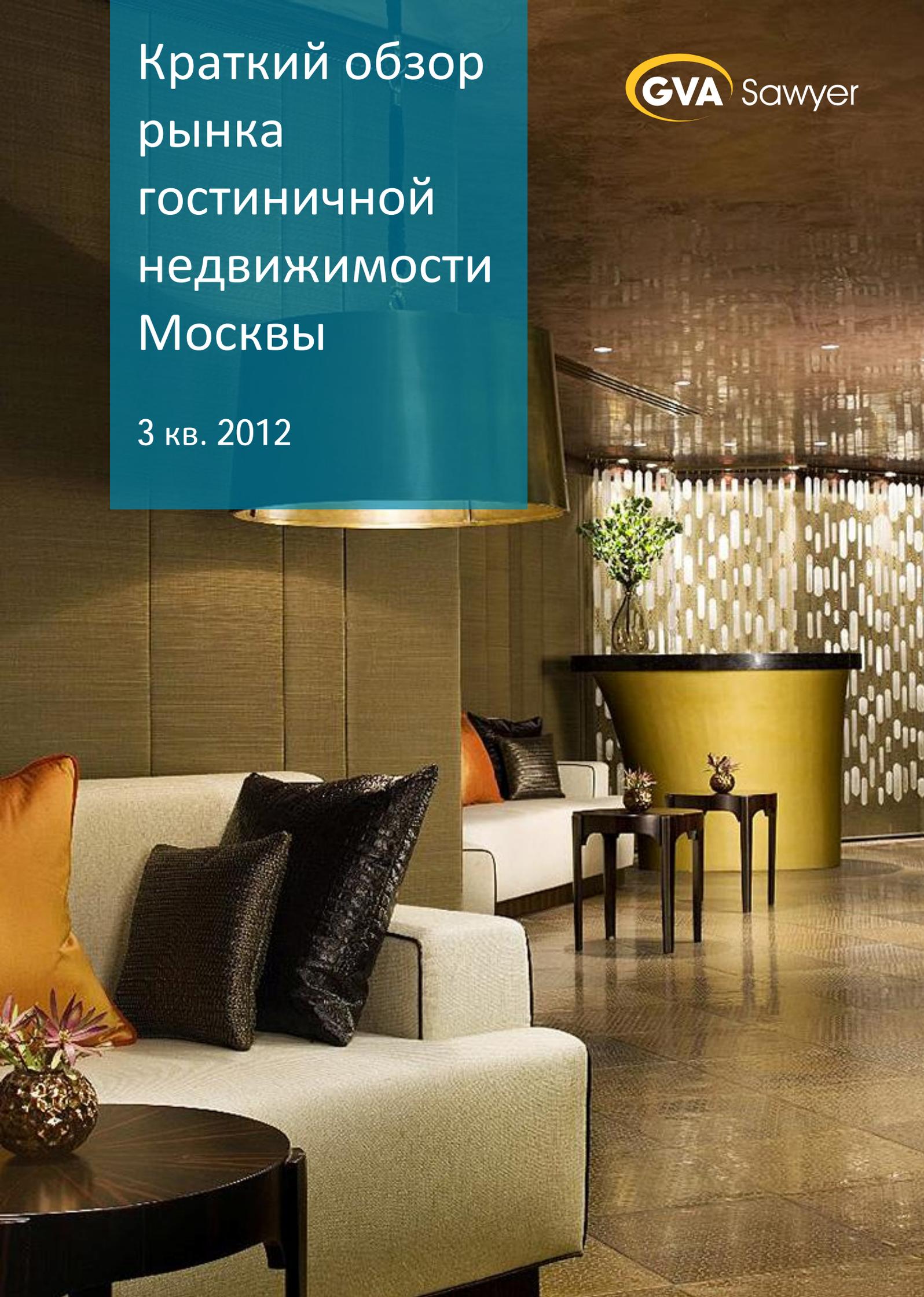


Краткий обзор рынка гостиничной недвижимости Москвы

3 кв. 2012

GVA Sawyer



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 3 кв. 2012 г. в Москве не было введено в эксплуатацию ни одной гостиницы. В структуре номерного фонда большую часть занимают гостиницы категории 3*. Отмечается заинтересованность международных гостиничных операторов к увеличению числа отелей в Москве.

