

A photograph of a hotel hallway with a patterned carpet and a blue overlay containing text. The hallway is long and narrow, with a patterned carpet in shades of green and gold. The walls are light-colored, and there are several doorways along the right side. A large blue semi-transparent rectangle is overlaid on the left side of the image, containing white text. The text is arranged in four lines, reading: 'Краткий обзор рынка гостиничной недвижимости Москвы'. Below the main text, there is a smaller line of text: '1 кв. 2013'.

Краткий обзор  
рынка  
гостиничной  
недвижимости  
Москвы

1 кв. 2013

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

В 1 кв. 2013 г. в Москве начала функционировать гостиница NOVOTEL Москва Сити. В структуре номерного фонда, с учетом прохождения сертификации гостиниц, большую часть занимают гостиницы категории 4\*. Отмечается заинтересованность международных гостиничных операторов к увеличению числа отелей в Москве.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Москвы, 1 квартал 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 1 кв. 2013 г.	5 570	8 379	7 389
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 1 кв.2013 г.	0	360	0
Количество сертифицированных гостиниц на конец 1 кв.2013 г. <sup>1</sup>	2	3	1
Средний уровень загрузки за 1 кв. 2013 г.	60-65%	66-70%	57-62%
Средняя цена продажи номера (ADR), руб./сутки <sup>2</sup>	15 300	11 300	5 180

<sup>1</sup> 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»

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

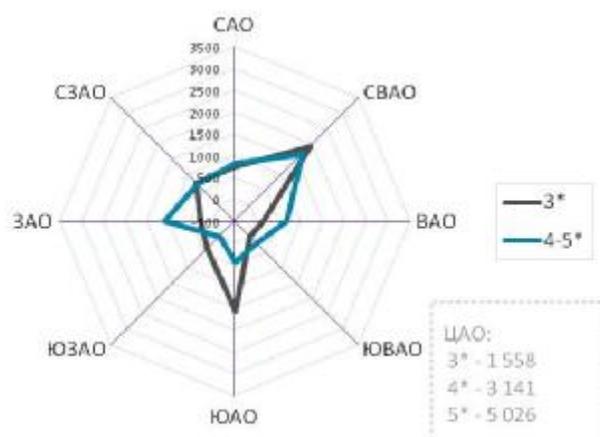
## Предложение

На конец 1 кв. 2013 г. в Москве объем качественного номерного фонда составил 21,3 тыс. номеров. За 1 кв. 2013 г. номерной фонд Москвы увеличился на 360 номеров за счет открытия гостиницы NOVOTEL Москва Сити (4\*).

География размещения качественного предложения на текущий момент сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (46% объема предложения).

**Рисунок 1.** Распределение номерного фонда по округам, номеров

Источник: GVA Sawyer



В структуре номерного фонда на конец 1 кв. 2013 г. доля отелей категории 3\* составляет 35%, гостиницы категории 4\* занимают 39%, гостиницы категории 5\* - 26% от всего качественного номерного фонда.

Международные гостиничные операторы продолжают заявлять в 2013 году о планах по расширению своей сети в России. Так, гостиничный оператор InterContinental Hotels Group заявил об открытии в московском бизнес-парке Nagatino-i-Land гостиницы категории 3\* под брендом Holiday Inn. Ввод в эксплуатацию гостиничного объекта намечен на 2014 год, номерной фонд составит около 250 номеров.

Продолжается рост заинтересованности гостиничных операторов к зоне аэропортов.

Международный гостиничный оператор Starwood Hotels&Resorts Worldwide и компания «СК Внуково» подписали договор на строительство отеля рядом с аэропортом «Внуково». Гостиница будет работать под брендом Four Points by Sheraton. Номерной фонд гостиницы будет составлять 250 номеров. Планируемая дата открытия 2016 г. Ранее о заинтересованности к зоне аэропортов заявлял также гостиничный оператор Hilton, на 2013 год заявлено открытие гостиничного комплекса в непосредственной близости к аэропорту Внуково (DoubleTree by Hilton Moscow Vnukovo Airport, 4\* - 432 номера).

