

2010 ГОД РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Постепенное восстановление основных экономических показателей во многом определяло положительную динамику развития гостиничного рынка г. Москвы в 2010 г.
- Совокупный номерной фонд московских гостиниц категории 3-5★ по итогам года увеличился на 6%, почти достигнув 30 тыс. номеров.
- Состоялось открытие Radisson Royal Hotel на 545 номеров – самой крупной гостиницы категории 5★ не только в Москве, но и в России в целом.
- В условиях активизации мирового туризма был отмечен рост въездного потока иностранных граждан в Москву, который составил 4 млн человек.
- На фоне восстановления деловой активности и, как результат, высоких темпов роста спроса на размещение загрузка столичного номерного фонда в среднем по рынку увеличилась на 7 процентных пунктов.
- Стабилизировались показатели операционной деятельности московских гостиниц. По итогам года прирост доходности номерного фонда составил в зависимости от категории отеля 3,5-6%.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Гостиницы Москвы категории 3-5★ в 2010 г., основные показатели

| | |
|---|-----------------------|
| Общее количество действующих гостиниц | 153 |
| Общее количество номеров в действующих гостиницах | 29 950 |
| Наиболее значимые гостиницы, открытые в 2010 г. (кол-во гостиниц / номеров) | 6 / 1730 |
| Средняя стоимость номера (ARR) в 2010 г. (5★ / 4★ / 3★) | \$295 / \$170 / \$100 |
| Среднегодовая загрузка номерного фонда в 2010 г. | 58% |

Источник: Knight Frank Research, 2011

Стабилизация экономической ситуации в стране и восстановление основных экономических показателей предопределили положительные тенденции развития гостиничного сектора московского рынка недвижимости в 2010 г. Развитие мировой индустрии туризма и рост деловой активности обусловили увеличение въездного турпотока не только в Москву, но и в Россию в целом, что способствовало росту загрузки гостиниц.

Заметна активизация деятельности девелоперов, что во многом обусловлено их позитивными ожиданиями, связанными с дальнейшим восстановлением экономики и улучшениями в финансовой сфере. В 2010 г. состоялось открытие ряда крупных гостиниц, были заявлены более 20 новых объектов, к тому же возобновились работы по проектам, реализация которых была отложена ранее.

Предложение

В 2010 г. московский рынок гостиниц пополнился более чем на 1,7 тыс. номеров, что почти на 70% больше, чем в предыдущем году.

Знаковым событием для рынка стало открытие в апреле 2010 г. гостиницы «Украина» под брендом Radisson Royal Hotel (5★, 545) – самого крупного пятизвездочного отеля как в Москве, так и в России в целом. Отель был отмечен премией World Travel Awards как лучший в стране в категории «люкс». Также в начале 2010 г. под управление Rezidor Hotel Group перешла гостиница «Шереметьево-2», изменив название на Park Inn Sheremetyevo Airport (3★, 168).



Алексей Грузд
Руководитель проектов,
отдел стратегического
консалтинга

«Как мы и предполагали на основе результатов за первые 9 месяцев 2010 г., в IV квартале гостиницы Москвы продемонстрировали позитивную динамику показателей операционной деятельности. Например, доходность номерного фонда увеличилась на 5-8% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. (в US\$ для отелей 4-5★).

В 2011 г. высоким спросом продолжают пользоваться отели категории 4★ как предоставляющие, пожалуй, наиболее удачное соотношение цены и качества услуг для основной части граждан, приезжающих в столицу с деловыми и туристическими целями, аналогичное справедливо также для современных и удачно расположенных гостиниц уровня 3★».

В течение 2010 г. под своими брендами открыли гостиницы два новых для московского рынка международных гостиничных оператора. Первый отель в России – Lotte Hotel Moscow (5★, 304) – открыла южнокорейская гостиничная группа Lotte Hotels. В июле гостиница Mandarin Residences начала работать под брендом Days Inn гостиничного оператора Wyndham Hotels Group – новый отель получил название Days Hotel Moscow (4★, 103). Также в качестве значимого для рынка события можно отметить состоявшееся в первом квартале 2010 г. открытие отеля Renaissance Moscow Monarch Center (4★, 366).

