



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2012 г. в Москве были открыты две гостиницы, еще одна планируется к вводу во втором полугодии. Таким образом, прирост предложения по итогам всего года может стать минимальным за последние пять лет.
- В течение рассматриваемого периода было анонсировано рекордное число новых гостиничных проектов, несколько объектов будет построено в Московской области.
- Международные операторы продолжают проводить активную экспансию на российском и, в частности, московском рынках.
- На протяжении последних 12 месяцев мы наблюдаем стабилизацию средних цен на размещение в московских гостиницах на достигнутом уровне после годового периода их роста.

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Антон Мельников,
Заместитель директора
Департамент стратегического консалтинга,
Knight Frank

«В первом полугодии 2012 г. мы ощутили существенный спад в новом предложении: в Москве было открыто лишь две гостиницы. В то же время число новых проектов продолжает увеличиваться быстрыми темпами. Среди анонсированных отелей я бы назвал Sheraton, строящийся в рамках второй очереди комплекса SkyPoint, расположенного вблизи аэропорта «Шереметьево». Это второй объект компании Starwood Hotels в Московском регионе. Стоит отметить, что отели при аэропортах – весьма популярные во всем мире – в России начали активно строиться сравнительно недавно. Интерес к ним проявляют как девелоперы, так и международные операторы.»

Ключевые события

- В текущем году власти города намерены продолжать программу приватизации непрофильных активов. В частности, в ближайшей перспективе на торги планируют выставить долю города в гостинице Hilton Leningradskaya*, здание отеля «Метрополь», а также ОАО «Гостиничная Компания», владеющую 11 отелями категории 2-3★. По такой же схеме планируется реализовывать земельные участки, предназначенные для строительства гостиничных объектов.
- ОАО «РЖД» приняло решение о строительстве на территориях некоторых железнодорожных вокзалов МФК, включающих гостиницы эконом-сегмента. В данный момент осуществляется разработка концепции.
- В течение первого полугодия 2012 г. 5 московских гостиниц прошли официальную классификацию согласно новым стандартам. Два отеля получили наивысшую оценку – 5★, еще два были классифицированы как четырехзвездочные и один был отнесен к категории 3★.

* 18 июля были проведены торги, по результатам которых 30% гостиницы Hilton Leningradskaya приобрела компания «Садко-отель», в собственности которой находится остальная часть гостиницы.

Основные показатели. Гостиницы Москвы категории 3-5★

Общее количество действующих гостиниц / номеров в действующих гостиницах	162 / 31 200	↑
Наиболее значимые гостиницы, введенные в эксплуатацию в I квартале 2012 г. (кол-во гостиниц / номеров)	2 / 243	
Наиболее значимые гостиницы, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2012 г. (кол-во гостиниц / номеров)	1 / 362	
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 5★	\$303	↓
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 4★	\$207	↑
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 3★	\$113	=
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 5★	62,5%	↑
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 4★	65,8%	=
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 3★	60,0%	↑

Источник: Knight Frank Research 2012

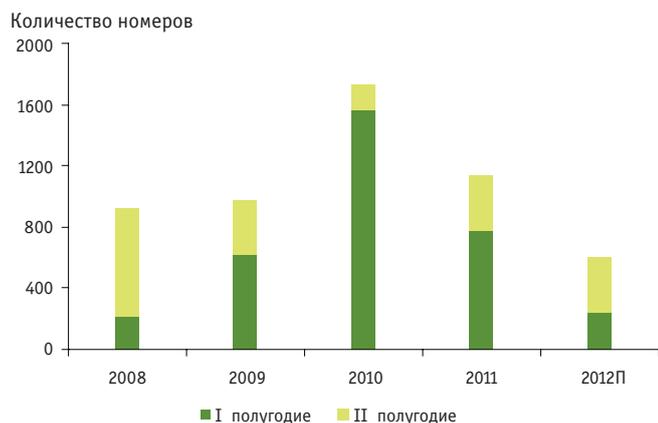
- Была принята отраслевая схема размещения гостиниц в столице, согласно которой в городе до 2025 г. будут построены 343 гостиницы емкостью более 92 тыс. номеров. Данная программа предполагает реализацию в два этапа, в рамках первого (т.е. до 2016 г.) планируется строительство 146 гостиниц.

