

Перспективы развития гостиничных сетей в городах России

В период с 15 марта по 15 апреля 2011 года специалисты GVA Sawyer провели I исследование относительно динамики и перспектив развития качественных гостиничных проектов в России.

Цель данного исследования - уточнение среднесрочных планов развития бизнеса крупнейших российских и международных сетевых гостиничных операторов в России в преломлении к емкости гостиничного рынка крупнейших городов страны. Был проведен опрос международных и российских гостиничных операторов, в котором приняли участие в частности такие операторы как, **Rezidor Hotel Group, InterContinental Hotels Group, Hilton, Marriott International, Starwood Hotels & Resorts, Accor, АЗИМУТ Хотелс Компани, Гостотельменеджмент, IFK Hotel Management** и др. В опросе не учитывались планы по развитию самостоятельных гостиничных проектов, без участия сетевых УК.

По результатам опроса были получены данные о планируемом объеме увеличения номерного фонда за счет развития сетевых операторов к 2013 году в городах России. На основании собранных данных можно прогнозировать как будущую обеспеченность городов гостиничными номерами, так и попытаться рассчитать возможность появления новых проектов в ближайшее время, в частности в городах, которые будут принимать матчи Чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Текущая и среднесрочная обеспеченность гостиничной инфраструктурой

На карте 1 показана текущая обеспеченность гостиницами в расчете на 1000 жителей по некоторым городам РФ. Кроме того, на карте показана и будущая обеспеченность гостиницами к 2013 году исходя из планов сетевых операторов по увеличению сети гостиниц. В целом, обеспеченность гостиницами должна быть выше за счет открытия не сетевых гостиниц, однако в данном исследовании мы рассматривали именно планы крупных сетевых операторов по увеличению числа гостиниц в России.

