

Итоги 2023 г.

Гостиничная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023
Качественный номерной фонд		
Классические гостиницы, тыс. номеров («три звезды», «четыре звезды», «пять звезд»)	26 310	26 507
Операционные показатели*		
Уровень загрузки, %	54	64
ADR (средняя цена продажи номера), не вкл. завтрак и НДС, руб./сутки	4 960	5 950
RevPAR (доход на номер), руб./сутки	2 760	3 830

*Начиная с IV кв. 2022 г. анализ операционных показателей деятельности гостиниц и апарт-отелей производится на основе данных Hotel Advisors и данных Nikoliers от партнеров и клиентов. В рамках источников Nikoliers использует свою методику анализа 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.

Основные события и тенденции на рынке

Уход ряда иностранных компаний открыл пространство для развития локальных операторов и игроков из дружественных стран

С 2022 г. количество номеров, находящихся под управлением иностранных операторов, в Санкт-Петербурге сократилось на 64% (с 9,9 до 3,4 тыс. номеров).

С российского рынка ушли несколько иностранных компаний (британская InterContinental Hotels Group, финская S-Group, американская Marriott International, немецкая Kempinski Hotels и др.), а их отели продолжили работу с новыми названиями под управлением российских операторов. Крупнейшей сделкой на гостиничном рынке стало приобретение российской компанией Cosmos Hotel Group портфеля компании Wenaas Hotel Russia AS (отели сети Park Inn и Radisson, шесть из которых расположены в Санкт-Петербурге).

В новых условиях также получили возможность для развития операторы из дружественных стран. Так, в 2023 г. итальянская сеть отелей DOMINA пополнила портфель новым объектом «DOMINA Пулково Апартаменты», а в Москве в 2022 г. открылся отель китайской сети Soluxe — Soluxe Hotel Moscow.

Санкт-Петербург остается на одной из лидирующих позиций в России по темпам восстановления турпотока

Закрытие и ограничение авиасообщения по ряду международных и внутренних направлений в совокупности с высокой лояльностью россиян к Санкт-Петербургу привело к переориентации части турпотока в сторону северо-западной части России, стимулируя развитие гостиничной инфраструктуры и рекреационных комплексов в Санкт-Петербургской агломерации.

Постепенное восстановление деловой и MICE-активности

Традиционно гостями высокобюджетных гостиниц Санкт-Петербурга остаются туристы из столицы, а также деловые путешественники и участники мероприятий. Согласно данным исследования «Турбарометр Санкт-Петербурга», доля делового туризма в составе турпотока в 2023 г. составила 13%, или 1,2 млн человек.

Санкт-Петербург обладает значительным потенциалом, как для командировок, так и для MICE-активностей. Рост посещаемости крупнейших деловых мероприятий в 2023 г. составил в среднем 24% к 2022 г. При этом количество посетителей ПМЭФ выросло на 21%, а Петербургского международного юридического форума — на 26%.

По итогам 2023 г. на один номер в составе новых классических гостиниц было запущено 8 номеров в составе классифицированных апарт-отелей

С начала 2023 г. качественный номерной фонд пополнился на 197 номеров в составе классических гостиниц и 1,58 тыс. номеров в составе апарт-отелей.

Всё больше реализованных комплексов апартаментов в городе имеют классифицированные юниты, которые составляют полноценную конкуренцию классическим гостиницам. При этом доля покупателей, которые хотят самостоятельно управлять недвижимостью, уменьшается, и их юниты пополняют классифицированный объем, что говорит о развитии и нарастающей цивилизованности рынка. Учитывая текущие объемы строительства объектов данного формата, в перспективе именно апарт-отели будут основным драйвером пополнения гостиничного предложения Санкт-Петербурга.

Основные итоги туристической отрасли

По данным комитета по развитию туризма, за 2023 г. город посетило 9,1 млн человек, что на 16% больше показателя за 2022 г. В 2023 г. количество гостей составило 90% от 2019 г. (10,5 млн человек). В 2024 г. комитет прогнозирует выход показателя туристического потока на допандемийный уровень.

