



## Обзор рынка гостиничной недвижимости в «городах- миллионниках» РФ

---

Апрель 2013 г.

# Рынок гостиничной недвижимости в «городах-миллионниках» РФ

Целью данного исследования является изучение рынка гостиничной недвижимости в городах миллионниках России, выявление закономерностей формирования стоимости услуг в разрезе различных категорий гостиниц в регионах. Объектом исследования выступают качественные гостиницы категории 3-5\*<sup>1</sup>. Все приводимые в отчете данные –конец 2012 года.

Всего на территории России располагается 15 городов, численность населения которых превышает 1 млн человек. При этом лишь в Москве и Санкт-Петербурге число жителей больше, чем 2 млн человек.

**Таблица 1.1.** Численность населения в «городах-миллионниках»<sup>2</sup> РФ на 1 января 2012 года

Источник: Росстат

Город	Субъект Российской Федерации, в состав которого входит город	Численность постоянного населения
Москва		11 612 943
Санкт-Петербург		5 000 000 (на 24 сентября 2012)
Новосибирск	Новосибирская область	1 498 921
Екатеринбург	Свердловская область	1 377 738
Нижний Новгород	Нижегородская область	1 254 592
Самара	Самарская область	1 169 184
Казань	Республика Татарстан	1 161 308
Омск	Омская область	1 156 583
Челябинск	Челябинская область	1 143 458
Ростов-на-Дону	Ростовская область	1 096 448
Уфа	Республика Башкортостан	1 072 291
Волгоград	Волгоградская область	1 018 739
Пермь	Пермская область	1 000 672
Красноярск	Красноярский край	1 000 000 (на 10 апреля 2012)
Воронеж	Воронежская область	1 000 000 (на 17 декабря 2012)

## 1.1 Общая характеристика предложения

Коэффициент обеспеченности гостиничными номерами является одним из основных критериев развитости рынка гостиничных услуг. По данному показателю наименее обеспеченным среди городов-миллионников является Волгоград, в котором на 1 000 жителей приходится 0,6 номера. Среди региональных городов (без учета столиц) наиболее обеспеченными являются города – Екатеринбург и Казань, в которых коэффициент обеспеченности составляет 2,5 и 2,2 номера/1 000

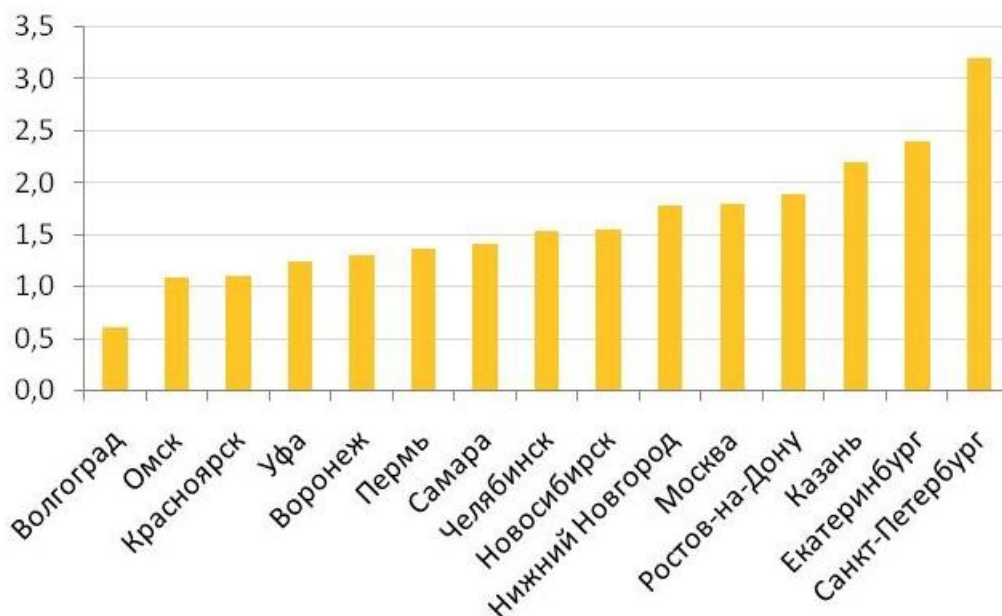
<sup>1</sup> Согласно заявленной категории УК гостиниц

<sup>2</sup> Города-миллионеры или города-миллионники — группа городов на территории Российской Федерации, численность населения в административно-территориальных границах которых превышает 1 млн. человек. Города-мультимиллионеры (Москва и Санкт-Петербург) рассмотрены в данном исследовании только в сравнении по основным показателям рынка гостиничной недвижимости.

жителей соответственно. В городах присутствуют такие крупные международные операторы как The Rezidor Hotel Group, Hyatt International, Wyndham Hotel Group International, Accor и др.

**Рисунок 1.1.** Сравнительные данные обеспеченности крупных городов РФ гостиничными номерами на 1 тыс. жителей по состоянию на конец 2012 г

