

Colliers

Accelerating success.

Санкт-Петербург | Итоги 2021 г.

# Гостиничная недвижимость



**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка  
гостиничной недвижимости

Источник: Colliers

	2019	2020	2021
<b>Качественный номерной фонд,</b> количество номеров	23 832	23 448	26 095*
<b>Уровень загрузки, %</b>	69	35	51
<b>Средняя цена продажи номера</b> (ADR, не вкл. завтрак и НДС)	6 470	4 630	4 840
<b>Доход на номер</b> (RevPAR), руб./сутки	4 465	1 660	2 570

\* Объем предложения был скорректирован в конце 2021 г.

## Новое предложение

За 2021 г. качественный номерной фонд Санкт-Петербурга пополнился 419 номерами в четырех новых объектах.

В начале 2021 г. сохранялся тренд на частичную консервацию номерного фонда, а также на временное закрытие части сетевых отелей, позволивший гостиницам оптимизировать издержки на содержание объектов.

Однако последствия пандемии вынудили некоторых владельцев отелей задуматься о продаже объектов. Так, после смены владельцев вместо Courtyard by Marriott St. Petersburg Vasilevsky в городе открылся новый отель под названием River Palace, а на месте отеля VOX новый собственник, компания Investa, планирует создать апарт-отель.

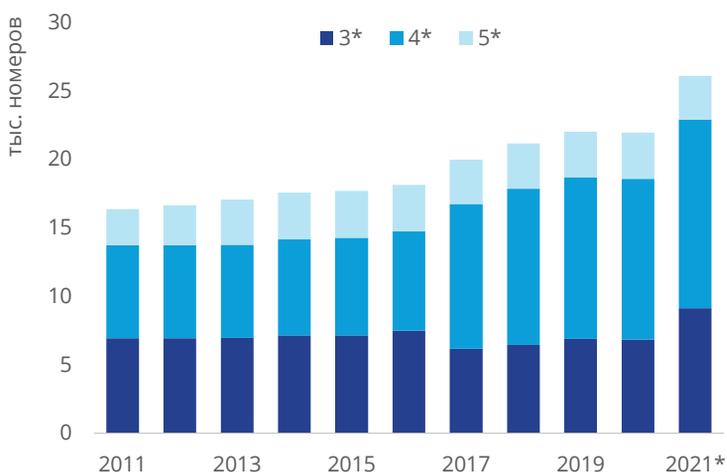
**Таблица 2**  
Новые объекты, 2021 г.

Источник: Colliers

Категория	Название	Адрес	Номерной фонд
5*	Wawelberg	Невский пр-т, д. 7-9	79
4*	Holiday Inn St. Petersburg Theatre Square	ул. Садовая, д. 26	158
4*	Kravt Nevsky Hotel & Spa	ул. Александра Невского, д. 8	95
4*	MARIA	наб. реки Мойки, д. 26	87

