



I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2013 г. предложение в сегменте гостиничной недвижимости Москвы пополнилось 570 номерами благодаря открытию двух гостиниц. В результате совокупный номерной фонд в столице составил 31,8 тыс. единиц, среди которых 11,2 тыс. – в гостиницах, функционирующих под международными брендами.
- Согласно данным Комитета по туризму и гостиничному хозяйству г. Москвы, в течение рассматриваемого периода столицу посетили 2,7 млн зарубежных туристов, что на 10,4% выше результата первого полугодия прошлого года.
- Средняя стоимость размещения (ARR) в московских отелях по итогам первых шести месяцев 2013 г. практически не изменилась по сравнению аналогичным периодом прошлого года, составив \$296, \$212 и \$114 для гостиниц категории 5★, 4★ и 3★ соответственно.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Ольга Ясько,
Директор, Россия и СНГ,
Департамент аналитики
и исследований рынка,
Knight Frank

«В скором времени в Москве состоится открытие сразу трех отелей, входящих в состав гостиничных сетей оператора Accor: Ibis, Mercure и Adagio. Интересно, что расположены они будут в одном здании в районе Замоскворечья. Это первый подобный проект в Москве. Между тем строительство «совмещенных» отелей за рубежом практикуется довольно давно.

В чем преимущества такого подхода?

Во-первых, размещение в одном здании нескольких отелей, функционирующих под разными брендами, позволяет привлечь максимально широкую аудиторию, охватывая целевые группы каждого из брендов. Например, перспективно сочетание традиционной гостиницы и отеля, рассчитанного на длительное пребывание гостей.

Во-вторых, в таком случае существенно возрастает эффективность использования земельного участка и пространства гостиничного комплекса, в частности за счет организации единой парковки, общих конференц-площадей, ресторанов, магазинов и т. д. Кроме того, совмещение нескольких гостиниц позволяет оптимизировать различные затраты, в том числе расходы на персонал. Все вышеперечисленное в конечном итоге приводит к повышению результативности операционной деятельности комплекса».

Ключевые события

- Власти РФ планируют проработать вопрос о поэтапном введении на территории РФ обязательной классификации гостиниц и иных средств размещения.

Основные показатели. Динамика*

Общее количество действующих гостиниц / номеров в действующих гостиницах	165/31 800 ▲
Наиболее значимые гостиницы, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г. (количество гостиниц / номеров)	2/570
Наиболее значимые гостиницы, планируемые к вводу до конца 2013 г. (количество гостиниц / номеров)	6/1114
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 5★	\$296 ▲
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 4★	\$212 ▲
Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 3★	\$114 =
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 5★	55% ▼
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 4★	63% ▼
Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 3★	59% =
* Гостиницы Москвы категории 3 - 5★ Источник: Knight Frank Research, 2013	

- Администрация г. Москвы выступила с инициативой размещения небольших отелей в строящихся бизнес-центрах и торговых комплексах, что будет способствовать увеличению номерного фонда столицы в непосредственной близости от основных точек притяжения делового туризма.
- В целях стимулирования развития индустрии гостеприимства планируется упростить процедуру согласования строительства гостиничных объектов. Кроме того, инвесторам, вкладывающим средства в возведение туристских объектов, могут быть предоставлены налоговые льготы.

Предложение

В первом полугодии 2013 г. совокупный номерной фонд Москвы пополнился 570 номерами благодаря открытию 2 гостиниц. В феврале первых гостей принял отель под брендом французского гостиничного оператора Accor – «Novotel Москва Сити»* (4★, 360 номеров), расположенный на территории ММДЦ «Москва Сити». В мае состоялась открытие гостиницы «Никольская Kempinski Москва» (5★, 211 номеров).

В течение аналогичного периода прошлого года также были открыты 2 отеля, которые, однако, по совокупному номерному фонду – 350 единиц –

Наиболее значимые гостиницы, открытые в Москве в первом полугодии 2013 г.

