

Обзор рынка

гостиничной недвижимости Москвы 2009



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	7 800	9 730
Введено в эксплуатацию в 2009 г., номеров	473	499
Средний уровень заполняемости, %	61	65
Средняя цена продажи номера (ADR ¹), \$/сутки	315	213

Основные тенденции 2009

- сокращение туристического потока;
- снижение загрузки гостиниц и стоимости размещения;
- рост интереса к гостиничному сегменту со стороны международных операторов;
- усиление влияния городских властей на гостиничный сегмент.

Предложение

По итогам 2009 г. на долю качественного предложения гостиничного рынка Москвы приходится менее половины общего номерного фонда - 43 % (17, 5 тыс. номеров).

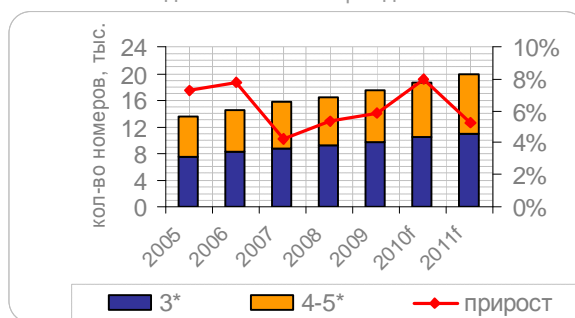
Темпы ввода нового предложения по-прежнему отстают от заявленных объемов. Среди наиболее значимых для рынка объектов, введенных в 2009 году, отметим следующие: **Ibis Moskow Paveletskaya** (3*, 147 ном.), **Marriott Courtyard** (4*, 170 ном.), **Holiday Inn Simonovsky** (4*, 217 ном.), «Максима панорама отель» (1 очередь, 3*, 124 ном.), Отель «Аквариум» (3*, 225 ном.) и др.

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

Мировой финансовый кризис, начавший в 2008 году, повлиял на снижение основных показателей гостиничного рынка в 2009 году: средней цены (ADR), уровня загрузки и, как следствие, среднегодового показателя доходности RevPAR - дохода с номера (revenue per average room) на 20-30% по сравнению с 2008 годом – до \$192 (4-5*) и \$139 (3*).

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

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

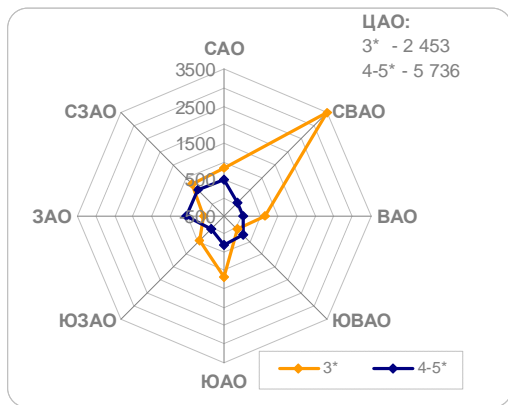


Источник: исследование GVA Sawyer

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 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.

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



Источник: исследование GVA Sawyer

Стоит отметить сохранение высокого интереса к гостиничному сегменту со 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** (международная 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 ул., вл. 13-14.).

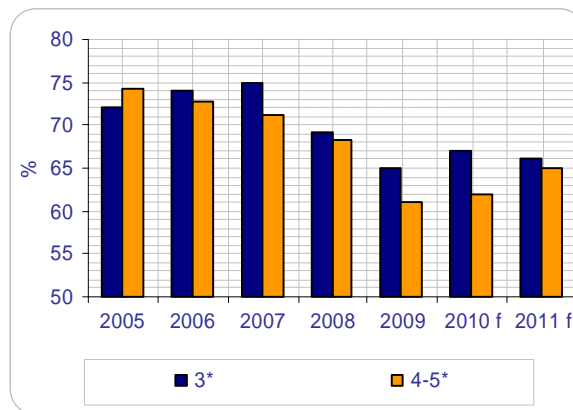
Спрос

По данным пограничной службы ФСБ РФ, за первые три квартала 2009 г. туристический поток г. Москвы составил 2,6 млн иностранных гостей, что на 15% меньше, чем за аналогичный период 2008 г.

По итогам 2009 года уровень загрузки 3* гостиниц составил порядка 65%, 4-5* - 61%. По сравнению с 2008 годом произошло существенное снижение загрузки, что обусловлено в первую очередь снижением спроса, а также существенным завышением цен в обоих сегментах. Отметим высокую чувствительность показателя к уровню платежеспособности спроса: сокращение бюджетов на командировочные расходы побуждает гостей снижать требования к уровню номеров.

По оценкам специалистов **GVA Sawyer**, в период 2010-2011 гг. произойдет рост туристического потока по сравнению с 2009 годом и уровень заполняемости

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



Источник: исследование GVA Sawyer

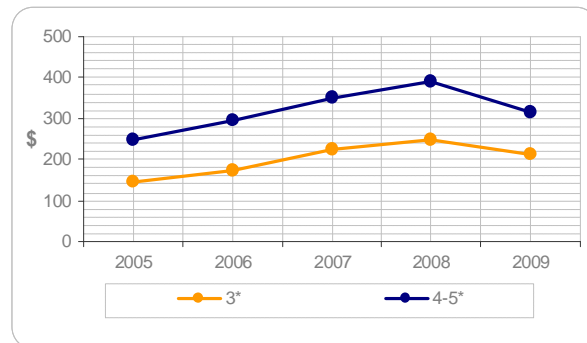
увеличится примерно на 2-4% по сравнению с показателями анализируемого периода.

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 \$315 для отелей 4-5* и \$213 для отелей 3*.

Стоимость проживания снизилась примерно на 14-20% по сравнению с прошлым годом. Снижение цен в высшем сегменте и сегменте отелей туристического класса, которые предлагали услуги по ценам европейского уровня категории 4*, были неоправданно завышены, снижение составило в среднем около 20 % (в рублях). В начале 2010 г, по оценкам GVA Sawyer, ввиду влияния фактора сезонности, текущей ситуации в экономике, и, как следствие, снижения уровня платежеспособности, будет происходить дальнейшее снижение стоимости размещения. Оно может составить до 10% по сравнению с показателями 2009 года. Корректировка цен в первую очередь коснется объектов с все еще завышенной стоимостью размещения.

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



Источник: исследование GVA Sawyer



Worldwide Offices:

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
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