



# Краткий обзор рынка

гостиничной недвижимости Москвы, 1 кв. 2010



# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости

Источник: исследование GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (4-5*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров	8 050	9 730
Введено в эксплуатацию в 2009 г., номеров	250	0
Средний уровень заполняемости, %	62	65
Средняя цена продажи номера (ADR <sup>1</sup> ), \$/сутки	360	240

## Основные тенденции

- рост активности спроса на гостиничные услуги со стороны делового и профессионального туризма;
- рост интереса к гостиничному сегменту со стороны международных операторов;
- рост стоимости и загрузки гостиничных номеров.

## Предложение

По итогам 1 кв.2010 года на долю качественного предложения гостиничного рынка Москвы, которое формируется гостиницами категории 3-5\*, приходится менее половины общего номерного фонда - 44 % (17, 8 тыс. номеров).

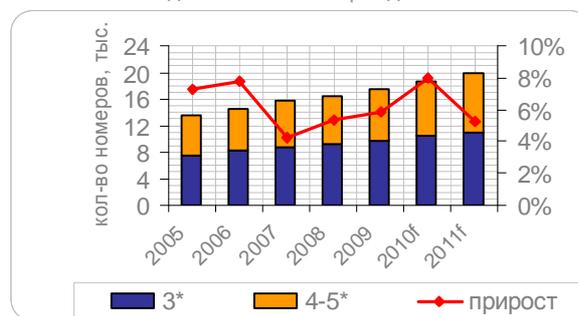
Темпы ввода нового предложения по-прежнему отстают от заявленных объемов. Среди наиболее значимых для рынка объектов, введенных в 1 кв. 2010 года, отметим следующие: «Садовое кольцо» (4\*, 86 номеров), «Аквармарин» (4\*, 160 номеров).

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

Мировой финансовый кризис 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). Однако 1 кв.2010 года вселяет сдержанный оптимизм – показатели ADR и RevPAR демонстрируют рост по итогам квартала по сравнению с данными на конец 2009 года.

В сравнении с рынком Европы рынок московских отелей демонстрирует более высокие показатели доходности и продолжает привлекать зарубежных инвесторов и операторов.

Диаграмма 1. Динамика ввода качественной гостиничной недвижимости в период 2005-2009 гг

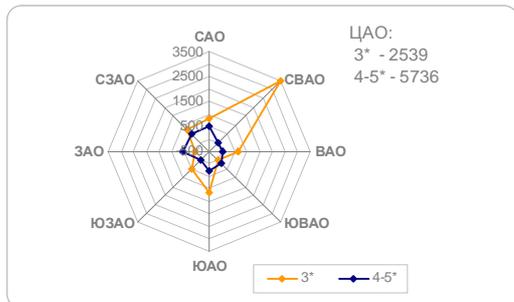


Источник: исследование GVA Sawyer

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в период 2010-2011 гг. на рынке будет введено порядка 2,4 тыс. номеров, таким образом общий объем качественного номерного фонда к 2012 году составит порядка 20 тыс.номеров.

География размещения качественного предложения на текущий момент сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (47% объема предложения). Отмечается смещение местоположения гостиниц за пределы ТТК в анонсированных 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.

Диаграмма 2. Распределение качественного предложения по округам Москвы в 1 кв. 2010 г.



Источник: исследование GVA Sawyer

## Спрос

По данным пограничной службы ФСБ РФ, за 2009 г. туристический поток г. Москвы составил 3,7 млн иностранных гостей, что на 10% меньше, чем за аналогичный период 2008 г.

По прогнозам Комитета по туризму Москвы в 2010 году произойдет рост туристического потока до показателей 2008 года. В 2008 году столицу посетило 4,1 млн туристов.