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 3 кв. 2012 г.	5 570	6 511	8 897
Количество введенных в эксплуатацию номеров на конец 3 кв. 2012 г.,	0	0	0
Количество сертифицированных гостиниц на конец 3 кв. 2012 г. ¹	2	2	1
Средний уровень загрузки за 3 кв. 2012 г.	63 - 65%	70 - 72%	65 - 67%
Средняя цена продажи номера (ADR ²), руб./сутки	17 756	11 256	6 040

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

¹ 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»

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

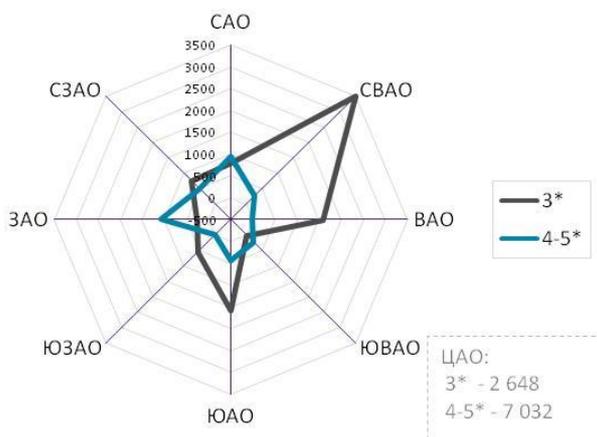
Предложение

На конец 3 кв. 2012 г. в Москве объем качественного номерного фонда составил 21 тыс. номеров. За 3 кв. 2012 г. номерной фонд Москвы не увеличился.

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



Необходимо отметить, что с начала года в Москве было выставлено на продажу несколько крупных гостиничных объектов, а также ОАО «Гостиничная компания», объединяющей доли в 11 гостиницах. По планам администрации правительства Москвы будет выставлена на продажу доля в гостинице «Рэдиссон САС Славянская», расположенной на Бережковской набережной в центре Москвы. Номерной фонд гостиницы составляет 410 номеров, 24 апартаментов, общая площадь гостиницы 60 523 кв. м. По предварительным оценкам, сумма сделки может составить около 8 млрд руб.

До конца 2012 г. планируется также продать гостиницу «Будапешт» (номерной фонд 112 номеров), расположенную на Петровских линиях.

В 3 кв. была совершена сделка по продаже части гостиницы Hilton Moscow Ленинградская. Также была завершена сделка по продаже гостиницы «Метрополь» (5*, 362 номера). Право собственности на московскую гостиницу приобрел инвестор Александр Клячин, так же владеющий гостиничной сетью AZIMUT Hotels.

Наблюдается 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.

Обозначилась тенденция строительства апартаментов с сервисом от гостиницы, расположенной в том же здании. Так в МФК «Новый Арбат,32» появятся апартаменты с сервисом Marriott от гостиницы Marriott Novy Arbat, которая располагается в том же здании.

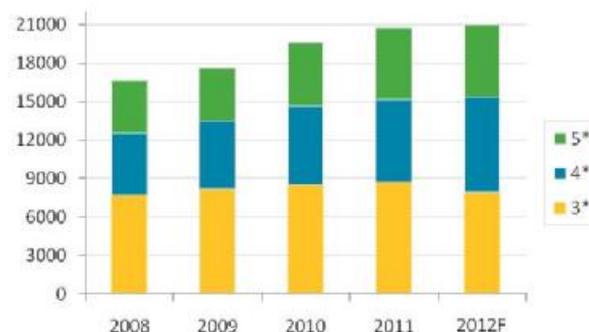
Градостроительно - земельная комиссия Москвы выдала разрешение на строительство двух гостиниц на территории «Экспоцентра». Номерной фонд гостиниц составит 100 и 150 номеров. Сроки реализации проекта, а также гостиничный оператор пока не определены.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, до конца 2012 г. будет введено еще около

0,5 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда Москвы к концу 2012 г. составит порядка 21,5 тыс. номеров. В 4 кв. 2012 ожидается открытие:

- Никольская Кемпински Москва (5* - 210 номеров, Kempinski Hotels&Resorts);
- Hilton Garden Inn Moscow New Riga (4*-162 номера, Hilton Hotels Corporation);
- Park Inn by Radisson (4*-122 номера, Inter Continental Hotels Group) ;
- Гостиница в МФК «Аквамарин III».

Рисунок 1. Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2008-2011 г., прогноз 2012 г. (с учетом сертифицированных гостиниц на конец 3 кв.2012 г).
Источник: GVA Sawyer



Спрос и финансовые условия

По итогам 3 кв. 2012 года средний уровень загрузки гостиниц Москвы незначительно увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В 3 кв. 2012 г. средний уровень загрузки гостиниц категории 3* составил 65-67%, 4* - 70-72%, 5* - 63-65%.

По данным Комитета по туризму и гостиничному хозяйству за первое полугодие количество туристов составило 2,4 млн человек, что превышает показатель за аналогичный период прошлого года на 18%. По прогнозам комитета официальное число туристов, которые могут посетить российскую столицу в текущем году, достигнет 5 млн человек.

В 3 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 сравнению с аналогичным периодом 2011 г. средняя стоимость размещения (ADR) в Москве в 3 кв. 2011 года в гостиницах категории 3* снизилась на 4% и составила 6 040 руб. за номер, для гостиниц 4* стоимость составляет 11 256 руб. за номер, для 5* - 17 756 руб. за номер.

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

350010 Краснодар, Россия

ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309

Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com