Источник: GVA Sawyer



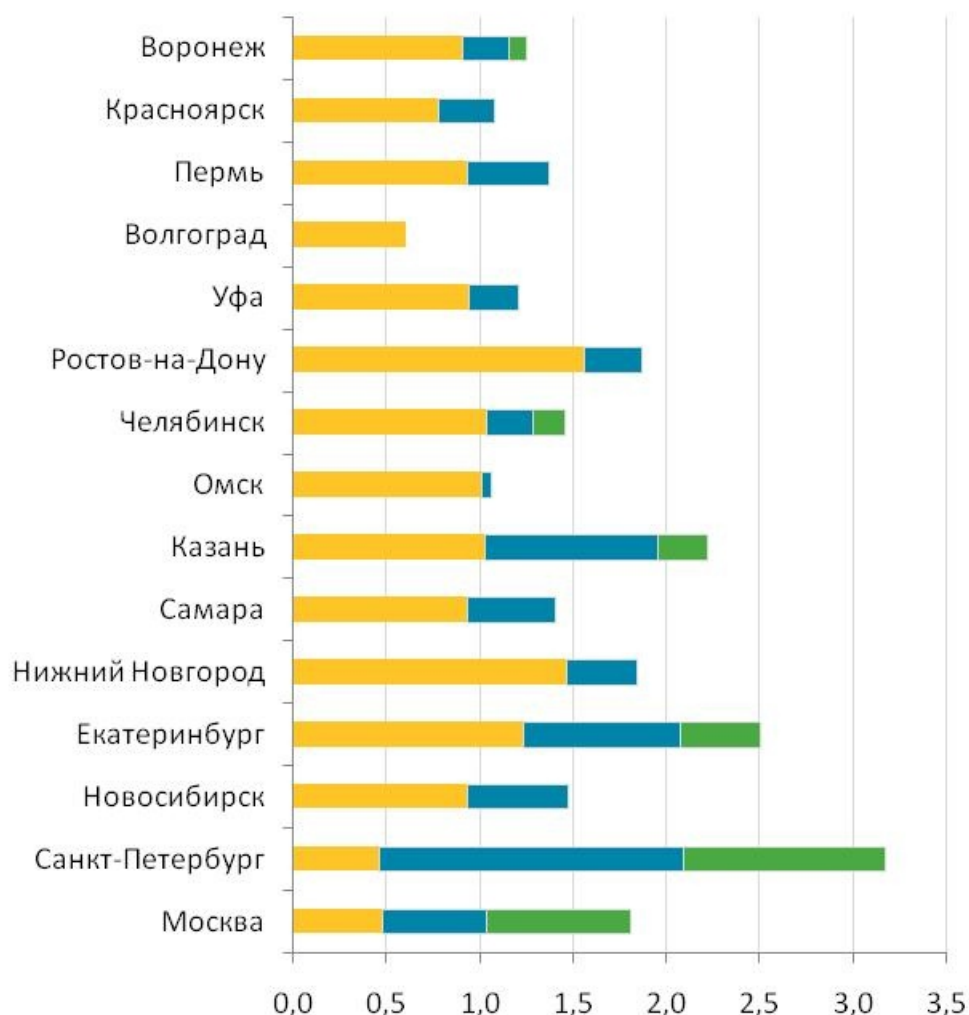
Однако данные показатели обеспеченности гостиничными номерами не означают соответствующей высокой обеспеченности определенными категориями номеров. Среди региональных городов наибольший показатель обеспеченности гостиничными номерами категории 3\* наблюдается в городе Ростов-на-Дону (1,6 номера/1 000 жителей), категории 4\* - в Казани (0,8 номера/1 000 жителей), категории 5\* - в Екатеринбурге (0,4 номера/1 000 жителей). Отметим, что в большинстве городов гостиницы категории 5\* не представлены (см. рисунок ниже).

В Санкт-Петербурге и Москве обеспеченность гостиничными номерами категории 3\* одинакова и составляет 0,5 номера/1 000 жителей. Обеспеченность же номерами категории 4-5\* в Санкт-Петербурге существенно выше московских показателей и составляет 1,6 номера/1 000 жителей (в категории 4\*) и 1,1 номера/1 000 жителей (в категории 5\*) соответственно.

Существующие показатели обеспеченности примерно в 2-3 раза ниже, чем средние показатели обеспеченности гостиничными номерами в Европе, и заметно ниже, чем в финансовых и туристических центрах. Так, в Париже обеспеченность гостиничными номерами составляет около 8 номеров /1000 жителей, в Лондоне – 12 номеров/1000 жителей.

**Рисунок 1.2.** Обеспеченность качественными гостиничными номерами (3-5\*) на тысячу жителей.

Источник: GVA Sawyer

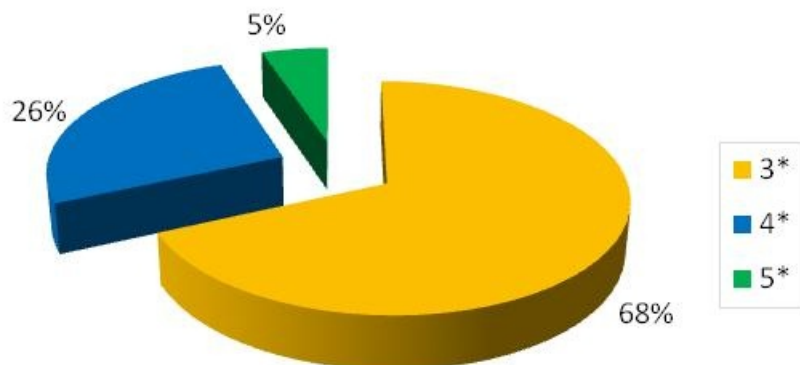


## 1.2 Структура предложения

### 1.2.1 Структура по классам

Рынок средств размещения в городах-миллионниках представлен в основном гостиницами категории 3\*, именно на эту категорию приходится основная доля предложения (68%). На долю гостиниц категории 4\* приходится около 26% всего гостиничного фонда городов. Менее всего представлены гостиницы 5\* - 5%. На диаграмме представлена сегментация гостиничного рынка городов по категориям (без учета гостиниц Москвы и Санкт-Петербурга).

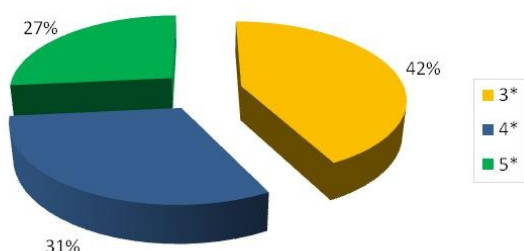
**Рисунок 1.3.** Структура предложения номерного фонда по классам в городах-миллионниках, кроме Москвы и Санкт-Петербурга  
 Источник: GVA Sawyer



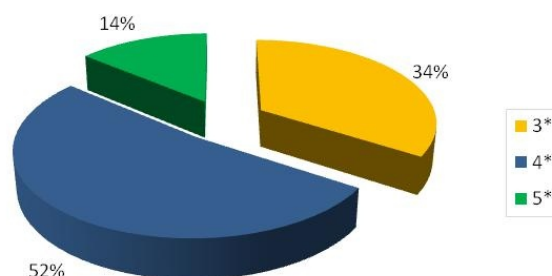
Для сравнения в Москве в структуре номерного фонда на конец 2012 г. доля отелей категории 3\* составляет 42% от общего объема качественного предложения, гостиницы категории 4\* занимают 31% от всего качественного номерного фонда, доля гостиниц категории 5\* составляет 27%.

В Санкт-Петербурге доля отелей категории 4\* составляет более половины общего объема качественного предложения - 52%, гостиницы категории 3\* занимают 34%, в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5\* - 14% от всего качественного номерного фонда.

