



# III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За девять месяцев 2012 г. в Москве были открыты 3 новые гостиницы с общим номерным фондом в 350 единиц, что в два раза ниже показателя за аналогичный период 2011 г.
- Осенью продолжилась сертификация московских отелей по новым стандартам. Повышение категории ряда гостиниц с 3★ до 4★ привело к выравниванию их долей в общей структуре предложения.
- В Москве возросло число международных прибытий, что в том числе обусловило рост заполняемости четырехзвездочных отелей. В III квартале 2012 г. этот показатель превысил уровень того же периода предыдущего года на 3 процентных пункта (п.п.).
- Увеличение загрузки на фоне относительно стабильной стоимости размещения обусловило рост доходности номерного фонда (RevPar) московских отелей.

## РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Антон Мельников,**  
Заместитель директора  
Департамент  
стратегического  
консалтинга,  
Knight Frank

«В текущем году сохранилась высокая инвестиционная активность в гостиничном сегменте московского региона, чему в значительной степени способствовала политика городских властей, направленная на реализацию непрофильных активов. В частности, вслед за проданным в прошлом году отелем «Националь», в 2012 г. на торги была выставлена гостиница «Метрополь».

Кроме того, до конца года планируется аналогичным способом реализовать трехзвездочный отель «Будапешт», расположенный в центре города. Покупателю данного актива имеет смысл задуматься о проведении реконструкции отеля с целью его перевода в более высокую категорию. В условиях дефицита земельных участков, пригодных для строительства отелей высокого класса, такая практика представляется достаточно эффективной».

### Ключевые события

- В III квартале текущего года продолжилась приватизация гостиничных активов, принадлежащих Правительству Москвы. В июле более чем за 1 млрд рублей была продана доля в гостинице Hilton Leningradskaaya, а в августе владелец гостиничной сети Azimut Hotels, Александр Клячин, приобрел гостиницу «Метрополь» за 8,9 млрд рублей. До конца года Департамент имущества Москвы намеревается выставить на продажу все акции ОАО «Гостиничная компания» (владеет 11 отелями категории 2-3★), доли в гостиницах «Рэдиссон Славянская» и «Будапешт».

### Основные показатели. Динамика\*

Общее количество действующих гостиниц**	163 ▲
Общее количество номеров в действующих гостиницах	31 500 ▲
Наиболее значимые гостиницы, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2012 г. (количество гостиниц / номеров)	1/362
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 5★	\$280 ▶
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 4★	\$193 ▲
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 3★	\$112 ▼
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 5★	64,0% ▲
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 4★	71,6% ▲
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 3★	60,0% ▼

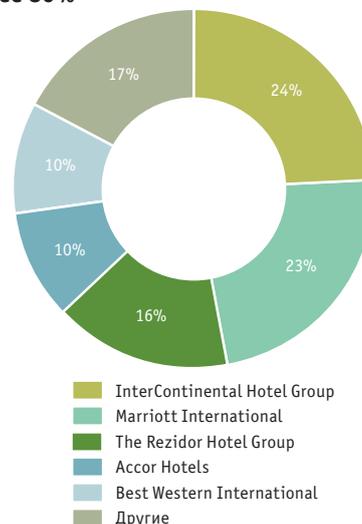
\* Изменение показателя относительно аналогичного периода 2011 г.

\*\* Гостиницы Москвы категории 3-5★

Источник: Knight Frank Research, 2012

- Компания «Г.М.Р. Планета гостеприимства» собирается инвестировать более \$100 млн в открытие сети хостелов в России. В течение двух лет планируется открыть новые объекты в городах-миллионниках, а также в некоторых городах Золотого кольца. После одобрения плана властями начнется подбор подходящих помещений.
- 21 августа 2012 г. закончила работу экспертная комиссия аккредитованной организации «Российская гостиничная ассоциация» по сертификации отеля «Дельта-Измайлово» на соответствие категории 4★. Номерной фонд гостиницы составляет 845 номеров.
- Росстандарт разработал ГОСТ на услуги мини-отелей, имеющих до 15 номеров, и гостевых комнат. Этот документ определит перечень обязательных требований к учреждениям гостеприимства и набор услуг, которых вправе требовать посетители.