**График 1**  
Динамика качественного предложения на рынке

Источник: Colliers



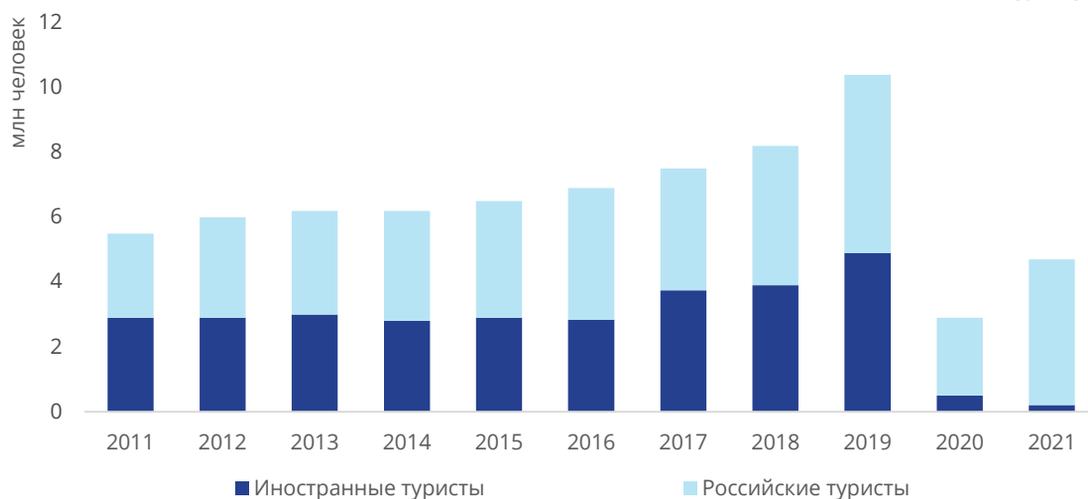
## Основные итоги туристической отрасли

Из-за распространения COVID-19 2020 год стал худшим за всю историю мировой туристической отрасли. Структура турпотока кардинально изменилась. Санкт-Петербург, как и другие международные направления, потерял большую долю иностранного туризма из-за закрытых границ и ограничений, введенных на фоне развития пандемии. Избежать пессимистичного сценария, компенсировав часть потерь от сокращения посещений из-за рубежа, позволил внутренний туризм, ставший основным драйвером для восстановления туристической отрасли Санкт-Петербурга в 2021 г.

По данным Комитета по туризму, по предварительным итогам Санкт-Петербург в 2021 г. посетили около 4,8 млн человек, из которых всего 250 тыс. иностранцев. В то же время количество россиян, посетивших Санкт-Петербург, составило более 4,5 млн человек, что выше результатов 2018 г. (4,3 млн человек) и уже ближе к результатам 2019 г. (5,5 млн человек). Увеличение числа российских туристов напрямую связано с закрытыми границами. Согласно прогнозам Смольного, общий турпоток в 2026 г. достигнет 9,1 млн человек, из которых чуть больше 2 млн — иностранные туристы и «крузишники» (не размещающиеся в отелях).

**График 2**  
Турпоток в Петербург

Источник: Комитет по туризму



**ЕВГЕНИЯ ТУЧКОВА**  
Заместитель директора  
департамента консалтинга Colliers



*Несмотря на то, что уже сейчас мы видим постепенное открытие границ и восстановление авиасообщения между странами, основным фактором, сдерживающим рост турпотока (как внешнего, так и внутреннего) являются антиковидные ограничения, действующие и периодически вводимые на территории города в условиях ухудшения эпидемиологической ситуации.*

*Возвращение турпотока на докризисный уровень может начаться уже в конце 2023 г., однако, в случае дальнейшего сохранения ограничений, восстановление может затянуться.*

## Уровень заполняемости и ценовая политика гостиничных объектов

Хотя в отдельные даты уровень загрузки и цены на размещение приближались к допандемийным показателям, в целом значения еще не вернулись к уровню 2018-2019 гг.

Заполняемость гостиниц Петербурга стабильно росла с начала 2021 г.: по итогам года уровень загрузки составил 51%, что превышает показатель 2020 г. (+16 п.п.), но все еще ниже результата 2019 г. (-18 п.п.).

Значение ADR в 2021 г. осталось на уровне показателя 2020 г.: в среднем тариф по итогам года повысился всего лишь на 5%, до 4 840 руб./номер/сутки (не вкл. завтрак и НДС), и остается значительно ниже показателя 2019 г. (-25%).

RevPAR, в свою очередь, за счет низкой базы 2020 г. показал повышение на 55%, до 2 570 руб./номер/сутки, но оказался ниже по сравнению с показателем 2019 г. (-43%).

