв. м  
(↑ +4,8% к 3Q 2018)



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

период	факт/ динамика	общий объем, отелей	общий объем, номеров	предложен ие под межд. брендами, номеров	новое предложе ние, отелей	новое предлож ение, номеров	Средняя загрузка, %	Средняя стоимость размещения, руб./2-мест. номер/сутки			
								3*	4*	5*	
2017	1Q	факт	343	23 200	8 320	12	750	40%	3 150	5 050	11 500
		динамика	+2,3%	+0,8%	--	--	--	--	--	--	--
	2Q	факт	348	23 300	8 470	3	252	82%	4 600	9 970	21 280
		динамика	+1,5%	+0,4%	+1,8%	-75%	-66%	+42 пп.	+46%	+97%	+85%
	3Q	факт	350	23 410	8 515	2	78	68%	4 500	8 400	17 900
		динамика	+0,6%	+0,5%	+0,5%	-33%	-69%	-14 пп.	-2,2%	-16%	-16%
	4Q	факт	360	24 055	8 515	1	47	73%	3 012	5 043	12 500
		динамика	+2,9%	+2,5%	0,0%	-50%	-40%	+5пп.	-33%	-40%	-30%
2018	1Q	факт	369	24 280	8 515	3	230	45%	3 280	4 890	11 610
		динамика	+2,5%	+0,9%	0,0%	+200%	+390%	+5пп.**)	+4,1%**)	-3,2%**)	+1,0%**)
	2Q	факт	392	25 764	8 948	22	1 562	72%	5 140	8 620	21 310
		динамика	+6,2%	+6,1%	+5,1%	+633%	+580%	-10 пп.**)	+11,7%**)	-13,5%**)	+0,1%**)
	3Q	факт	397	26 169	8 948	2	156	76%	4 400	7 990	21 600
		динамика	+1,3%	+1,6%	0,0%	-91%	-90%	+8 пп.**)	-2,2%**)	-4,9%**)	+20,7%**)
	4Q	факт	407	26 750	9 044	1	96	60%	2 700	4 510	12 200
		динамика	+2,5%	+2,2%	+1,1%	-50%	-38%	-13 пп.**)	-10,4%**)	-10,6%**)	-2,4%**)

\*\* ) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.



Наиболее крупные проекты апарт-отелей в продаже на конец 4 кв. 2018 г.

№	Название	Класс	Отделка/ меблировка	Контакты	Застройщик/ девелопер	Год ввода	Кол-во апарт-ов всего/ в продаже	Цена, тыс. руб./кв.м.
1	Vertical на Мужества	3*	Полная / да	<b>Выборгский р-н</b> 2-й Мурунский проспект, д. 36, лит. А	«СтройАльянс»	2019	522 / 244	115,1 0,0%
2	Vertical Лесная We&I	3*	полная/ да	<b>Выборгский р-н</b> Б. Сампсониевский, 68	«Бекар»	2020	420 / 253	163,2 (↑+4,9%)
3	DOCKLANDS. SmArt	4*	Полная / да	<b>Василеостровский р-н</b> наб. Макарова, 60	Docklands development	2020	198 / 46	203,4 (↑+14,6%)
4	VALO (2,3 секции)	3*	чистовая/нет	<b>Фрунзенский р-н</b> Салова, 61	ООО «ГАПС»	2020	795 / 250	142,3 (↑+7,8%)
5	Status by Salut!	3*	Полная / да	<b>Московский р-н</b> Дунайский проспект, участок 1	Союз Инвест Девелопмент	2020	488 / 64	144,4 0,0%
6	LIKE корп. 2,4	3*	полная / да	<b>Выборгский р-н</b> ул. Политехническая, 6	ПСК	2020	554 / 389	102,4 (↓-3,0%)
7	In2IT	3*	чистовая/ да	<b>Московский р-н</b> Витебский/Дунайский	Plaza Lotus Group	2020	1521 / 379	123,6 (↑+3,7%)
8	NEXT	4*	полная/ да	<b>Василеостровский р-н</b> Средний пр., д. 87	ГК «Еврострой»	2020	432 / 220	159,1 (↑+9,1%)
9	M97	3*	чистовая/ да	<b>Московский р-н</b> Московский, 97	Полис групп, M97 Инвест	2020	150 / 28	201,5 (↓-2,0%)
10	AVENUE-APART на Малом	3*	чистовая/ да	<b>Василеостровский р-н</b> Малый пр. ВО, 54	Бестъ	2022	317 / 78	148,7 (↓-0,9%)
11	AVENUE-APART на Дыбенко	3*	чистовая/ возможна	<b>Невский р-н</b> Товарищеский пр., уч. 19	E3 Group	2020	391 / бронь	80,0 0,0%
12	Studio Moskovsky	3*	чистовая/ возможна	<b>Московский р-н</b> Заозерная ул. 1	RBI	2021	357 / 293	190,9 0,0%



Vertical Лесная We&I



# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор департамента  
Управления активами

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

**Юлия Кокорева**

Руководитель гостиничных  
проектов

[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