

коммерческая недвижимость

Отели держат планку

по вводу гостиничных номеров

гостиничный бизнес

В 2010 году уровень средней заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга увеличился на 5–15% по сравнению с показателями 2009 года. В высокий сезон большинство высококлассных гостиниц достигли показателей 85–90%. В 2011 году ожидается завершение семи инвестиционных гостиничных проектов, предусматривающих новое строительство или реконструкцию с общим номерным фондом более 1 тыс. номеров.

По данным Colliers International, на начало 2011 года гостиничный комплекс Петербурга насчитывал 119 объектов с общим объемом номерного фонда около 17,4 тыс. номеров (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития, гостиницы в пригородных зонах). Всего же, по данным АРИН, на конец декабря 2010 года в Петербурге функционирует 645 гостиниц с общим номерным фондом 27,3 тыс. номеров.

Номерной фонд качественных гостиниц распределен по районам Петербурга неравномерно, — рассказывает Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. — Наибольшая концентрация качественных гостиничных номеров наблюдается в Центральном (30 процентов), Московском и Василеостровском (по 14 процентов), а также Адмиралтейском (13 процентов) районах.

Меньше всего качественных гостиничных номеров в удаленных районах от центра города южных районах (Колпинский, Кировский, Пушкинский). По данным специалистов АРИН, наиболее популярные районы в центре города (Центральный, Василеостровский и Адмиралтейский) — 54%, а также приаэропортовый Московский район — 11%.



Главной проблемой гостиничной отрасли остается то, что номерной фонд качественных гостиниц распределен по районам Санкт-Петербурга неравномерно. Наибольшая концентрация качественных гостиничных номеров наблюдается в Центральном, Московском, Василеостровском и Адмиралтейском районах ФОТО НИКИТЫ ИНФАНТЬЕВА

«Согласно программе развития гостиничной инфраструктуры Санкт-Петербурга (действует с 2004 года), с целью достижения европейского уровня планируется достичь 32 072 номеров, — говорит Зоя Захарова. — Таким образом, потенциал рынка гостиниц составляет еще около 5000 номеров. При текущих темпах строительства гостиниц в 1200–1400 номеров в год, для насыщения рынка гостиниц потребуются около четырех лет». Обеспеченность гостиничными номерами

в Петербурге составила 3,8 номера на тысячу жителей (оценка Colliers International). В 2010 году основной прирост, как рассказали специалисты Colliers International, был зафиксирован в сегменте гостиниц уровня «3 звезды». Всего с начала года введено пять новых гостиничных объектов с общим номерным фондом 784 номеров. Кроме того, один гостиничный проект («Талион Империяль Отель», наб. реки Мойки, 59 / Большая Морская ул., 14) расширил свой номерной фонд

за счет реконструкции до 89 номеров. По данным аналитиков АРИН (которые считают и мини-отели и пригородные гостиницы), в течение 2010 года были открыты 24 гостиницы на 1419 номеров. По данным АРИН, без учета

мини-отелей и хостелов, ввод гостиниц за 2010 год составил 10 объектов общей вместимостью 1273 номера. Доля гостиниц уровня «3 звезды» составляет 40% всего номерного фонда Санкт-Петербурга. Гостиницы уровня «4 звезды» занимают

36% общего номерного фонда, гостиницы эконом-сегмента («2 звезды» и ниже) — 12%.

Уровень цен на стандартный гостиничный номер в низкий сезон	
Категория отеля	Стоимость размещения в сутки, руб.
3 звезды	1900–4000
4 звезды	4650–8900
5 звезд	9000–10 000

Источник: АРИН

Остальную часть гостиничного рынка (12%) занимают гостиницы уровня «5 звезд». В четырех центральных районах Санкт-Петербурга (Центральном, Адмиралтейском, Московском и Василеостровском) сосредоточено 74% номерного фонда городских отелей: здесь сконцентрировано 100% гостиниц высшей категории, 98% — отелей уровня «4 звезды», 60% трехзвездочных гостиниц Санкт-Петербурга. Традиционным лидером является Центральный район, где функционирует 29% от совокупного предложения гостиничных номеров.

Специалисты Colliers International сообщили, что в 2011 году ожидается завершение семи инвестиционных гостиничных проектов, предусматривающих новое строительство или реконструкцию с общим номерным фондом более 1 тыс. номеров. В 2011 году, по данным комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга (КИСП), будет введено 10 гостиниц с общим номерным фондом более 1200 номеров.

Большинство гостиниц, заявленных к открытию в 2011 году, реализуется в высшем ценовом сегменте (52% строящихся отелей — гостиницы уровня «5 звезд»).

По данным комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга и комитета экономического развития, промышленной

политики и торговли Санкт-Петербурга, в 2010 году Петербург посетило 4,8 млн человек, что сопоставимо с показателем 2009 года. По прогнозам, в 2011 году туристический поток в Санкт-Петербург останется на таком же уровне.

Неравномерность спроса определяет ценовую политику отелей. По сравнению с белыми ночами в «низкий сезон» отмечают снижение стоимости номеров в гостиницах всех категорий, в частности, на 42% — в рамках гостиниц уровня «5 звезд», на 40% — среди отелей уровня «4 звезды», на 36% — среди отелей уровня «3 звезды», и на 16% — среди объектов нижнего сегмента.

По сравнению с началом 2000 года, когда на рынке присутствовало всего четыре международных оператора, сейчас на рынке их функционируют более 10, ожидается выход и новых операторов. Это хороший показатель для Санкт-Петербурга с учетом того, что срок строительства или реконструкции гостиницы в среднем составляет более пяти лет.

В 2011 году ожидается выход на рынок четырех новых международных операторов — Fairmont Raffles Hotels International, Four Seasons Hotels & Resorts, Starwood Hotels & Resorts, Domina Hotels & Resorts. О своих планах развития в Санкт-Петербурге также заявили Hilton Worldwide и Hyatt International.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Гостиницы, заявленные к открытию в 2011 году					
Название	Адрес	Класс	Количество комнат	Управление	
Four Seasons Hotel Lion Palace	Вознесенский проспект, 1/12	5	183	Four Seasons Hotels and Resorts	
W Hotel	Вознесенский проспект, 6	5	120	Starwood Hotels and Resorts Worldwide	
Swissotel	улица Правды, 10	5	120	Fairmont Raffles Hotels International	
Domina Prestige	Большая Морская улица, 54	5	108	Domina Hotels	
«Шувалов»	Почтамтская улица, 5	5	25	Ginza Project	
Crowne Plaza	улица Стартовая, 6	4	294	InterContinental Hotels Group	
Crowne Plaza	Лиговский проспект, 61–63	4	207	InterContinental Hotels Group	
Итого:			1 066		

Источник: Colliers International

Коммерческая недвижимость от группы компаний «ЦДС»

Беспроцентная рассрочка

Скидки

9 готовых и строящихся объектов
в разных районах города

Тел.: (812) 320 12 00

8-800-555-80-70 звонок по России бесплатный

www.cds.spb.ru

ВАО «ЦДС» Реклама