Название	Адрес	Категория	Количество номеров
I квартал			
Novotel Москва Сити*	ММДЦ «Москва Сити»	4★	360
II квартал			
Никольская Kempinski Москва	Никольская ул., д. 12	5★	211
Источник: Knight Frank Research, 2013			

* Отель начал принимать гостей в феврале, а торжественное открытие состоялось 10 июля 2013 г.

существенно уступают новому предложению, вышедшему на рынок в первом полугодии 2013 г. До конца года заявлено открытие еще нескольких гостиниц; таким образом, можно констатировать, что происходит восстановление характерных для московского рынка темпов ввода гостиничных номеров.

По состоянию на июль 2013 г. предложение гостиничных номеров в столице составило 31,8 тыс. единиц, среди которых 11,2 тыс. – в гостиницах, функционирующих под международными брендами. Активная экспансия зарубежных гостиничных сетей на российском рынке позволяет говорить об увеличении доли гостиниц под их управлением в среднесрочной перспективе.

По мере развития гостиничного рынка столицы повышается качество номерного фонда города. Это происходит за счет выхода на рынок новых проектов, а также благодаря обновлению материально-технической базы уже функционирующих гостиниц. Важно отметить, что реновация проводится как в отелях высокой ценовой категории, таких как «Балчуг Kempinski» или «Арабат Парк Хаятт», так и на объектах среднего уровня.

Данные изменения находят отражение в структуре предложения гостиничного рынка Москвы. В результате присвоения в прошлом году нескольким крупным гостиницам категории 4★ (ранее они имели статус трехзвездочных), а также открытия гостиницы «Novotel Москва Сити» по состоянию на июль 2013 г. на отели категории 3★ и 4★ приходятся практически равные доли, тогда как ранее по объему предложения явно доминировали трехзвездочные гостиницы.

Стоит отметить, что на фоне улучшения городской инфраструктуры гостеприимства и роста

числа туристов в Москве расширяется спектр средств размещения: за последнее время к ставшим уже привычными хостелам добавились гостиница для велосипедистов, капсульный отель Sleep box и другие.

Спрос

В Москве, как в любом крупном финансово-деловом центре, преобладает бизнес-туризм – 65% в общем объеме спроса на размещение в столичных гостиницах. При этом в городе проводятся различные мероприятия, направленные на привлечение в столицу туристов, путешествующих с культурно-познавательными целями. Весной был запущен второй маршрут всемирно известных двухэтажных экскурсионных автобусов, для туристов появился новый проездной билет, дающий право неограниченного числа поездок на городском общественном транспорте в течение дня.

Согласно данным комитета по туризму и гостиничному хозяйству г. Москвы, в течение первого полугодия 2013 г. столицу посетили 2,7 млн зарубежных туристов, что на 10,4% выше результата аналогичного периода прошлого года. Ожидается, что положительная динамика сохранится до конца года. Заметную роль в увеличении турпотока сыграло облегчение визового режима с некоторыми странами, хотя основным драйвером роста остается ежемесячно увеличивающееся число туристов из Китая.

Заполняемость столичных гостиниц 3 – 5★ по итогам первых шести месяцев 2013 г. составила 60%, показатель первого полугодия прошлого года был несколько выше – 62,5%. Данная

разница обусловлена нетрадиционно высокой загрузкой в январе-феврале прошлого года (более 70%), тогда как на протяжении остальных месяцев показатели 2012 и 2013 гг. почти не отличаются. В целом загрузка московских отелей в течение последних трех лет остается неизменной, что свидетельствует о стабильности рынка.