30% от общего номерного фонда новых гостиниц составили объекты под управлением национальных гостиничных компаний. Были введены в эксплуатацию 2 отеля категории 4★ – «Садовое кольцо» (86) и SK Royal (170), также после реконструкции открылась гостиница «Катерина парк» (3★, 260). В настоящее время отечественные компании сфокусированы на объектах уровня midscale, тогда как международные гостиничные операторы в Москве продолжают работать преимущественно в верхних ценовых сегментах – гостиницах категории 4-5★.

Наиболее значимые гостиничные объекты, введенные в эксплуатацию в 2010 г.

| Название | Адрес | Кат. | Кол-во номеров |
|-----------------------------------|------------------------------|------|----------------|
| I квартал | | | |
| Renaissance Moscow Monarch Center | Ленинградский пр-т, 31 | 4★ | 366 |
| «Садовое кольцо» | Мира пр-т, 14, стр.2 | 4★ | 86 |
| II квартал | | | |
| Radisson Royal Hotel | Кутузовский пр-т, 2/1, стр.1 | 5★ | 545 |
| Lotte Hotel Moscow | Новинский б-р, 8 | 5★ | 304 |
| «Катерина Парк» | Кировоградская ул., 11 | 3★ | 260 |
| III квартал | | | |
| SK Royal | Дмитровское ш., 163а | 4★ | 170 |

Крупных гостиничных объектов в эксплуатацию не вводилось

Источник: Knight Frank Research, 2011



Почти 50% номеров вышедших на рынок в 2010 г. относятся к категории 5★, тогда как доля 4★ и 3★ номеров в структуре нового предложения составляет всего 35% и 15% соответственно. Столь существенное расширение верхнего сегмента во многом стало результатом переноса открытия нескольких гостиниц с 2008-2009 гг. на 2010 г. Прирост номерного фонда гостиниц категории 4★ на протяжении последних лет оставался относительно более стабильным по сравнению с другими сегментами. Объем нового предложения уровня 3★ в 2010 г. составил 260 номеров, что почти вдвое меньше показателя предыдущего года, когда были открыты 3 гостиницы данной категории с общим номерным фондом около 500 номеров. Таким образом, ввод номеров эконом класса по-прежнему остается на низком уровне.

Несмотря на замедление девелоперской активности в гостиничном сегменте в результате кризиса в 2008-2009 гг., общую динамику прироста номерного фонда столицы за последние 5 лет и с учетом планов на 2011 г. в целом можно оценивать как положительную.

По нашим оценкам, по состоянию на конец 2010 г., совокупный номерной фонд столицы (гостиницы 3-5★) составил примерно 30 тыс. номеров, из них около 8 тыс. (27% номерного фонда) – работают под брендами международных операторов. В результате начала работы в 2010 г. гостиницы Days Hotel Moscow американской компании Wyndham Hotel Group на настоящий момент в Москве представлены объекты 8 из 10 крупнейших в мире по общему объему номерного фонда гостиничных компаний.

Спрос

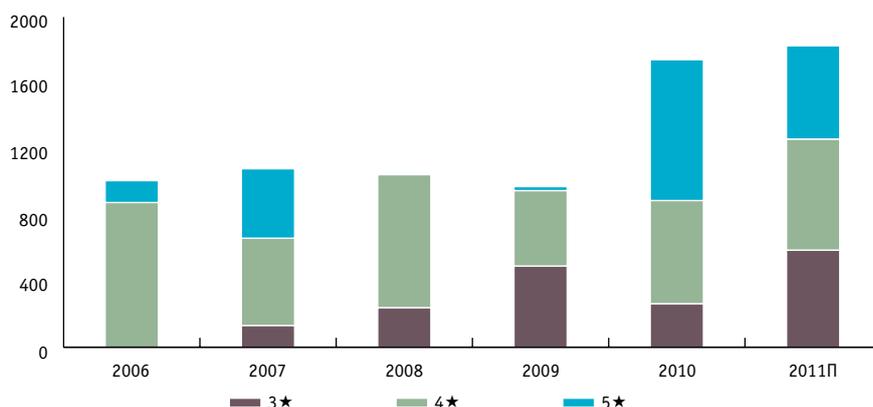
В 2010 г. мировая туристическая индустрия ощутила значительный подъем. По данным Всемирной организации туризма (World Tourism Organisation, UNWTO) по сравнению с 2009 г. общее число туристов увеличилось по всему миру на 6,7%.

