



Обзор рынка

гостиничной недвижимости Москвы за 3 кв. 2009



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости

Источник: исследование GVA Sawyer

Основные показатели на конец 3 кв. 2008 г.	Высшая категория (4-5*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров	7 644	9 610
Введено в эксплуатацию в 1-3 кв. 2009 г., номеров	315	379
Средний уровень заповняемости, %	64	65,4
Средняя цена продажи номера (ADR ¹), \$/сутки	350	225

Мировой финансовый кризис, начавший год назад, повлиял на снижение основных показателей гостиничного рынка: средней цены (ADR), уровня загрузки и, как следствие, среднегодового показателя доходности RevPAR - дохода с номера (revenue per average room) на **25-35%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – до **\$225 (4-5*)** и **\$150 (3*)**.

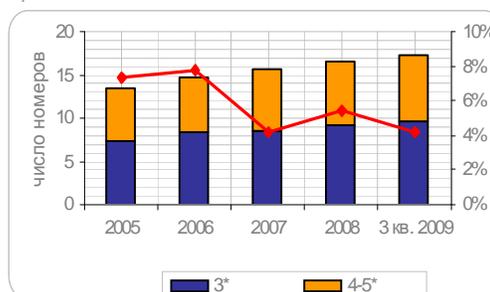
При этом в сравнении с рынком Европы рынок московских отелей по-прежнему демонстрирует более высокие показатели и продолжает привлекать зарубежных игроков.

Предложение

По итогам **3 кв. 2009 г.** на долю качественного предложения гостиничного рынка Москвы приходится менее половины общего номерного фонда - **43 % (17, 3 тыс. номеров)**.

Темпы ввода нового предложения по-прежнему отстают от заявленных объемов. Среди крупнейших качественных объектов, введенных с начала года отметим: **Grand Hyatt Residences & Spa (5*, 25 номеров)**, **Holiday Inn Simonovsky (4*, 217 номеров)**, Конгресс-парк «Волынское» (реконструкция, **4*, 38 номеров**), Отель - бутик «Кадашевская» (**4*, 35 номеров**), «Максима панорама отель» (1 очередь, **3*, 124 номера**), Отель «Аквариум» (**3*, 225 номеров**).

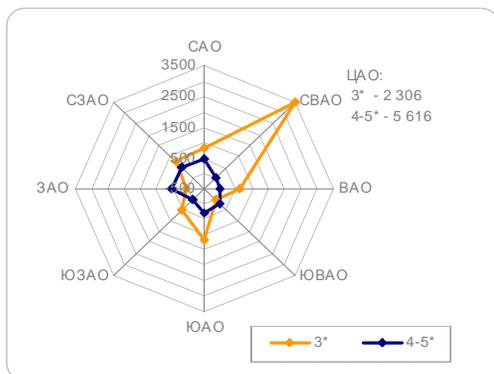
Диаграмма 1. Динамика объема номерного фонда по категориям



Источник: исследование GVA Sawyer

¹ ADR - показатель средней цены номера, рассчитывается как дневной доход от проданных номеров, поделенный на количество проданных номеров.

Диаграмма 2. Распределение качественного предложения по округам Москвы в 3 кв. 2009 г.



Источник: исследование GVA Sawyer

География размещения качественного предложения сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (52,6% объема предложения). Отмечается смещение местоположения гостиниц за пределы ТТК в анонсированных в 2008-2009 гг. проектах, что по мере их реализации приведет к расширению географии расположения гостиничного фонда города. С учетом текущих темпов ввода объектов и прогноза их снижения это произойдет не ранее 2012 – 2013 гг.

