

Краткий обзор рынка

гостиничной недвижимости Москвы, 1 полугодие 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	9 260	9 990
Введено в эксплуатацию в 1 полугодие 2010 г., номеров	1 464	260
Средний уровень заполняемости на 2 кв. 2010, %	63	65
Средняя цена продажи номера (ADR ¹), \$/сутки	350	225

Предложение

По итогам 2 кв. 2010 года на долю качественного предложения гостиничного рынка Москвы, которое формируется гостиницами категории 3-5*, приходится менее половины общего номерного фонда - **46 % (19,3 тыс. номеров)**.

Значимым событием второго квартала 2010 года является открытие легендарной гостиницы категории 5* **Radisson Royal Hotel Moscow** (бывшая «Украина») на 544 номера, а также открытие еще одной гостиницы категории «люкс» **Lotte Hotel Moscow** на 304 номера.

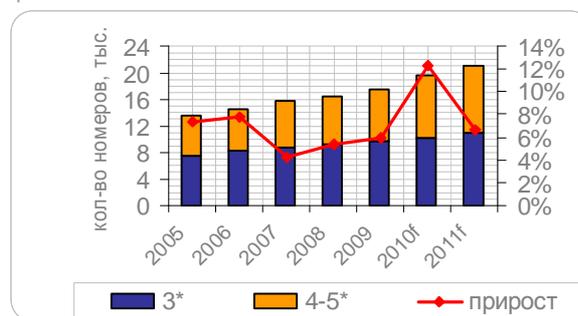
Помимо уже упомянутых гостиниц, введенных во 2 кв. 2010 года, следует отметить следующие: «Катерина Парк» (3*, 260 номеров), **Renaissance Moscow Monarch Centre** (4*, 366 номеров).

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

Анализируемый период характеризуется оживлением деловой активности, которая подтверждается увеличением количества заявленных проектов, а также ростом объемов предложения.

Второе полугодие ознаменовалось открытием большого количества качественной гостиничной недвижимости. Всего в первом полугодии 2010 года введено в эксплуатацию порядка 1,8 тыс. номеров категории 3-5*, что практически в два раза превышает объемы ввода за весь 2009 год. Таким образом, уже сейчас можно говорить о том, что прирост объема ввода качественной гостиничной недвижимости в 2010 году значительно выше аналогичных показателей предыдущих лет.

Диаграмма 1. Динамика ввода качественной гостиничной недвижимости в период 2005-2009 гг., прогноз 2010-2011



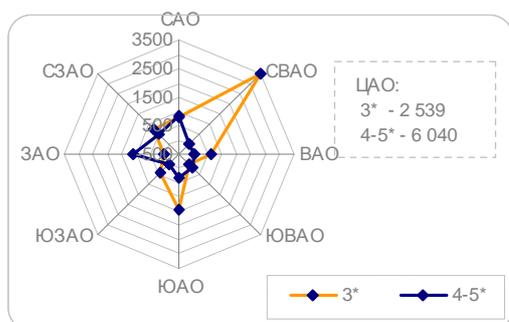
Источник: исследование GVA Sawyer

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в период 2010-2011 гг. на рынке будет введено порядка 3,4 тыс. номеров, таким образом общий объем качественного номерного фонда к 2012 году составит более 20 тыс. номеров.

География размещения качественного предложения на текущий момент сохраняет неравномерное распределение со значительным преобладанием номерного фонда в ЦАО (45% объема предложения) и в СВАО (18%). Необходимо отметить централизацию гостиниц высшей категории (4-5*), все они расположены в центре города. В СВАО преобладают гостиницы категории 3*. 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 во 2 кв. 2010 г.



Источник: исследование GVA Sawyer

Согласно данным **STR Global**, Москва занимает третье место среди столиц с самым большим количеством строящихся и запланированных отелей.

В **2010** году ожидается открытие **11** гостиниц совокупным объемом номерного фонда порядка **2,2** тыс. номеров.

В первом полугодии заявлено о **12** новых гостиничных проектах, срок реализации которых до **2014** года.

Крупнейшими инвестиционными сделками по гостиничной недвижимости в первом полугодии **2010** года являются: покупка **Umaco** ГК «Евролюкс» (после ребрендинга гостиница работает под брендом «Катерина Парк») на **259** номеров, а также **Wenaas Hotel** ГК «Шереметьево-2» на **293** номера. О своих планах по расширению гостиничной сети заявила **Lotte Group**, компания намерена начать строительство до **5** гостиниц в Москве и Санкт-Петербурге.

Спрос

По итогам анализируемого периода можно отметить повышение спроса на гостиничные услуги, что отразилось на повышении загрузки качественных гостиниц до **63-65%**.

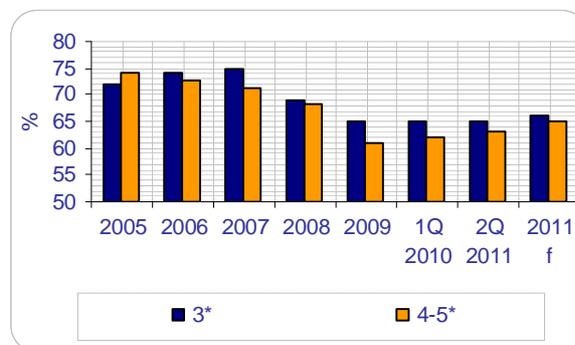
По прогнозам экспертов **GVA Sawyer**, спрос на качественный сервис будет расти - в **2010** году ожидается восстановление показателей въездного туризма в Москву до уровня **2008** года (**4 100** тысяч иностранных туристов).

По итогам **2** квартала **2010** года уровень загрузки **3*** гостиниц составил порядка **65%** и остался на уровне показателей конца **2009** года, **4-5*** - **63%** (рост на **2** % по сравнению с концом **2009** года).

В структуре спроса на качественные гостиничные услуги преобладают бизнес-туристы.

По оценкам специалистов **GVA Sawyer**, в период **2010-2011** гг. произойдет рост туристического потока по сравнению с **2009** годом и уровень заповняемости увеличится примерно на **2-4%** по сравнению с показателями анализируемого периода.

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



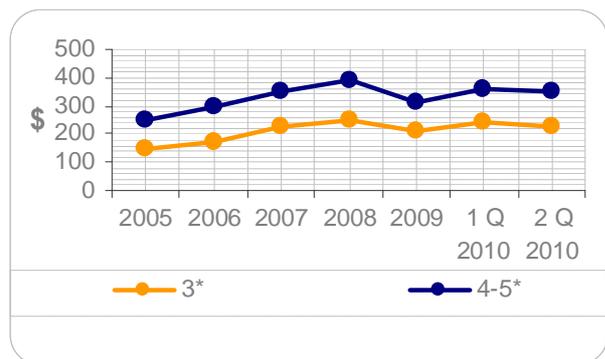
Источник: исследование GVA Sawyer

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 \$350 для отелей 4-5* и \$225 для отелей 3*.

За период кризиса цены на московские гостиницы категории 4-5* снизились на 15%, 3* - на 13%, заполняемость 4-5* гостиниц выросла на 2 %, 3* гостиниц – осталась на прежнем уровне. Таким образом, тот факт, что отельеры пошли на снижение цен, повлиял на сохранение показателей заполняемости на докризисном уровне или на их незначительный рост.

Диаграмма 4. 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