Согласно данным исследования «Турбарометр Санкт-Петербурга», в гостиницах, хостелах, пансионатах и санаториях города проживали 39% от общего числа путешественников (-3 п.п. к 2022 г.), что связано с ростом популярности апартаментов. Наибольшей популярностью пользовались отели категории «3 звезды» (12%) и отели категории «4 звезды» и «5 звезд» (14%). На санатории и пансионаты пришлось 0,6% турпотока.

Размещение в апартаментах или съемных квартирах выбрали 26% туристов (+ 5 п.п. к 2022 г.). Порядка 32% гостей проживали

у друзей и родственников (-3 п.п. к 2022 г.).

Среди российских туристов по-прежнему лидируют жители Москвы и Московской области. В 2023 г. в десятку регионов, из которых приезжает больше всего туристов, впервые вошли Нижегородская, Тверская и Самарская области.

В 2023 г. был зафиксирован тренд на сокращение продолжительности поездки, однако наблюдался рост доли возвратных поездок до 48%.

Санкт-Петербург для туристов остается как популярным направлением «выходного дня» (традиционно максимальный спрос приходится на период с четверга по воскресенье), так и точкой притяжения для длительного пребывания туристов и групп с началом высокого сезона в летний период «белых ночей» и проведения различных мероприятий.

График 1

Туристический поток в Санкт-Петербурге

Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга, «Турбарометр Санкт-Петербурга»



Статус культурной столицы стран СНГ в 2023 г. также повысил интерес к Петербургу среди иностранных граждан. В 2023 г. Петербург провел свыше 20 международных выездных мероприятий — выставок, конференций, презентаций, инфотуров. Они прошли в более чем 10 странах, в числе которых — Китайская Народная Республика, Объединенные Арабские Эмираты, Иран и др.

Продвижение туристских возможностей Северной столицы и введение электронной визы для граждан 55 государств существенно сказались на увеличении иностранного турпотока. В 2023 г. он увеличился с 342 до 574 тыс. человек. Несмотря на высокие показатели роста, доля въездного туризма в общем туристском потоке пока невелика и не превышает 6,1%.

По данным ГУ МВД РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области более половины (54%) иностранных туристов — граждане ближнего зарубежья: в первой пятёрке — Белоруссия, Узбекистан, Казахстан, Азербайджан, Армения. Больше всего гостей дальнего зарубежья приезжают в Северную столицу из Китая, Ирана, Турции, Индии, Объединенных Арабских Эмиратов.

Многие страны уже проявляют интерес к поездкам в Россию, однако для наращивания зарубежного потока из ряда стран необходимо упрощение получения или отмена виз для организованных групп, а также наличие прямого авиасообщения и привычных платежных инструментов для иностранных граждан.

Качественный номерной фонд

С начала 2023 г. качественный номерной фонд классических гостиниц Санкт-Петербурга пополнился на 197 номеров в составе четырех объектов.

Крупнейшим объектом стал гостиничный комплекс категории «четыре звезды» Helen Hotel на Большой Морской улице (108 номеров).

Сохраняется тренд на создание гостиниц путем реконструкции исторических зданий и объектов культурного наследия (ОКН). Качественные проекты бутикового формата в историческом центре интересны инвесторам и девелоперам: их неоспоримым преимуществом является уникальность расположения. Среди заявленных к открытию в ближайшее время — Cosmos Collection 5* в здании «Общества взаимного кредита Петербургского уездного земства» (Итальянская ул., 8А, 24 номера).

График 2

Прирост качественного (3*, 4* и 5*) предложения классических гостиниц

Источник: Nikoliers



*Объем предложения был скорректирован в 2021 г.

С 2020 г. прирост классифицированного гостиничного предложения происходит преимущественно за счет апарт-отелей в составе комплексов апарт-отелей, которые проходят процедуру классификации и переходят в категорию классифицированных КСР. Это и небольшие бутик-отели в составе исторических зданий, и крупные (более 500 апарт-отелей) комплексы сервисных апарт-отелей. При этом в составе крупных мультиформатных комплексов могут сосуществовать апарт-отели и апартаменты для проживания.