Предложение

На конец июня 2012 г. совокупный номерной фонд в гостиницах Москвы категории 3-5★ составил 31 200 единиц, пополнившись за первые шесть месяцев года 243 номерами (менее 1%). При анализе динамики предложения за последние пять лет становится очевидным снижение темпов ввода гостиничных номеров. Прирост предложения за аналогичный период 2009 и 2011 гг. был втрое, а 2010 г. – в шесть раз больше.

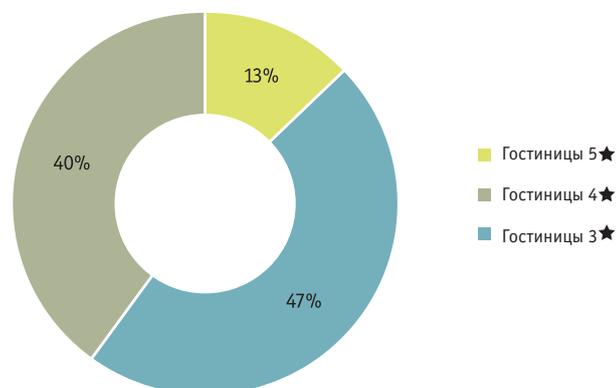


Прирост предложения по итогам первого полугодия 2012 г. находится на уровне показателя 2008 г., а по итогам всего текущего года может стать минимальным за последние пять лет



Источник: Knight Frank Research, 2012

Несмотря на увеличение доли четырехзвездочных отелей, в общей структуре предложения по-прежнему преобладают гостиницы категории 3★



Источник: Knight Frank Research, 2012

Наиболее значимые гостиницы, открытые в Москве в первом полугодии 2012 г.

Название	Адрес	Кат.	Кол-во номеров
I квартал			
Mercure Arbat	Смоленская пл., д. 6	4★	109
II квартал			
«Азимут Отель Москва»	Новоданиловская наб., д. 9	3★	134

Источник: Knight Frank Research, 2012

За период с начала 2012 г. в Москве было открыто лишь две гостиницы. В феврале* 2012 г. был введен в эксплуатацию первый в России отель под брендом Mercure французского гостиничного оператора Accor – Mercure Arbat (4★, 109 номеров), расположенный на Смоленской площади. В июне первых гостей принял «Азимут Отель Москва» (3★, 134 номера) – первый в столице объект под управлением российской гостиничной сети Azimuth Hotels. Годом ранее оператор взял в управление подмосковный отель, который получил название «Азимут Новый берег».

Ввод новых объектов не оказал значительного влияния на структуру номерного фонда столицы. В то же время несколько крупных гостиниц, а именно входящие в состав комплекса «Измайлово» «Альфа» (4★, 964 номера) и Best Western Vega (4★, 969 номеров), прошли официальную классификацию, по итогам которой им была присвоена категория 4★ (ранее они имели категорию 3★). В результате произошло перераспределение номерного фонда: доля четырехзвездочных гостиниц в общей структуре предложения увеличилась на 6 п.п. и достигла 40%, а доля объектов категории 3★ снизилась до 47%. Учитывая превалирование среди заявленных к реализации проектов отелей верхней ценовой категории, в перспективе ближайших трех лет можно ожидать выравнивание долей трех- и четырехзвездочных гостиниц.

По состоянию на июнь 2012 г. емкость гостиниц Москвы, функционирующих под международными брендами, превысила 10,1 тыс. единиц.

Растущая конкуренция в верхнем ценовом сегменте (номерной фонд отелей 5★ за 2010-2011 гг. увеличился на 42%) подтолкнула собственников ряда московских гостиниц к обновлению их объектов. Так, Гущериев анонсировал планы по увеличению площади некоторых номеров в отеле «Националь». С прошлого года продолжается реновация отеля «Балчуг Kempinski»: в 2012 г. начался новый этап, предполагающий обновление общественных зон и увеличение конференц-площадей. Благодаря поэтапному выполнению работ отели функционируют в нормальном режиме.