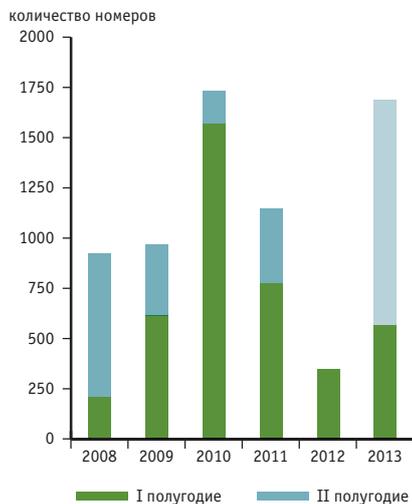
Коммерческие условия

Москва традиционно входит в число городов, лидирующих по стоимости гостиничных услуг. Высокая стоимость размещения является одним из факторов, замедляющих темпы развития индустрии гостеприимства в столице. Восстановившись после финансового кризиса, цены уже второй год находятся на достигнутом уровне. Небольшие колебания показателя преимущественно связаны с волатильностью курса доллара США, так как в большинстве гостиниц стоимость номера назначается в рублях.

Средняя стоимость размещения (ARR) в московских отелях в первом полугодии 2013 г. практически не изменилась по сравнению аналогичным периодом прошлого года, составив \$296, \$212 и \$114 для гостиниц категории 5★, 4★ и 3★ соответственно. Стабильные показатели загрузки и средней цены номера обеспечили сохранение доходности номерного фонда (RevPar) на уровне первой половины 2012 г. – \$161, \$134 и \$67 для соответствующих категорий гостиниц.

Потенциал для роста цен сохраняется, однако многие операторы предпочитают направлять свои усилия на оптимизацию расходов и повышение эффективности операционной деятельности гостиниц. Результатом, в частности,

Итоги первого полугодия 2013 г., а также планы на его вторую половину свидетельствуют о восстановлении темпов прироста предложения номеров в московских гостиницах



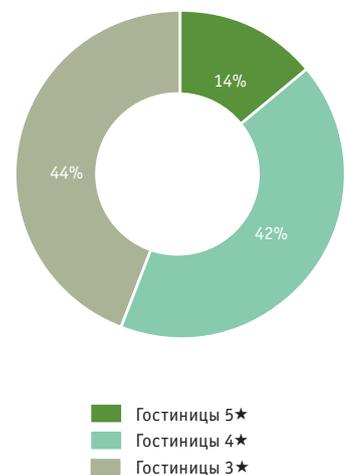
Источник: Knight Frank Research, 2013

На долю пяти международных операторов приходится более 80% всего номерного фонда гостиниц, функционирующих под зарубежными брендами



Источник: Knight Frank Research, 2013

Доли трех- и четырехзвездочных гостиниц в общей структуре предложения почти сравнялись

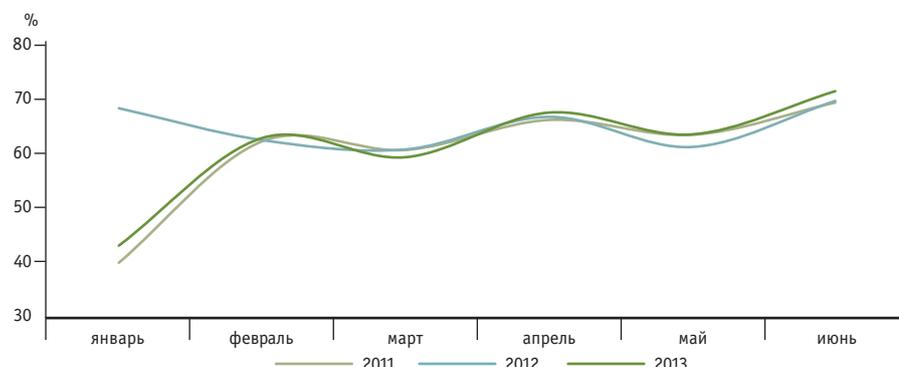


Источник: Knight Frank Research, 2013

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Загрузка московских отелей категории 4★ и 5★ на протяжении трех лет стабильна



Источник: Knight Frank Research, 2013

стало увеличение доходов (на 2,6%) московских отелей от дополнительных служб (F&B (питания), конференц-услуг и т. д.) в течение рассматриваемого периода.

