# Краткий обзор рынка

гостиничной недвижимости Москвы, 3 квартал 2010

GVA Sawyer
International Property Advisers

# Рынок гостиничной недвижимости

**Таблица 1**. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости

**Источник:** исследование GVA Sawyer

| Основные показатели | Высшая категория (4-5*) | Средняя категория (3*) |
|---|---|---|
| Количество номеров | 9 430 | 9 990 |
| Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2010 г., номеров | 170 | 0 |
| Средний уровень заполняемости на 3 кв.2010, % | 64 | 61 |
| Средняя цена продажи номера (ADR[1]), $/сутки | 370 | 230 |

## Предложение

За три квартала 2010 года в Москве введено 8 гостиниц преимущественно категории 4-5*, т.о. номерной фонд столицы увеличился на 1960 номеров.

Согласно Постановлению Правительства ПП-305 «О Генеральной схеме размещения гостиниц в городе Москве» в 2010 году должна быть введена в эксплуатацию 21 гостиница на 5 150 номеров. Очевидно, что эти показатели не будут достигнуты в текущем году.

В 3 квартале введена в эксплуатацию 4* гостиница SK-Royal на 170 номеров.

Общий объем качественного номерного фонда по данным на 3 кв. 2010 года составляет 19 420 номеров.

По прогнозу экспертов GVA Sawyer, к концу 2013 года обеспеченность жителей Москвы составит 6 номеров на 1000 жителей. Согласно международной практике, для крупного города оптимальной считается пропорция 15-30 гостиничных номеров на 1000 жителей.

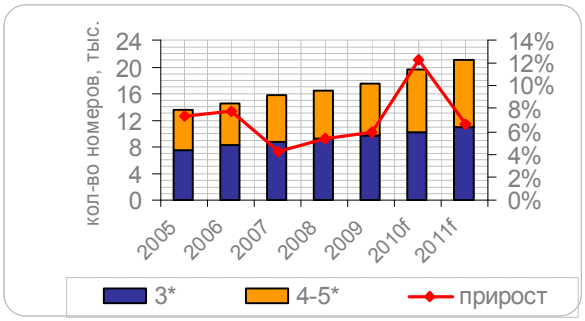
[1] ADR - показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров.

На рынке отмечаются признаки восстановления спроса как на размещение в гостиницах, так и на дополнительные гостиничные услуги (питание, конференц-услуги и т.п.). Также наблюдается тенденция перераспределения спроса от гостиниц более низких ценовых категорий в сторону высокого сегмента.

По-прежнему в столице отмечается нехватка средств размещения. Запланированные Правительством объемы ввода гостиниц на 2010 год не будут выполнены в текущем году в полном объеме.

Стоимость размещения в московских отелях в отличие от европейских показателей продолжает снижаться, что связано с переоценкой в докризисный период.

Диаграмма 1. Динамика ввода качественной гостиничной недвижимости в период 2005-2009 гг, прогноз 2010-2011




Источник: исследование GVA Sawyer

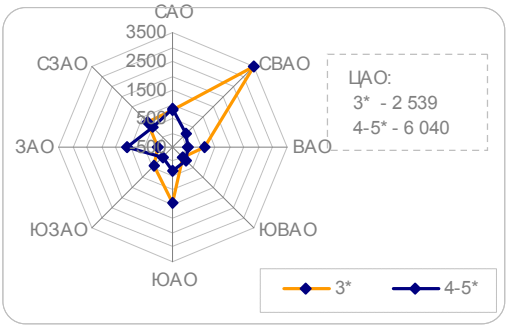
По итогам 3 кв. 2010 года на долю качественного предложения гостиничного рынка Москвы, которое формируется гостиницами категории 3-5*, приходится менее половины общего номерного фонда – 46 % (19,4 тыс. номеров).

В 4 кв.2010 года ожидается открытие гостиницы сети Wyndham Hotel Group под брендом RAMADA, номерной фонд которой составит 134 номера.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в период 2010-2011 гг. на рынке будет введено порядка 3,4 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда к 2012 году составит более 20 тыс. номеров.