**Рисунок 1.4** Структура предложения номерного фонда Москвы



**Рисунок 1.5** Структура предложения номерного фонда Санкт-Петербурга



Безусловно, следует учитывать, что в региональных городах есть тенденция завышения классности гостиниц. Несмотря на принятую в 2011 году Министерством спорта, туризма и молодежной политики классификацию средств размещения, официальную сертификацию прошло сравнительно небольшое количество гостиниц. В регионах часто встречаются крупные гостиницы, которые хотя и относятся к категории 3\*, были построены еще в советское время и с трудом удерживают качество услуг, соответствующих категории 3\*.

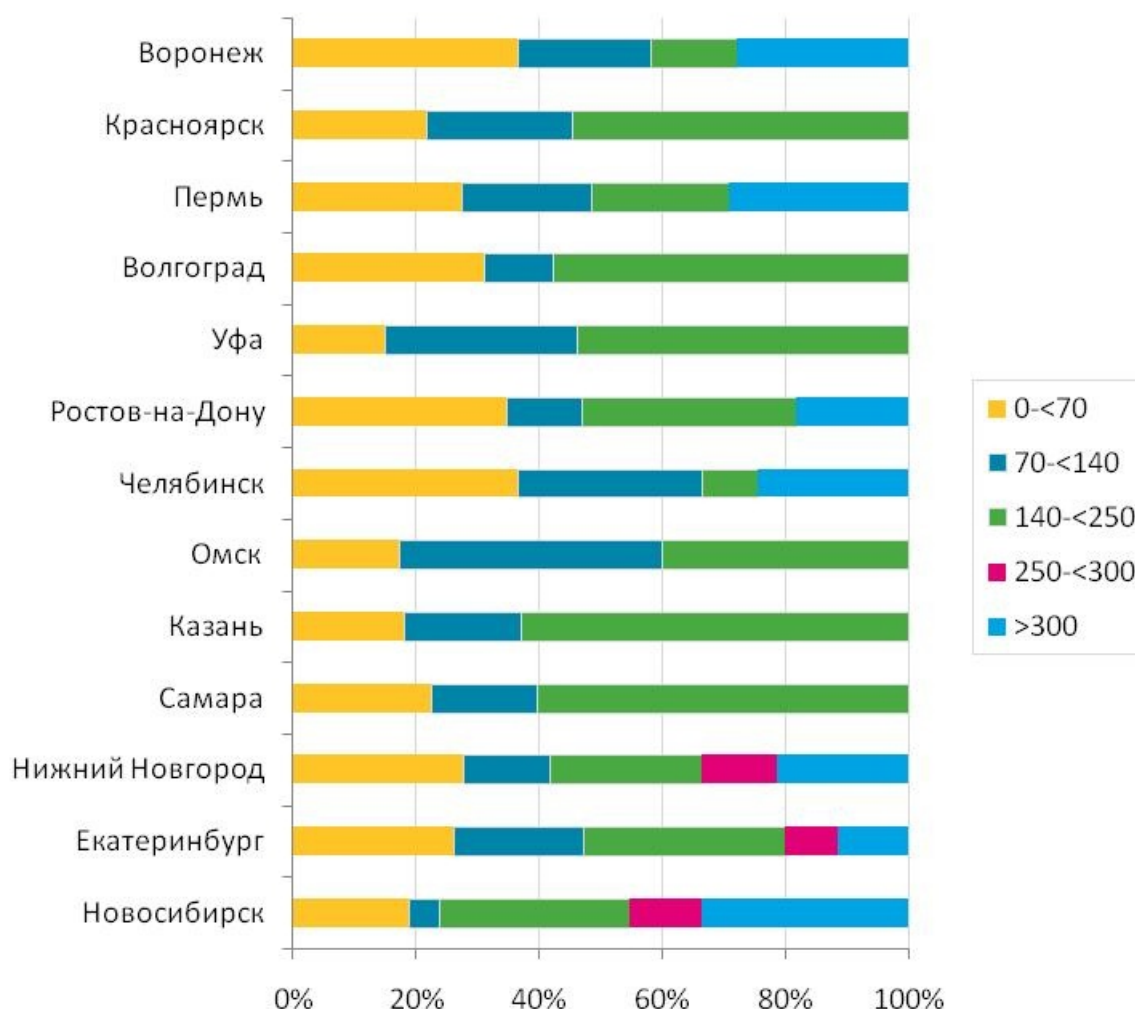


## 1.2.2 Структура по количеству номеров

В структуре предложения гостиниц в городах-миллионниках по количеству номеров наибольшую долю занимают гостиницы с номерным фондом 140-250 номеров. При этом, в большинстве гостиниц, находящихся под управлением международных операторов, количество номеров составляет 140-160 номеров.

В таких городах, как Воронеж, Пермь, Ростов-на-Дону, Челябинск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Новосибирск представлены гостиницы, номерной фонд которых превышает 300 номеров, большую часть данной группы составляют ведомственные гостиницы, построенные еще в советское время.