**На две ведущие компании приходится почти половина гостиничного фонда Москвы, управляемого международными операторами, а на первую пятерку – более 80%**



Источник: Knight Frank Research, 2012



## Предложение

За девять месяцев 2012 г. в Москве были открыты 3 новые гостиницы с общим номерным фондом в 350 номеров. Это в два раза ниже показателя аналогичного периода 2011 г. (770 номеров) и почти в пять раз уступает результату 2010 г.

Среди введенных объектов отель под одним из брендов французского гостиничного оператора Accor – Mercure Arbat (4★, 109 номеров). Таким образом, вместимость гостиниц Москвы, функционирующих под международными брендами, превысила 10,1 тыс. номеров.

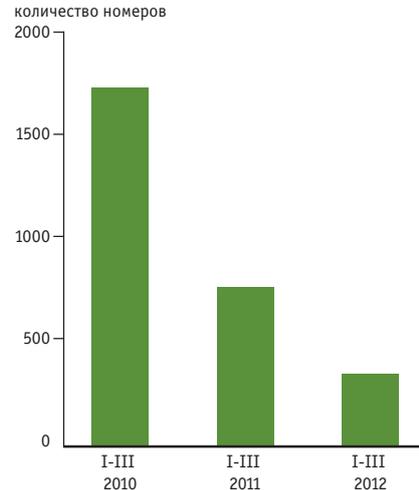
При этом продолжалась сертификация отелей по новым стандартам. За три квартала 2012 г. ее прошли несколько крупных гостиниц в составе комплекса «Измайлово»: «Альфа» (964 номера), Best Western Vega (969 номеров), «Дельта» (845 номеров). Всем им была присвоена категория 4★ (до этого они относились к сегменту 3★), что повлияло на структуру номерного фонда московских гостиниц (уровня 3-5★). Доля четырехзвездочных отелей увеличилась и составила 42%, а доля трехзвездочных снизилась с 53% в конце 2011 г. до 45% по состоянию на начало октября 2012 г. Таким образом, тенденция по выравниванию долей трех- и четырехзвездочных гостиниц в Москве продолжилась. Учитывая планируемые к вводу в ближайшей перспективе гостиничные объекты, можно ожидать усиления данного тренда.

Еще одним трендом гостиничного рынка московской области стало продолжившееся строительство загородных отелей. Подмосковье сегодня – это активно развивающийся регион. В III квартале 2012 г. открылся отель Park Inn Odintsovo by Radisson (3★, 122 номера). Одним из его преимуществ является удачное расположение – в 7 км от МКАД, в непосредственной близости как от инновационного центра «Сколково», так и от аэропорта Внуково.

Стоит отметить, что на сегодняшний день в Московской области уже функционирует ряд гостиниц под управлением международных сетей и готовятся к открытию новые. Все проекты можно разделить на две группы: курортные отели и приаэропортовые гостиницы. При этом если сейчас в Подмосковье преобладают гостиницы средней ценовой категории (3★), то среди заявленных проектов большая часть относится к высокому сегменту (4-5★).

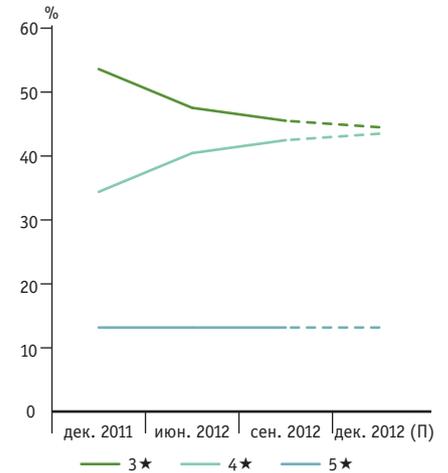
В III квартале 2012 г. несколько всемирно известных сетей заявили о своей готовности выйти на российский рынок. Так, известный гостиничный оператор – один из лидеров премиального сегмента – Jumeirah Group (самым известным проектом является гостиница Burj Al Arab) будет управлять апартаментами комплекса «Царев сад». Американская гостиничная сеть Morgans Hotel Group возьмет под свой контроль отель Delano Moscow, который появится на территории ММДЦ «Москва-Сити». При этом InterContinental Hotel Group, напротив, анонсировала планы по открытию в Москве сети отелей категории 3★ Holiday Inn Express.

