A low-angle 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 is from below, looking up, creating a sense of height and scale. A solid teal vertical bar is on the left side of the image.

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Москвы, 2011 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Основные показатели	Высшая категория(4-5*)	Средняя категория(3*)
Количество номеров на конец 2011 г.	10 391	10 440
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2011 г.,	920	223
Средний уровень заполняемости за 2011 год, %	65	64
Средняя цена продажи номера на конец 2011 года (ADR ¹), \$/сутки	390	180

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

Предложение

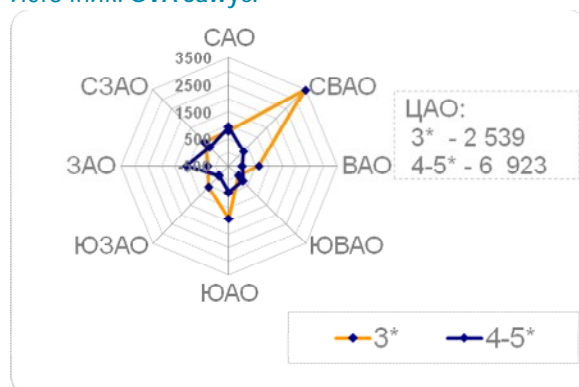
За 2011 г. номерной фонд Москвы увеличился на 1 143 номера, что меньше показателя предыдущего года почти в два раза. В 2011 г. в Москве были открыты следующие гостиницы:

- Radisson Blu Belorusskaya Hotel (5*, 264 номера);
- Intercontinental Moscow Tverskaya (5*, 203 номера);
- Crowne Plaza (5*, 149 номеров);
- Courtyard by Marriot Moscow Paveletskaya (4*, 170 номеров);
- Ramada Moscow Domodedovo (4*, 134 номера);
- Аминьевская (3*, 223 номера).

Наибольший прирост предложения гостиниц в 2011 году пришелся на высококлассный сектор (гостиницы 4-5*). По оценкам специалистов GVA Sawyer, к началу 2012 года объем качественного номерного фонда столицы составляет 20,8 тыс. номеров. География размещения качественного предложения на текущий момент сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (45,4% объема предложения).

Рисунок 1. Распределение номерного фонда по округам, номеров.

Источник: GVA Sawyer



В течение года на рынке гостиничной недвижимости было закрыто несколько крупных сделок. Из наиболее значимых необходимо отметить покупку гостиницы Ritz-Carlton у Capital Partners за 700 млн. долл. инвесткомпанией «Верный капитал». Оформлена сделка по продаже гостиницы «Националь» за 155 млн. долл., новым владельцем стала компания ЗАО «Смарт финанс групп». Гостиницу «Пекин» приобрела компания «Система-Галс», по предварительным оценкам стоимость сделки не превысила 60 млн. долл. Год Нисанов и Зарах Илиев приобрели у Минобороны гостиницу «Союз», стоимость сделки не разглашается.

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. На начало 2013 года заявлено открытие гостиничного комплекса в непосредственной близости к аэропорту Внуково (DoubleTree by Hilton Moscow Vnukovo Airport, 4*- 442 номера).

На начало 2012 г. перенесено запланированное на 2011 г. открытие нескольких гостиниц. Например, гостиничный оператор Ассог перенес открытие первого в Москве отеля под брендом Mercure - Mercure Arbat (4*, 106 номеров) на февраль 2012 г., в 2012 г. также заявлена к открытию гостиница Azimut (3*, 134 номера).

Важной новостью стало заявление Администрации Москвы об открытии гостиницы «Москва» после реконструкции к 2013 г., общая площадь

гостиницы может увеличиться до 185,5 тыс. кв. м. При этом, по заявлениям Администрации только на территории Центрального Административного округа в 2012 году планируется ввести 14 гостиничных объектов более чем на 3 тысячи мест, однако вряд ли эти планы будут выполнены полностью.

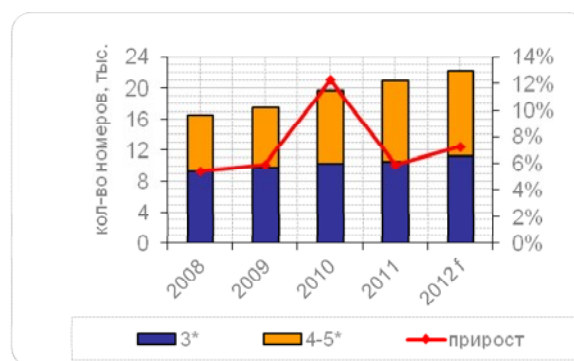
Прогнозируется возобновление строительства нескольких замороженных гостиничных проектов в краткосрочной перспективе. Например, отеля Four Seasons на Золотом острове. Структуры «Альфа-групп» подписали договор с DB Development, которая займется развитием данного проекта по строительству гостиницы на 100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

Ряд международных гостиничных операторов в 2011 году заявили о планах по расширению своей сети в России. Так, к 2015 году гостиничный оператор Ассор намерен открыть 32 отеля на территории РФ и СНГ. В частности, на 2012 год заявлено открытие отеля Novotel в МДЦ «Москва-

Сити». InterContinental Hotels Group намерен открыть в России и странах СНГ около 100 новых отелей. Наибольшее внимание InterContinental Hotels Group уделяет рынкам Москвы и Санкт-Петербурга.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в 2012 г. на гостиничном рынке Москвы будет введено более 1,5 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда к 2012 году составит порядка 22 тыс. номеров.

