



Краткий обзор  
рынка гостиничной  
недвижимости  
МОСКВЫ, 1 кв. 2012 г.

## РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 1 кв. 2012 г. была ведена одна гостиница- Mercure Arbat (4\*,109 номеров). С 2012 г. началась сертификация гостиниц столицы, первой сертифицированной гостиницей 3\* стала гостиница Митино. Смена мера Москвы определила развитие гостиничного рынка на ближайшие годы. В случае реализации планов правительства в среднесрочной перспективе ежегодный объем ввода гостиничной недвижимости должен составить более 5 тыс.номеров.

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Москвы по итогам 1 кв. 2012 г.  
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 1 кв. 2012 г.	10 500		10 440
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 1 кв.2012 г.,	0	109	0
Количество сертифицированных гостиниц <sup>1</sup> ( )	0	0	1
Средний уровень загрузки за 1 кв. 2012 год,	55-60%	65-70%	60-65%
Средняя цена продажи номера (ADR <sup>2</sup> ), \$/сутки	605	396	230

\* - ADR – показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров

<sup>1</sup> В соответствии с приказом Минспорттуризма РФ от 25 января 2011 года N35 «Об утверждении порядка классификации объектов туриндустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи»

<sup>2</sup> ADR – показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров.

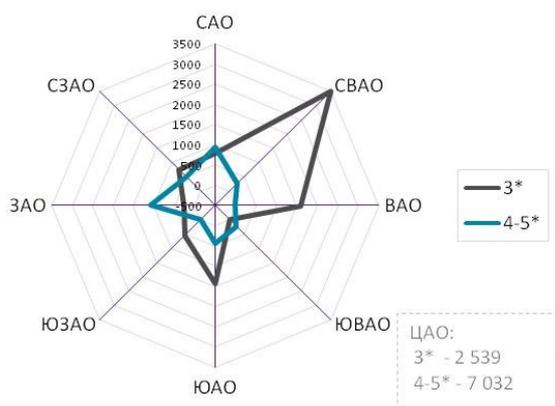
## Предложение

На конец 1 квартала 2012 в Москве объем качественного номерного фонда составил 20,9 тыс. номеров. За 1 квартал 2012 г. номерной фонд Москвы увеличился на 109 номеров, за счет открытия гостиницы Mercure Arbat (4\*, 109 номер).

География размещения качественного предложения на текущий момент сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (45,7% объема предложения).

Рисунок 1. Распределение номерного фонда по округам, номеров.

Источник: GVA Sawyer



С 2012 г. началась сертификация гостиниц столицы. Несмотря на то, что классификация является добровольной процедурой, по данным Международной гостиничной ассоциации, официальная система классификации принята уже в 64 странах мира, в 11 – она находится на стадии разработки, в 58 – отели не имеют единой классификации.. Российские гостиницы проходят сертификацию в добровольном порядке с 2003 г.

С 1 июля 2011 года классификация стала обязательной для сочинских гостиниц, поскольку это одно из требований Международного олимпийского комитета к проведению зимней Олимпиады 2014, а также с проведением гонок Формулы 1 и

Чемпионата Мира по футболу. В Краснодаре краевые власти выступили с предложением ввести сертификацию обязательной в крае, на данный момент в Краснодаре около 20% прошли сертификацию. По данным Ростуризма в 2011 г. в России насчитывалось около 400 сертифицированных гостиниц.

Первой сертифицированной гостиницей Москвы стала гостиница «Митино», которой была присвоена категория 3\*, номерной фонд составляет 90 номеров. Сертификация гостиниц проходит в соответствии с приказом Минспорттуризма РФ от 25 января 2011 года N35 «Об утверждении порядка классификации объектов туристической индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи»

На 2012 г. запланировано открытие нескольких гостиниц. Во 2 квартале заявлена к открытию гостиница Azimuth (149 номеров) и Novotel (4\*, 255 номеров).

Значимой новостью квартала стала новость о возможной покупке гостиницы «Националь» за \$350 млн, что в два раза больше суммы, которую заплатила компания ЗАО «Смарт финанс групп» в конце 2011 г. На данный момент гостиница работает по франшизе под брендом The Luxury Collection, которая принадлежит Starwood Hotels & Resort.