## Прирост предложения за первые 9 месяцев 2012 г. стал минимальным за последние 3 года



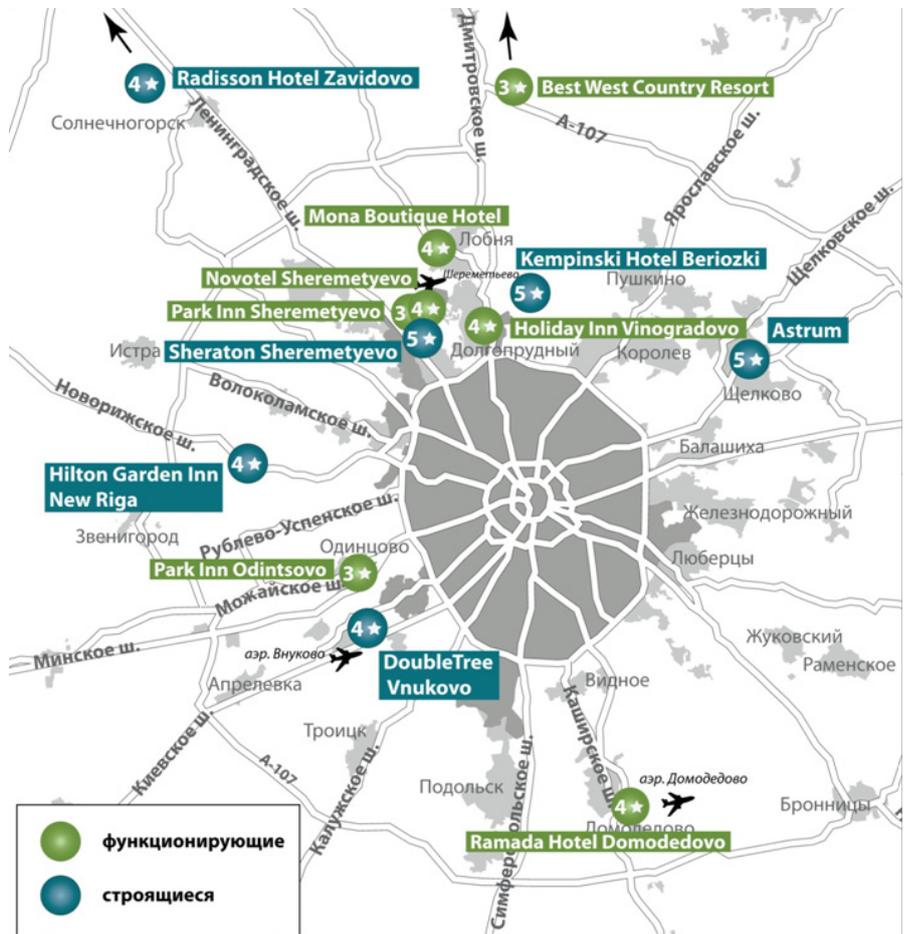
Источник: Knight Frank Research, 2012

## Повышение категории ряда отелей привело к выравниванию долей 3★ и 4★ гостиниц в общей структуре предложения



Источник: Knight Frank Research, 2012

## Карта загородных отелей московского региона, находящихся под управлением международных сетевых операторов. Сентябрь 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

# III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## Спрос

На протяжении последних полутора лет в Москве планомерно увеличивается число международных прибытий. За 9 месяцев 2012 г., по нашим оценкам, Москву посетили более 3,5 млн туристов из иностранных государств, что несколько превысило показатели аналогичного периода прошлого года. Ожидается, что до конца года туристический поток в столицу РФ может составить около 5 млн человек.

Положение Москвы как политического и финансового центра страны во многом определяет деловой характер туристических потоков в столицу. Доля бизнес-туризма в общей структуре спроса в последние годы находится на уровне 55-65% всех прибытий, в то время как на познавательный туризм приходится менее 20%. При этом следует отметить возросшую активность властей, направленную на привлечение иностранных туристов. С начала года было предпринято несколько важных шагов: упрощение визовых формальностей для граждан РФ и США, а также инициатива, благодаря которой иностранцы смогут в течение трех дней проживать в стране в безвизовом режиме, если они прибыли с целью посетить культурные события, спортивные соревнования и другие мероприятия.