В 2013 г. отель «Пекин» закроется на четырехлетнюю реконструкцию, в ходе которой он будет перестроен в соответствии со стандартами бренда Fairmont, под которым он выйдет на рынок в 2017 г. (пока этот бренд не представлен на российском рынке). Ожидается, что к тому моменту свои первые отели в столице РФ откроют и другие международные сети класса «люкс» – Mandarin Oriental и Four Seasons Hotels and Resorts.

Активную экспансию также проводят международные операторы, уже представленные на российском рынке. Так, на стадии строительства находится сразу несколько гостиничных комплексов, управлять которыми будет французский оператор Accor. На следующий год запланировано

* Торжественное открытие отеля Mercure Arbat состоялось в июне 2012 г.

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

открытие двух отелей Hilton (Hilton Doubletree Leningradskaya и Hilton Garden Inn New Riga), а также отеля под брендом Radisson Blu, одной из крупнейших гостиничных сетей в мире. – The Carlson Rezidor. Кроме того, уже в III квартале 2012 г. в подмосковном городе Одинцово состоится открытие отеля Park Inn Odintsovo данного оператора.

Стоит отметить, что в последнее время мы наблюдаем укрепление тренда по строительству загородных отелей, причем как отечественными, так и зарубежными операторами. Долгое время в Московской области единственными отелями с международным сетевым управлением оставались Le Meridien Moscow Country Club, Holiday Inn Vinogradovo и Novotel Sheremetievo на территории одноименного аэропорта. Начиная с 2010г. число отелей с профессиональным управлением, расположенных за чертой города, стало планомерно увеличиваться. На сегодняшний день на территории Московской области функционируют шесть отелей под известными российскими и международными брендами, еще четыре находятся в стадии строительства.

Спрос

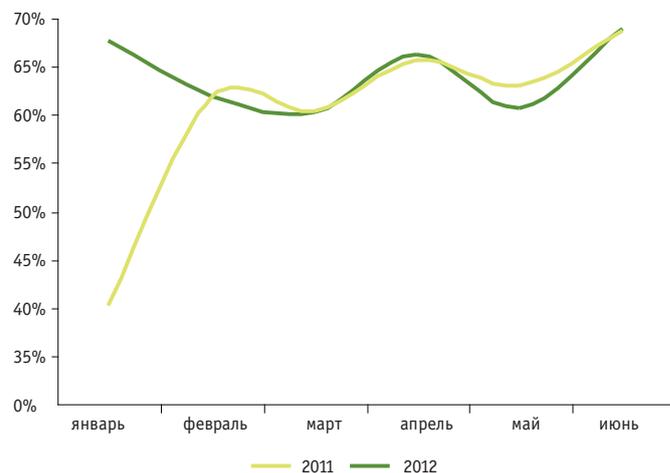
По нашим оценкам, число иностранных граждан, посетивших Москву в первом полугодии 2012 г., незначительно превысило уровень аналогичного периода предыдущего года и составило около 2,2 млн человек. При положительном тренде темпы прироста зарубежного турпотока в столицу невысоки и пока не позволяют значительно улучшить ситуацию. По уровню интенсивности турпотока Москва с показателем 900 туристов на 1000 жителей более чем в 6 раз уступает крупнейшим европейским городам, для которых он находится в диапазоне от 5 500 до 6 500.

Одним из препятствий увеличению числа туристов традиционно является необходимость получения визы для въезда на территорию РФ. Напомним, что стоимость разовой российской туристической визы составляет от \$80, а процесс оформления занимает две недели и больше. В настоящее время с рядом стран продолжают переговоры по упрощению визового режима. В перспективе это может увеличить поток туристов. Пока же московский, как и в целом российский, туристический потенциал остается нереализованным.

Тем не менее стоит отметить, что в последнее время на фоне повышения интереса московских властей к туристической отрасли в столице проводится ряд мероприятий, направленных на её развитие. Так, в рамках программы «Развитие индустрии отдыха и туризма на 2012-2016 гг.», принятой в начале 2012 г., планируется вложить в развитие туризма более 4 млрд руб. В 2012 г., в рамках первого из двух этапов программы планируется создание информационно-туристских центров, системы навигации для туристов на улицах города и т.д.