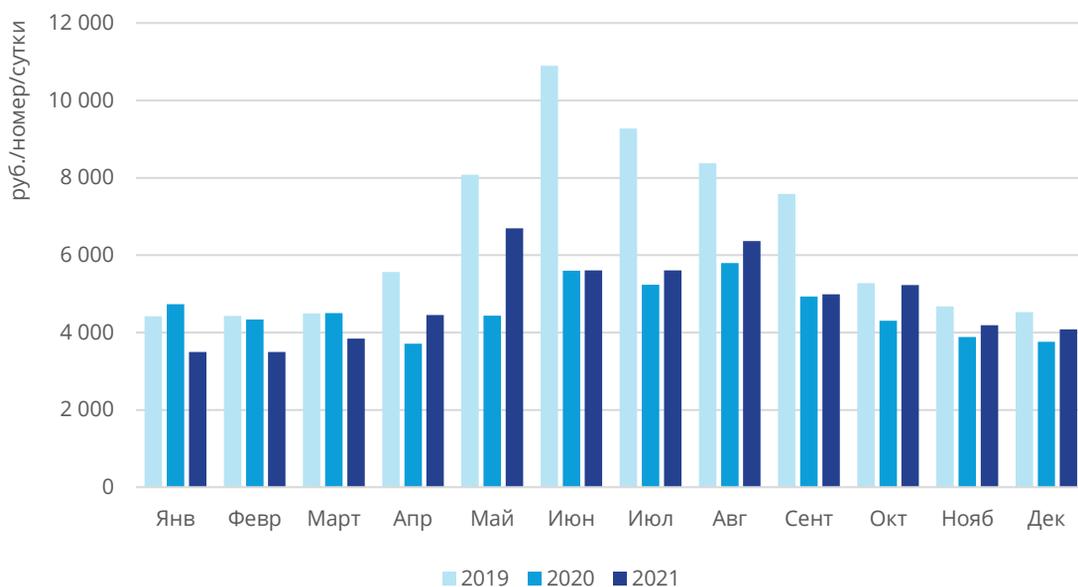
Соотечественники, на фоне вводимых ограничений, предпочитают размещение не столько в отелях, сколько в квартирах или апартаментах, и с введением в гостиницах обязательных QR-кодов популярность аренды квартир или апартаментов только возрастет.

Лучшие результаты традиционно были в высокий сезон — период с мая по август, причем максимально комфортно себя чувствовали гостиницы среднего ценового сегмента и апарт-отели, где загрузка достигала 60–70%.

Хотя лето прошло относительно неплохо, осень стала тяжелым периодом для отельеров. Осенью туризм в городе поддерживается преимущественно за счет иностранных путешественников, которых сейчас фактически нет, и MICE-индустрии, практически отсутствующей на фоне введенных ограничений на проведение мероприятий.

**График 3**  
Средняя цена продажи номера (ADR, не вкл. завтрак и НДС)

Источник: Colliers



## Основные события и тенденции на рынке

Туризм — одна из наиболее чувствительных к мировому фонду сфер. Период наибольшего снижения показателей в отрасли уже преодолен, и в дальнейшем развитие пойдет по восходящей.

### ДВА ГОРОДА – МИЛЛИОН ВПЕЧАТЛЕНИЙ

В мае 2021 г. стартовала кампания, цель которой — комбинировать поездки в две столицы для взаимного привлечения российских, а затем и зарубежных гостей. Согласно данным Комитета по туризму, около 30% гостей в 2021 г. приезжали в Санкт-Петербург из Москвы.

### ПРОЛОНГАЦИЯ ПРОГРАММЫ КЕШБЭКА ДЛЯ ПОДДЕРЖАНИЯ НИЗКОГО СЕЗОНА

Санкт Петербург сохраняет лидерство по количеству бронирований и общей стоимости туров на всех этапах программы туристического кешбэка. Город не только сохранил, но и улучшил свои позиции относительно других направлений: география туристских прибытий из регионов значительно расширилась, при этом увеличилась средняя продолжительность пребывания в городе с 3,5 дня в 2018-2019 гг. до 6-7 дней в 2020-2021 гг. В будущие периоды Ростуризм планирует продолжать программу и сфокусирует кешбэк именно на поддержке низкого сезона.