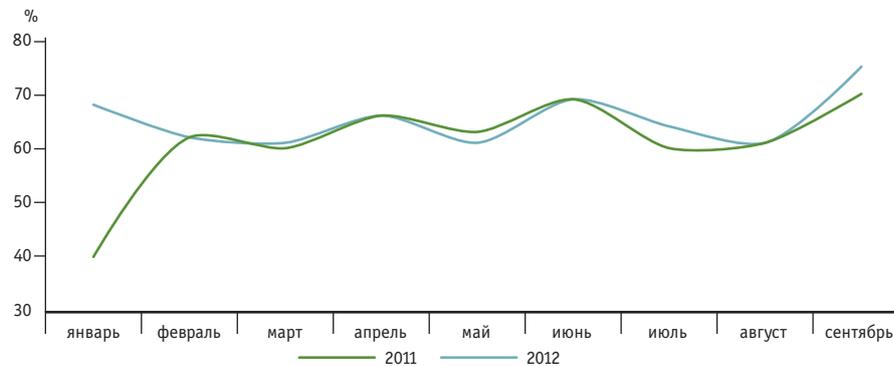
В свою очередь иностранные туристы отмечают изменения, происходящие в Москве. Так, за последние несколько лет в столице вырос уровень удовлетворенности качеством гостиничных услуг. Если раньше основная масса жалоб приходилась на уровень сервиса, то сейчас претензии иностранных гостей столицы больше связаны с транспортной ситуацией и недостаточной развитостью туристической инфраструктуры.

В III квартале 2012 г. заполняемость наиболее востребованных отелей категории 4★ возросла и превысила показатели предыдущего года, составив 72%. Загрузка пятизвездочных отелей относительно аналогичного периода 2011 г. незначительно увеличилась (на 3 п.п.) и достигла 64%.

## Коммерческие условия

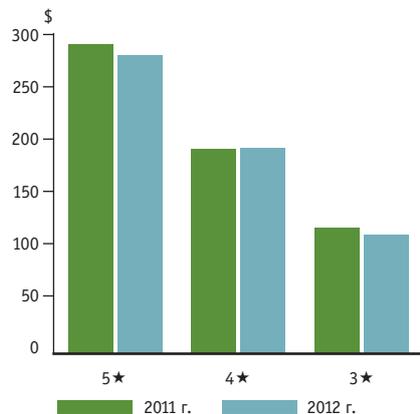
В III квартале 2012 г. наметилось небольшое снижение средней стоимости размещения (ARR) в гостиницах уровня 3-5★ по сравнению с тем же периодом 2011 г. В отелях сегментов 3★ и 5★ значение показателя снизилось на 5% и 4% соответственно, а четырехзвездочные гостиницы, напротив, несколько прибавили в стоимости.

## Загрузка московских отелей в январе-сентябре 2012 г. незначительно отличалась от показателей прошлого года



Источник: Knight Frank Research, 2012

## В III квартале 2012 г. наметилось небольшое снижение средней стоимости размещения (ARR) в гостиницах уровня 3-5★ по сравнению с тем же периодом 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Увеличение загрузки на фоне относительно стабильной стоимости размещения обусловило увеличение доходности номерного фонда (RevPar) московских отелей. В среднем по рынку показатель достиг значения \$150.

## Прогноз

Так как анонсированные ранее сроки ввода гостиниц в эксплуатацию были изменены, до конца года ожидается открытие лишь одного отеля — Novotel Moscow-City (4★, 362 номера) в составе МФК City Point на территории ММДЦ «Москва-Сити». Заявленный к выходу на рынок до конца текущего года Kempinski Hotel Nikolskaya (5★, 210 номеров) начнет принимать гостей не ранее 2013 г., тогда же ожидается завершение реконструкции гостиницы

«Москва», в которой откроется отель Four Seasons Moscow (5★, 180 номеров).

Таким образом, по итогам года столичный номерной фонд может пополниться более чем 700 номерами, что уступает показателям предыдущих лет. Объясняется это в первую очередь тем, что сейчас вводятся в эксплуатацию отели, которые начали строиться в кризисные 2008-2009 гг., и количество таких проектов относительно невелико. При этом планы, анонсируемые девелоперами и гостиничными операторами, позволяют нам ожидать значительного роста предложения новых гостиничных номеров в ближайшие годы.

## Краткий глоссарий основных терминов

**Rack Rate** — Объявленная гостиницей цена за номер без учета 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)** — 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).



## 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

## 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

## Инвестиции и продажи

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

## Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

## Оценка недвижимости

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

## Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова  
Исполнительный директор, Партнер  
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](http://www.knightfrank.ru)

## МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
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.