



I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА
РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2011 г. столичный номерной фонд увеличился на 2,5% : в эксплуатацию были введены 4 гостиницы с совокупным номерным фондом 770 единиц.
- Загрузка московских гостиниц категории 3-5★ в среднем по рынку осталась на уровне аналогичного периода прошлого года.
- Продолжился рост показателей операционной деятельности гостиниц, в результате средняя стоимость размещения в столичных отелях категории 4-5★ почти достигла значения \$250.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Антон Мельников

Заместитель директора
департамента стратегического
консалтинга

«Результаты первого полугодия 2011 г. подтвердили наши ожидания в части улучшения показателей операционной деятельности гостиниц. Так, доходность номерного фонда (RevPar) отелей 4-5★ увеличилась почти на 9%, а в трехзвездочных гостиницах прирост показателя составил более 15%. Положительная динамика коммерческих показателей московских отелей, во многом способствовала росту инвестиционной привлекательности сегмента: помимо возобновления реализации ранее приостановленных объектов, был анонсирован целый ряд новых гостиничных проектов».

Ключевые события

- В течение первых 6 месяцев 2011 г. был заключен ряд сделок на гостиничном рынке:

Компания «Галс-Девелопмент» (бывш. «Система-Галс») закрыла сделку по покупке отеля «Пекин» (3★, 135 номеров, Большая Садовая ул., 5/1). В дальнейшем в здании гостиницы предполагается открыть отель уровня 5★.

Владельцы отеля Radisson Royal приобрели гостиницу «Союз» (3★, 115 номеров, Университетский просп., 12) с целью её последующей реконструкции.

Компания Capital Partners продала гостиницу Ritz-Carlton (5★, 334 номера, Тверская ул., 3). Детали не разглашаются, но по оценкам экспертов сумма сделки могла составить более \$600 млн.

- В целях сокращения дефицита бюджета Мэрия Москвы планирует продать доли в принадлежащих ей объектах коммерческой недвижимости, в том числе: отели Националь и Radison SAS Славянская, 49% ОАО «Декмос» владеющего гостиницей Москва, 30% гостиницы Hilton Ленинградская и т.д.

| Основные показатели | | Динамика |
|---|----------|----------|
| Общее количество действующих гостиниц* | 158 | ↑ |
| Общее количество номеров в действующих гостиницах | 30 800 | ↑ |
| Наиболее значимые гостиницы, введенные в эксплуатацию (кол-во гостиниц / номеров) | 4 / 770 | |
| Наиболее значимые гостиницы, запланированные к вводу до конца 2011 г. (кол-во гостиниц / номеров) | 5 / 1060 | |
| Средняя стоимость номера (ARR) в сегменте 5★ | \$ 325 | ↑ |
| Средняя стоимость номера (ARR) в сегменте 4★ | \$ 195 | ↑ |
| Средняя стоимость номера (ARR) в сегменте 3★ | \$ 108 | ↑ |
| Средняя загрузка номерного фонда в сегменте 5★ | 52,4% | ▬ |
| Средняя загрузка номерного фонда в сегменте 4★ | 65,7% | ▬ |
| Средняя загрузка номерного фонда в сегменте 3★ | 56,4% | ↑ |

*Здесь и далее гостиницы Москвы категории 3-5★
Источник: Knight Frank Research, 2011



- Комитет по туризму Москвы реорганизован в Комитет по туризму и гостиничному бизнесу. Теперь помимо реализации политики города по развитию и регулированию отношений

в сфере туризма, в состав функций комитета также войдет координация работы столичного гостиничного комплекса.



Предложение

В первом полугодии 2011 г. были введены в эксплуатацию 4 гостиницы с совокупным номерным фондом 770 единиц. Три из четырех новых отелей вышли на рынок под брендами международных гостиничных операторов, а именно: Crowne Plaza Club, Radisson Blu Belorusskaya Hotel, Ramada Moscow Domodedovo* (см. таблицу). Также была открыта гостиница «Аминьевская», ставшая первым объектом компании «Моспромстрой» в рамках реализации проекта по созданию на территории Москвы сети гостиниц эконом-класса на базе реконструированных общежитий. До конца года запланировано открытие первого в столице отеля отечественной сети Azimuth Hotels (3★, 144 номера). Активизацию национальных гостиничных сетей можно расценивать как весьма позитивный сигнал развития гостиничного рынка РФ.

В структуре нового предложения преобладают отели категории 4★ - их доля составляет более 50%, тогда как на гостиницы уровня 3★ и 5★ приходится 30% и 20% соответственно.

Если говорить о географии гостиничных проектов, то стоит отметить, что их собственники стараются максимально ориентироваться на потребности клиентов. Принимая во внимание деловую направленность спроса на размещение в Москве, вполне логичным является строительство отелей в районах с высокой концентрацией офисных комплексов, как это происходит в Париже, Лондоне и других крупных деловых центрах. Месторасположение гостиниц, открытых в первом полугодии 2011 г. подтверждает данную тенденцию. Так, клубный корпус отеля Crowne Plaza Club (5★, 149 номеров) расположен в непосредственной близости от ММДЦ «Москва-Сити» на территории Всемирного Торгового Центра, а 5-я гостиница группы Rezidor Radisson Blu Belorusskaya Hotel была открыта в активно развивающемся деловом районе Белорусский.

Также в феврале начал работу первый в Москве отель под брендом Ramada компании Wyndham Hotels – Ramada Moscow Domodedovo (4★, 134 номера). На протяжении ряда последних лет гостиницы при московских аэропортах демонстрируют неизменно высокие показатели операционной деятельности. В этой связи мы наблюдаем повышенное внимание, уделяемое гостиничными операторами и девелоперами таким объектам. В текущем году ожидается открытие нового гостиничного комплекса в аэропорту Внуково (4★, 443 номера).

Спрос

На фоне общего повышения интереса к гостинично-туристской инфраструктуре Москвы со стороны властей, ведутся активные обсуждения по её совершенствованию, в частности разрабатываются планы по формированию позитивного имиджа

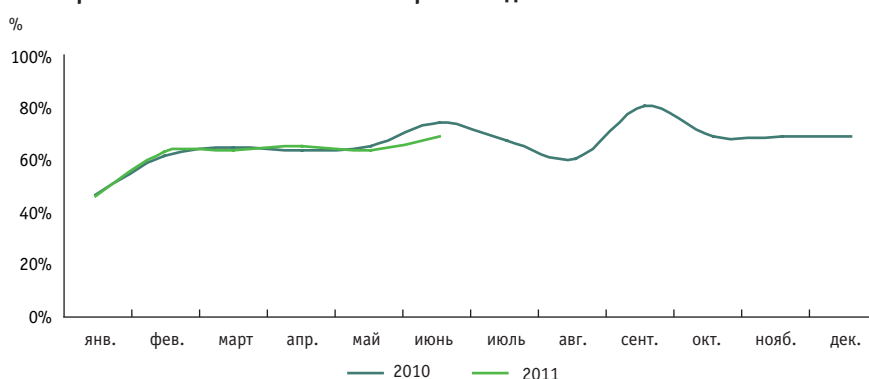
Наиболее значимые гостиницы, открытые в первом полугодии 2011 г.

| Название | Адрес | Категория | Кол-во номеров |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------|
| I квартал | | | |
| Crowne Plaza Club | Краснопресненская наб., 12 | 5★ | 149 |
| Ramada Moscow Domodedovo* | 5 км от аэропорта «Домодедово», | 4★ | 134 |
| II квартал | | | |
| Radisson Blu Belorusskaya Hotel | 3-я Ямского Поля ул., 26 | 4★ | 264 |
| «Аминьевская» | Аминьевское ш., 5 | 3★ | 223 |

Источник: Knight Frank Research, 2011

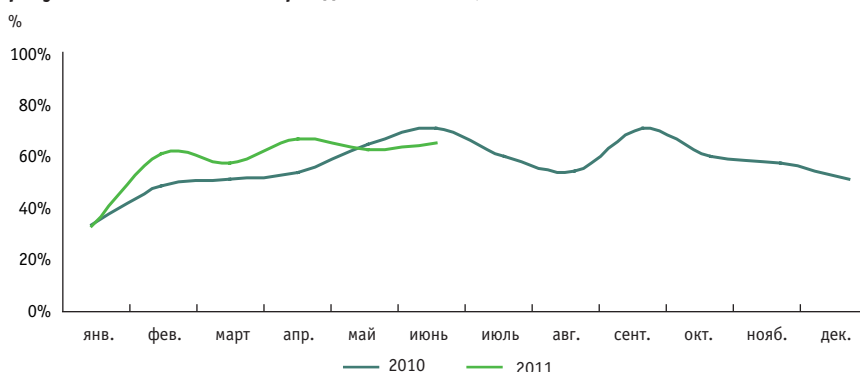
* Несмотря на то, что гостиница находится на территории Московской области, мы относим её к московскому рынку, поскольку она, в первую очередь, ориентирована на транзитных пассажиров аэропорта Домодедово, обслуживающего Москву.

На протяжении практически всего первого полугодия 2011 г. загрузка гостиниц категории 5★ и 4★ не отличалась от прошлогодних значений показателя.



Источник: Knight Frank Research, 2011

По итогам первого полугодия загрузка номерного фонда в сегменте 3★ превысила результат аналогичного периода 2010 г. на 3,5 п.п.



Источник: Knight Frank Research, 2011

российской столицы за рубежом, созданию понятной для туристов навигационной схемы на улицах города и т.д. Тем не менее, основные вопросы, препятствующие активному развитию туризма по-прежнему остаются нерешенными. К примеру, из-за усложнения визовых процедур

в Германии и Испании число туристов из этих стран по итогам первого полугодия сократилось более чем на 15%. Общий въездной поток иностранных граждан в Москву, по нашим оценкам, за первые 6 месяцев составил около 1,9 млн. человек, незначительно превзойдя

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2011 РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

результат первого полугодия прошлого года. Темпы роста внутреннего туризма в стране также остаются на невысоком уровне – в прошлом году прирост составил около 1%. В результате спрос на размещение в столичных гостиницах практически не увеличивается.

Также фактором, сдерживающим увеличение загрузки столичных отелей, являются сохранившиеся с прошлого года достаточно высокие темпы прироста нового предложения, особенно в верхнем сегменте.

В первом полугодии 2011 г. заполняемость отелей сегментов 4★ и 5★ в целом осталась на уровне 2010 г. В трехзвездочных гостиницах после значительного снижения загрузки в период 2008-2010 гг., обусловленного сокращением туристического потока, на протяжении первых шести месяцев текущего года отмечалось постепенное возвращение показателя к значениям характерным для данного сегмента. По итогам первых шести месяцев прирост составил 3,5 процентных пункта (п.п.) относительно аналогичного периода прошлого года.