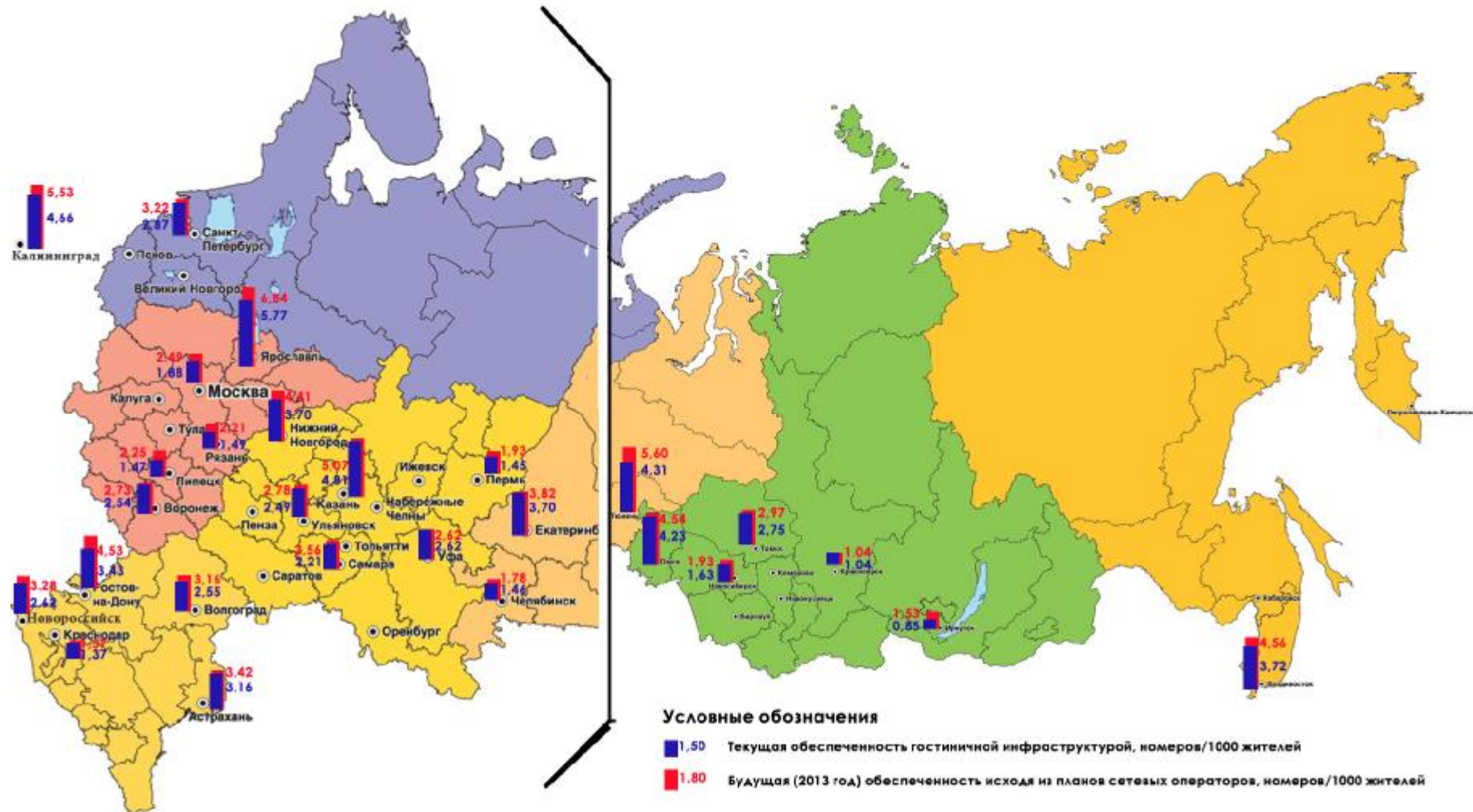
В настоящий момент самая высокая обеспеченность гостиницами зафиксирована в Ярославле (5,77 номеров/1000 жителей). В 2010 году Ярославль отпраздновал 1000-летие, к этому событию появилось большое количество новых гостиниц, что объясняет тот факт, что текущая обеспеченность населения номерным фондом самая высокая среди остальных городов России. Обеспеченность Москвы составляет – 1,88 номера/1000 жителей, Санкт-Петербург – 2,87 номера/1000 жителей.

На карте не отражены города Краснодарского края (Сочи, Геленджик), поскольку сравнение обеспеченности гостиницами постоянного населения курортных городов в данном случае не совсем корректно. Численность населения курортных городов увеличивается в несколько раз в период высокого сезона.

Существенное увеличение номерного фонда планируется во Владивостоке, что связано с подготовкой к саммиту АТЭС в 2012 году. Обеспеченность Москвы к 2013 году составит 2,49 номеров/1000 жителей, Санкт-Петербурга – 3,22. Эти показатели примерно в 2-3 раза ниже, чем средние показатели обеспеченности гостиницами в Европе, и в несколько раз ниже, чем в финансовых и туристических центрах. Так в Париже обеспеченность гостиницами составляет около 8 номеров /1000 жителей, в Лондоне – 12 номеров/1000 жителей.

Перспективы развития гостиничных сетей в городах России

Карта 1. Текущая и перспективная (2013 год) обеспеченность населения городов России гостиницами, номеров/1000 жителей.