По предварительным данным Росстата, Россию в 2010 г. посетили примерно 22 млн иностранных граждан, что на 3% больше показателя прошлого года. Доля лиц, приехавших в страну с деловыми и туристическими целями, достигла почти 30%, что является максимальным значением показателя за последние 5 лет.

Согласно оценкам комитета по туризму Москвы, число въехавших в столицу в 2010 г. иностранных граждан увеличилось относительно 2009 г. более чем на 8%, составив 4 млн человек. Доля представителей зарубежных государств в общем числе размещенных в гостиницах Москвы лиц, как

Прирост номерного фонда в 2010 г. составил 1730 номеров, превысив среднегодовой уровень предыдущих лет почти на 70%

кол-во номеров



Источник: Knight Frank Research, 2011

правило, составляет около 35%. Поэтому 8%-й прирост иностранного пассажиропотока стал одним из существенных факторов, предопределивших рост спроса на размещение в гостиницах города.

По расчетам «Ассоциации Менеджеров», индекс деловой активности в Москве в 2010 г. вырос на 6,6%. При этом, прирост загрузки номерного фонда столичных гостиниц категории 3-5★ составил в среднем 7 процентных пунктов (п.п.), относительно показателя 2009 г. Практически идентичное изменение показателей подтверждает весьма тесную взаимосвязь между уровнем деловой активности и спросом на размещение в гостиницах Москвы. Доля делового туризма в

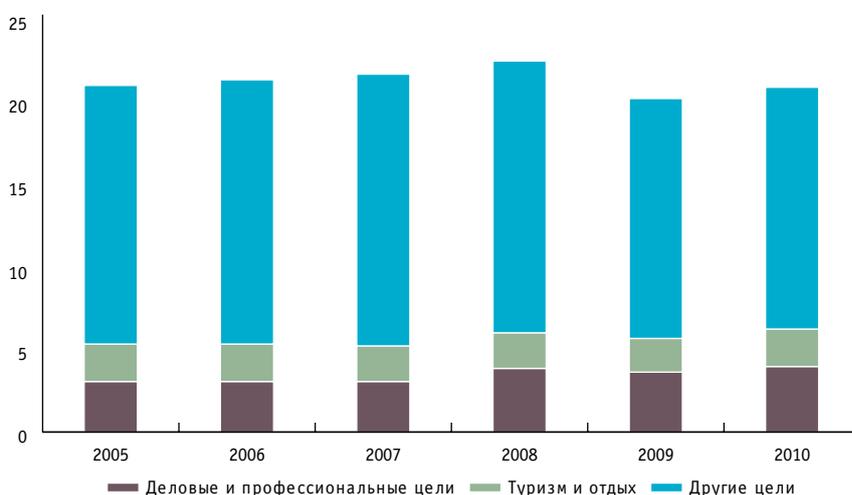
структуре спроса на столичные отели от года к году колеблется в диапазоне 50-60%.

За отчетный период в среднем по рынку (гостиницы 3-5★) загрузка составила 58%. Наибольшим спросом пользовались отели категории 4★, загрузка в данном сегменте выросла относительно предыдущего года на 8 п.п., достигнув 68%. По сравнению с уровнем 2008 г. показатель также вырос, хотя и незначительно.

Анализ динамики загрузки московских гостиниц в течение года показывает, что в 2010 г. фактор сезонности был выражен более явно по сравнению с предыдущими

Доля иностранных граждан, въезжающих в Россию с деловыми туристическими целями, не превышает 30% от общего пассажиропотока

млн человек



Источник: Knight Frank Research, 2011

2010 ГОД РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

годами. Аномально жаркая погода в июле – августе 2010 г. спровоцировала уменьшение показателя на 15 п.п. относительно среднегодового уровня, тогда как обычно спад не превышает 10 п.п.

Для достижения высокого спроса на размещение на протяжении всего года и обеспечения загрузки отелей в периоды спада деловой активности необходимо привлечение индивидуальных туристов. Однако на данном этапе развития Москвы как делового и туристического центра познавательный туризм остается на низком уровне. Это связано как с сохраняющимся дефицитом качественных средств размещения эконом класса, так и с недостаточным продвижением Москвы на мировом рынке туризма. Дополнительное сдерживающее влияние оказывает довольно сложный и дорогостоящий процесс оформления виз в Российскую Федерацию.

Коммерческие показатели

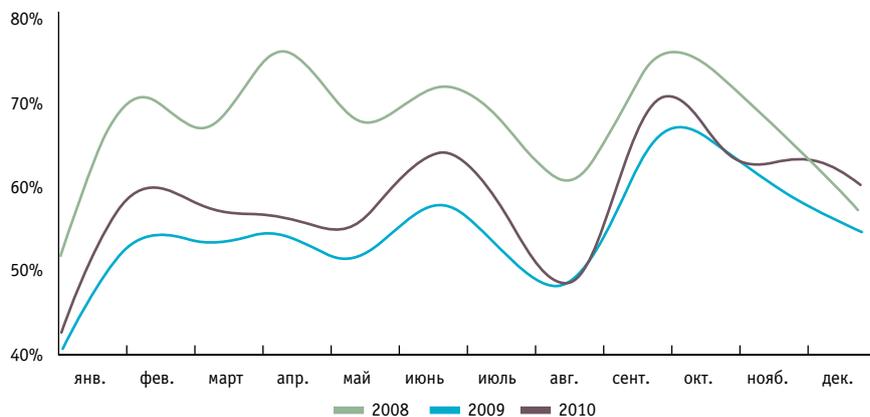
По сравнению с предыдущим годом гостиницы менее охотно предоставляли скидки на размещение. В то же время, их ценовая политика в целом оставалась существенно более гибкой по сравнению с докризисными годами. В частности, это проявилось в более мягких условиях при аннулировании бронирования, предоплате и т.д.

По итогам 2010 г. средняя стоимость номера (ARR) для гостиниц 3-5★ незначительно снизилась по сравнению с уровнем 2009 г., составив \$188. В отелях категории 4★ было отмечено снижение цен в долларах США на 5%, стоимость размещения в гостиницах 5★ и 3★ сократилась на 1,8% и 1,4% соответственно.



Radisson Royal Hotel (5★, 545),
Кутузовский пр-т, 2/1, стр.1

В 2010 г. уровень загрузки в среднем по рынку* превзошел показатель 2009 г. на 7 п.п.



* Гостиницы 3-5★
Источник: Knight Frank Research, 2011

В российской валюте средняя стоимость номера снизилась значительно: почти на 10% в 4-звездочных гостиницах и на 6,4% и 6% в отелях 5★ и 3★ соответственно. Более существенное снижение цен в рублях объясняется небольшим укреплением российской валюты по отношению к доллару США в 2010 г.

Незначительную коррекцию цен отчасти можно объяснить довольно существенным приростом предложения в 2010 г. на фоне относительно небольшого увеличения вездного пассажиропотока.

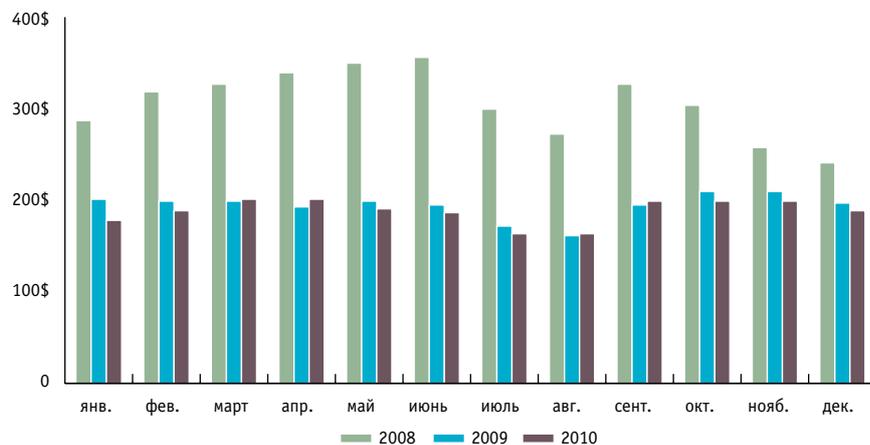
Фактически стабилизировавшийся показатель ARR и рост загрузки обусловили положительную динамику изменения дохода с номера (RevPAR). По итогам года

в среднем по рынку зафиксирован прирост показателя на 4,5%, в рублевом эквиваленте значение RevPAR осталось на уровне 2009 г. При этом доходность номерного фонда все еще находится существенно ниже значений, достигнутых на пике рынка в 2008 г.

Полностью восстановился уровень доходов гостиниц от продажи дополнительных услуг. Например, многие организации вернулись к практике аренды банкетных площадей гостиниц для проведения корпоративных мероприятий, от которых были вынуждены отказаться в период кризиса в целях минимизации административных расходов.

Подход клиентов к выбору средств размещения стал более взвешенным и избирательным. Сократившаяся разница

В течение 2010 г. показатель средней стоимости номера* в целом оставался на уровне предыдущего года



* Гостиницы 3-5★
Источник: Knight Frank Research, 2011



Renaissance Moscow Monarch Center (4★, 366), Ленинградский пр-т, 31

в цене между гостиницами категории 3★ и 4★ на фоне существенных отличий в качестве услуг и расположении отелей стала одной из причин смещения спроса в пользу более качественного и дорогого размещения.

Прогнозы

В 2011 г. планируется ввод нескольких крупных гостиничных проектов с общим номерным фондом более 1,8 тыс. номеров. В июле, как предполагается, гостей примет первый в России отель Intercontinental (5★, 203). Запланировано открытие гостиницы Mercure (4★, 106) под управлением французской компании Accor. После успешного начала работы отеля Days Hotel Moscow в 2010 г. гостиничная компания Windham Hotel Group планирует открыть в Москве первый объект другой своей сети – Ramada Domodedovo (4★, 106).

Учитывая характерную для столичного рынка тенденцию по затягиванию сроков реализации проектов и, как следствие, переноса дат ввода в эксплуатацию, можно предположить, что реальный прирост номерного фонда составит порядка 70-80 % от заявленного.

Сегмент гостиниц эконом и туристического класса продолжает развиваться очень медленными темпами. Ежегодно вводятся в эксплуатацию буквально единичные объекты, что для такого города как Москва явно недостаточно. Согласно анонсированным планам по открытию гостиниц, качественного изменения ситуации в позитивную сторону в ближайшей перспективе не предвидится.

Концепция развития туризма на 2011-2020 гг., утвержденная столичными властями, предполагает рост потока иностранных граждан в Москву в 2011 г. до 5 млн человек. Принимая во внимание динамику показателя за предыдущие годы и перспективы развития туристической индустрии, мы полагаем, что въездной пассажиропоток в 2011 г. увеличится не более чем на 10-15%, что с учетом предполагаемых к открытию новых средств размещения в городе может обеспечить прирост показателя среднегодовой загрузки номеров на 5-7 п.п.

Наиболее значимые гостиничные объекты, заявленные к вводу в 2011 г.

| Название | Адрес | Кат. | Кол-во номеров |
|-------------------------------------|----------------------------|------|----------------|
| Intercontinental Moscow Tverskaya | Тверская ул., 22 | 5★ | 203 |
| Kempinski Hotel Nikolskaya-Moscow | Никольская ул., 2 | 5★ | 200 |
| Crowne Plaza Club (в составе ЦМТ-2) | Краснопресненская наб., 12 | 5★ | 149 |
| Radisson Belorusskaya Hotel | 3-я Ямского Поля ул., 26 | 4★ | 264 |
| Courtyard Paveletskaya | Кожевническая ул., 8/4 | 4★ | 170 |
| Ramada Moscow Domodedovo | Аэропорт Домодедово, 5 км | 4★ | 134 |
| Mercure Moscow | Смоленская пл., 6 | 4★ | 103 |
| Гостиничный комплекс | Аэропорт «Внуково» | 3-4★ | 443 |
| Азимут Отель Москва | Новоданиловская наб., 9 | 3★ | 144 |

Источник: Knight Frank Research, 2011



Источник: Knight Frank Research, 2011



Европа

Бельгия
Великобритания
Венгрия
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Бразилия
Канада
Карибские острова
США
Чили



Офисная недвижимость

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Юлия Дальнова
Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Киев

Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 115 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2011

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.



Knight Frank
Newmark
Global