Прогноз

До конца года в московском регионе к открытию заявлены еще несколько гостиниц совокупным номерным фондом более 1100 единиц, при этом две из них будут расположены на территории Московской области. На Новорижском шоссе – наиболее динамично развивающемся подмосковном направлении – появится загородный курорт с гостиницей Hilton Garden Inn New Riga (4★, 164 номера), а в непосредственной близости от аэропорта «Шереметьево» откроется отель Sheraton Moscow Sheremetyevo Airport Hotel* (4★, 342 номера) международного оператора Starwood Hotels & Resorts Worldwide. Также компания подписала договор на строительство отеля в аэропорту «Внуково» под другим своим брендом – Four Points by Sheraton (4★, 250 номеров), он примет первых гостей в 2016 г.

Таким образом, можно отметить, что интерес международных операторов к московским аэропортам по-прежнему высок. Наиболее обеспечен гостиничными номерами аэропорт «Шереметьево», при этом в перспективе его лидерство укрепит: в 2014 г. состоится открытие отеля Radisson Blu Sheremetyevo Airport Moscow (4★, 379 номеров), который будет связан крытым переходом с международным терминалом аэропорта.

На территории Московской области также анонсируются новые проекты курортных отелей. Интерес девелоперов сосредоточен преимущественно на западном направлении: вслед за Amtel Properties (Hilton Garden Inn New Riga) Истринский район выбрал для строительства курорта международного уровня Александр Клячин, который намерен к 2017 г. возвести здесь пятизвездочную гостиницу Hyatt Regency Moscow Istra Resort.

На текущий момент Московская область, обладающая значительным рекреационным

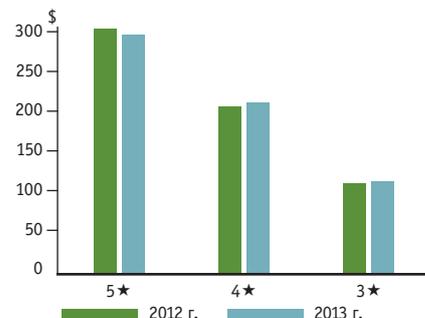
потенциалом, реализует его не в полной мере, в том числе по причине недостатка качественных средств размещения. Областные власти предпринимают шаги для изменения ситуации: принята долгосрочная целевая программа по формированию туристской инфраструктуры, сформирован пул площадок для строительства гостиниц, проводятся консультации с застройщиками. Такой комплексный подход поможет создать базу, необходимую для развития индустрии гостеприимства в регионе.

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 (сут-

Средняя стоимость размещения (ARR) в московских отелях по итогам первых шести месяцев 2012 и 2013 гг. практически не отличается



Источник: Knight Frank Research, 2013

ки, 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 открытию в Москве во втором полугодии 2013 г.

Название	Адрес	Категория	Количество номеров
Гостиница «Москва»	Охотный ряд ул., д. 2	5★	175
Sheraton Moscow Sheremetyevo Airport Hotel*	МО, Международное ш., д. 28В	4★	342
Hilton Garden Inn New Riga	МО, Новорижское ш., 45 км от МКАД	4★	164
Mercure Moscow Paveletskaya	Бахрушина ул., д. 11	4★	149
Adagio Moscow Paveletskaya	Бахрушина ул., д. 11	4★	94
Ibis Moscow Paveletskaya	Бахрушина ул., д. 11	3★	190

Источник: Knight Frank Research, 2013

* Отель функционирует в режиме soft-opening с 24 июля 2013 г.

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**

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

Элитная жилая недвижимость**Елена Юргенева**

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

Международные инвестиции**Хайко Давидс**

Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи**Евгений Семенов**

Партнер, Директор, Россия и СНГ
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Развитие бизнеса**Андрей Петров**

Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг**Константин Романов**

Партнер, Директор, Россия и СНГ
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости**Ольга Кочетова**

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

Управление недвижимостью**Дмитрий Атопшев**

Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами**Андрей Закревский**

Партнер
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR**Мария Данилина**

Директор, Россия и СНГ
maria.danilina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка**Ольга Ясько**

Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург**Николай Пашков**

Генеральный директор
nikolai.pashkov@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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2013