Источник: GVA Sawyer

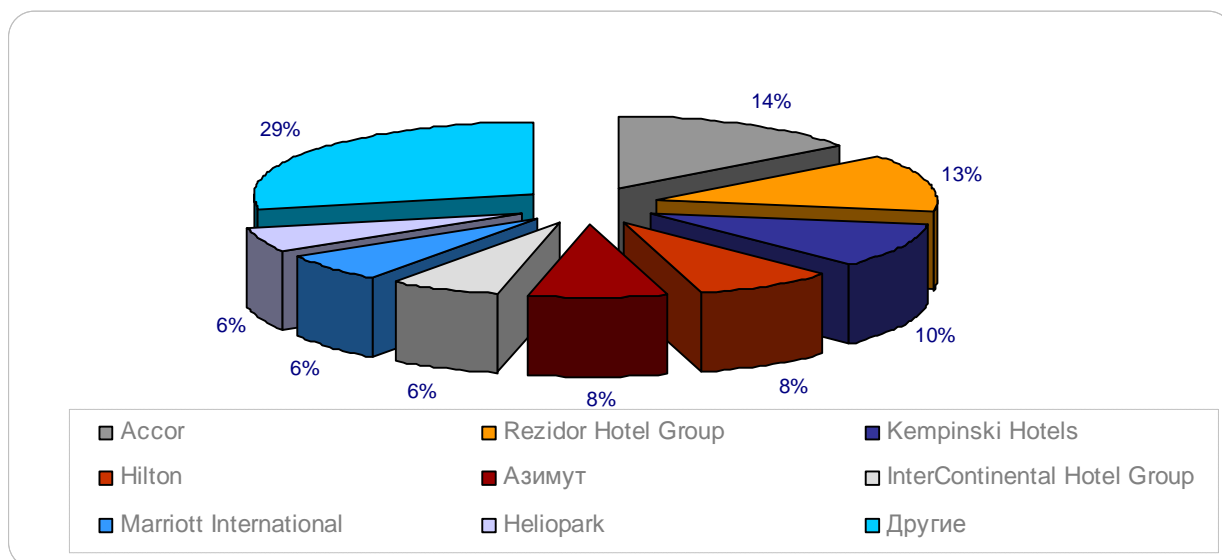
Активность гостиничных операторов

Наиболее активные планы по развитию гостиничной сети среди операторов в 2011-2013 гг демонстрируют **Accor, Rezidor Hotels Group, Kempinski Hotels, Hilton**. Эти гостиничные сети планируют взять в управление наибольшее число отелей в среднесрочной перспективе в городах России.

Данные об активности гостиничных операторов относительно открытия новых гостиниц в 2011-2013 гг. представлены на диаграмме ниже.

Диаграмма 2. Активность гостиничных операторов в период 2011-2013 гг., доля по количеству планируемых к открытию гостиниц¹

Источник: GVA Sawyer



В столицах развитие предполагают почти все опрошенные операторы. В городах-миллионниках открытие новых гостиниц предполагают 2-4 оператора, также как и в городах, в которых предполагается проведение Чемпионата мира по футболу в 2018 году. Прочими городами РФ в среднем интересуется не более 1-2 операторов. Данные о текущем объеме номерного фонда отдельных городов и о планируемом приросте представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Текущий и планируемый объем номерного фонда в городах России

Источник: GVA Sawyer

города	Действующие гостиницы на 2010 г, номеров	Прогнозируемое увеличение номерного фонда к 2013 г (номеров/ % от общ. объема)	Прогнозируемый объем номерного фонда к 2013 г	Гостиничные операторы, планирующие открытие гостиниц в период 2011-2013 гг
Города - миллионники				
Москва	21740	7000/пост на 32%	28740	Accor, Kempinski Hotels, Fairmont Raffles Hotels Int, Hilton, Hyatt Corporation,

¹ В категорию «другие» отнесены следующие операторы: Hyatt Corporation, Fairmont Raffles Hotels Int., Domina Hotel Group, Wyndham Hotel Group, Гостотельменеджмент, Golden Tulip Hospitality Group, Starwood Hotels & Resorts, Аккорд Менеджмент, Four Seasons Hotel & Resorts, Orient Express Hotels, Shangri La, Mandarin Oriental Hotel Group, MaMaison Hotels & Apartments, РосИнвестОтель

