

A photograph of a modern hotel lobby. In the foreground, a light-colored sofa with several patterned and solid-colored pillows is visible. A dark wooden side table with a small vase of pink flowers sits next to it. In the background, there's a reception desk with a bright yellow curved front and a wall with a decorative perforated pattern. A large teal semi-transparent rectangle is overlaid on the left side of the image, containing white text.

# Краткий обзор рынка гостиничной недвижимости Москвы

2012

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

За 2012 г. в Москве было введено наименьшее количество номеров за последние 5 лет. В структуре номерного фонда большую часть занимают гостиницы категории 3\*. При этом 2012 год стал годом крупнейших сделок на рынке гостиничной недвижимости Москвы, в течении года были закрыты сделки по продаже таких объектов, как гостиница «Националь», гостиницы «Метрополь», гостиница Radisson SAS Славянская, гостиница Intercontinental Moscow Tverskaya и др.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Москвы, 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 4 кв. 2012 г.	5 570	8 019	7 389
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2012 г.,	0	109	144
Количество сертифицированных гостиниц на конец 2012 г. <sup>1</sup>	2	3	1
Средний уровень загрузки за 2012 г.	63-65%	68-71%	63-65%
Средняя цена продажи номера (ADR), руб./сутки <sup>2</sup>	16 700	9 100	4 600

<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 4 кв. 2012 г. в Москве объем качественного номерного фонда составил 21 тыс. номеров. За 4 кв. 2012 г. номерной фонд Москвы не увеличился.

Всего за 2012 г. номерной фонд Москвы увеличился на 253 номера, что меньше показателя предыдущего года. Прирост предложения гостиниц в 2012 году пришелся на гостиницы 3-4\*.

**Таблица 2. Проекты гостиничной недвижимости Москвы, открытые в 2012**

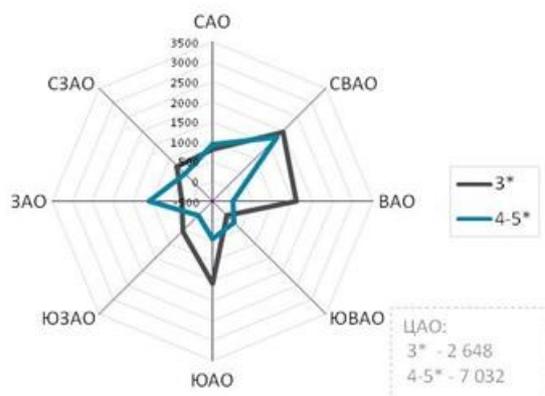
Источник: GVA Sawyer

Название	Категория/номерной фонд	Ввод эксплуатацию
Mercure Arbat	4*/109	1Q2012
Azimut Moscow Tylskaya	3*/144	2Q2012
<b>Итого 2012</b>	<b>253 номера</b>	

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 2012 г. (с учетом прохождения сертификации гостиниц категории 3\* («Митино»), категории 4\* («Альфа», «Бест Вестерн Вега», «Дельта») и категории 5\* («Мамезон

Покровка», «Swissotel Красные Холмы»)) доля отелей категории 3\* составляет 35%, гостиницы категории 4\* занимают 38%, гостиницы категории 5\* - 27% от всего качественного номерного фонда.

В 2012 г. было закрыто несколько крупных сделок купли-продажи гостиничных объектов:

- ОАО «Гостиницу Националь» (Москва) приобрели структуры ЗАО «Смарт Финанс Групп». Сумма сделки составила \$156 млн долларов;
- власти Москвы продали 30% общей доли гостиницы «Hilton Moscow Leningradskaya» компании «Садко-Отель». Сумма сделки составила \$36 млн долларов;
- группа «Бин» завершила сделку по покупке активов УК «Уникор» (бизнес-центр Sammit, включая гостиницу Intercontinental Moscow Tverskaya и отель «Люксь»). Сумма сделки - \$982 млн долларов;
- право собственности на московскую гостиницу «Метрополь» приобрел инвестор Александр Клячин, также владеющий гостиничной сетью AZIMUT Hotels. Инвестиции в приобретение составили \$296 млн долларов;
- гостиницу «Будапешт» приобрела компания «НовоСтрой+». Инвестиции - \$34,5 млн долларов;
- победителем аукциона по покупке гостиницы Radisson SAS Славянская стало ООО «Отель-Инвест». Сумма сделки - \$175 млн долларов.

Смена мера Москвы определила развитие гостиничного рынка на ближайшие годы. В конце 2012 г. было подписано постановление «Об отраслевой схеме размещения гостиниц в городе Москве». Согласно постановлению номерной фонд должен увеличиться на 80 тыс. номеров (355 гостиниц). Реализация программы будет разбита на два этапа. Согласно схеме, 65% городских гостиниц к 2025 году будут иметь категорию 2-3\*.

