

I полугодие 2023 г.

Гостиничная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2022	П1 2023
Качественный номерной фонд		
Классические гостиницы, номеров («три звезды», «четыре звезды», «пять звезд»)	26 310	26 372
Операционные показатели*		
Уровень загрузки, %	49	61
ADR (средняя цена продажи номера), не вкл. завтрак и НДС, руб./сутки	5 352	5 621
RevPAR (доход на номер), руб./сутки	2 799	3 292

*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

Количество гостиничных номеров под управлением международных операторов сократилось на треть

В результате ухода с гостиничного рынка международных игроков количество номеров, находящихся под управлением иностранных операторов, в Санкт-Петербурге сократилось на 37% (с 9,9 до 6,2 тыс. номеров).

В течение года с российского рынка ушли несколько иностранных операторов. Отели, находившиеся под их управлением, продолжили работу с новыми названиями под администрированием российских команд. При этом в городе остаются объекты, которыми по-прежнему управляют иностранные операторы: отели под брендами французской компании Accor, китайской Radisson, американской Hilton Worldwide, британской Rocco Forte, южнокорейской Lotte Hotels & Resorts и др.

Уход ряда иностранных компаний открывает пространство для развития локальных операторов и появления новых игроков из дружественных стран

Международные компании преимущественно не владели гостиницами в Санкт-Петербурге, а осуществляли управление. Однако в начале года была заключена крупная сделка покупки российской Cosmos Hotel Group (входит в АФК «Система») отелей норвежской группы Wenaas Hotel Russia (в ближайшие годы гостиницы останутся с международными брендами в рамках договоров с Radisson Hotel Group).

В новых условиях участники рынка получили возможность для развития собственных брендов. Российские отельеры обучались и развивались на базе знаний международных операторов, поэтому в нынешней ситуации у компаний появляется «окно возможностей» для создания качественных гостиничных сетей.

Апарт-отели в «высокий сезон» активно вступают в конкуренцию с классическими отелями за краткосрочных гостей

В Санкт-Петербурге присутствует выраженная сезонность, к которой легко адаптируются апарт-отели, ставшие актуальными в условиях переориентации рынка на внутренний туризм и возросший спрос на бюджетное размещение. Сезонное изменение формата размещения позволяет апарт-отелям сохранять загрузку на высоком уровне в течение всего года: в «низкий сезон» в апарт-отелях превалирует доля долгосрочных гостей, а в «высокий сезон» они вступают в прямую конкуренцию с классическими гостиницами. С мая 2023 г. доля краткосрочного сегмента в апарт-отелях стала динамично расти и в июне превысила 50%. Гости стали больше доверять новому продукту, появляется понимание, какое качество сервиса им могут предложить апарт-отели, что очень важно для дальнейшего развития рынка.

Запросы современных туристов меняются, и меняется туризм в Санкт-Петербурге

Санкт-Петербург — это архитектура и «культурный код» исторического центра, песочные пляжи и курортная инфраструктура, экологические тропы и благоустроенные набережные, креативные и общественные пространства, выставочные залы и спортивные события, а также культурное и гастрономическое разнообразие.

В среднесрочной перспективе огромный объем внутреннего туризма по разным причинам останется в России. Это мощный толчок для развития гостиниц и рекреационных комплексов во всех регионах России, особенно в таком популярном туристическом направлении, как Санкт-Петербург.

Основные итоги туристической отрасли

По данным городского комитета по развитию туризма, за первые шесть месяцев 2023 г. число туристов, посетивших город, превысило 4,1 млн человек, увеличившись на 10% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. Санкт-Петербург находится на одной из лидирующих позиций в России по темпам восстановления туристического потока.

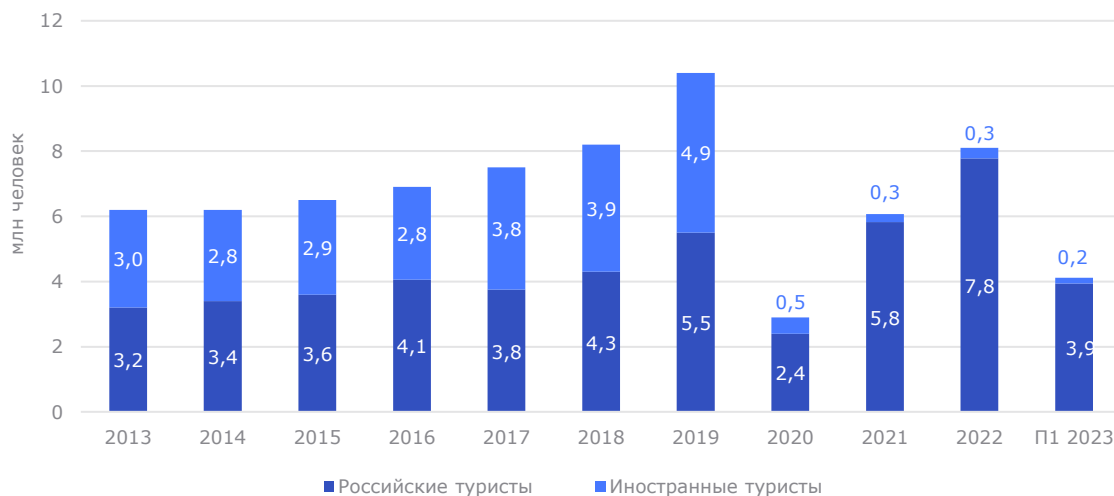
По оценке председателя Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, к концу 2023 г. туристический поток имеет потенциал показать прирост на 7,5% и, по предварительным данным, составит 8,7 млн прибытий (в 2022 г. город посетили около 8,1 млн гостей, что на 33% больше, чем в 2021 г.).

