

Краткий обзор рынка

гостиничной недвижимости Москвы, 2010



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости в 2010 году

Источник: исследование GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (4-5*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2010 года	9 460	10 220
Введено в эксплуатацию в 2010 г., номеров	1 660	400
Средний уровень заполняемости на конец 2010 года, %	64	61
Средняя цена продажи номера (ADR ¹), \$/сутки	370	230

Предложение

По итогам 2010 года номерной фонд Москвы увеличился на 2,1 тыс. номеров, что более чем в два раза превышает показатель предыдущего года, а также превышает ежегодный объем ввода в докризисные 2000-2007 гг. (максимальный объем ввода в обозначенный период был зафиксирован в 2007 году и составил 1 650 номеров). Наибольший прирост предложения гостиниц в 2010 году пришелся на высококлассный сектор (гостиницы 4-5*). Событием года стало открытие Radisson Royal Hotel Moscow (Украина) на 544 номера.

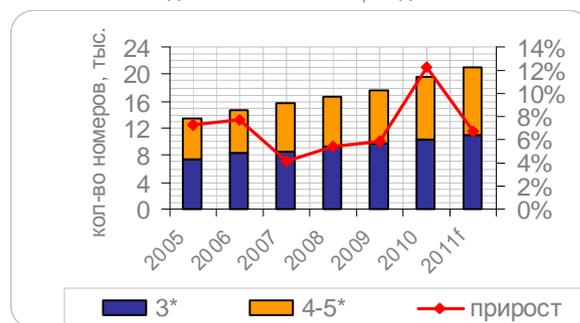
По оценкам специалистов GVA Sawyer, в 2011 г. на рынке будет введено более 1,3 тыс. номеров, таким образом, общий объем качественного номерного фонда к 2012 году составит более 20 тыс. номеров.

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

Основные тенденции 2010

- Двукратный рост объема номерного фонда по итогам года, который пришелся преимущественно на отели высокой категории.
- Многие гостиничные операторы заявляют о расширении сетей.
- Россия завоевала право на проведение ЧМФ 2018, что скажется на росте объемов гостиничного фонда.
- Возобновление строительства ряда замороженных строек.

Диаграмма 1. Динамика ввода качественной гостиничной недвижимости за период 2005-2011 гг.



Источник: исследование GVA Sawyer

Планируется возобновление строительства нескольких замороженных проектов в ближайшее время. На весну 2011 г. запланировано возобновление строительства многофункционального делового центра «Парк Хуамин», в рамках которого будут возведены пятизвездочный отель, а также гостиница с апартаментами. В 2010 году стало известно, что инвестгруппа «Коперник» возобновляет сооружение объекта на проспекте Вернадского, но вместо офисов там появится гостиница категории 3-4 звезды и апартаменты.

Таблица 2. Перечень введенных гостиниц в Москве в 2010 году

Источник: исследование GVA Sawyer

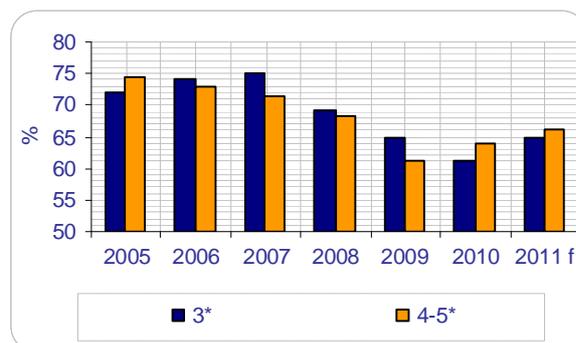
Название	Адрес	Кат-я	Ном. фонд
The Mandarin	ул.Ольховская д. 23	4*	103
Ibis Moscow Paveletskaya	ул. Щипок, д. 22, стр. 1	3*	147
Courtyard Marriott Moscow Paveletskaya	у Павелецкого вокзала	4*	170
Radisson Royal Hotel Moscow (Украина)	Кутузовский просп., д. 2/1	5*	544
Катерина Парк	Кировоградская ул., 11	3*	260
Lotte Hotel Moscow	на пересечении Нового Арбата и Садового кольца	5*	304
Renaissance Moscow Monarch Centre	Ленинградский пр, 31 стр.1	4*	366
SK-Royal	Дмитровское шоссе, д.163а, корп.1	4*	170