**Рисунок 1.6.** Сегментация гостиничных объектов в региональных центрах по вместимости  
**Источник:** GVA Sawyer

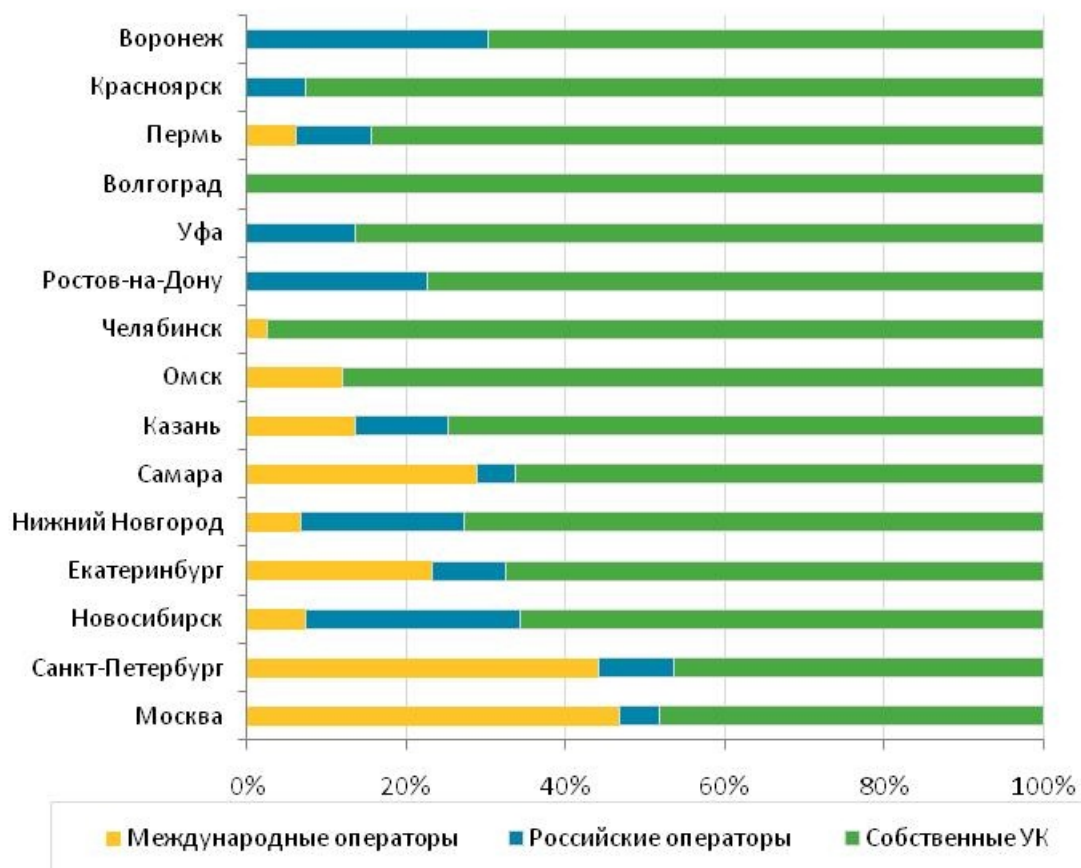


В течение последних 10 лет в крупных городах отмечается тенденция активного обновления номерного фонда гостиниц. Реконцепции подвергаются не только советские гостиницы, но и гостиницы, построенные в начале 2000-х гг. В результате создается новый объект, востребованный рынком и приносящий стабильный высокий доход при минимальных вложениях в перестройку здания. Как правило, здание устаревшей гостиницы старой постройки развивается как гостиница высшей категории, в отдельных случаях перепрофилируется под жилые апартаменты.

### 1.2.3 Структура по типу управления

В структуре предложения по типу управления наибольшее количество гостиничных номеров находится под управлением собственных управляющих компаний (УК). Менее всего представлены гостиничные номера под управлением международных операторов. Под управлением крупнейших российских гостиничных операторов, таких как АМАКС Grand Hotels и АЗИМУТ Менеджмент, находятся номера в большинстве городов-миллионников.

Рисунок 1.7. Структура предложения по типу управления гостиницей, номеров  
 Источник: GVA Sawyer



В Москве и Санкт-Петербурге под управлением международных операторов находится 46% и 44% гостиничных номеров соответственно.

С учетом номерного фонда Москвы и Санкт-Петербурга, 75% всего номерного фонда гостиниц категории 3\* находится под управлением собственных УК, 18% управляется российскими операторами, и лишь 7% находится под управлением крупных международных операторов (наибольшее количество гостиничных номеров категории 3\* находится под управление оператора Ассог).

В гостиницах категории 4\* ситуация несколько иная – менее половины гостиничных номеров управляется собственными УК - 42%, 52% управляется международными операторами, российские операторы в данной категории занимают лишь 6%.

В гостиницах категории 5\* наибольшее количество гостиничных номеров, как и ожидалось, находится под управлением международных операторов - 75%, 23% номеров управляются собственными УК и 2% управляются российскими операторами.

**Рисунок 1.8** Структура номерного фонда по управлению гостиничными номерами, включая Москву и Санкт-Петербург



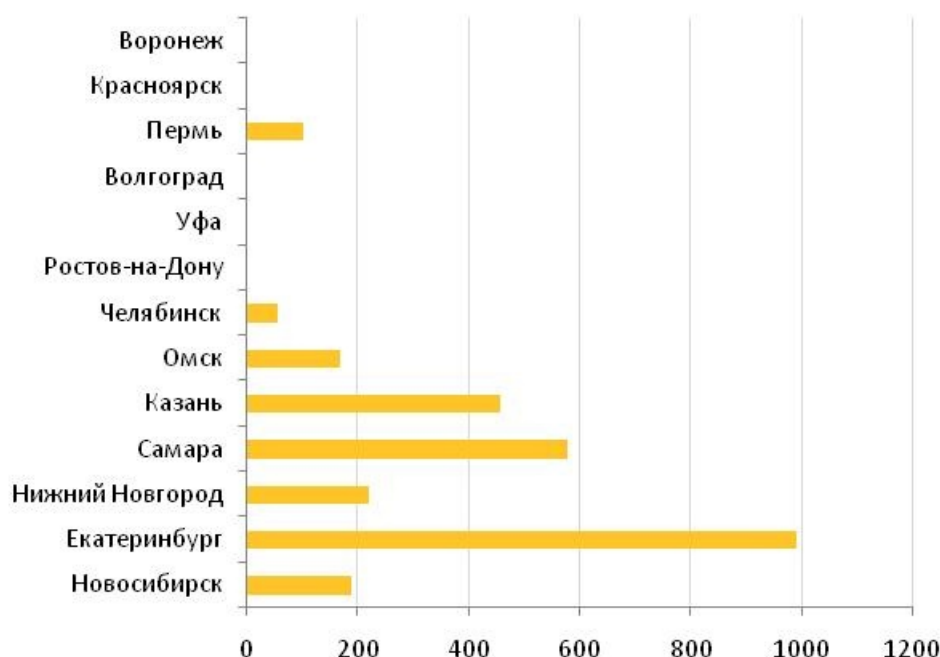
**Рисунок 1.9** Структура номерного фонда по управлению гостиничными номерами, не включая Москву и Санкт-Петербург



Без учета Москвы и Санкт-Петербурга (рис. 1.8) выше доля гостиничных номеров находящихся под управлением собственных УК во всех категориях гостиниц.

