



Краткий обзор  
рынка гостиничной  
недвижимости  
МОСКВЫ, 2 кв. 2012 г.

## РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во 2 кв. 2012 г. была введена гостиница Azimut (3\*, 144 номера). С 2012 г. началась сертификация гостиниц столицы, по данным на 2 кв. 2012 г. сертификат соответствия получили 5 гостиниц. Смена мера Москвы изменила 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, однако пока это лишь заявленные планы, которые по мнению специалистов GVA Sawyer будут корректироваться.

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

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2 кв. 2012 г.	10 500		10 696
Количество введенных в эксплуатацию номеров на конец 2 кв. 2012 г.,	0	0	144
Количество сертифицированных гостиниц на конец 2 кв. 2012 г. <sup>1</sup>	2	2	1
Средний уровень загрузки за 2 кв. 2012 год,	60-65	65-70	63-66
Средняя цена продажи номера (ADR <sup>2</sup> ), \$/сутки	200	366	584

\* - 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.

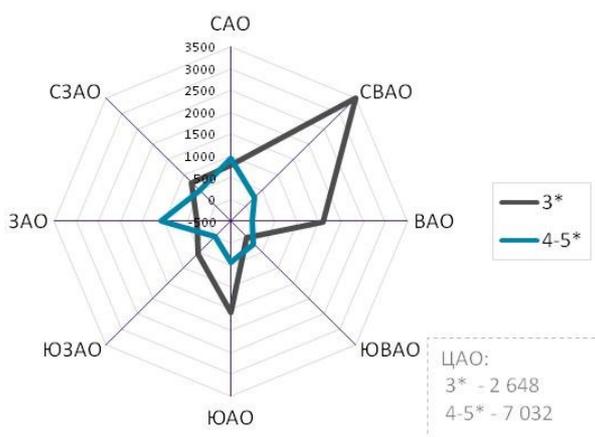
## Предложение

На конец 2 кв. 2012 в Москве объем качественного номерного фонда составил 21,1 тыс. номеров. За 2 кв. 2012 г. номерной фонд Москвы увеличился на 144 номеров, за счет открытия гостиницы Azimut Moscow Tylskaya (3\*, 144 номера).

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 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». На конец апреля 5 отелей прошли систему классификации – одна гостиница категории 3\* («Митино»), две гостиницы категории 4\* («Альфа», «Бест Вестерн Вега») и две гостиницы категории 5\* («Мамезон Покровка», «Swissotel Красные Холмы»).

Необходимо отметить, что в Москве выставлено на продажу нескольких крупных гостиничных объектов. Одним из самых крупных объектов стала «Гостиничная компания» в которую входит 11 гостиниц категории 2-3\* с номерным фондом около 4,5 тыс. номеров. На начало 3 кв. намечены торги по продаже гостиницы Hilton Moscow Leningradskaya, которая находится под управлением InterstateHotel&Resort. По планам администрации правительства Москвы будет выставлена на продажу гостиница «Рэдиссон САС Славянская», расположенная на площади Европы

Важной новостью 2 кв. стала новость о покупке двух объектов – InterContinental Moscow Tverskaya, а также проект будущего отеля «Люкс Отель» группой компании «Бин». Комплекс «Люкс Отель» будет располагаться в здании гостиницы «Центральная», в которой будет проведена реконструкция. По предварительным оценкам, проект предусматривает строительство гостиницы Mandarin Oriental Hotel Group, номерной фонд которой составит около 200 номеров.

В течение 2 кв. властями Москвы согласовано несколько проектов строительства 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». Также было принято решение о сносе котельной в историческом центре города на Верхней Красносельской, по предварительным

данном управление гостиницей будет передано Hilton.

По данным GVA Sawyer на 2013-2014 гг. запланировано открытие нескольких гостиниц - DoubleTree by Hilton Moscow Vnukovo Leningradsky Riverside (открытие запланировано на 2013 г.), DoubleTree by Hilton Moscow New Riga (открытие в 2013 г.).

Из наиболее значимых проектов, заявленных к открытию до конца 2012г., стоит отметить:

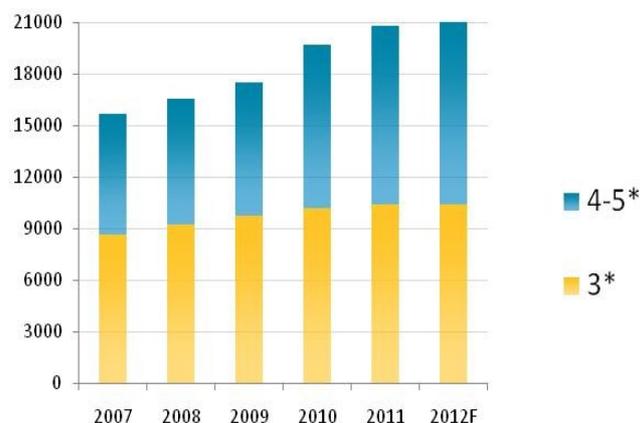
- Nikolskaya Kempinski Moscow (5\*, 200 номеров);
- Novotel Moscow City (4\*, 362 номера);
- DoubleTree by Hilton Leningradsky Riverside (4\*, 270 номеров);
- Hilton Garden Inn Новая Рига (4\*, 162 номера).

В случае реализации заявленных планов по итогам 2012 года ввод гостиничной

недвижимости должен составить около 1,2 тыс.номеров.

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

Источник: GVA Sawyer



## Спрос и финансовые условия

По итогам 2 кв. 2012 года средний уровень загрузки гостиниц Москвы незначительно увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Во 2 кв. 2012 г. средний уровень загрузки гостиниц категории 3\* составил 63-66%, 4\* - 65-70%, 5\* - 60-65%.

По расчетам Комитета по туризму и гостиничному хозяйству Москвы, официальное число туристов, которые посетят российскую столицу в текущем году, достигнет 5 млн. человек, из которых 50% составляют бизнес-туристы. Необходимо отметить, что в 2011 году число туристов, посетивших Москву, увеличилось на 12% по сравнению с 2010 годом, а в первом квартале 2012 года - на 21% по сравнению с первым кварталом 2011 года. Во 2 кв. 2012 г. продолжается

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

По итогам 2 кв. 2012 года средняя стоимость размещения (ADR) в Москве составила для гостиниц категории 3\* - \$200 за номер (снижение на 7%), для 4\* - 366\$ за номер (увеличение на 2%), для 5\* - 585\$ за номер.

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

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)