Смена мера Москвы определила развитие гостиничного рынка на ближайшие годы. На данный момент ведется разработка отраслевая территориальная схема размещения гостиниц, планируется реконструкция общежитий под гостиницы, создание плавучих гостиниц и хостелов. Так, например, властями согласован проект

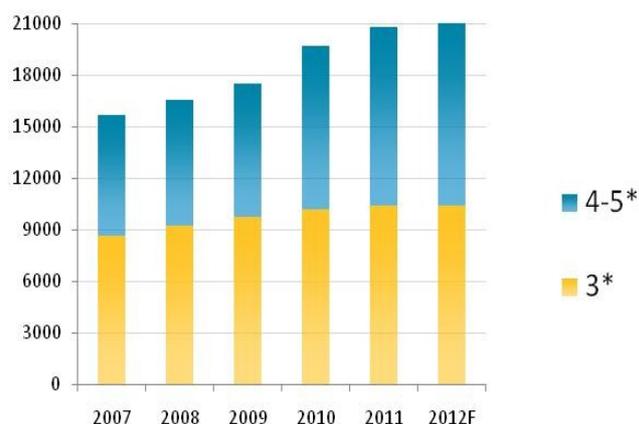
строительства двух гостиниц в историческом центре Москвы. Одна из которых будет расположена на Тверской, на месте редакции газеты «Московские новости» (общая площадь 14 тыс.кв.м), другая в Козихинском переулке, оператором отеля на 110 номеров выступит УК «Гост Отель Менеджмент», под управлением которой находится гостиница «Сретенская». Общий объем инвестиций, по предварительным оценкам, может составить 120 млн. долл. Также в планах столичных властей размещение гостиниц различных категорий в освободившихся офисных зданиях госорганов.

В случае реализации заявленных планов ежегодный объем ввода гостиничной недвижимости в среднесрочной перспективе должен составить более 5 тыс.номеров (включая в том числе не качественное предложение). По мнению специалистов GVA Sawyer, эти планы завышены. Для сравнения, в последние годы средний объем ежегодного ввода качественных гостиниц 3-5\* составлял 1-2 тыс. номеров.

В 1 кв. 2012 г. заявлено о строительстве следующих проектов: в 2015 году в рамках реализации проекта «Арена парк», который также предусматривает реконструкцию стадиона в Петровском парке, было подписано соглашение об управлении Hyatt Regency Moscow между Hyatt Hotels Corporation и ВТБ Арена Парк. Номерной фонд гостиницы составит 297 номеров.

Рисунок 1. Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2007-2012 г.

Источник: GVA Sawyer



## Спрос

По итогам 1 кв. 2012 года средний уровень загрузки гостиниц Москвы незначительно увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Эксперты GVA Sawyer отмечают тенденцию перераспределения спроса от гостиниц более низких ценовых категорий в сторону дорогого сегмента 4-5\* гостиниц и связанное с этим изменение структуры предложения. В структуре спроса на качественные гостиничные услуги преобладают бизнес-туристы. Такая тенденция сохранится в течение всего года.

## Финансовые условия

Продолжается тенденция снижения стоимости проживания в стандартном номере в качественных гостиницах 3\* и увеличение стоимости в гостиницах 4-5\* по сравнению со стоимостью проживания за аналогичные периоды последних лет.

По итогам 1 кв. 2012 года средняя стоимость размещения (ADR) в Москве составила для гостиниц категории 3\* - \$230 за номер (снижение на 8%), для 4\* - 396\$ за номер, для 5\* - 605\$ за номер.

Рост стоимости размещения в высокклассных гостиницах обусловлен в первую очередь появлением на рынке нового более дорого предложения в данной категории.

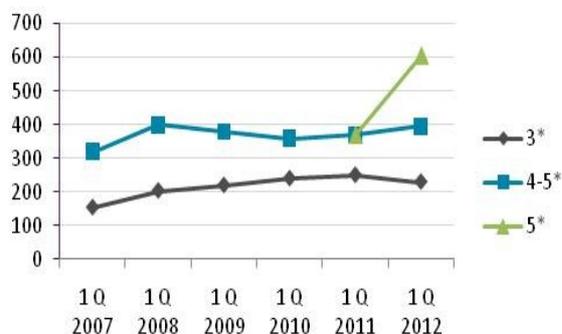
По данным комитета по туризму и гостиничному хозяйству загрузка отелей в Москве за новогодние каникулы увеличилась на 8-10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По планам развития туризма и гостиничного сектора к 2020 г. в Москве ожидается увеличение туристического потока.

В 1 кв. 2012 г. средний уровень загрузки гостиниц категории 3\* составил 60-65%, 4\* - 65-70%, 5\* - 55-60%.

Рисунок 3. Средняя цена продажи номера (ADR<sup>3</sup>), \$/сутки, 2007-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



<sup>3</sup> ADR – показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров.

GVA Worldwide

Австралия

Австрия

Бельгия

Болгария

Великобритания

Венгрия

Германия

Гонконг (КНР)

Греция

Дания

Индия

Ирландия

Италия

Кипр

Китай

Литва

Нидерланды

Новая Зеландия

Польша

Португалия

Россия

Румыния

США

Финляндия

Швейцария

Швеция

Эстония

## 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](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-spb@gvasawyer.com](mailto:info-spb@gvasawyer.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 8, офис 309

Т: +7 (495) 797-4401

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