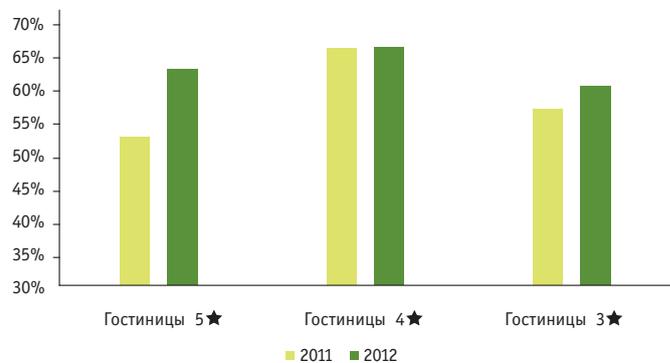
В первом полугодии 2012 г. заполняемость традиционно наиболее востребованных отелей категории 4★, как и в предыдущем году, находилась на уровне 67%. Загрузка пятизвездочных отелей относительно аналогичного периода 2011 г. увеличилась почти на 10 п.п. до 62%. Также

Загрузка московских отелей в январе-феврале 2012 г. значительно превысила традиционный для этих месяцев уровень



Источник: Knight Frank Research, 2012

Наиболее значительный рост показателя заполняемости в первом полугодии 2012 г. продемонстрировали отели категории 5★



Источник: Knight Frank Research, 2012

наблюдался небольшой рост (3 п.п.) заполняемости номерного фонда трехзвездочных гостиниц.

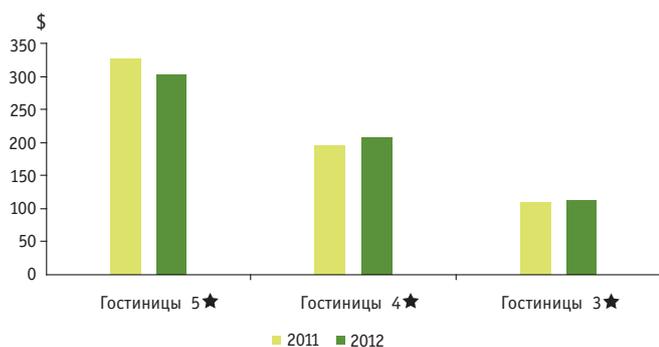
В целом месячный характер изменения загрузки столичных гостиниц в первом полугодии 2012 г. значительно не отличался от предыдущего года. Исключением стали два первых месяца года, когда показатель находился на уровне 70% (весьма высоким для столичного рынка), превышая значения января и февраля 2011 г. на 30 п.п. и 10 п.п., соответственно.

Коммерческие условия

После периода роста цен во втором полугодии 2010 – первом полугодии 2011 гг. уже на протяжении 12 месяцев мы наблюдаем их стабилизацию



В связи с масштабными корпоративными заездами в пятизвездочные отели в начале года (о чем в том числе свидетельствует высокий процент их загрузки) средняя стоимость номера незначительно сократилась



Источник: Knight Frank Research, 2012

на достигнутом уровне. В целом по рынку (гостиницы 3-5★) средняя стоимость размещения (ARR) в первом полугодии 2012 г. составила \$175. Из-за высокой волатильности курса доллара динамика цен в рублях была более выраженной: прирост показателя превысил 10%.

