

Итоги 2022 г.

Гостиничная недвижимость

Россия
Санкт-Петербург

Таблица 1. Основные индикаторы рынка гостиничной недвижимости
Источник: *Nikoliers, Hotel Advisors**

	2020	2021*	2022
Качественный номерной фонд (3*, 4*, 5*)			
Классические гостиницы, тыс. номеров	23,5	26,1*	26,3
Операционные показатели**			
Уровень загрузки, %	35	51	54
Средняя цена продажи номера (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки	4 630	4 840	5 970
Доход на номер (RevPAR), руб./сутки	1 660	2 570	3 210

* Объем предложения был скорректирован в 2021 г.

**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 своя методика анализа данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors или иными компаниями в других источниках, где могут использоваться данные Hotel Advisors.

Основные итоги

Туризм — одна из наиболее чувствительных к мировому фону сфер. Проекты в HoReCa в 2023 г. будут ориентироваться на внутреннего туриста, а спрос продолжит смещаться в сторону бюджетных сегментов.

Уход ряда иностранных компаний открывает пространство для развития локальных операторов и появления новых игроков.

Фактически международные бренды формировали стандарты качества на российском гостиничном рынке. Однако многие российские девелоперы уже создают качественные продукты без участия иностранных брендов. Учитывая, что российские команды обучались и развивались на базе знаний международных операторов, у девелоперов появляется «окно возможностей» для создания новых качественных гостиничных сетей.

Многие российские компании сейчас заинтересованы в увеличении своего номерного фонда или покупке компаний, владеющих или управляющих качественными городскими отелями, усиливая свои компетенции наработанными стандартами международных игроков и получая в портфель отели, уже хорошо известные на рынке объекты.

С другой стороны, возможен приход азиатских отельеров: в Москве в сентябре открылся первый отель китайской сети Soluxe.

Реализация проектов по схеме sale & leaseback и рост популярности condo-форматов гостиничной недвижимости.

Схема sale & leaseback позволяет девелоперу передать часть или весь номерной фонд частному инвестору, после чего взять его в управление. Наиболее ярко эта схема отработана на рынке апарт-отелей Санкт-Петербурга и все чаще начинает применяться в загородных гостиничных проектах.

В перспективе нескольких лет мы ожидаем появление нового формата загородной недвижимости — condo resorts. Это загородный проект, предлагающий гостиничную инфраструктуру для отдыха и продающийся частным инвесторам. За счет такого способа реализации экономика проекта становится более привлекательной для девелоперов по сравнению со строительством классических загородных отелей, а ориентация на инвесторов предполагает необходимость полноценного отельного управления и внедрения доходных программ. На фоне роста интереса к различным форматам загородного размещения мы ожидаем, что у таких проектов будет большой потенциал.

Развитие апарт-отелей уже корректирует спрос на классический гостиничный сегмент.

Количество сертифицированных апарт-отелей, номера в которых находятся в управлении квалифицированных управляющих компаний, динамично растет. На данный момент доля классифицированных сервисных апартаментов категории «три звезды» и «четыре звезды» составляет уже более четверти от номерного фонда классического гостиничного предложения аналогичной категории. Апарт-отели конкурируют с отелями ценой и уровнем сервиса, активно закрывая нишу среднесрочного размещения.

В 2022 г. на рынке появился апарт-отель под управлением международного бренда — Ramada Plaza by Wyndham Saint Petersburg в комплексе VALO, еще один отель Ramada Encore by Wyndham Saint Petersburg должен открыться в 2023 г. в составе проекта Digital Village Vertical.

Возросший внутренний туристический поток частично заместил въездной поток.

По данным городского комитета по развитию туризма, в 2022 г. город посетили около 8,1 млн гостей, что на 33% больше, чем в 2021 г. Положительная динамика напрямую связана с реализацией отложенного спроса на фоне низкой базы 2021 г. из-за ограничений, связанных с распространением пандемии.

На фоне логистических сложностей и санкций в структуре турпотока сохраняется критично низкая доля зарубежных гостей — в 2022 г. она составила всего 4% против 47% в 2019 г. По данным Пограничного управления ФСБ РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в последние два года наблюдается изменение географии иностранных туристов, приезжающих Санкт-Петербург. Город начали посещать туристы из Катара, Индии, Турции, Бахрейна и других восточных стран, которые, пересекая границу в Москве, посещают за одну поездку две столицы.