По итогам 1 квартала 2010 года три столичных международных аэропорта зафиксировали увеличение пассажиропотока по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

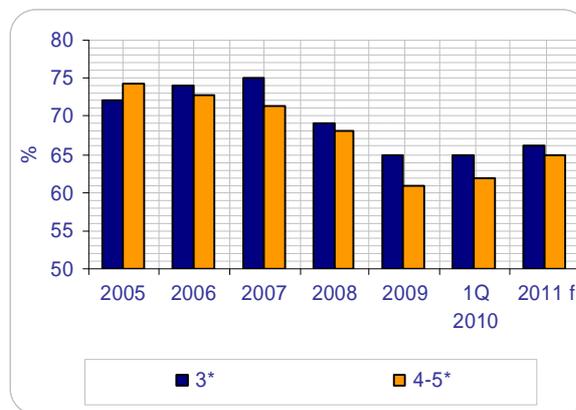
По итогам 1 квартала 2010 года уровень загрузки 3\* гостиниц составил порядка 65% и остался на уровне показателей конца 2009 года, 4-5\* - 62% (рост на 1% по сравнению с концом 2009 года). По сравнению с аналогичным периодом 2009 года, загрузка в гостиницах выросла примерно на 15%. Эксперты рынка отмечают, что в структуре спроса существенно выросла доля бизнес-туристов.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в период 2010-2011 гг. произойдет рост

Стоит отметить сохранение высокого интереса к гостиничному сегменту со стороны гостиничных операторов с целью управления. Некоторые международные гостиничные операторы заявили о своих планах по расширению сети в России. Например, Hilton в 2010 году планирует открыть 70 отелей в России, сеть Starwood намеревается открыть ряд гостиниц под новым брендом Sheraton.

туристического потока по сравнению с 2009 годом и уровень заполняемости увеличится примерно на 2-4% по сравнению с показателями анализируемого периода.

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



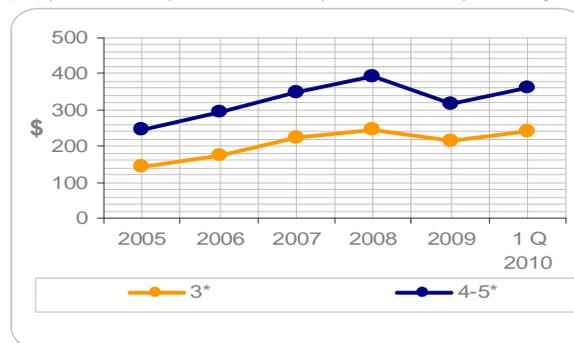
Источник: исследование GVA Sawyer

## Стоимость размещения

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 **\$360** для отелей **4-5\*** и **\$240** для отелей **3\***.

Стоимость проживания выросла примерно на **13-14%** по сравнению с данными на конец **2009** года. Увеличение стоимости в первую очередь связано с ростом спроса со стороны бизнес-туристов.

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



Источник: исследование GVA Sawyer



## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://www.gvaworldwide.com)

GVA Kantor  
GVA Curzon Partners  
GVA Grimley Ltd  
GVA Kidder Mathews  
GVA City-Concept  
GVA Thompson Hennessey & Partners  
GVA Project Control Group  
GVA Grimley Brussels  
GVA ASCO Properties  
GVA Robertson  
GVA Sawyer  
GVA Chicago  
GVA Nybolig Erhverv  
GVA Cawley  
GVA Detroit  
GVA Brooklands  
GVA Donal O Buachalla  
GVA Arthur Rubinstein  
GVA Swiss  
GVA Redilco  
GVA NIRAS  
GVA Orco  
GVA InReal  
GVA Consultimo  
GVA Marquette Advisors  
GVA Intercapitalis  
GVA PCI  
GVA Arora & Associates  
GVA Emirah  
GVA Sollers Solutions  
GVA Real-Consult  
GVA Property Partners  
Van Gool Elburg  
GVA Worldwide



### GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,  
Николаямская улица 13, стр. 17  
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

### GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow  
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17  
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com)