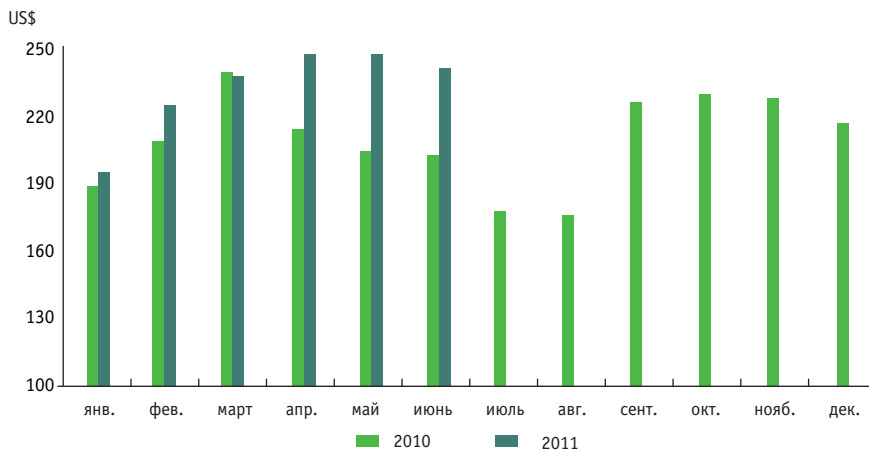
Коммерческие условия

Как мы и предполагали, после периода стабилизации цен в прошлом году в первом полугодии 2011 г. наблюдался рост средней стоимости номера (ARR) в гостиницах всех категорий. Причем если по итогам первых трех месяцев разница между показателями 2010 и 2011 г. находилась в пределах 2-4%, то во II квартале она увеличилась до 17-20% в зависимости от сегмента. В среднем за период с начала года практически во всех сегментах прирост показателя ARR в долларах США к аналогичному периоду 2010 г. был одинаковым – на уровне 10%. Стоимость размещения в московских отелях категории 5★ составила около \$325, а в гостиницах уровня 4★ и 3★ – \$195 и \$108 соответственно.

Прирост стоимости номера на 10% в рассматриваемом периоде в целом отражает общеевропейские тенденции и является вполне закономерным после практически двукратного падения цен в течение 2008-2009 гг.

Рост цены номера на фоне стабильной загрузки обусловил увеличение доходности номерного фонда (RevPar) московских отелей. В среднем по рынку показатель достиг значения \$100. Увеличение стоимости размещения в трехзвездочных гостиницах одновременно с восстановлением их заполняемости обеспечило отелям данной категории 16%-й прирост RevPar.

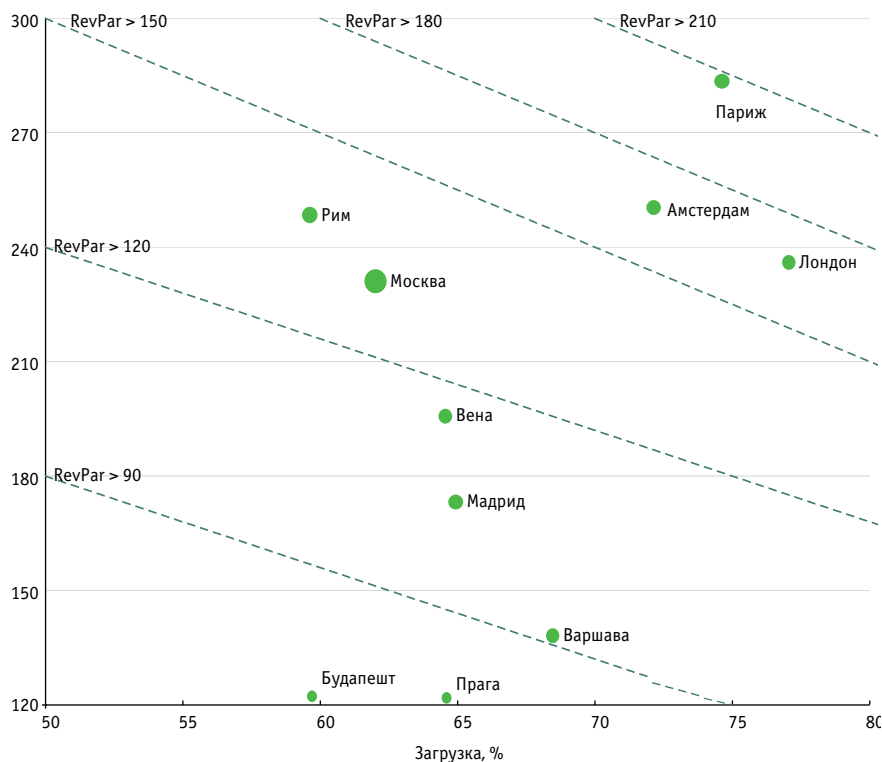
К середине весны явно обозначилась тенденция увеличения средней стоимости номера (ARR) в столичных гостиницах 4-5★, наблюдаемая с первых месяцев текущего года.



Источник: Knight Frank Research, 2011

В настоящее время Москва занимает промежуточное положение между явными лидерами рынка и остальными европейскими столицами по основным показателям операционной деятельности.

Средняя стоимость номера, US\$



Источник: Knight Frank Research, 2011

Что касается положения Москвы среди других европейских городов в части операционных результатов, то по обоим показателям (ARR и RevPar) столица РФ сохранила 5 позицию, занятую в 2010 г. А учитывая тенденцию

к росту стоимости размещения, весьма вероятным представляется возвращение Москвы на лидирующие позиции в ближайшей перспективе.



Прогноз

До конца текущего года ожидается пополнение столичного номерного фонда еще на 1 тыс. номеров. В том числе планируется открытие 2 гостиниц под новыми как для Москвы, так и России в целом брендами.

- Значимым для рынка событием может стать запланированное на осень открытие отеля Intercontinental Moscow Tverskaya (5★, 203 номера);
- Также в скором времени начнет принимать гостей отель Mercure Arbat (4★, 103 номера).

Кроме того комплекс «Вега»* (3★, 967 номеров) готовится к вступлению в крупнейшую гостиничную ассоциацию Best Western.

В случае ввода в эксплуатацию всех анонсированных гостиниц столичный номерной фонд по итогам года пополнится 1,8 тыс. номерами, превзойдя результат 2010 г.

Однако в среднесрочной перспективе весьма вероятно сокращение объемов нового предложения в силу небольшого количества заявленных к реализации и начатым проектам в 2008-2009 гг. Инициатива Мэрии Москвы об ограничении строительства в центре города офисных и торговых объектов, вероятно, могла бы положительным образом отразиться на гостиничном сегменте. Однако для этого необходим дальнейший контроль со стороны властей, а также дополнительные меры по стимулированию гостиничного строительства.

*7 июля 2011 г. гостиничный комплекс «Вега» стал официальным членом гостиничной ассоциации Best Western и начал функционировать под вывеской Best Western Vega Hotel & Convention Center.

Что касается загрузки столичных гостиниц, то в настоящий момент отсутствуют предпосылки к значительному увеличению показателя в ближайшей перспективе. Новое предложение, ожидаемое к вводу в текущем и следующем году, при существующих темпах роста туристических потоков, вероятно, удержит загрузку в верхнем сегменте на текущем уровне. Положительная динамика показателя в трехзвездочных гостиницах, скорее всего, сохранится до конца года.

Таким образом, единственным инструментом управления доходностью гостиниц становится цена номера. Результаты первых шести месяцев коммерческой деятельности московских гостиниц позволяют ожидать 8-12% прироста ARR по итогам года.

Краткий глоссарий основных терминов

Rack Rate — Объявленная гостиницей цена за номер без учёта возможных скидок.

ARR (Average Room Rate) — 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.

Коэффициент использования номерного фонда / загрузка гостиницы (Occupancy, Occ. Rate) — Выраженная в процентах доля реализованных номеров в общем количестве доступных номеров за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год).

RevPAR (Revenue Per Available Room) — 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).

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

| Название | Адрес | Категория | Кол-во номеров |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------|----------------|
| III квартал | | | |
| Intercontinental Moscow Tverskaya | Тверская ул., 22 | 5★ | 203 |
| Mercure Arbat | Смоленская пл., 6 | 4★ | 103 |
| Азимут Отель Москва | Новоданиловская наб., 9 | 3★ | 144 |
| IV квартал | | | |
| Гостиничный комплекс | Аэропорт «Внуково» | 3-4★ | 443 |
| Courtyard Paveletskaya | Кожевническая ул., 8/4 | 4★ | 170 |

Источник: Knight Frank Research, 2011



Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
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
Канада
Карибские острова
США



Офисная недвижимость

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



Складская недвижимость, регионы

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



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер
Sergey.Gipsh@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

Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@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

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru
© Knight Frank 2011

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

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.