

Аналитический отчет

«Анализ гостиничного рынка, Москва, 1 кв. 2009 г.»

Демонстрационная версия

Аннотация:

Цель исследования.

Исследование текущей ситуации на рынке гостиничной недвижимости города (анализ предложения, коммерческих условий и спроса). Установление наличия/отсутствия необходимости вывода на рынок новых объектов. При ее наличии определение ключевых параметров потенциальных новых объектов, необходимых рынку города, определить портрет потребителей.

По итогам работы Заказчик/Девелопер может принимать стратегические решения о вхождении в тот или иной сегмент рынка гостиничной недвижимости Москвы. Собственники объектов - корректировать имеющийся перечень услуг и элементов инфраструктуры, прогнозировать коммерческие условия.

Задачи исследования:

Исследование существующих, строящихся и проектируемых гостиничных комплексов всех категорий в соответствии с Российской системой классификации (см. Приложение №1).

Мониторинг коммерческих условий на гостиницы в зависимости от сезона

При подготовке исследования использовались следующие методы:

1. Кабинетные исследования (открытой информации и баз данных, имеющихся у GVA Sawyer)
3. Аудит-мониторинг объектов качественной недвижимости
3. Опросы управляющих компаний, девелоперов, собственников объектов, туристических организаций.
4. Мониторинг существующих статистических данных
5. Прогнозы спроса, предложения и коммерческих условий по рынку в целом, модели GVA Sawyer

Исследование проведено в 1 кв. 2009 года.

Объем отчета - 36 стр. печатного текста

Отчет содержит 10 таблиц и 11 диаграмм

Язык отчета – русский.

Полное оглавление:

ОБЩИЕ ДАННЫЕ ПО РЫНКУ	3
1. Цели и задачи исследования	3
2. Анализ инвестиционной активности на рынке	3
2.1. Анализ доходности рынка	3
2.2. Анализ инвестиционной активности	4
2.3. Анализ ключевых сделок	4
2.4. Гостиничные операторы	5
3. Анализ структуры рынка	7
3.1. Развитие транспортной системы города/региона	7
Аэропорты	7
Аэропорт «Домодедово»	7
Аэропорт «Шереметьево»	8
Аэропорт «Внуково»	8
3.2. Объекты, значимые для формирования турпотока	9
Объекты, значимые для познавательного и рекреационного туризма. Программа развития города ...	9
Объекты, значимые для делового туризма. Прогноз развития делового потенциала города/региона ..	9
4. Анализ предложения	12
4.1. Существующий гостиничный фонд. Количественная характеристика	12
4.2. Планируемый гостиничный фонд. Количественная характеристика	13
4.3. Аффилированность гостиничных объектов	17
4.4. Качественная характеристика предложения	17
5. Анализ спроса	21
5.1. Структура спроса	21
5.2. Динамика потока туристов	22
5.3. Показатели заполняемости	23
5.4. Корреляционный прогноз емкости рынка	24
5.5. Прогноз неудовлетворенного спроса	25
5.6. Основные требования к гостиничным объектам	26
6. Ценообразование	28
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РОССИЙСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО КАТЕГОРИЯМ	29
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МЕЖДУНАРОДНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО КАТЕГОРИЯМ	31
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КЛАССИФИКАЦИЯ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО ФОРМАТАМ	32
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ГОСТИНИЦЫ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ГОСТИНИЧНЫХ ОПЕРАТОРОВ	33
ПРИЛОЖЕНИЕ №5. ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ ГОСТИНИЦЫ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ГОСТИНИЧНЫХ ОПЕРАТОРОВ	35

Список диаграмм

Диаграмма 1. Сравнительные данные показателя RevPAR для высшей категории 4-5*, RevPAR , \$, 2008.....	3
Диаграмма 2. Динамика номерного фонда Москвы и годовой прирост рынка, 2005 – 2011 гг.	14
Диаграмма 3. Динамика качественного предложения, 2005 – 2011 гг.....	16
Диаграмма 4. Динамика долей номерного фонда различных категорий, 2005 – 2011 гг.	16
Диаграмма 5. Динамика номерного фонда под управлением российских и международных операторов и динамика доли номерного фонда под управлением от общего объема качественного предложения.	17
Диаграмма 6. Динамика потока туристов посредством авиасообщения	22
Диаграмма 7. Годовая динамика показателя загрузки в качественных объектах (категории 3* и 4-5*).	23
Диаграмма 8. Динамика показателя загрузки качественных объектов (категории 3* и 4-5*) в период 2005 – 2011 гг.....	24
Диаграмма 9. Распределение емкости рынка по категориям гостиниц.....	25
Диаграмма 10. Прогноз соотношения спроса и предложения на 2010 г., кол-во номеров	25
Диаграмма 11. Динамика и прогноз показателей средней цены (ADR) в период 2005 - 2011 гг.	28