### ВОССТАНОВЛЕНИЕ MICE-ИНДУСТРИИ ПРОИСХОДИТ МЕДЛЕННО

Во время пандемии активность MICE-индустрии в крупных городах сократилась в среднем на 40–60%. В 2021 г. проведение крупных международных событий — Евро-2020, ПМЭФ, GLEX-2021 — привлекло гостей, в том числе зарубежных, и позволило Петербургу не потерять позиции в мировом информационном пространстве.

### SAFE TRAVELS SPB

В 2020 г. Санкт-Петербург стал первым городом России, который присоединился к международному движению по обеспечению безопасного туризма и отдыха — Safe Travels. Масштабная прививочная кампания и соблюдение всех санитарно-гигиенических норм гарантируют туристам безопасность размещения.

### ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ТУРИЗМ СТАЛ ГЛАВНЫМ ПОСТКОВИДНЫМ ТРЕНДОМ РЫНКА

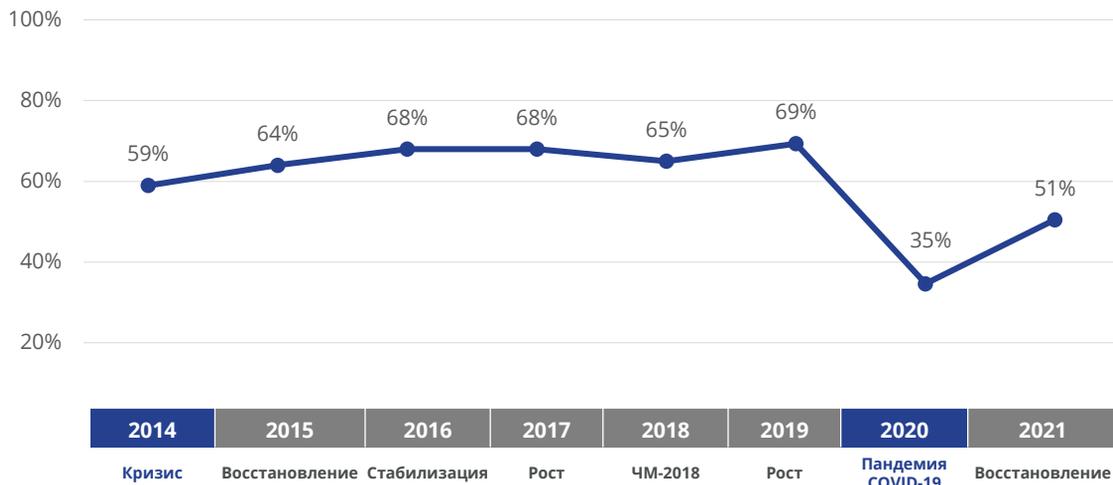
Медицинский туризм является сравнительно новым, но при этом перспективным направлением. Спросом пользуется все, что связано с медициной, реабилитацией и профилактикой состояния организма. Город уже обладает такими продуктами: санаторно-курортные учреждения и гостиницы с медицинской лицензией преимущественно расположены за пределами города, и многие собственники сейчас проводят реновацию и повышают привлекательность данных проектов.

### ВОССТАНОВЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО ТУРПОТОКА

Несмотря на постепенное открытие границ, спрос зарубежных туристов на поездки в Россию сдерживают ограничения, сохраняющиеся во многих регионах. Дальнейшее развитие турпотока зависит от эпидемиологической ситуации и признания внешних вакцин на территории РФ. Программа предоставления электронной визы для упрощения доступа в страну иностранным туристам остается актуальной, однако отложена до улучшения общей обстановки.

График 4  
Динамика среднего уровня загрузки качественных отелей

Источник: Colliers



## Контакты

### СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

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

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
Veronika.Lezhneva@colliers.com

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

### МАРКЕТИНГ И PR

**Ольга Бакулина, MSIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
Olga.Bakulina@colliers.com

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

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

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



Accelerating success.