Необходимо отметить, что наибольшее количество номеров под управлением международных операторов находится (не считая Москвы и Санкт-Петербурга) в Екатеринбурге – 780 номеров (Novotel Екатеринбург Центр (4\*, 168 номеров), Park Inn Екатеринбург (4\*, 160 номеров), Ramada Yekaterinburg (5\*, 162 номера), Hyatt Regency Ekaterinburg (5\*, 290 номеров)). В Волгограде, Воронеже, Красноярске, Уфе и Ростове-на-Дону международные операторы не представлены (гостиница Radisson Don 4\* находится на реконструкции, дата открытия не известна).

**Рисунок 1.10.** Количество номеров под управлением международных операторов в городах-миллионниках, шт.  
Источник: GVA Sawyer



Можно проанализировать и обратную статистику, а именно то, какова структура предложения по категориям при учете только определенного типа управления. Наибольшая доля гостиниц в



региональных центрах, входящих в состав международных сетей, приходится на гостиницы категории 4\* - 52%, гостиницы категории 3\* занимают 31%, менее всего представлены гостиницы категории 5\* - 17%.

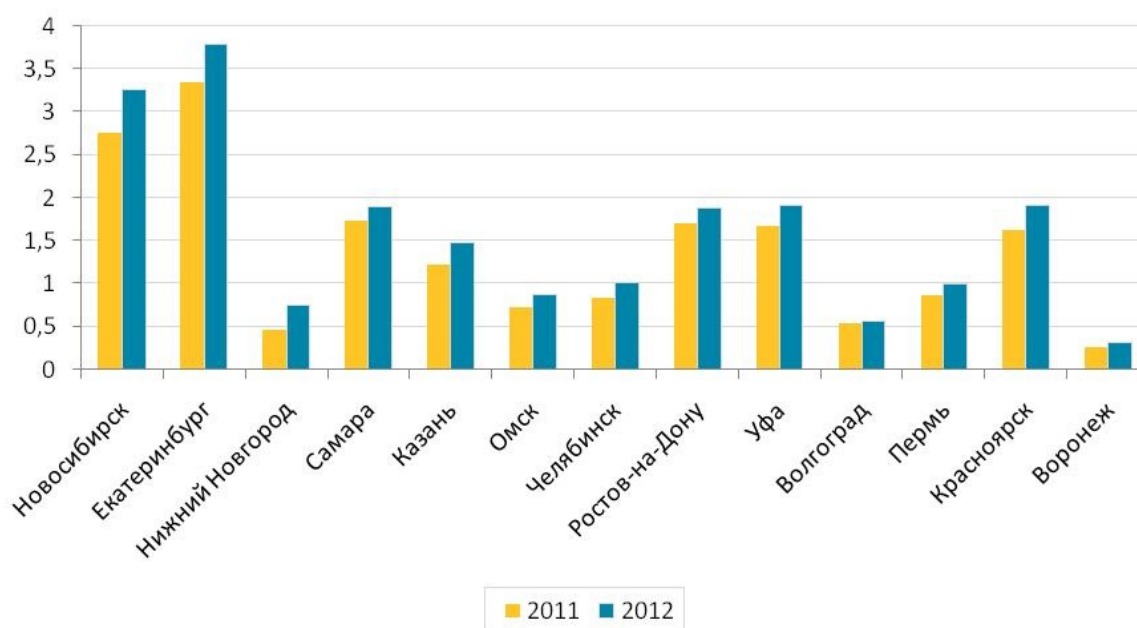
## 1.3 Спрос и финансовые условия

Основная доля туристического потока в городах-миллионниках приходится на сегмент делового туризма. В периоды низкой деловой активности загрузка отелей в городах значительно снижается — в среднем на 15-20% от среднегодовой. Таким образом, спрос на гостиничные услуги формируют бизнес туристы из различных городов России и мира, которые прибывают в город, прежде всего, посредством воздушного транспорта.

Необходимо отметить, что туристический поток в рассматриваемые города ежегодно увеличивается, в том числе и за счет развития транспортной инфраструктуры. Так, за 2012 г. наблюдается рост пассажиропотока в среднем на 10-15%. Наибольший рост наблюдается в аэропорту Нижнего Новгорода, где количество пассажиров увеличилось на 38% и составило 740 тыс. чел.