города	Действующие гостиницы на 2010 г, номеров	Прогнозируемое увеличение номерного фонда к 2013 г (номеров/ % от общ. объема)	Прогнозируемый объем номерного фонда к 2013 г	Гостиничные операторы, планирующие открытие гостиниц в период 2011-2013 гг
				InterContinental Hotel Group, Lotte Hotels & Resorts, MaMaison Hotels & Apartments, Marriott International, Rezidor Hotel Group, Shangri La, Аккорд Менеджмент, РосИнвестОТЕЛЬ
Санкт-Петербург	13970	1700/+12%	15670	Domina Hotel Group, Fairmont Raffles Hotels Int, Four Seasons Hotels & Resorts, InterContinental Hotel Group, Kempinski Hotels, Marriott International, Orient Express Hotels, Rezidor Hotel Group, Rocco Forte Hotels, АЗИМУТ Хотелс Компани, Starwood Hotels & Resorts
Новосибирск	2400	450/+19%	2850	Hilton, Domina Hotel Group
Екатеринбург	5000	160/+3%	5160	InterContinental Hotel Group
Нижний Новгород	4700	900/+19%	5600	Accor, InterContinental Hotel Group, Kempinski Hotels, Marriott International, Rezidor Hotel Group
Омск	4800	350/+7%	5150	Accor, Hilton
Самара	2500	400/+16%	2900	Accor, Hilton
Казань	5500	300/+5%	5800	Accor, Marriott International
Челябинск	1600	350/+22%	1950	Accor, Rezidor Hotel Group
Ростов-на-Дону	3600	1150/+32%	4750	Accor, Hyatt Corporation, Kempinski Hotels, Starwood Hotels & Resorts, Domina Hotel Group, РосИнвестОТЕЛЬ
Волгоград	2500	600 /+24%	3100	Rezidor Hotel Group, InterContinental Hotel Group
Другие города, участники ЧМ-2018				
Калининград	2100	390/рост на 19%	2490	Accor, Domina Hotel Group
Краснодар	1020	150/+15%	1170	Гостотельменеджмент, РосИнвестОТЕЛЬ
Сочи	9600	2780/+29%	12380	Kempinski Hotels, Fairmont Raffles Hotels Int, Golden Tulip Hospitality Group, Hilton, Hyatt Corporation, Rezidor Hotel Group, Domina Hotel Group, Rezidor Hotel Group, Гостотельменеджмент, РосИнвестОТЕЛЬ
Ярославль	3500	650/+19%	4150	Accor, Rezidor Hotel Group, Hilton, Аккорд Менеджмент, РосИнвестОТЕЛЬ
Прочие города РФ				
Астрахань	1600	130 / рост на 8%	1730	Rezidor Hotel Group

города	Действующие гостиницы на 2010 г, номеров	Прогнозируемое увеличение номерного фонда к 2013 г (номеров/ % от общ. объема)	Прогнозируемый объем номерного фонда к 2013 г	Гостиничные операторы, планирующие открытие гостиниц в период 2011-2013 гг
Владивосток	2200	500 / +23%	2700	Hyatt Corporation
Воронеж	2150	160 / + 7%	2310	Rezidor Hotel Group
Иркутск	500	400/+80%	900	Marriott International, Гостотельменеджмент
Липецк	750	400/+53%	1150	Domina Hotel Group, Rezidor Hotel Group
Новороссийск	600	150/+25	750	Accor
Переславль-Залесский	600	350/+58%	950	Wyndham Hotel Group, Hilton
Пермь	1430	470/+33%	1900	Hilton, Domina Hotel Group
Рязань	780	380/+49%	1160	Rezidor Hotel Group, Аккорд Менеджмент
Томск	1400	110/+8%	1510	Domina Hotel Group
Тюмень	2500	750/+30%	3250	Domina Hotel Group, Kempinski Hotels, Marriott International, Rezidor Hotel Group, Accor
Ульяновск	1500	175/+12%	1675	Hilton

Наибольший объем роста номерного фонда за счет сетевых операторов в период **2011-2013** гг. по сравнению с общим текущим объемом качественных гостиниц в городе, планируется к вводу в Иркутске, Липецке, Переславле-Залесском и в Рязани.