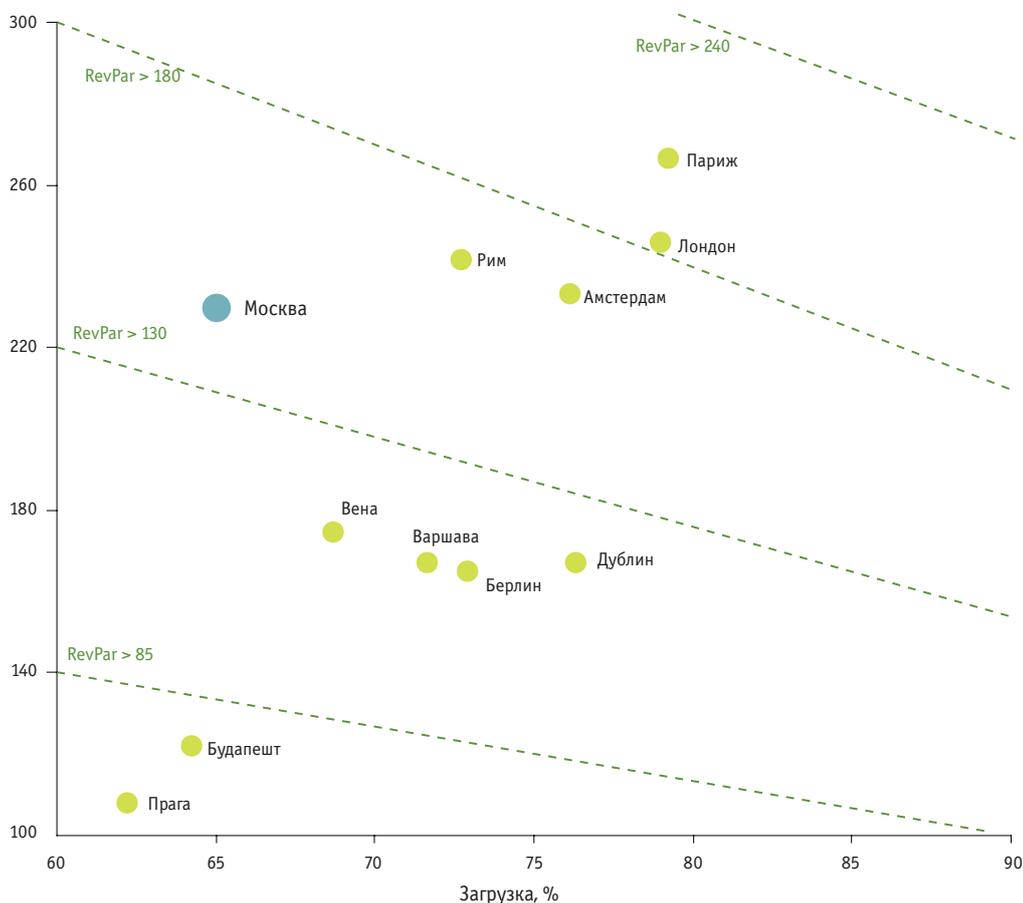
Увеличение загрузки на фоне стабильной стоимости размещения обусловило увеличение доходности номерного фонда (RevPar) московских отелей на 10%. В среднем по рынку показатель достиг значения \$110.

Уровень операционных результатов московских гостиниц по сравнению с отелями других европейских городов позволяет российской столице третий год подряд занимать пятую позицию по обоим показателям (ARR и RevPar). По уровню загрузки номерного фонда Москва значительно уступает остальным городам. Соотношение высоких цен и умеренных показателей загрузки является характерной особенностью московского гостиничного рынка и свидетельствует о невысоком уровне конкуренции между гостиничными операторами. Кроме того, такая стратегия обеспечивает довольно высокий уровень

доходности в расчете на номер (RevPAR) при более низкой эксплуатационной нагрузке на номерной фонд. В настоящее время предпосылки к изменению сложившейся ситуации в ближайшей перспективе не наблюдаются.

В первом полугодии 2012 г. Москва сохранила пятую позицию по уровню показателей операционной деятельности гостиниц среди европейских столиц

Средняя стоимость номера US\$



Источник: Knight Frank Research, 2012

Прогноз

Открытие ряда гостиниц, ранее заявленных к вводу в текущем году, было перенесено на 2013 г. Таким образом, до конца года ожидается открытие лишь одного отеля – Novotel Moscow-City (4★, 362 номера) в составе МФК City Point на территории ММДЦ «Москва-Сити». Кроме того, на III квартал 2012 г. запланирован ввод в эксплуатацию отеля в Одинцово под брендом Park Inn.

В результате по итогам года столичный номерной фонд пополнится 600 номерами, что ниже показателей предыдущих лет. Это является следствием небольшого количества заявленных к реализации и начатых проектов в 2008-2009 гг.