Количество внутренних туристов, посетивших город за I полугодие 2023 г., составило более 3,9 млн человек (на 8% больше, чем в январе — июне 2022 г.). 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. Санкт-Петербург для туристов становится 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-Петербург

Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга



На фоне логистических сложностей и напряженной геополитической ситуации в структуре турпотока сохраняется критично низкая доля зарубежных гостей. На данный момент одной из ключевых задач для Санкт-Петербурга является восстановление притока туристов из других стран. До пандемии каждый второй гость города приезжал из-за границы, а сейчас доля иностранных путешественников сохраняется на уровне 2021 г., или 3-4%.

В последние два года наблюдается изменение географии иностранных туристов, приезжающих в Санкт-Петербург. Город начали активнее посещать гости из ОАЭ, Катар, Индии, Турции, Бахрейна, Ирана и других стран Ближнего Востока и Азиатско-Тихоокеанского региона, а также СНГ. Для привлечения гостей из регионов России и из других стран в Санкт-Петербург ведется активная маркетинговая кампания, которую осуществляют Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга, Городское

туристско-информационное бюро и Конгрессно-выставочное бюро вместе с представителями турбизнеса и организациями индустрии гостеприимства города. С 2022 г. роуд-шоу «Добро пожаловать в Санкт-Петербург!» прошло более чем в 12 крупнейших мегаполисах стран Ближнего Востока, Азиатско-Тихоокеанского региона и СНГ, в I полугодии 2023 г. делегация Петербурга приняла участие в восьми ведущих международных отраслевых мероприятиях в Индии, Иране, Азербайджане, Китае и в Республике Беларусь.

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 62 номера. Сеть Station Hotels (УК «Станция»), в апреле открыла два новых отеля категории 4*:

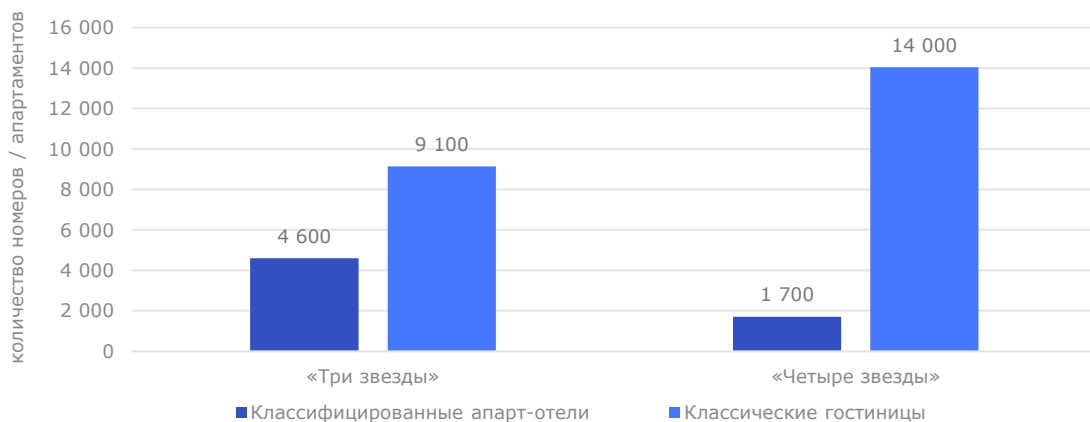
- Station Premier N47 4* (Невский пр., 47, 8 номеров);
- Station Premier S12 4* (Столярный пер., 10-12, 54 номера).

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, а также рост интереса к культурному наследию, что увеличивает потенциал создания проектов с выраженной региональной идентичностью.

График 2

Распределение предложения категории 3* и 4*: классифицированные апарт-отели и классические гостиницы

Источник: Nikoliers



Последние три года в Санкт-Петербурге прирост классифицированного качественного предложения происходит преимущественно за счет апарт-отелей, что компенсирует сокращение нового предложения классического гостиничного формата.

С начала 2023 г. рынок пополнился двумя новыми объектами:

- «Крестовский апарт» 4* появился в здании «Академии волейбола Платонова» (Вязовая ул., 10, 19 апартаментов);
- VALO Business 4* - новый корпус в составе комплекса VALO (Салова, ул., 61, 282 апартаментов).