планы развития включена только территория Старой Москвы.

В текущем году властями было согласовано строительство нескольких гостиниц по следующим адресам:

- улица Сокольнический Вал, владение 37, номерной фонд может составить около 200-250 номеров;
- проезд Досфлота, вл. 10, стр. 1. Номерной фонд - около 150-200 номеров;
- 3-й Парковая улица. Номерной фонд около 150-200 номеров;
- Багратионовский проезд, вл. 1А. Номерной фонд - около 300-350 номеров;
- ул. Октябрьская вл.98. Предполагается строительство административного здания с гостиничным комплексом, общая площадь 43,9 тыс. кв м.

Отмечается интерес международных гостиничных операторов к увеличению числа отелей. Так, американская гостиничная сеть «Morgans Hotel Group» объявила о расширении своей сети гостиниц и об открытии в России первой гостиницы под брендом Delano на территории делового центра «Москва-Сити». Номерной фонд гостиницы будет состоять из 160 номеров. Запланированная дата ввода в эксплуатацию - 2015 г.

В 4 кв. 2012 г. компания «Моспромстрой» заявила, что после реконструкции гостиницы «Центральная» к 2015 году откроется гостиница под управлением международного оператора Mandarin Oriental Hotel Group.

Экспертами GVA Sawyer отмечена тенденция увеличения заинтересованности гостиничных операторов к зоне выставочных комплексов. Выдано разрешение на строительство двух гостиниц на территории «Экспоцентра». Номерной фонд гостиниц составит 100 и 150 номеров. Сроки реализации проекта, а также гостиничный оператор пока не определены.

В рамках проекта «Крокус Сити» компания Grosus Group планирует возвести 22-этажную гостиницу в рамках первой очереди

строительства многофункционального комплекса. По предварительным прогнозам, управление гостиницы будет осуществляться Marriott International. Номерной фонд гостиницы может составить 250 номеров, а также в состав гостиницы будет входить 200 апартаментов, общая площадь гостиницы составит 30 тысяч квадратных метров. Ранее сообщалось, что в состав 1 очередь будет входить гостиница Holiday Inn.

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

**Таблица 3. Проекты гостиничной недвижимости Москвы открытие в 2013**

Источник: GVA Sawyer

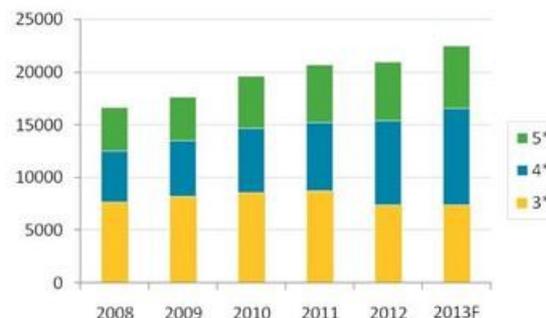
Название	Категория/номерной фонд	Ввод в эксплуатацию
Marriott Novy Arbat	5*/234	2013
Никольская Кемпински Москва	5*/210	2013
Москва	5*/180	2013
Double Tree by Hilton Moscow Vnukovo Airport	4*/432	2013
Hotel Novotel Moscow City	4*/360	2013
DoubleTree by Hilton Moscow Leningradsky Riverside	4*/270	2013
Hilton Garden Inn Moscow New Riga	4*/162	2013
Бутик-отель «Пушкин»	4*/110	2013
Гостиница в МФК «Аквармарин»	н/д	2013
<b>Итого 2012</b>	<b>1958 номеров</b>	

Таким образом, к концу 2013 году общий номерной фонд гостиниц в целом по городу составит 23 тыс. номеров. В 2013 году сохранится дефицит качественного номерного фонда, который может составить до 40% от существующего номерного фонда города.

Основные тенденции 2012:

- снижение объемов ввода новых гостиничных проектов;
- рост инвестиционных сделок с гостиничной недвижимостью.

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



## Спрос и финансовые условия

По итогам 2012 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\* - 68-71%, 5\* - 63-65%.

По данным Росстата, число иностранных граждан, въехавших в РФ за 9 месяцев 2012г. по сравнению с аналогичным периодом 2011г. увеличилось на 13% и составило 21 млн человек.

По предварительным итогам 2012 г. количество туристов в Москву достигло 5 млн человек, что стало рекордным показателем.

В 4 кв. 2012 г. продолжается тенденция снижения стоимости проживания в стандартном номере в качественных гостиницах 3\* по сравнению со стоимостью проживания за аналогичные периоды последних лет.

По сравнению с аналогичным периодом 2011 г. средняя стоимость размещения (ADR) в Москве в 4 кв. 2012 года в гостиницах категории 3\* снизилась на 17% и составила 4 600 руб. за номер, для гостиниц 4\* стоимость составляет 9 100 руб. за номер, для 5\* - 16 700 руб. за номер.

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)