A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Москвы, 3 кв. 2011 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2011 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория(4-5*)	Средняя категория(3*)
Количество номеров на конец 3 кв. 2011 г.	10 018	11 409
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 1-3 кв. 2011 г.,	558	223
Средний уровень заполняемости на 3 кв. 2011 года, %	60	62
Средняя цена продажи номера на 3 кв.2011 года (ADR ¹), \$/сутки	403	208

¹ ADR - показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров.

1. Предложение

По итогам 3 кв. 2011 года в Москве не была введена в эксплуатацию ни одна гостиница, поэтому номерной фонд не увеличился по сравнению с концом 2 квартала текущего года. По оценкам специалистов GVA Sawyer, до конца 2011 г. на рынке будет введено в эксплуатацию еще 4 гостиницы общим объемом номерного фонда порядка 620 номеров. Среди ожидаемых к вводу в эксплуатацию гостиниц:

- Azimut Hotels (3*- 144 номера)
- Intercontinental Moscow Tverskaya (5*-205 номеров)
- Mercure Arbat (4*-103 номера)
- Courtyard Paveletskaya (4*-170 номеров)

Таким образом, к концу 2011 г. прирост качественного номерного фонда за год составит 1,4 тыс. номеров, что в 2 раза меньше показателя прошлого года, наибольший прирост предложения ожидается среди гостиничных комплексов категории 4-5*.

Экспертами GVA Sawyer отмечена тенденция увеличения заинтересованности гостиничных операторов к зоне аэропортов. В 1 кв. 2011 года был открыт гостиничный комплекс вблизи аэропорта Домодедово под брендом Ramada, Ramada Moscow Domodedovo, 4*-134 номера. На начало 2013 года заявлено открытие гостиничного комплекса в непосредственной близости к аэропорту Внуково. (DoubleTree by Hilton Moscow Vnukovo Airport, 4*-442 номера).

Важной новостью анализируемого периода стало вступление в гостиничную сеть Best Western крупного отеля «Вега» (3*, 967 номеров).

Прогнозируется возобновление строительства нескольких замороженных гостиничных проектов в краткосрочной перспективе. Так, планируется возобновление строительства отеля Four Seasons на Золотом острове. Структуры «Альфа-групп» подписали договор с DB Development, которая займется развитием данного проекта по строительству гостиницы на 100 номеров.

Наблюдается интерес международных гостиничных операторов к увеличению числа отелей. Так, InterContinental Hotels Group объявила о своем намерении увеличить свою сеть отелей в России и странах СНГ до 100 к 2020 год. Под управлением компании сейчас находится 11 отелей в России и 5 отелей в СНГ.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, к началу 2012 года объем качественного номерного фонда столицы увеличится до 22 тыс. номеров. География размещения качественного предложения на текущий момент сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (42,5% объема предложения). В данном округе представлено наибольшее количество гостиниц категории 4-5*. Далее следует СВАО, в котором функционирует 18% всех гостиниц города, в этом округе большая часть гостиниц - категории 3*. Оставшаяся часть гостиниц распределена более равномерно по остальным округам.

2. Спрос

По данным Комитета по туризму правительства Москвы, столицу посещает в год 4,1 млн. туристов, из которых иностранцы из стран дальнего зарубежья составляют 1,1 млн. человек, остальные — россияне и граждане СНГ. По прогнозам Комитета по туризму число туристов к 2016 г. вырастет до 7,32 млн. туристов, 3,8 млн. которых из стран дальнего зарубежья.