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Небольшой объем нового предложения мог бы способствовать увеличению загрузки столичных гостиниц, однако задел, обеспеченный рекордным приростом предложения в 2010-2011 гг., при существующих темпах роста туристических потоков, вероятно, послужит сдерживающим фактором.

Краткий глоссарий основных терминов

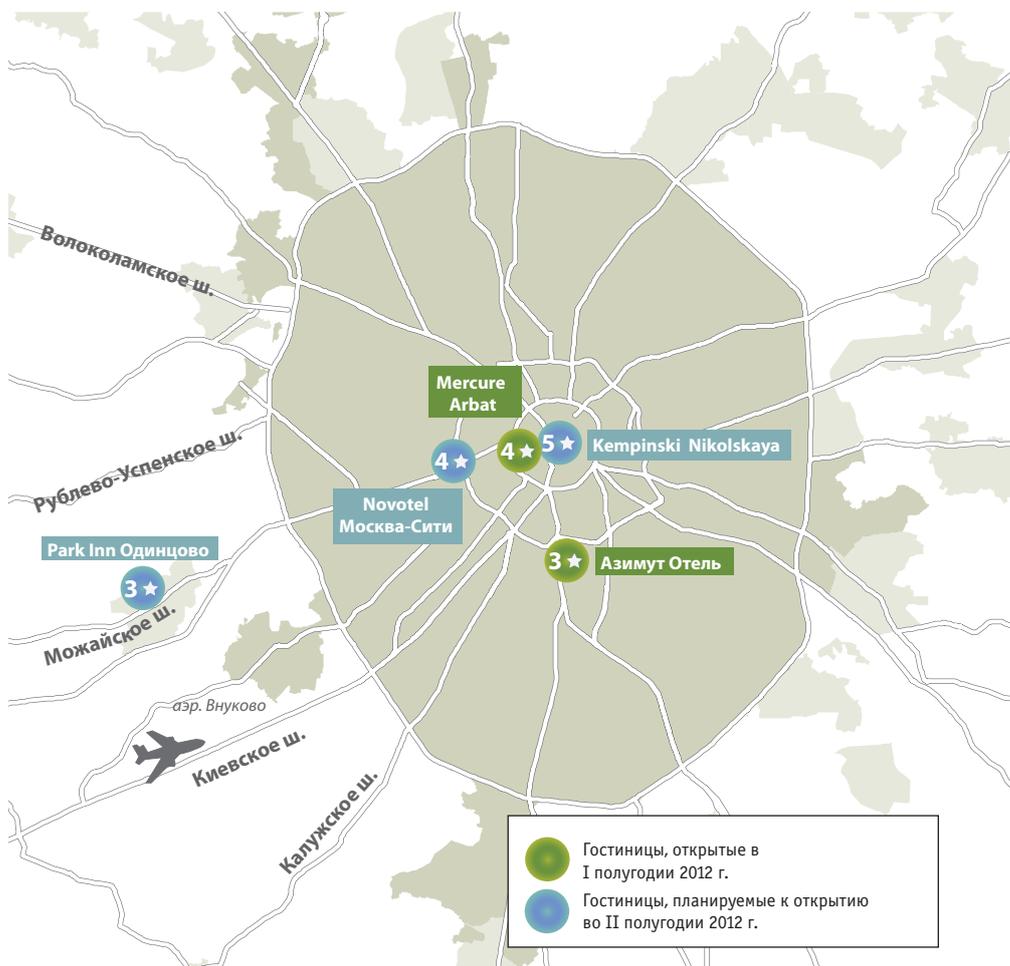
Rack Rate – Объявленная гостиницей цена за номер без учёта возможных скидок.

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 (Осципансу, Осс. 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).

Карта гостиниц Москвы, открытых в первом полугодии 2012 г. и планируемых к вводу до конца 2012 г.



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

Никола Обайдин
 Директор
 Nikola.Obajdin@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Ольга Ясько
 Региональный директор
 Olga.Yasko@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
 Директор, Россия и СНГ
 vacheslav.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

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
 Партнер
 konstantin.romanov@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

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

© Knight Frank 2012

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.