Рисунок 2. Динамика ввода качественной гостиничной недвижимости
Источник: GVA Sawyer



Спрос

По предварительным данным Росстата за 9 месяцев 2011 г. туристический поток иностранных туристов в Россию вырос на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. Приток туристов в Москву оказался менее существенным.

По данным Комитета по туризму и гостиничному хозяйству правительства Москвы, столицу за 9 месяцев 2011 года посетило 3,4 млн. иностранных туристов. За аналогичный период 2010 года туристический поток составил 3,1 млн. иностранных граждан. Таким образом, прирост составил 10% по сравнению с 2010 г.

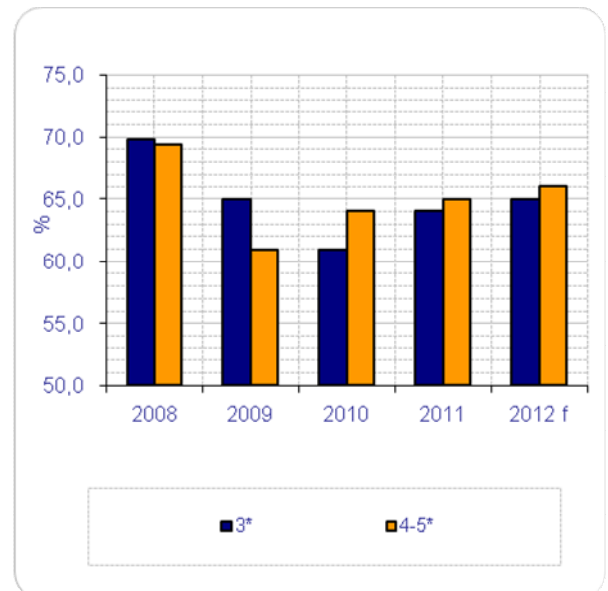
По прогнозам данного Комитета к 2025 году число туристов должно увеличиться до 20 миллионов в год. Для реализации этой задачи принята госпрограмма «Развитие индустрии отдыха и туризма на 2012-2016 годы». По оценкам специалистов GVA Sawyer, данный показатель не будет достигнут в обозначенные сроки.

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 следующего года.

По итогам 2011 года уровень загрузки гостиниц Москвы категории 3* составил около 64%, 4-5* - 65%. В сравнении с показателями 2010 г. произошло увеличение загрузки во всех сегментах. Эксперты GVA Sawyer прогнозируют незначительный рост уровня загрузки в 2012 г. на 1-2% за счет увеличения туристического потока.

Рисунок 3. Средняя загрузка гостиниц 3*-5*, 2008-2012 гг.

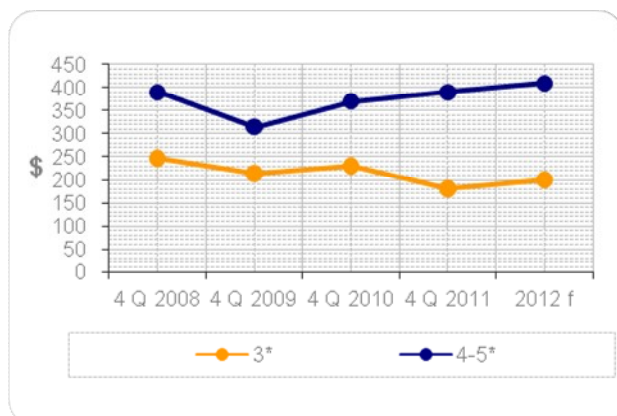
Источник: GVA Sawyer



Финансовые условия

Рисунок 4. Средняя цена продажи номеров, \$/сутки, 2008-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



По итогам 2011 года средняя стоимость размещения (ADR) за номер в Москве составила для гостиниц категории 3* - \$180, для 4-5* - \$390. По сравнению с аналогичным периодом 2010 года стоимость размещения снизилась на 8% для гостиниц категории 3*, и увеличилась на 6% - для 4-5* гостиниц. Рост стоимости размещения в высококлассных гостиницах вызван в первую очередь появлением на рынке нового более дорого предложения в данной категории.

Специалисты GVA Sawyer прогнозируют рост стоимости размещения в гостиницах Москвы в 2012 году на уровне 5-10%, т.о. стоимость размещения в гостиницах категории 3* составит \$200-210, в 4-5* - около \$400-430.

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

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330

190031 Санкт-Петербург, Россия

Т: +7 (812) 334-9392

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

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com