

Краткий обзор  
рынка  
гостиничной  
недвижимости  
Москвы

2 кв. 2013

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Во 2 квартале 2013 гостиница «Никольская Кемпински Москва» начала принимать первых гостей. В структуре номерного фонда, с учетом прохождения сертификации гостиниц, большую часть занимают гостиницы категории 4\*.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Москвы, 2 квартал 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2 кв. 2013 г.	5 781	8 379	7 389
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2 кв. 2013 г.	211	0	0
Количество сертифицированных гостиниц на конец 2 кв. 2013 г. <sup>1</sup>	2	3	1
Средний уровень загрузки за 2 кв. 2013 г.	60-65%	66-70%	63-65%
Средняя цена продажи номера (ADR), руб./сутки <sup>2</sup>	16 254	10 990	5 645

<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.



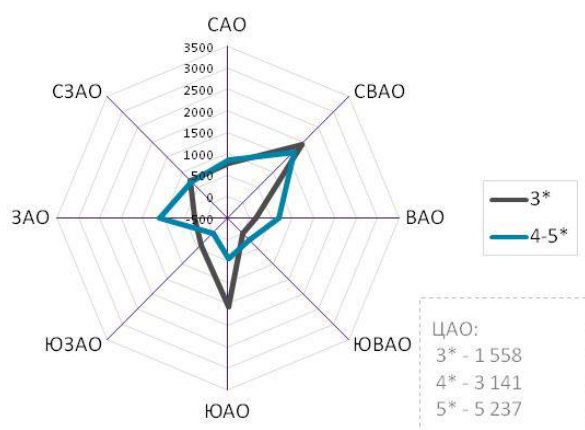
# Предложение

На конец 2 кв. 2013 г. в Москве объем качественного номерного фонда составил 21,5 тыс. номеров. За 2 кв. 2013 г. номерной фонд Москвы увеличился на 211 номеров за счет открытия гостиницы категории 5\* «Никольская Кемпински Москва».

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

Важной новостью 2 кв. стала новость о продаже гостиничного объекта – «Renaissance Moscow Olympic» (4\*, 487 номера). Право собственности на московскую гостиницу приобрел инвестор Александр Клячин, так же владеющий гостиничной сетью AZIMUT Hotels. Гостиница Renaissance Moscow Olympic, это уже не первый крупный гостиничный проект, приобретенный Александром Клячиным за последний год. В 3 кв. 2012 года он выкупил гостиницу «Метрополь». Помимо этого, Azimut Hotels

подписала с компанией «Топ прожект» (входящей в группу «Ренова») соглашение на право управления гостиничным комплексом на 3,6 тыс. номеров, строящимся к зимним Играм в 2014 году в Сочи.

Во 2 кв. также было заявлено о продаже проекта строительства гостиницы в Рязанском переулке. Площадь административно-гостиничного комплекса должна составить порядка 30 тыс. кв.м. Номерной фонд гостиницы, согласно плану, должен был насчитывать порядка 250 номеров.

Компания «Галс-Девелопмент» собирается завершить проект по реконструкции гостиницы «Пекин» к 2017 году. При этом номерной фонд отеля после проведения работ по обновлению составит 235 номеров. Однако в гостиничном проекте девелопер не планирует оставаться, либо продав гостиницу в том виде, в котором она сейчас находится, либо после проведения работ по реконструкции.

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

**Таблица 3.** Знаковые проекты гостиничной недвижимости Москвы, открытые в 2013 г., а также запланированные к открытию.

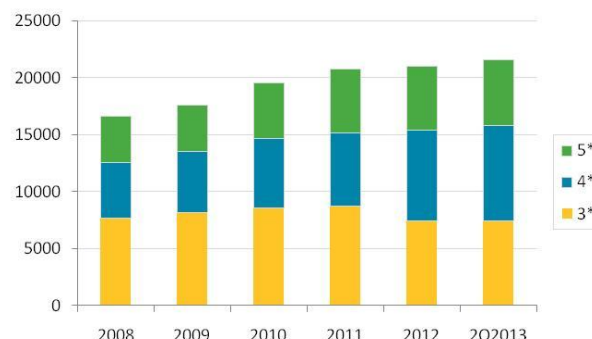
Источник: GVA Sawyer

Название	Категория/ номерной фонд	Ввод в эксплуатацию
<b>Открытые в 1 кв. 2013 г.</b>		
NOVOTEL Москва Сити	4*/360	
<b>Открытые во 2 кв. 2013 г.</b>		
Никольская Кемпински Москва	5*/211	
<b>Запланированные к открытию в 2013 г.</b>		
Marriott Novy Arbat Москва	5*/234	2013
Double Tree by Hilton Moscow Vnukovo Airport	5*/180	2013
DoubleTree by Hilton Moscow Leningradsky	4*/432	2013
	4*/270	2013

Название	Категория/ номерной фонд	Ввод эксплуатацию	В
Riverside			
Hilton Garden Inn Moscow New Riga	4*/162	2013	
Бутик-отель «Пушкин»	4*/110	2013	
Гостиница в МФК «Аквамарин»	н/д	2013	
<b>Итого 2013</b>	<b>1 958 номеров</b>		

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

Средний уровень загрузки гостиниц категории 3\* составил 63-65%, 4\* - 66-70%, 5\* - 60-65%.

Согласно данным государственной статистики, за 1 кв. 2013 года Москву посетили около 1,2 млн. иностранных туристов. Таким образом, данный показатель увеличился на 13% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Необходимо отметить, что

наибольшее количество иностранных туристов прибыло в Москву из Германии, Китая и Турции.

По предварительным прогнозам рост зарубежного туристического потока по итогам 2013 года в Москву должен составить 4%.

По итогам 2 кв. 2013 года средняя стоимость размещения (ADR) в Москве составила для гостиниц категории 3\* - 5 645 руб. за номер (снижение на 5%), для 4\* - 10 990 руб. за номер (увеличение на 1%), для 5\* - 16 254 руб. за номер (снижение на 7%).

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)