Согласно новому проекту мэрии Москвы, на месте ветхих и аварийных зданий в историческом центре города, а также в инновационном районе Сколково могут появиться апарт-отели для экспатов, площадь арендного жилья может составить около 100 тыс. кв. м и рассчитано для размещения около 2 тысяч человек. Для осуществления данных планов потребуется территория около 10 га. В 2012 году московское правительство заявляло также о планах к 2016 году построить 11 гостиниц для иностранных граждан и лиц без гражданства, которые временно проживают на территории Москвы. В отличие от гостиниц, предусмотренных для экспатов, эти комплексы появятся в основном в отдаленных районах Москвы.

В 2013 году ожидается открытие гостиниц, срок ввода которых изначально был запланирован на 2013 год, так и гостиниц с перенесенным сроком.

В 1 квартале было заявлено также о перенесении сроков открытия гостиницы Radisson SAS Olympisky, планируемая дата открытия 2014 г. Объект должен был открыться еще в 2010 году.

**Таблица 3.** Знаковые проекты гостиничной недвижимости Москвы, запланированные к открытию в 2013

Источник: GVA Sawyer

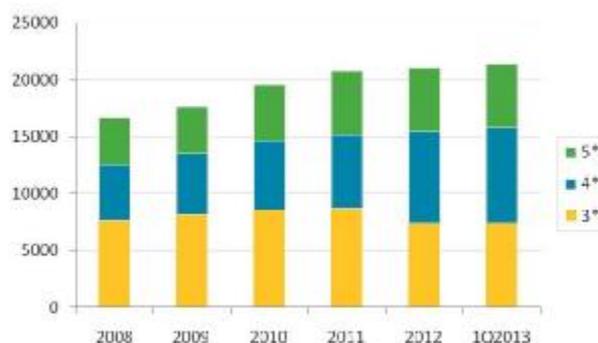
Название	Категория/номерной фонд	Ввод эксплуатацию
Открытые в 1 кв. 2013 г.		
NOVOTEL Москва Сити	4*/360	
Запланированные к открытию в 2013 г.		
Marriott Novy Arbat	5*/234	2013
Никольская Кемпински Москва	5*/210	2013
Москва	5*/180	2013
Double Tree by Hilton Moscow Vnukovo Airport	4*/432	2013
DoubleTree by Hilton Moscow Leningradsky Riverside	4*/270	2013
Hilton Garden Inn Moscow New Riga	4*/162	2013
Бутик-отель «Пушкин»	4*/110	2013
Гостиница в МФК «Аквамарин»	н/д	2013

Название	Категория/номерной фонд	Ввод эксплуатацию
Итого 2013	1 958 номеров	

Таким образом, к концу 2013 году общий качественный номерной фонд гостиниц в целом по городу составит около 23 тыс. номеров.

**Рисунок 2.** Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2008-2013 г. (с учетом сертифицированных гостиниц на конец 2012 г)

Источник: GVA Sawyer



## Спрос и финансовые условия

По итогам 1 квартала 2013 года средний уровень загрузки гостиниц Москвы незначительно увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Средний уровень загрузки гостиниц категории 3\* составил 57-62%, 4\* - 66-70%, 5\* - 60-65%.

По данным Федеральной миграционной службы, по итогам 2012 года Москву посетили 5,2 миллиона иностранных туристов, в то время как за аналогичный период прошлого

года данный показатель составил 4,5 миллиона человек. В 2013 году планируется увеличить количество до 5,4 миллионов за счет зарубежных гостей.

По итогам 1 кв. 2013 года средняя стоимость размещения (ADR) в Москве составила для гостиниц категории 3\* - 5 180 руб. за номер (снижение на 25%), для 4\* - 11 300 руб. за номер (снижение на 5%), для 5\* - 15 300 руб. за номер (снижение на 15%).

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. Николоямская, 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 6, офис 209  
Т: +7 (495) 797-4401

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