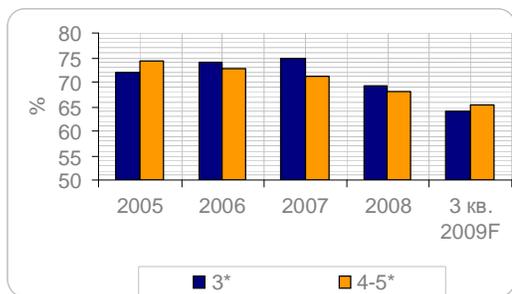
Стоит отметить сохранение высокого интереса к гостиничному сегменту со

Спрос

Уровень загрузки московских отелей в сентябре по сравнению с 1 полугодием значительно увеличился и составил 64% - в отелях высшей категории и около 65,4% - в средней. о обусловлено в первую очередь фактором сезонности на гостиничном рынке - сентябрь-ноябрь являются пиковыми месяцами в сегменте бизнес-туризма. В сравнении, в 3 кв. 2008 уровень загрузки составлял около 70%. Снижение показателя обусловлено в первую очередь снижением спроса, а также существенным завышением цен в обоих сегментах. Отметим и высокую чувствительность показателя к уровню платежеспособности спроса: сокращение бюджетов на командировочные расходы

стороны гостиничных операторов с целью управления. Шведская сеть отелей Scandic, в сентябре 2009 г. заявила о перспективности российского рынка и планирует расширить на нем своё присутствие. Компания Shangri-La Hotels and Resorts (гостиничная сеть, управляет 55 отелями 5*), подписала договор с China Huaming International Investment Corporation о строительстве нового отеля, который станет первым объектом этой сети в России. Отель (400 номеров) будет построен в комплексе Park Huaming Business Centre (Вильгельма Пика, вл. 13-14.).

Диаграмма 3. Средняя заполняемость гостиниц 3*, 4-5*



Источник: исследование GVA Sawyer

побуждает гостей снижать требования к уровню номеров.

В силу низких темпов ввода нового предложения объем неудовлетворенного спроса на гостиничные номера в Москве по-прежнему в 2 раза превышает объем существующего номерного фонда. Наиболее острым остается дефицит в категории 3*.

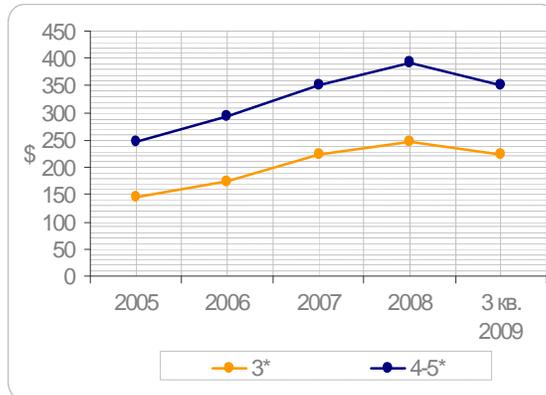
Дисбаланс спроса и предложения сохранится до 2012 г. при запланированных темпах ввода объектов. В случае сохранения кризисной ситуации на финансовом рынке срок ликвидации дисбаланса может быть увеличен на 3-4 года.

Стоимость размещения

На конец 3 кв. 2009 г. показатель средней цены номера в сегментах 3* и 4-5* сохранился на высоком уровне. По данным **hotel.info**, Москва занимает второе место в мире по стоимости номера в сутки, после Нью-Йорка. Показатель среднесуточной цены номера (ADR) составил \$350 для отелей 4-5* и \$225 для отелей 3*.

Стоимость проживания снизилась примерно на 10-15% по сравнению с прошлым годом. Снижение цен в высшем сегменте и сегменте отелей туристического класса, которые предлагали услуги по ценам европейского уровня категории 4*, т.е. снижение цен, где они были неоправданно завышены, составило в среднем около 25 % (в рублях). В начале 2010 г. по оценкам GVA Sawyer в виду влияния фактора сезонности цены размещения, текущей ситуации в экономике, и, как следствие, снижения уровня платежеспособности будет происходить дальнейшее снижение и корректировка цен в первую очередь в объектах с завышенной стоимостью, однако оно не будет столь большим, как в предыдущие периоды.

Диаграмма 4. Средняя цена продажи номеров, \$/сутки



Источник: исследование GVA Sawyer