Классифицированный номерной фонд в составе апарт-отелей уже превышает 7,5 тыс. юнитов (3* - 4,6 тыс. апар-тов, 4* - 1,7 тыс. апар-тов, остальные имеют категорию «без звезд»). Объем рынка классифицированных апарт-отелей категорий «три звезды» и «четыре звезды» составляет уже более 27% от номерного фонда классического гостиничного предложения аналогичной категории.

Среди заявленных к реализации гостиниц:

- в здании «Общества взаимного кредита Петербургского уездного земства» появится Cosmos Selection (Итальянская ул., 8А, 24 номера);
- в здании «Особняка Шувалова» появится «Academia особняк Shuvaloff» (Моховая ул., 10, 65 номеров);
- ОКН «Дом Салтыковой Е.П.» под отель реконструирует «Северная земельная компания» (Большая Морская улица, д. 51А, 44 номера);
- здание бывших центральных железнодорожных касс в гостиницу реконструирует «Отель Введенский» (наб. канала Грибоедова, 24, 200 номеров).

Потенциалом для развития обладают также новые «точки» роста и притяжения в городе.

- Гостиница у МФК «Лахта Центр» (на берегу Лахтинской гавани, 300 номеров).

На данный момент в сегменте сформировался пул профессиональных управляющих компаний, развивающих уже узнаваемые сетевые бренды. Они активно наращивают номерной фонд и свое присутствие в регионах и мире посредством развития девелоперских проектов или франшиз.

Также апарт-отели активно привлекают популярных отельных операторов для разработки концепции и управления, что делает объекты более узнаваемыми для гостей и развивает популярность формата.

К примеру, корпуса под брендом Ramada американской Wyndham появились в составе VALO и Digital Village Vertical; BW Zoom Hotel — под брендом Best Western в составе комплекса «Zoom Черная речка», а итальянская Domina Hotels & Resorts станет оператором гостиницы (253 номера) и апарт-отеля (479 апартаментов) в комплексе Status by Salut.

Уровень заповняемости и ценовая политика гостиничных объектов*

По итогам I полугодия 2023 г. уровень загрузки составил 61%, что на 12 п. выше показателя за аналогичный период 2022 г. Наибольший уровень загрузки наблюдался в гостиницах средней ценовой категории, ориентированных на внутренний спрос. Туристические и семейные группы, в т. ч. путешественники с детьми, а также деловые и спортивные туристы, приезжающие для участия в мероприятиях, зачастую бронируют апарт-отели и среднебюджетные гостиницы.

Традиционно максимальный спрос приходится на период с четверга по воскресенье, а также на праздники и даты проведения мероприятий. С началом «высокого сезона» показатель заповняемости становится выше за счет более длительного пребывания туристов и групп. Как итог — уровень загрузки в отелях категории 3* и 4* в июне уже превысил 75%.

Основными постояльцами высокобюджетных пятизвездочных гостиниц являются гости из столицы, а также деловые путешественники и участники мероприятий.

Сегмент находится на стадии активного восстановления, значение ADR по итогам I полугодия 2023 г. показало положительную динамику относительно последних двух лет: в среднем тариф по итогам года достиг 5 621 руб./сутки (не вкл. завтрак и НДС), что на 5% превышает показатель за аналогичный период 2022 г., однако все еще остается ниже показателя 2019 г. (6 322 руб./сутки, не вкл. завтрак и НДС). На фоне позитивного результата загрузки и повышения стоимости размещения RevPAR показал повышение на 18% к I полугодю 2022 г. — до 3 292 руб./номер/сутки, однако показатель все еще значительно ниже итогов первых шести месяцев 2019 г. (4 362 руб./номер/сутки).

График 3

Динамика ключевых показателей рынка гостиничной недвижимости

Источник: Nikoliers, Hotel Advisors



Несмотря на практически полное отсутствие потока иностранных туристов, Санкт-Петербург – одно из самых популярных направлений для внутреннего туризма.

В мае сразу несколько сервисов бронирования жилья и билетов назвали Петербург в числе наиболее востребованных направлений лета 2023 г. Ассоциация туроператоров также прогнозировала, что в этом сезоне лидерами спроса на внутреннем туристском рынке будут Петербург и Краснодарский край.

По данным одного из российских сервисов бронирования отелей, Санкт-Петербург — единственный некурортный город в десятке популярных туристских направлений летом (третье место после Сочи и Анапы). Все остальные города списка — также курортные.

С началом «высокого сезона» и периода проведения массовых мероприятий стоимость размещения в отелях начала динамичный рост: ADR по итогам мая увеличился на 37% относительно показателя апреля, а уже в июне показал дополнительный прирост более 48% к показателю мая.

В среднем уровень загрузки качественных отелей на День города Санкт-Петербурга превысил 71%, в даты проведения ПМЭФ составил порядка 81–83%, в даты проведения праздника выпускников «Алые паруса» показатель достиг 95%.

*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.

Контакты

Стратегический консалтинг

Владислав Николаев

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

Евгения Тучкова

Заместитель директора
+7 812 718 3618
Evgenia.Tuchkova@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева

Руководитель департамента исследований, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM

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

Анна Сабина

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

Copyright © 2023 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