В текущем году город намерен наращивать турпоток из стран СНГ; среди дальних стран интерес представляют страны Ближнего Востока, а также Индия, Вьетнам, Индонезия и КНР (например, в 2019 г. Россия приняла 1,9 млн туристов из Китая).

Многие страны уже проявляют интерес к поездкам в Россию, но их поток сдерживается из-за негативного новостного фона. К тому же для наращивания зарубежного потока из ряда стран необходимо упрощение получения виз и отмена виз для организованных групп, а также наличие прямого авиасообщения и платежных инструментов, поскольку карты Visa и Mastercard, эмитированные иностранными банками, перестали работать в России.

График 1. Турпоток в Петербург

Источник: Комитет по туризму Санкт-Петербурга



В текущей ситуации закрытие авиасообщения по ряду международных и внутренних направлений на фоне сложной геополитической ситуации и санкционного давления привело к тому, что в Санкт-Петербурге третий год подряд доминирующим остается внутренний туризм. Рост внутреннего турпотока произошел за счет высокой лояльности к Санкт-Петербургу со стороны индивидуальных, в том числе семейных, туристов с детьми из регионов России. Также закрытие ряда российских аэропортов привело к сокращению посещаемости юга и переориентации части турпотока на сторону центральной и северо-западной части России.

Как следует из данных «Турбарометра Санкт-Петербурга»*, вклад туристской отрасли в экономику города в 2022 г. составил 366 млрд руб., что на 57% больше, чем в 2021-м.

Этого удалось достичь благодаря существенному росту количества гостей города и увеличению среднего чека, в том числе за счет большей продолжительности пребывания. Ключевыми регионами, из которых приезжают большинство туристов, традиционно являются Москва и Московская область (33% внутреннего потока).

Сейчас предложение в городе становится более гибким и разнообразным для новой реальности: отели продолжают работать над привлечением корпоративного и спортивного сегментов. С другой стороны, во время пандемии активность MICE-индустрии в крупных городах сократилась в среднем на 40–60%. Отмена крупных международных событий, ограниченное авиасообщение на фоне геополитической ситуации ожидаемо приводят к сдерживанию делового и событийного туризма.

*«Турбарометр Санкт-Петербурга», аналитическое исследование в рамках пилотного проекта городского комитета по развитию туризма, Аналитического центра при правительстве и Росстата.

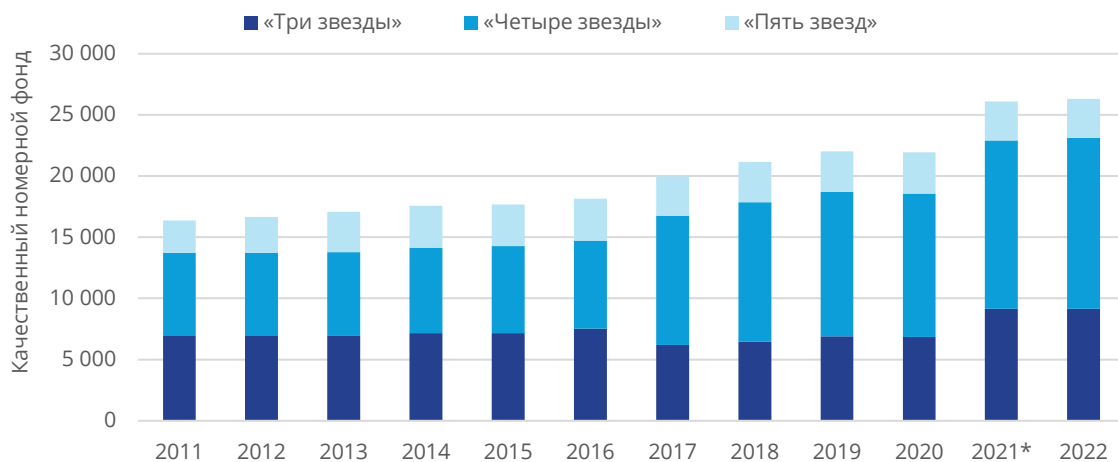
Качественный номерной фонд

С начала 2022 г. качественный номерной фонд классических гостиниц Санкт-Петербурга пополнился на 215 номеров в объектах формата категории «четыре звезды» GLINZ Hotel by Ginza Project, Kostas, Hotel Obolensky. Все гостиницы представляют собой реконструкцию исторических зданий. Качественные объекты бутикового формата остаются интересны инвесторам и девелоперам.