Ряд российских и международных гостиничных операторов в 2010 году заявили о планах по расширению своей сети в России. Например, компания «ВашОтель» планирует увеличить номерной фонд с 4,5 тыс. до 6-7 тыс. номеров, в гостиничную сеть «Славянка» сейчас входит 10 отелей, а к концу апреля войдет 21 гостиница в нескольких городах России. Управляющая Компания «ГОСТ Отель Менеджмент» возрождает на гостиничном рынке бренд «Русские Отели». Первыми перейдут под бренд «Русские Отели» 2 бизнес-отеля, расположенные в Москве и Нижегородской области. Компания Accor в 2011 году планирует открыть 6 новых гостиниц в России и странах СНГ, включая Ibis Нижний Новгород, Ibis Самара, Ibis Ярославль, Mercure Москва. В 2010 году Россия получила право на проведение чемпионата мира по футболу в 2018 году, что окажет существенное влияние на рынок гостиничной недвижимости многих городов страны. Игры ЧМ-2018 планируют принять Москва, Санкт-Петербург, Калининград, Казань, Ярославль, Нижний Новгород, Саранск, Самара, Волгоград, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Краснодар и Сочи. Это положительно скажется на развитии гостиничной инфраструктуры принимающих городов. По данным Росстата, сейчас номерной фонд регионов, которые примут ЧМ-2018., суммарно составляет порядка 180 тыс. гостиничных мест. По данным Фронтдеск.ру, к 2018 году количество номеров в этих регионах увеличится как минимум на треть.

Спрос

За первое полугодие 2010 г. въездной пассажиропоток составил 1,87 млн иностранных туристов (рост по сравнению с 2009 годом на 18%). По итогам 2010 года ожидается восстановление показателей въездного туризма в Москву до уровня 2008 года (4 100 тысяч иностранных туристов). По данным Управления въездного и внутреннего туризма Федерального Агентства по туризму, внутренний туристический поток в России в текущем году вырос на 10% по сравнению с 2009 годом.

Диаграмма 2. Средняя заполняемость гостиниц 3*, 4-5*



Источник: исследование GVA Sawyer

По итогам 2010 года уровень загрузки 3* гостиниц составил порядка 61%, 4-5* - 64%. Эксперты GVA Sawyer отмечают тенденцию перераспределения спроса от гостиниц более низких ценовых категорий в сторону дорогого сегмента 4-5* гостиниц. Впервые с 2005 года заполняемость отелей класса 4-5* превысила заполняемость гостиниц класса 3*. Это вызвано в первую очередь

нежеланием гостиниц средней ценовой категории идти на скидки, в то время как высококлассные гостиницы проявили более гибкую ценовую политику в текущем году. В структуре спроса на качественные гостиничные услуги преобладают бизнес-туристы.

Стоимость размещения

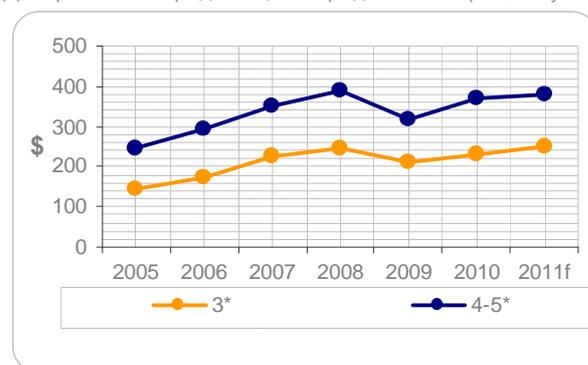
По итогам 2010 года стоимость проживания в российских гостиницах в среднем составила 147,25 евро за ночь, что является самым высоким показателем в Европе. Об этом свидетельствуют данные портала Hotel.info.

По итогам 2010 года средняя стоимость размещения (ADR) за номер в Москве согласно исследованиям GVA Sawyer составила для 3* - \$230, для 4-5* - \$370. По сравнению с 2009 годом стоимость размещения выросла на 8% для гостиниц категории 3*, на 17% - для 4-5* гостиниц.

Насыщение рынка в гостиничном сегменте в Москве не произойдет в среднесрочной перспективе.

Специалисты GVA Sawyer прогнозируют рост стоимости размещения в гостиницах Москвы в 2011 году на уровне 5-10%, т.о. стоимость размещения в гостиницах категории 3* составит \$250-260, в 4-5* - порядка \$380-390.

Диаграмма 3. Средняя цена продажи номеров, \$/сутки



Источник: исследование GVA Sawyer



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

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
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

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

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