**Рисунок 1.11** Количество авиа-пассажиров в города-миллионники, млн.чел

Источник: GVA Sawyer по данным открытых источников

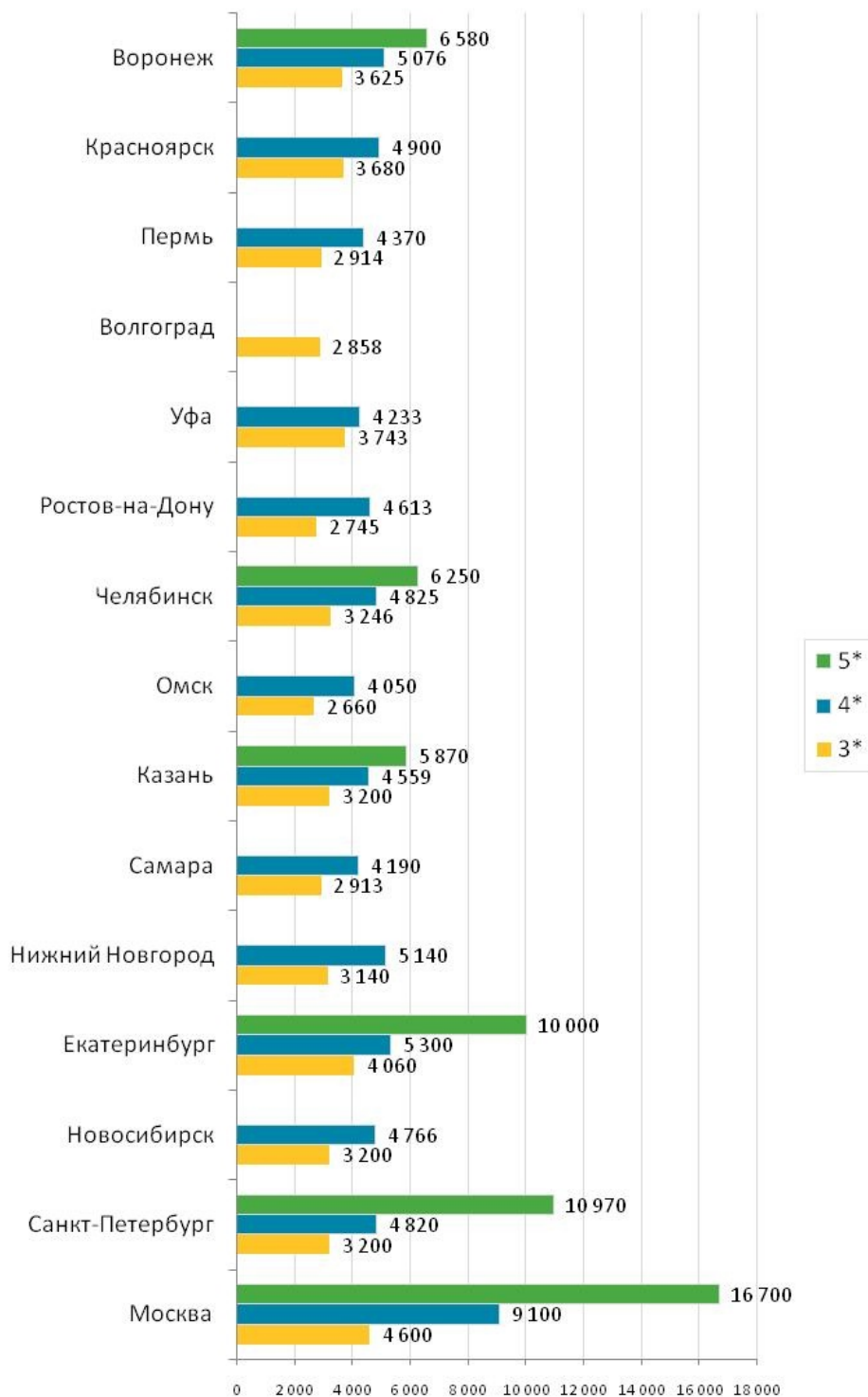


Кроме того, на гостиничный рынок существенное влияние оказывает выставочная активность. Так, например, в Новосибирске наиболее крупными являются выставки «ПродСиб», «ТурСиб», «МедСиб». Пик выставочного сезона приходится на весенние и осенние месяцы. В эти периоды в городе проводится одновременно до 15 выставок. Уровень загрузки гостиниц может достигать 90-100%, что подтверждает сезонный характер спроса, обусловленный зависимостью от графика проведения выставок.

На момент проведения исследования в рассматриваемых городах средняя стоимость проживания в гостиницах 3\* составляет 3 200 руб./сутки. При этом минимальная средняя стоимость на номера данной категории зафиксирована в Омске и составляет - 2 660 руб./сутки, максимальная – в Екатеринбурге- 4 060 руб./сутки. В Екатеринбурге и Омске также зафиксированы максимальная и

минимальная средняя стоимость на номера категории 4\* - 5 300 руб./сутки и 4 050 руб./сутки соответственно.

**Рисунок 1.12** Соотношение средней стоимости размещения в гостиницах категории 3-5\*, руб./сутки  
 Источник: GVA Sawyer

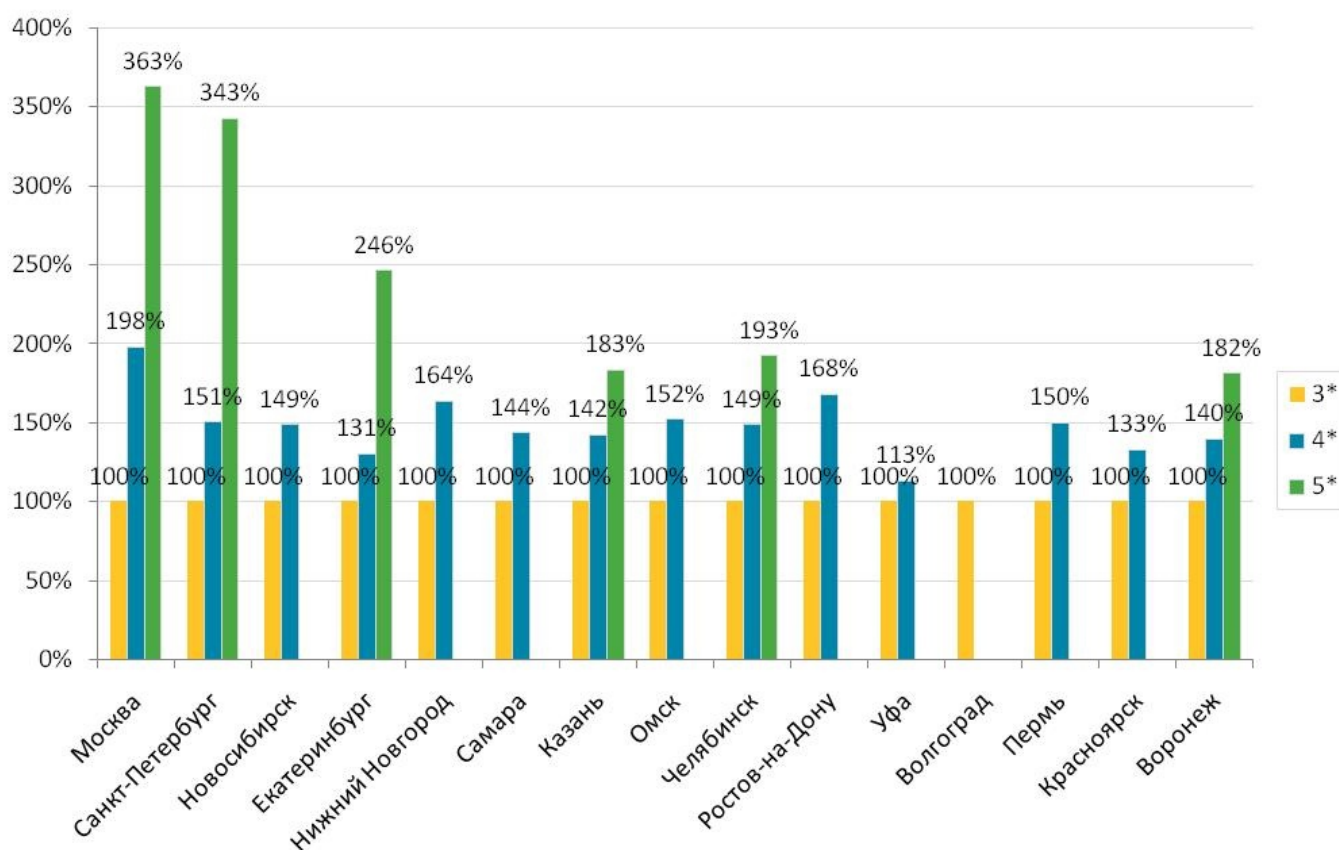


Если стоимость проживания в гостиницах категории 3\* и 4\* варьируется в диапазонах 2 660 - 4 060 руб./номер и 4 050 - 5 300 руб./номер соответственно, то стоимость проживания в гостиницах категории 5\* варьируется от 5 870 до 10 000 руб./номер. Так, стоимость проживания в Екатеринбурге составляет – 10 000 руб./сутки, в Воронеже – 6 580 руб./сутки, в Челябинске - 6 250

руб./сутки, в Казани стоимость проживания в данной категории гостиницы обойдется в 5 870 руб./сутки. При этом на общую тенденцию и структуру цен повлияло присутствие в большинстве городов минимального количества гостиниц категории 5\*.