С начала 2023 г. рынок пополнился 1,58 тыс. классифицированных номеров в комплексах апарт-отелей. На текущий момент объем рынка сервисных апарт-отелей составляет около 18,9 тыс. юнитов. Из них более 51% (9,7 тыс. юнитов) классифицированы, находятся под управлением профессиональных УК и ориентированы под туристское размещение и долгосрочную аренду, остальные 49% используются собственниками для проживания или самостоятельной сдачи в аренду.

Таблица 2

Качественные (3*, 4* и 5*) классические гостиницы и классифицированные апарт-отели, открытые в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Формат	Название	Звездность	Адрес	Номерной фонд
Гостиница	Station Premier S12	4*	Столярный пер., 10-12	54
Гостиница	Station Premier N47	4*	Невский пр-т, 47	8
Гостиница	Helen Hotel	4*	Большая Морская ул., 28/13	108
Гостиница	Boutique 59	4*	Жуковского ул., 59-61	27
Апарт-отель	DOMINA Пулковое Апартаменты	4*	Пулковское шоссе, 14, с. 7	479
Апарт-отель	Putilov AVENIR	4*	Стачек пр-т, 64	118
Апарт-отель	We&I Ramada	4*	Орджоникидзе ул., 44а	480
Апарт-отель	VALO Business	4*	Салова ул., 61	282
Апарт-отель	VALO Network	4*	Салова ул., 61	202
Апарт-отель	Крестовский апарт	4*	Вязовая ул., 10	19



Основные гостиничные показатели

Основные показатели гостиничных объектов активно восстанавливаются на фоне прироста туристического потока.

По итогам 2023 г. уровень загрузки качественных гостиниц составил 64%, что на 10 п.п. выше показателя за 2022 г. («3 звезды» — 70%, «4 звезды» — 63%, «5 звезд» — 61%).

В «высокий» летний сезон показатель заполняемости в качественных гостиницах находился на уровне 71–86% в зависимости от категории объектов. Согласно данным Hotel Advisors, уровень загрузки качественных отелей в даты проведения ПМЭФ составил порядка 81–83%, в даты проведения праздника «Алые паруса» — превышал 95%.

За счет активного продвижения Санкт-Петербурга на локальном рынке и мер, направленных на снижение «сезонности» спроса (в т.ч. развитие гастрономического и познавательного туризма), а также

восстановления делового туризма показатель загрузки после завершения летнего сезона сохранился на уровне 60–70% в зависимости от категории объектов, демонстрируя прирост 6–14 п.п. к 2022 г.

Значение ADR по итогам 2023 г. показало положительную динамику относительно последних двух лет: в среднем тариф по итогам 2023 г. достиг 5 950 руб./сутки (не вкл. завтрак и НДС), что на 20% превышает показатель за аналогичный период 2022 г., однако все еще остается ниже показателя 2019 г. (6 470 руб./сутки, не вкл. завтрак и НДС).

На фоне позитивного результата загрузки и повышения стоимости размещения RevPAR показал рост на 39% к 2022 г. — до 3 830 руб./номер/сутки, однако показатель все еще значительно ниже итогов 2019 г. (4 465 руб./номер/сутки).

График 3

Динамика ключевых показателей рынка гостиничной недвижимости

Источник: Nikoliers, Hotel Advisors



*Начиная с IV кв. 2022 г. анализ операционных показателей деятельности гостиниц и апарт-отелей производится на основе данных Hotel Advisors и данных Nikoliers от партнеров и клиентов. В рамках источников Nikoliers используется свою методику анализа 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.

Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости
капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки
и инженерного оснащения:
офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль
«Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Контакты

Стратегический консалтинг

Владислав Николаев

Региональный директор
+7 495 258 5151
Vladislav.Nikolaev@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСМ

Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина

Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru