



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА
РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На рынке гостиничной недвижимости столицы сохраняется высокий уровень девелоперской активности: в I квартале была возобновлена реализация нескольких проектов; кроме того, было анонсировано строительство новых отелей.
- В феврале 2012 г. в Москве состоялось открытие первого в России отеля под брендом Mercure – Mercure Arbat, единственного введенного в эксплуатацию в I квартале.
- В первые три месяца текущего года наблюдался рост спроса на размещение в столичных гостиницах: загрузка номерного фонда в среднем по рынку (гостиницы 3-5★) увеличилась на 5,5 процентных пункта (п.п.) относительно аналогичного периода 2011 г.
- В 2012 г. ожидается открытие трех отелей с совокупным номерным фондом 700 единиц, сроки ввода в эксплуатацию ряда других гостиниц были перенесены на 2013 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Антон Мельников
Заместитель директора
Департамент стратегического
консалтинга

«Строительство в московской области в последнее время одна из наиболее обсуждаемых тем. Расширение границ Москвы, смена власти, масштабные девелоперские проекты – все это привлекает дополнительное внимание. Что касается отрасли гостеприимства московского региона, то её развитие происходит довольно медленными темпами, хотя интерес как со стороны девелоперов, так и гостиничных операторов, безусловно, присутствует. Так, в течение 2013-2014 гг. ожидается открытие нескольких рекреационных комплексов под международными брендами: DoubleTree by Hilton New Riga, Kempinski Hotel Beriozki. Активно развивается сегмент «приаэропортовых» отелей. Например, в начале 2013 г. будет введен в эксплуатацию DoubleTree by Hilton Vnukovo. Кроме того, в случае переноса государственных учреждений на территорию «Новой Москвы», вероятно, будут востребованы отели в районах новых правительственных центров.»

Основные показатели. Гостиницы Москвы категории 3-5★

Общее количество действующих гостиниц / номеров в действующих гостиницах	161 / 31 060	↑
Наиболее значимые гостиницы, введенные в эксплуатацию в I квартале 2012 г. (кол-во гостиниц / номеров)	1 / 109	
Наиболее значимые гостиницы, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2012 г. (кол-во гостиниц / номеров)	3 / 696	
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 5★	\$312	↑
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 4★	\$215	↑
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 3★	\$113	↑
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 5★	53,5%	↑
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 4★	61,0%	↑
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 3★	55,9%	↑

Источник: Knight Frank Research, 2012

Ключевые события

- В 2012 г. столичные власти намерены продолжить приватизацию объектов недвижимости. Летом на торги выставят здание гостиницы «Метрополь», позже по той же схеме планируется реализовать ОАО «Гостиничная Компания», которое владеет и осуществляет управление гостиницами категории 2-3★.
- Министерство обороны анонсировало планы по продаже нескольких гостиниц сети «Славянка», расположенных в крупных российских городах, в том числе отелей «Славянка» в Москве и «Орбита» в Санкт-Петербурге.
- В I квартале были пересмотрены сроки реализации ряда инвестиционных проектов гостиниц. В частности, до 2013 г. продлен контракт

с ООО «Ми Недвижимость» по строительству девятиэтажной гостиницы на Тверской улице*. Годом позже, согласно инвестиционному контракту, должен быть введен в эксплуатацию отель на Киевской улице**, реализуемый ООО «Белком Коммуникейшн».

- Московские власти планируют увеличить число гостиниц в городе за счет продажи прав аренды на объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Ставка аренды составит 1 руб./м²/год, срок – 49 лет.

* Тверская ул., вл. 16/2, стр. 2

** Киевская ул., вл. 2



Гостиница «Метрополь», Театральный пр., 2



Гостиница «Балчуг Kempinski», Балчуг ул., 1

Предложение

В феврале 2012 г. состоялось открытие первого в России отеля под брендом Mercure французского гостиничного оператора Accor – Mercure Arbat (4★, 109 номеров), расположенного на Смоленской площади в Москве. В ближайшие три года в столице планируется открытие еще двух отелей данной сети. Стоит отметить, что Mercure Arbat был единственным отелем, введенным в эксплуатацию в I квартале 2012 г. При этом в последние годы (2009–2011 гг.) за аналогичный период в эксплуатацию вводилось два и более гостиничных объекта. Таким образом, очевидно замедление темпов прироста предложения.

Совокупный номерной фонд столицы на конец марта 2012 г. составил 31,1 тыс. номеров (в гостиницах 3–5★). При этом емкость гостиниц Москвы, функционирующих под международными брендами, превысила 10,1 тыс. единиц.

Одной из актуальных тенденций столичного гостиничного рынка является реконструкция средств размещения. Так, в начале 2012 г. начался новый этап реновации отеля «Балчуг Kempinski», в ходе которого планируется обновить общественные зоны и увеличить конференц-площади. Новые владельцы отеля

«Националь» в ближайшей перспективе также намерены приступить к его реконструкции, в результате которой, в частности, будет увеличена площадь некоторых номеров. При этом оба отеля будут функционировать в нормальном режиме благодаря поэтапному выполнению работ.

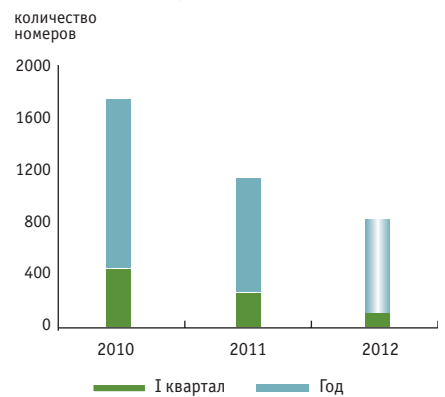
В марте компания «Галс Девелопмент» объявила о сроках проведения реставрации отеля «Пекин». Он закроется для гостей в 2013 г. и за четыре года будет практически полностью перестроен, чтобы соответствовать стандартам уровня 5★. В 2017 г. отель будет открыт под брендом Fairmont.