С другой стороны, в крупных объектах сохраняется тренд на частичную консервацию номерного фонда, позволяющую гостиницам оптимизировать издержки на содержание объектов и сохранить доходность на фоне неполной загрузки.

Уход с российского рынка и рынка Санкт-Петербурга ряда международных гостиничных брендов (Sokos Hotels, Marriott International, InterContinental Hotels Group, Kempinski и проч.) привел к смене операторов в объектах на российские. Многие гостиницы продолжили функционировать под новым брендом: на данный момент уже более 10 объектов сменили название. При этом на рынке остается ряд объектов, находящихся под управлением иностранных международных операторов. Например, Grand Hotel Europe (международная Belmond), «Астория» и «Англетер» (британская Rocco Forte), и Lotte Hotel St. Petersburg (южнокорейская Lotte Hotels & Resorts).

График 2. Динамика качественного предложения на рынке
Источник: Nikoliers



* Объем предложения был скорректирован в 2021 г.

За последние три года прирост качественного классифицированного номерного фонда в гостиничном предложении Северной столицы происходит в основном за счет апарт-отелей.

В 2022 г. в сервисных комплексах апарт-отелей появилось 1,2 тыс. классифицированных номеров категории «три звезды» и 610 юнитов категории «четыре звезды». Среди открытий года — Ramada Plaza by Wyndham Saint Petersburg (4*) в составе комплекса VALO, Best Western Zoom Hotel (3*), «Avenue Apart на Мужества» (3*) и «AVENUE-APART на Малом» (3*), Putilov Avenir (3*), «IZZI на Банковском» (3*).

На данный момент классифицированный номерной фонд апарт-отелей превысил 7 тыс. юнитов. 58% (4,4 тыс. юнитов) из них имеют категорию «три звезды», на «четыре звезды» приходится более 29% (2,0 тыс. лотов), остальные имеют категорию «без звезд». Таким образом, объем рынка классифицированных сервисных апарт-отелей категории «три звезды» и «четыре звезды» составляет уже более четверти от номерного фонда классического гостиничного предложения аналогичной категории (23,1 тыс. лотов), что компенсирует сокращение предложения из гостиничного сегмента данной категории.

Таблица 2. Классические гостиницы, открывшиеся в 2022 г.
Источник: Nikoliers

Название	Район	Адрес	Категория	Кол-во номеров
GLINZ Hotel by Ginza Project	Петроградский	Казарменный пер., 2/42	4*	30
Kostas	Центральный	ул. Профессора Ивашенцова, 2а	4*	136
Hotel Obolensky	Центральный	ул. Пестеля, 1/12	4*	49

Уровень заповняемости и ценовая политика гостиничных объектов*

Среднегодовая загрузка качественных отелей Санкт-Петербурга по итогам 2022 г. составила 54%, превысив на 3 п. п. показатель за аналогичный период 2021 г.

Наибольший уровень загрузки наблюдался в гостиницах среднего ценового сегмента, ориентированных на внутренний спрос, — объектах категории 3* (54%) и 4* (59%). В то же время загрузка отелей категории 5* (38%) больше всего пострадала из-за снижения туристического потока из-за рубежа и сокращения делового туризма.

Значение ADR по итогам 2022 г. показало положительную динамику относительно последних двух лет: в среднем тариф по итогам года достиг 5 970 руб./номер/сутки (не вкл. завтрак и НДС), однако все еще остается ниже показателя 2019 г.

RevPAR показал повышение на 25% к 2021 г., до 3 210 руб./номер/сутки, за счет повышения стоимости размещения и позитивного результата загрузки с началом сезона в городе в мае. Однако показатель все еще значительно ниже показателя 2019 г. (-27%).