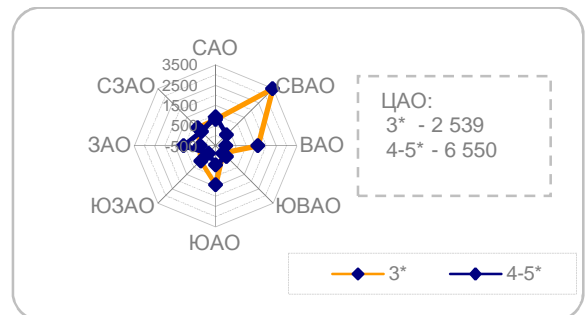
По данным Федерального Агентства по Туризму, из посетивших Москву за 2010 год иностранных граждан, 64% приходится именно на долю бизнес туристов, для сравнения в 2009 году доля иностранных гостей, приехавших с профессиональной целью, составила 62%.

Уровень загрузки московских отелей в 3 кв. 2011 г. по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. изменился незначительно. В отелях высшей категории загрузка снизилась на 6% и составила 60%, в отелях категории 3* - загрузка

Наименьшее количество гостиниц в ЮВАО — 1% номерного фонда, так как это наименее популярный район для туристов.

Рисунок 1. Распределение номерного фонда по округам.

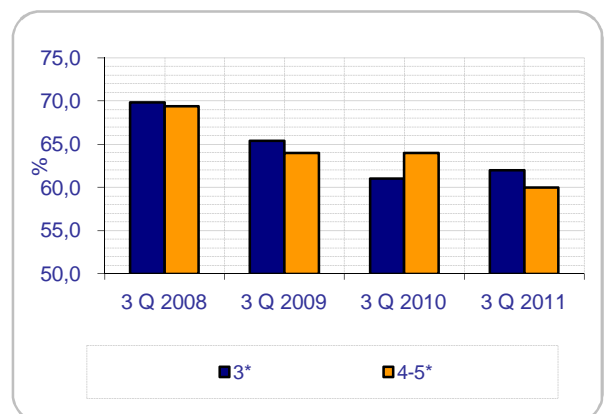
Источник: GVA Sawyer



увеличилась на 2% и составила около 62%.

Рисунок 1. Средняя загрузка гостиниц 3*-5*, 2008-2011 гг.

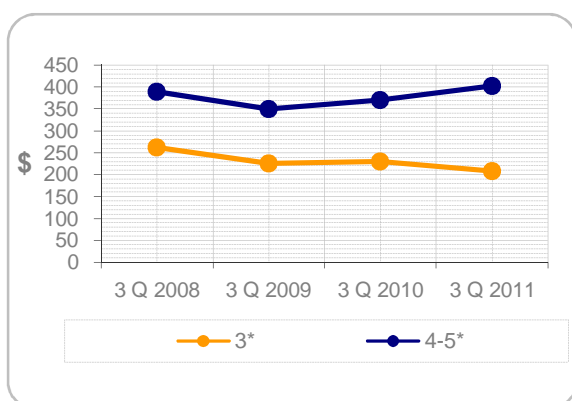
Источник: GVA Sawyer



3. Финансовые условия

Рисунок 3. Средняя цена продажи номеров, \$/сутки, 2008-2011 гг.

Источник: GVA Sawyer



На период проведения исследования цены в качественных гостиницах 3-5* превысили докризисный уровень. По итогам 3 кв. 2011 года стоимость двухместного стандартного номера в гостиницах категории 4-5* составляет в среднем 403 \$/сутки, стоимость номера в гостиницах категории 3* составляет около 208 \$/сутки. По сравнению с аналогичным периодом 2010 г. стоимость размещения в гостиницах категории 3* снизилась на 10%, для гостиниц 4-5* напротив - увеличилась на 10%.

Таким образом, стоимость номера в гостиницах 4-5* в 3 кв. 2011 достигла наибольших показателей за период с 2008-2011 гг., что демонстрирует позицию Москвы как устойчивого делового центра, который привлекает бизнес туристов.

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Китай
Кипр
Дания
Эстония
Финляндия
Германия
Греция
Гонконг
Венгрия
Индия
Ирландия
Италия
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Швеция
Швейцария
Соединенное
Королевство
Соединенные Штаты

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николаямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spб@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com