Список таблиц

Таблица 1 Наиболее крупные сделки на гостиничном рынке Москвы, 2006 -2008 гг.	5
Таблица 2 Динамика пассажиропотоков международных аэропортов Москвы, 2004 – 2007 гг.....	7
Таблица 3. Динамика совокупного предложения и годового прироста предложения, 2005 – 2008 гг.	12
Таблица 4 Динамика номерного фонда и доли качественного предложения в совокупном предложении, 2005 – 2008 гг.....	12
Таблица 5. Динамика номерного фонда и долей гостиниц категорий 3* и 4-5* в качественном предложении, 2005 - 2008 гг.....	13
Таблица 6. Динамика номерного фонда Москвы и годовой прирост гостиниц, %, 2009 – 2011 гг....	14
Таблица 7. Прогноз динамики качественного предложения и его доли в совокупном предложении, 2008 – 2011 гг.	15
Таблица 8. Прогноз номерного фонда и динамики доли гостиниц 3* и гостиниц 4-5* в качественном предложении, 2008 – 2011 гг..	15
Таблица 9. Перечень элементов инфраструктуры, наиболее широко представленных в качественном предложении средств размещения.	18
Таблица 10. Основные требования операторов к гостиничному объекту	26

Приложения:

Приложение №1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям	30
--	----

Приложение №2. Международная классификация гостиничных объектов по категориям.....	32
Приложение №3. Классификация гостиничных объектов по форматам.....	33
Приложение №4. Существующие гостиницы под управлением гостиничных операторов	35
Приложение №5. Запланированные гостиницы под управлением гостиничных операторов.....	37

Демонстрационная версия. Анализ гостиничного рынка, Москва, 1 кв. 2009 г.

На период исследования (нач. 2009 г.) совокупное предложение на гостиничном рынке Москвы сформировано 216 отелями общей вместимостью 38,7 тыс. номеров.

Доля качественного предложения¹ за период 2005 – 2008 гг. стабильно росла за счет нового строительства и реконструкции старого гостиничного фонда. Таким образом, на рынке произошло изменение соотношения качественного и некачественного предложения, но сохранилось преобладание гостиниц низкого уровня (объекты с устаревшим номерным фондом советского периода, требующие серьезной перепланировки и переоснащения) (см. Табл. 4).

В 2008 г. ситуация была осложнена сложившейся в 3 кв. ситуацией на рынке финансов, многие проекты заморожены. Срок реализации большинства крупных проектов, строительство которых не было начато, перенесено на неопределенный срок.

Тем не менее, начиная с 2006 г. темп прироста предложения стабильно растет. Однако, данная тенденция сохранится до к. 2009 г., после чего темп прироста замедлится по причине завершения проектов, начатых на момент начала кризиса ликвидности и замораживания большинства запланированных к 2010 - 2011 гг. проектов. (см. Табл. 6.).

В Москве, как уже сказано, широко развиты все виды туризма. Динамика увеличения турпотока в город сохраняется. Несмотря на проявления финансового кризиса, начавшиеся в 3 кв. 2008 г., рост туристического потока в Москву остался стабильным и обеспечивался сегментом бизнес-туризма. Согласно данным Мосстата ежегодный прирост туристического потока в Москве составляет около 15%.

В 2008 г. в силу высокого дефицита качественного предложения в сочетании с высоким уровнем спроса показатель заполняемости гостиниц оставался на высоком уровне.

В сравнении с 2007 г. показатель снизился на 5,9% в среднем и на 3% в высшем сегменте.

При этом влияние кризиса проявилось в снижении темпа роста цен до 10-11% годовых против 18 – 37%, характерных в последние 4 года.

В ближайшей перспективе по оценкам GVA Sawyer в виду текущей ситуации в экономике и, как следствие, снижения уровня платежеспособности потребителей будет происходить стремительное замедление темпов роста цен и понижение уровня стоимости размещения. Изменение вектора динамики ценового уровня под влиянием кризисной ситуации ожидается уже в 2009 г., когда будет происходить корректировка цен.

¹ Предложение, соответствующее мировым стандартам качества и уровня обслуживания.

Демонстрационная версия. Анализ гостиничного рынка, Москва, 1 кв. 2009 г.

Таблица 3. Динамика совокупного предложения и годового прироста предложения, 2005 - 2008 гг.

Источник: GVA Sawyer

Сегмент	2005		2006		2007		2008	
	Факт, номера	Годовой прирост, %	Факт, номера	Годовой прирост, %	Факт, номера	Годовой прирост, %	Факт, номера	Годовой прирост, %
Номерной фонд								

Таблица 6. Динамика номерного фонда Москвы и годового прирост гостиниц, %, 2009 - 2011 гг..

Источник: GVA Sawyer

Сегмент	2009F		2010F		2011F	
	Объем рынка	в т.ч. новое предложение	Объем рынка	в т.ч. новое предложение	Объем рынка	в т.ч. новое предложение
Номерной фонд, номера						
Годовой прирост, %						

Таблица 8. Прогноз номерного фонда и динамики доли гостиниц 3* и гостиниц 4-5* в качественном предложении, 2008 - 2011 гг..

Источник: GVA Sawyer

Сегмент	2009F		2010F		2011F	
	3*	4-5*	3*	4-5*	3*	4-5*
Объем предложения, номера						
в т.ч. новое предложение (в год), номера						
Динамика предложения						

Таблица 10. Основные требования операторов к гостиничному объекту

Источник: GVA Sawyer

Категория	Местоположение	Площадь здания, кв.м	Вместимость
3*			
4*			
5*			