График 3. Динамика среднего уровня загрузки качественных отелей

Источник: *Nikoliers, Hotel Advisors*

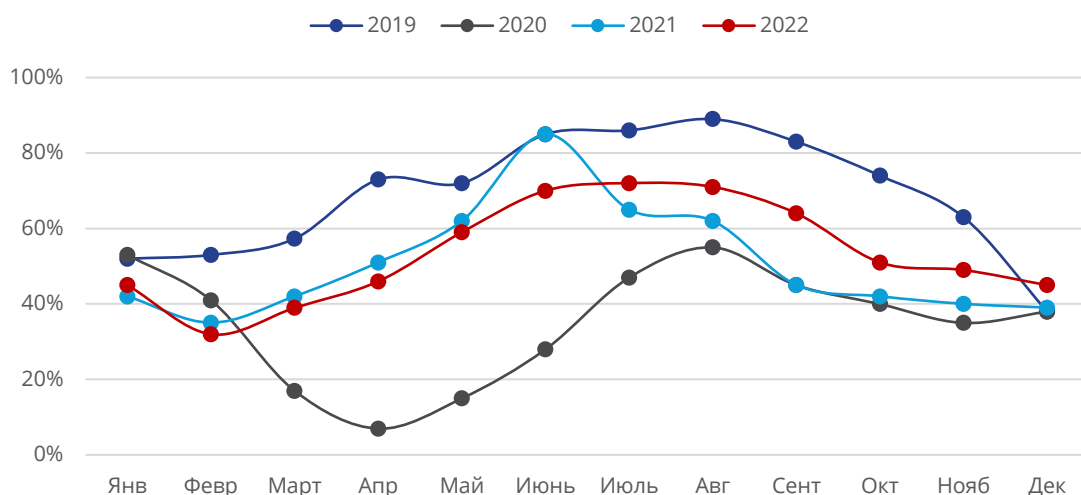
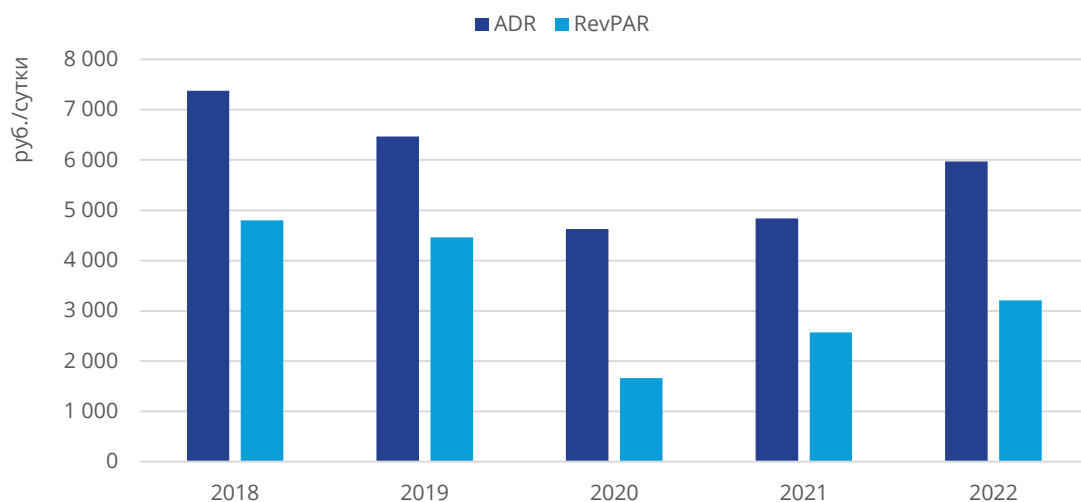


График 4. Динамика среднерыночных ADR и RevPAR*

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 своя методика анализа данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors или иными компаниями в других источниках, где могут использоваться данные Hotel Advisors.

Контакты

Стратегический консалтинг

Евгения Тучкова
Заместитель директора
+7 812 718 3618
Evgenia.Tuchkova@nikoliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 172 2718
Veronika.Lezhneva@nikoliers.com

Алина Базаева
Старший аналитик
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.com

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, МСМ
Региональный директор
+7 495 172 2718
Olga.Bakulina@nikoliers.com

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.com

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.



191186 Санкт-Петербург,
Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru