



# I КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Сохранились высокие темпы ввода нового предложения: за прошедший квартал были открыты 2 гостиницы с совокупным номерным фондом 285 номеров.
- Загрузка номерного фонда московских гостиниц практически не изменилась по сравнению с I кварталом 2010 г.
- По итогам первых трех месяцев 2011 г. впервые за последние 3 года был отмечен рост средней стоимости размещения в московских гостиницах в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года.

## РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Алексей Грузд**  
Руководитель проектов,  
отдел стратегического  
консалтинга

*Первые месяцы 2011 г. подтвердили наши прогнозы в части повышения инвестиционно-девелоперской активности в гостиничном сегменте. В частности, стало известно о приобретении девелоперской компанией «Система-Галс» гостиницы «Пекин», а также о покупке владельцами отеля Radisson Royal Hotel гостиницы «Союз» на Университетском проспекте.*

*Отличительной особенностью сделок последнего времени является покупка гостиницы с целью её последующей реконструкции и перевода в более высокую ценовую категорию. В условиях дефицита земельных участков, пригодных для строительства отелей высокого класса, такая практика представляется достаточно эффективной. Мы ожидаем сохранения данной тенденции и в дальнейшем.*

### Предложение

В течение первых трех месяцев 2011 г. столичный номерной фонд пополнился на 285 номеров благодаря открытию двух гостиниц под брендами международных операторов:

- В феврале начал работу первый в Москве отель под брендом Ramada гостиничной группы Wyndham Hotels – Ramada Moscow Domodedovo (4★, 134 номера), расположенный в районе международного аэропорта Домодедово;
- В марте состоялось открытие клубного корпуса отеля Crowne Plaza (5★, 149 номеров), который позиционируется в более высоком сегменте по сравнению с номерным фондом основного корпуса отеля.

Таким образом, по темпам ввода гостиничных объектов результаты остались на уровне 2010 г., когда за первые три месяца были введены в строй также две гостиницы (на 450 номеров).

### Гостиницы Москвы категории 3-5★ в I квартале 2011 г., основные показатели

Введенные в эксплуатацию гостиницы (кол-во / номерной фонд)	2 / 285
Средняя загрузка номерного фонда (3★/ 4★/ 5★)	58% / 60% / 46%
Средняя стоимость номера (3★/ 4★/ 5★)	\$100 / \$180 / \$310

Источник: Knight Frank Research, 2011

### Гостиницы, открытые в I квартале 2011 г.

Название	Адрес	Кат.	Кол-во номеров
Crowne Plaza Club	Краснопресненская наб., 12	5★	149
Ramada Moscow Domodedovo	Аэропорт Домодедово, 5 км	4★	134

Источник: Knight Frank Research, 2011

### Спрос

Основываясь на данных Комитета по туризму города Москвы, можно говорить о 8% приросте иностранного турпотока в столицу в 2010 г. При этом, пассажиропоток аэропортов московского авиаузла в I квартале 2011 г. вырос на 12% относительно аналогичного периода предыдущего года. В таких условиях уровень спроса на размещение в гостиницах города в первые месяцы этого года, безусловно, должен был вырасти по сравнению с началом 2010 г.

Тем не менее, в I квартале загрузка московских гостиниц уровня 3-5★ в среднем по рынку практически не изменилась относительно аналогичного периода 2010 г. Данный факт во многом объясняется увеличением совокупного номерного фонда Москвы почти на 6,5% за прошедший год.

Основную долю в общем объеме нового предложения 2010 г. занимали гостиницы категории 5★ – фонд данного сегмента пополнился на 850 номеров (почти на 30%). В результате столь значительного расширения

предложения загрузка отелей верхнего ценового сегмента сократилась почти на 4 процентных пункта (п.п.).

В то же время, загрузка гостиниц категорий 3★ и 4★ незначительно увеличилась на 2,4 и 2,3 п.п. соответственно.

### Коммерческие условия

Динамику ключевых показателей операционной деятельности гостиниц в I квартале 2011 г. в целом можно охарактеризовать как умеренно-положительную.

В начале нового года в условиях постепенного восстановления гостиничного рынка и роста спроса на размещение на протяжении 2010 г. многие отели пересмотрели свою ценовую политику, вследствие чего средняя стоимость номера (ARR, в долларах США) в московских гостиницах всех сегментов за первые три месяца увеличилась на 3,5-4,5% по сравнению с аналогичным периодом 2010 г.



Клубный корпус отеля Crown Plaza (5★, 149),  
Краснопресненская наб., 12

Средняя стоимость размещения в гостиницах Москвы категории 5★ достигла уровня \$310, категории 4★ – \$180, категории 3★ – \$100.

В результате сокращения загрузки и, одновременно, сопоставимого прироста средней стоимости номера показатель доходности номерного фонда (RevPar) в гостиницах верхнего ценового сегмента за прошедший календарный год не изменился.

Синергетическим эффектом от роста загрузки и увеличения средней стоимости номера в отелях среднего ценового сегмента стал прирост показателя дохода на номер по итогам квартала на 5%.

## Прогнозы

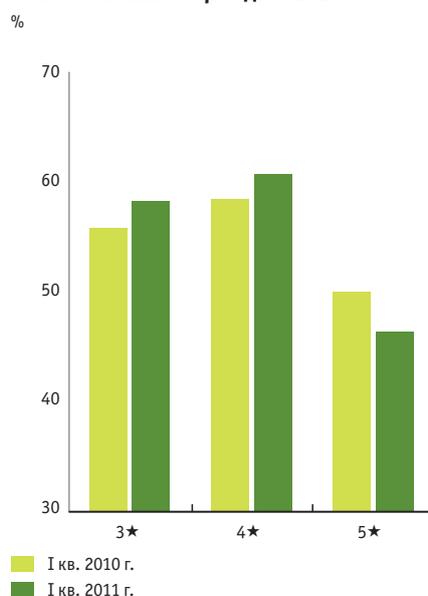
В текущем году ожидается ввод еще шести крупных гостиниц, с совокупным номерным фондом 1,3 тыс. номеров.

- Одним из наиболее значимых событий для гостиничного рынка столицы может стать планируемое в сентябре открытие первого в Москве (и в России) отеля под брендом Intercontinental – Intercontinental Moscow Tverskaya (5★, 203).
- Благодаря ожидаемому этим летом открытию гостиницы Mercure Arbat (4★, 106) французская компания Accor расширит портфолио своих брендов, представленных на российском рынке.

В случае осуществления планов по вводу гостиниц, объем нового предложения 2011 г. будет примерно сопоставим с приростом предложения в предыдущем году и составит более 1,5 тыс. номеров.

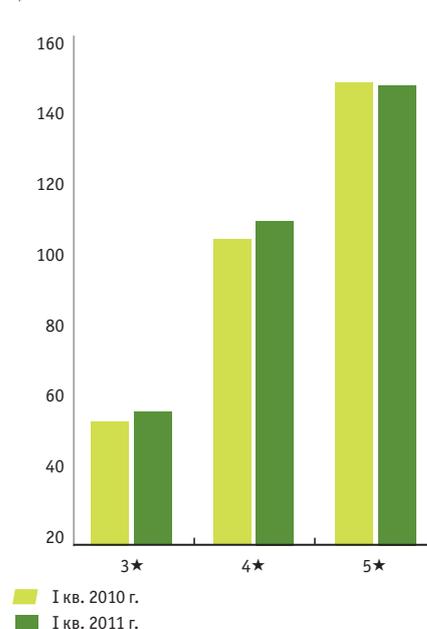
Умеренная положительная динамика средней стоимости размещения и дохода на номер в I квартале позволяет рассчитывать на продолжение роста показателей операционной деятельности гостиниц в течение года.

По итогам I квартала 5★-е отели уступили более бюджетным гостиницам как по абсолютному значению показателя загрузки, так и по его динамике в сравнении с аналогичным периодом 2010 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

Доходность номерного фонда в I квартале 2011 г. была почти такой же, как и годом ранее: несущественный прирост зафиксирован в сегменте 3-4★



Источник: Knight Frank Research, 2011

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

Название	Адрес	Кат.	Кол-во номеров
<b>II квартал</b>			
Radisson Belorusskaya Hotel	3-я Ямского Поля ул., 26	4★	264
<b>III квартал</b>			
Intercontinental Moscow Tverskaya	Тверская ул., 22	5★	203
Mercure Moscow	Смоленская пл., 6	4★	103
Азимут Отель Москва	Новоданиловская наб., 9	3★	144
<b>IV квартал</b>			
Гостиничный комплекс	Аэропорт «Внуково»	4★	443
Courtyard Paveletskaya	Кожевническая ул., 8/4	4★	170

Источник: Knight Frank Research, 2011

## КРАТКИЙ ГЛОССАРИЙ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Термин	Определение
<b>Rack Rate</b>	Объявленная гостиницей цена за номер без учёта возможных скидок.
<b>ARR (Average Room Rate)</b>	Средняя стоимость номера за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год). Рассчитывается как частное от деления общей выручки гостиницы от продажи номеров на число проданных номеров за соответствующий отрезок времени.
<b>Коэффициент использования номерного фонда / загрузка гостиницы (Occupancy, Occ. Rate)</b>	Выраженная в процентах доля реализованных номеров в общем количестве доступных номеров за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год).
<b>RevPAR (Revenue Per Available Room)</b>	Средний доход с номера за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год). Рассчитывается как частное от деления общей выручки от продажи номеров на число доступных номеров за соответствующий отрезок времени. Показатель математически равен произведению средней стоимости номера на коэффициент использования номерного фонда (уровень загрузки гостиницы).





**Америка**  
США  
Карибский регион



**Офисная недвижимость**  
**Станислав Тихонов**  
Партнер  
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



**Инвестиции и продажи**  
**Евгений Семенов**  
Директор  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

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



**Складская недвижимость**  
**Вячеслав Холопов**  
Директор  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



**Оценка недвижимости**  
**Хайко Давидс**  
Партнер  
heiko.davids@ru.knightfrank.com



**Торговая недвижимость**  
**Юлия Дальнова**  
Директор  
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



**Санкт-Петербург**  
**Николай Пашков**  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



**Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью**  
**Константин Романов**  
Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



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



**Элитная жилая недвижимость**  
**Елена Юргенева**  
Директор  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



**Маркетинг, PR и исследования рынка**  
**Мария Котова**  
Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com

**Африка**  
Ботсвана  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Зимбабве  
Замбия  
ЮАР

**Азия**  
Камбоджа  
Китай  
Гонконг  
Индия  
Индонезия  
Япония  
Малайзия  
Сингапур  
Южная Корея  
Тайланд  
Вьетнам

**Австралия и Новая Океания**  
Австралия  
Новая Зеландия

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](http://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.