В том случае, если за 100% принять стоимость размещения в гостинице категории 3\*, то стоимость номеров в гостиницах категории 5\* превышает данный показатель в среднем на 100%. Распределение стоимости размещения в зависимости от категории представлено на диаграмме ниже. В гостиницах Екатеринбурга разница между стоимостью размещения в 3\* и 5\* гостиницах максимальна и составляет 146%, в столицах еще выше – около 200%. Стоимость проживания в гостиницах категории 4\* в среднем на 30-50% выше, чем в 3\*-х гостиницах. Наибольшая разница наблюдается в Нижнем Новгороде и Ростове-на-Дону, наименьшая – в Уфе, Красноярске и Екатеринбурге. В других региональных городах в среднем стоимость проживания в гостиницах категории 5\* превышает стоимость проживания в гостиницах категории 3\* на 80-95%

**Рисунок 1.13** Соотношение стоимости размещения в гостиницах категории 3-5\*, % к стоимости 3\* номера  
**Источник:** GVA Sawyer



Для сравнения стоимости проживания в разных городах, необходимо учитывать региональные макроэкономические особенности. Поэтому для этих целей был использован такой показатель как соотношение стоимости проживания в гостиницах к среднемесячной номинальной начисленной заработной плате в 2011 г.

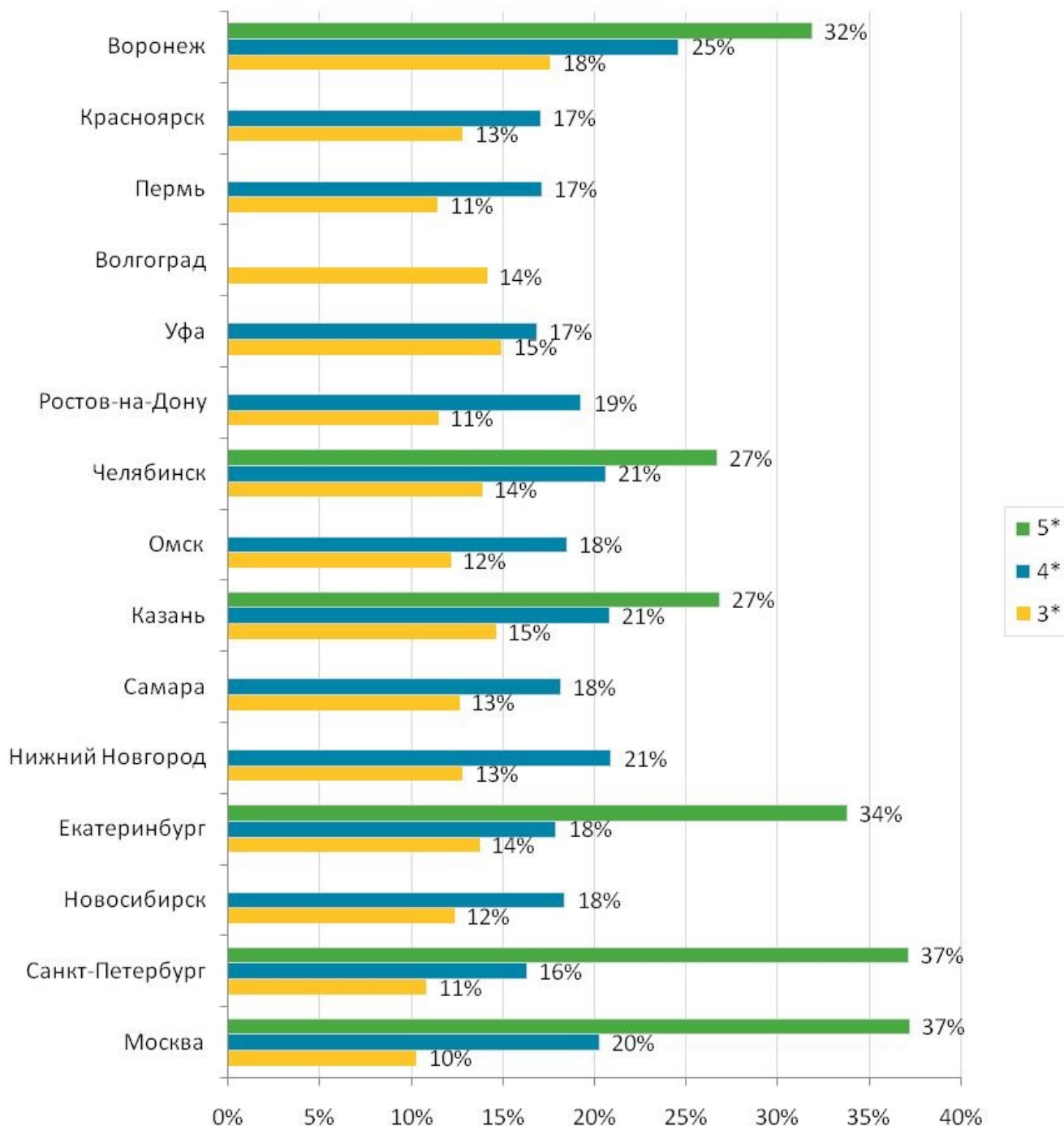
**Таблица 1.2** Среднемесячная з/п в городах

Источник: Росстат

Город	Среднемесячная з/п, руб в 2011 году
Москва	44 898
Санкт-Петербург	29 552
Новосибирск	25 909
Екатеринбург	29 586
Нижний Новгород	24 572
Самара	23 078
Казань	21 901
Омск	21 900
Челябинск	23 440
Ростов-на-Дону	23 935
Уфа	25 130
Волгоград	20 238
Пермь	25 503
Красноярск	28 769
Воронеж	20 638

Относительная максимальная стоимость размещения в гостиницах 3\* наблюдается в Воронеже (18%), в то время как гости Перми и Ростова-на-Дону смогут остановиться в номерах данной категории за 11% от средней з/п в городе, что является наименьшим показателем среди региональных городов-миллионников.