География размещения качественного предложения на текущий момент сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (45% объема предложения) и в СВАО (19%). Необходимо отметить централизацию гостиниц высшей категории (4-5*), все они расположены в центре города. В СВАО преобладают гостиницы категории 3*. Отмечается смещение местоположения гостиниц за пределы ТТК в анонсированных проектах, что по мере их реализации приведет к расширению географии расположения гостиничного фонда города. С учетом текущих темпов ввода объектов и прогноза их снижения это произойдет не ранее 2012 – 2013 гг.

Диаграмма 2. Распределение качественного предложения по округам Москвы в 3 кв. 2010 г.




Источник: исследование GVA Sawyer

## Спрос

За первое полугодие 2010 г въездной пассажиропоток составил 1,87 млн иностранных туристов (рост по сравнению с 2009 годом -18%).

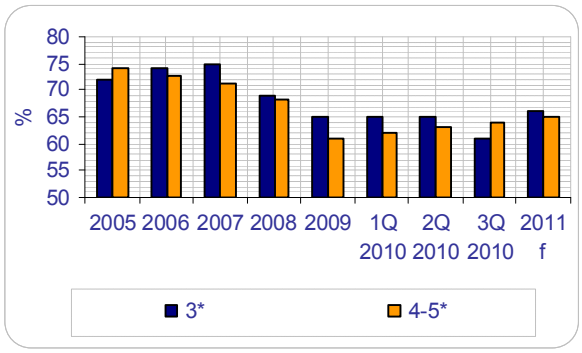
По прогнозам экспертов GVA Sawyer, спрос на качественный сервис будет расти - в 2010 году ожидается восстановление показателей въездного туризма в Москву до уровня 2008 года (4 100 тысяч иностранных туристов). По данным Управления въездного и внутреннего туризма Федерального Агентства по туризму, внутренний туристический поток в России в текущем году вырос на 10% по сравнению с 2009 годом. На утверждении Правительства РФ находится программа развития внутреннего туризма в 2011-2016 гг, которая призвана увеличить количество внутренних туристов.

По итогам 3 квартала 2010 года уровень загрузки 3* гостиниц составил порядка 61%, 4-5* - 64%. Эксперты рынка отмечают тенденцию перераспределения спроса от гостиниц более низких ценовых категорий в сторону дорогого сегмента 4-5* гостиниц.

В структуре спроса на качественные гостиничные услуги преобладают бизнес-туристы.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в период 2010-2011 гг. произойдет рост туристического потока по сравнению с 2009 годом и уровень заполняемости увеличится примерно на 2-4% по сравнению с показателями анализируемого периода.

Диаграмма 3. Средняя заполняемость гостиниц 3*, 4-5*




Источник: исследование GVA Sawyer

## Стоимость размещения

Таблица 2 Стоимость размещения в наиболее дорогих гостиницах мира во 2 кв.2010 по сравнению со 2 кв.2009
Источник: HPI

| Город | Ср.ст-ть размещен. во 2 кв.2010, GBP | Ср.ст-ть размещен. во 2 кв.2009, GBP | Изменение в 2010 г по сравнению с 2009 г, % |
|---|---|---|---|
| Женева | 155 | 147 | +5% |
| Монте Карло | 152 | 149 | +2% |
| Нью Йорк | 151 | 140 | +8% |
| **Москва** | **142** | **156** | **-9%** |

Как показало исследование Hotel Price Index (HPI), опубликованное в 3 кв. 2010 года, стоимость проживания в гостиницах во 2 кв. 2010 года в большинстве столиц мира показало рост впервые с конца 2007 года. Исключение составили московские отели, где стоимость размещения по итогам 2 кв. 2010 года составила 142 GBP (224 USD), снижение на 9%.

Снижение стоимости размещения в гостиницах Москвы вызвано, в первую очередь, чрезмерным завышением данного показателя в докризисный период из-за недостатка объема предложения. Несмотря на то, что насыщение рынка в гостиничном сегменте в Москве не произойдет в среднесрочной перспективе, уровень цен будет постепенно приближаться к среднемировым показателям.

Актуальная стоимость размещения (ADR) за номер по данным на 3 кв. 2010 года согласно исследованиям GVA Sawyer составляет для 3* - 230 USD, для 4-5* - 370 USD.

GVA Worldwide

## Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide

GVA Sawyer
International Property Advisers

**GVA Sawyer**
Россия, 109240 Москва,
Николоямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

**GVA Sawyer**
Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com