Стоит отметить, что наиболее интенсивное развитие рынка гостиничной недвижимости в среднесрочной перспективе прогнозируется именно в городах с населением менее миллиона жителей, например в Иркутске, Липецке, Рязани. Рынок в этих городах не так насыщен и развит, как в городах-миллионниках, сетевые гостиничные операторы достаточно активно приходят в эти города, что существенно изменит рынок гостиничной недвижимости. Средний прирост номерного фонда за счет сетевых операторов в городах-миллионниках в среднесрочной перспективе прогнозируется на уровне **16%**, в городах с населением менее миллиона – **29%**. Конечно, за счет большего количества открываемых гостиниц, в абсолютном выражении крупные города получают больше номеров (в среднем **517** номеров для городов-миллионников, **346** – для городов с населением менее 1 млн жителей), однако наибольшие изменения, связанные с приходом сетевых операторов, следует ожидать именно среди небольших городов. При этом, среди всех городов стоит выделить те, которые примут Чемпионат мира по футболу в **2018** году.

Влияние крупных спортивных событий

Согласно заявке к Чемпионату мира (ЧМ) по футболу в **2018** году, в список городов-претендентов на проведение мероприятия вошли **13** населённых пунктов (Табл.2).

Согласно требованиям оценочной комиссии ФИФА, для проведения ЧМ в выбранных городах требуется увеличение гостиничных номеров. Требования по увеличению номерного фонда в городах указаны в таблице ниже.

Таблица 2 Объем номерного фонда в городах-претендентах на проведение ЧМ

Источник: GVA Sawyer, Discovery Research Group

Город	Требования оценочной комиссии по увеличению номерного фонда к 2018 году	Планы операторов по увеличению номерного фонда к 2013 году
Москва	3 700	7 000 (+) ²
Калининград	4 900	390(-)
Санкт-Петербург	800	1 700 (+)
Волгоград	4 000	600 (-)
Казань	2 000	300 (-)
Нижний Новгород	2 000	900 (-)
Самара	3 000	400 (-)
Саранск	2 100	н/д
Ярославль	1 960	650 (-)
Краснодар	2 000	150 (-)
Ростов-на-Дону	3 000	1 150 (-)
Сочи	-	2 780 (+)
Екатеринбург	1 648	160 (-)

Приведенные данные показывают, что требования по увеличению гостиничной недвижимости, выдвинутые оценочной комиссией по проведению ЧМ, будут удовлетворены к **2013** году только в Москве и в Санкт-Петербурге, в остальных же городах-претендентах на момент анализа зафиксирована нехватка номеров, которая должна быть компенсирована в период **2013-2018** гг.

В регионах объем планируемой гостиничной недвижимости значительно ниже, чем в столицах. Наилучшая ситуация с гостиницами ожидается в Сочи, так как к Зимней Олимпиаде инфраструктура города будет подготовлена и к ЧМ-2018 проблем с гостиничным фондом не возникнет. По последним данным, к Олимпиаде планируется построить еще около **27 100** номеров класса «3-5 звезд».

Пожалуй, наибольший лаг между необходимым увеличением номерного фонда и планами на ближайшие 2-3 года наблюдается в Калининграде, Волгограде, Самаре. Из этих городов, лишь в Калининграде есть отели категории 5*.

По прогнозам экспертов GVA Sawyer в среднесрочной перспективе администрация городов, попавших в заявку ЧМ-2018 и нуждающихся в пополнении номерного фонда, будут активно предлагать инвесторам площадки под гостиничные объекты. Стоит учитывать, что в таких городах как Калининград, Казань, Ярославль, например, уже сегодня достаточно высокий уровень обеспеченности гостиничной недвижимостью (в расчете на **1000** жителей), и в перспективе (после ЧМ-2018) могут возникнуть проблемы с загрузкой гостиниц в этих городах.

² «+» означает, что существующие планы операторов достаточны для удовлетворения требований ФИФА, «-» - недостаточны.