**Рисунок 1.14** Соотношение стоимости размещения в гостиницах категории 3-5\* и з/п, %  
**Источник:** GVA Sawyer



В целом, стоимость проживания в гостиницах 3\* варьируется в диапазоне 10-18% от заработной платы, при этом, чем крупнее город, тем обычно меньше данный показатель (безусловно, есть исключения, например Ростов-на-Дону или Пермь). Так среди 5-ти самых крупных городов средняя стоимость проживания в гостиницах категории 3\* составляет 12% от зарплаты, а в 5-ти самых маленьких - 14,2%. Диапазон стоимости проживания в гостинице категории 4\* немного больше и составляет 16-25%, однако в большинстве городов данный показатель составляет около 17-18%. В связи с чем, стоит подробнее остановиться на рассмотрении гостиниц в группе городов, в которых стоимость размещения максимальна: Воронеж, Нижний Новгород, Казань, Челябинск.



Следует отметить, что гостиницы категории 4\* в данных городах расположены на расстоянии около 3 км от Администрации города, это меньше, чем среднее расстояние в других городах, что обуславливает завышенную стоимость размещения в гостиницах данной категории рассчитанных в первую очередь на бизнес-туристов

**Таблица 1.3** Средняя удаленность гостиниц 4\* от администрации города

Источник: GVA Sawyer

Город	Средняя удаленность гостиниц 4* от администрации города, км.	Удаленность гостиниц 4* от администрации города в соотношении к протяженности города, %
Новосибирск	3,4	13%
Екатеринбург	3,6	18%
Нижний Новгород	3,5	23%
Самара	5,7	14%
Казань	2,2	10%
Омск	3,5	10%
Челябинск	2,5	8%
Ростов-на-Дону	4,2	14%
Уфа	6	15%
Пермь	2,5	6%
Красноярск	3,1	13%
Воронеж	3,6	10%

Исходя из степени обеспеченности гостиничными номерами (особенно показательно рассмотрение категории 4\*), а также стоимости размещения в номерах можно выделить 3 группы городов. **К первой группе** относятся крупнейшие деловые города России - Москва, Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, которые характеризуются наиболее высоким уровнем обеспеченности гостиничным фондом в целом и гостиницами категории 4\*, а также высокой стоимостью проживания. В данной группе гостиницы пользуются высоким спросом со стороны как бизнес туристов (проведение встреч, поощрительных поездок для коллективов компаний, конференции и выставки), поскольку здесь регулярно проводятся различные торговые и экономические мероприятия местного и международного масштаба, так и туристов с познавательной целью. В данных городах запланировано проведение ряда крупных спортивных соревнований, таких как Универсиада-2013 в Казани, чемпионат мира по водным видам спорта 2015 года, а также матчей чемпионата мира по футболу 2018 года. Об открытии новых гостиниц и/или перспективе выхода на рынок заявляют такие знаковые гостиничные операторы как Rezidor Hotel Group, Kempinski, Sheraton, Hilton. Таким образом, можно предположить, что в перспективе будет значительное увеличение как уровня обеспеченности высококлассным номерным фондом за счет открытия новых гостиничных объектов, так и постепенного роста стоимости номеров.

**Во вторую группу** (со средним уровнем обеспеченности и средней стоимостью проживания) можно отнести города – Самара, Новосибирск, Пермь, Уфа, Красноярск, Ростов-на-Дону и Нижний Новгород. В этой группе ниже уровень обеспеченности гостиничным фондом категории 4\*, ниже и стоимость размещения. Анализ спроса демонстрирует его наличие в сегменте бизнес-туризма во всех группах: коммерческие поездки, бизнес-группы и поездки, связанные с посещением специально организованных мероприятий. Основная загрузка отелей привязана именно к выставкам (сезон с сентября по май). В данной группе также присутствуют города – Самара, Ростов-на-Дону, Нижний Новгород, в которых также пройдут крупные спортивные мероприятия, в связи с которыми прогнозируется увеличение гостиничных номеров, как за счет нового строительства, так и в результате реновации существующих гостиниц. О планах выхода на рынок

и/или открытию новых гостиниц заявляли такие международные операторы как Rezidor Hotel Group, Hilton, Intercontinental Group.

Усиливающая конкуренция, связанная с появлением новых гостиниц, под управлением международных операторов, может привести к дифференциации стоимости проживания. Гостиницам старой постройки все сложнее будет конкурировать с новыми гостиницами, находящимися под управлением крупных международных операторов с развитой развлекательной и бизнес-инфраструктурой. Необходимо отметить, что в связи с появлением новых объектов часть городов (в частности Нижний Новгород, Новосибирск) из данной группы будет стремиться переместиться в 1 группу, в то время как другие города рискуют «выпасть» из группы 2 в группу 3 (например, Красноярск, Пермь).

**Третья группа** включает в себя Волгоград, Омск, Челябинск, Воронеж, и характеризуется низким уровнем обеспеченности гостиничным фондом в целом и гостиницами категории 4\* в частности, а также средней стоимостью проживания. Несмотря на то, что к этим городам проявлял интерес ряд крупных международных гостиничных операторов в данной группе не прогнозируется существенного роста уровня обеспеченности в среднесрочной перспективе, как в первых двух группах. Безусловно, эти города будут стремиться переместиться во вторую группу, но для этого необходима достаточно активная политика администрации города.

Австралия  
Австрия  
Великобритания  
Венгрия  
Германия  
Гонконг (КНР)  
Греция  
Дания  
Ирландия  
Италия  
Кипр  
Китай  
Литва  
Нидерланды  
Новая Зеландия  
Польша  
Россия  
Финляндия  
Швейцария  
Швеция  
Эстония

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](mailto:info@gvasawyer.com)

Офис в Санкт-Петербурге

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

Представительство в Красноярске

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

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия  
ул. Зиповская 5, корпус 6, офис 209  
Т: +7 (495) 797-4401

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)