В I квартале 2012 г. было анонсировано строительство нескольких новых гостиниц. На Международном шоссе вблизи аэропорта «Шереметьево» в рамках второй очереди бизнес-парка Skyrpoint будет построен отель Sheraton (5★, 200 номеров). Завершить реализацию проекта планируется к 2014 г.

Еще один отель будет построен на Верхней Красносельской улице*. Ожидается, что объект войдет в состав гостиничной сети Hilton одноименного международного

* Верхняя Красносельская ул., вл. 11А, стр. 4-5

В 2012 г. ожидается снижение темпов прироста столичного номерного фонда, что проявилось уже в I квартале



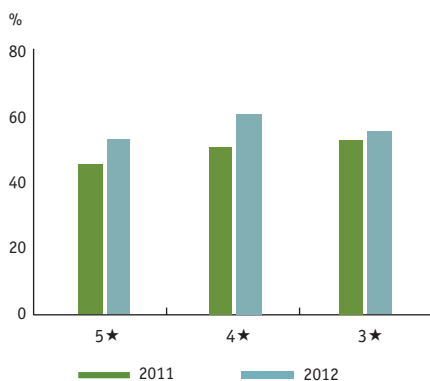
Источник: Knight Frank Research, 2012

оператора. С учетом гостиниц, заявленных ранее, к 2015 г. в Московском регионе под различными брендами Hilton Worldwide будут функционировать семь объектов с совокупным номерным фондом 1800 единиц. Таким образом, по количеству брендов, представленных в Москве, он сравняется с Marriott International (текущим лидером рынка по данному показателю).

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

В I квартале 2012 г. загрузка московских гостиниц всех сегментов превысила уровень аналогичного периода прошлого года



Источник: Knight Frank Research, 2012

Спрос

На момент написания отчета данные о числе иностранных туристов, посетивших Москву в I квартале, не были опубликованы. Однако более чем 20% прирост международного пассажиропотока аэропортов Московского авиационного узла (МАУ) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года дает основания ожидать увеличения иностранного туристического потока в столицу не менее, чем на 5% по итогам трех первых месяцев 2012 г.

Данная оценка подтверждается почти идентичным ростом загрузки московских отелей в I квартале 2012 г.: в среднем по рынку (гостиницы 3–5★) прирост показателя составил 5,5 процентных пункта (п.п.) относительно аналогичного периода предыдущего года. Наиболее востребованы были отели категории 4–5★, заполняемость которых выросла к уровню I квартала 2011 г. на 10 и 8,7 п.п. соответственно, составив 61 и 54% для отелей соответствующих категорий. Загрузка гостиниц эконом-сегмента (3★) увеличилась не столь значительно – на 2,3 п.п.

Учитывая сезонное снижение спроса на размещение в гостиницах в период новогодних праздников, обусловленное превалярованием в столице бизнес-туризма, мы оцениваем уровень загрузки номерного фонда, достигнутый в I квартале 2012 г., как довольно высокий.

Стоит отметить, что по мере роста конкуренции все более очевидной становится разница между средним уровнем показателей операционной деятельности (например, загрузки) и результатами отдельных гостиниц, в некоторых случаях она может достигать 15–20 п.п.

Коммерческие условия

В результате наблюдавшегося на протяжении всего 2011 г. роста стоимости размещения в столичных гостиницах, средняя цена номера (ARR) в долларах США в I квартале 2012 г. превысила уровень данного показателя аналогичного периода предыдущего года на 5–14% в зависимости от сегмента, составив \$312, \$215 и \$113 для гостиниц категории 5★, 4★ и 3★ соответственно.

Повышение показателя ARR на фоне увеличения загрузки московских отелей обусловило довольно значительный рост доходности столичного номерного фонда (RevPar).

Прогноз

Открытие ряда гостиниц, ранее заявленных к вводу в текущем году, было перенесено на 2013 г. Таким образом, до конца года запланирован ввод в эксплуатацию трех отелей, которые прибавят к столичному номерному фонду почти 700 номеров.

В июне гостей примет первый в Москве отель российской гостиничной сети Azimuth Hotels – «Азимут Отель Москва» (3★, 134 номера). Также к открытию в 2012 г. заявлены две гостиницы под брендами международных операторов – Novotel Moscow-City (4★, 362 номера) и Kempinski Hotel Nikolskaya (5★, 200 номеров).

Согласно программе «Развитие индустрии отдыха и туризма в Москве в 2012–2016 гг.», разработанной столичными властями, в 2012 г. ожидается увеличение иностранного туристического потока в столицу до 4,5 млн человек. Несмотря на положительные тенденции начала года, продолжающийся во многих европейских странах – ключевых партнерах России – кризис, вероятно, скорректирует темпы роста иностранного туристического потока, что может негативно сказаться на загрузке московских гостиниц.



Гостиница Mercure Arbat, Смоленская пл., 6

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.

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 гостиницы, планируемые к вводу в 2012 г.

Название	Адрес	Категория	Количество номеров
II квартал			
Азимут Отель Москва	Новоданиловская наб., д. 9	3★	134
IV квартал			
Kempinski Hotel Nikolskaya	Никольская ул., д. 12/1	5★	200
Novotel Moscow-City	ММДЦ «Москва-Сити» уч. 8А	4★	362

Источник: Knight Frank Research, 2012



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

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Иностранные инвестиции

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



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



Инвестиции и продажи

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



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

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



Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

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



Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 2012

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,
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.