



III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За период с начала года столичного номерной фонд пополнился 770 номерами благодаря вводу в эксплуатацию четырех отелей в первом полугодии 2011 г. Открытие гостиниц, ранее заявленных к выходу на рынок в III квартале 2011 г. было отложено.
- Объем столичного номерного фонда под управлением международных операторов достиг 10 тыс. номеров, чему способствовало вступление в гостиничную ассоциацию Best Western отеля «Bera» (3★, 967).
- Загрузка столичных гостиниц 3-5★ в III квартале текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. практически не изменилась.
- Сохранилась положительная динамика показателей операционной деятельности гостиниц Москвы.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Антон Мельников

Заместитель директора
департамента стратегического
консалтинга

«В силу бизнес направленности туризма в Москве, летний спад деловой активности обусловил снижение загрузки номерного фонда столичных отелей. В июле-августе показатель находился на уровне 60%. При этом, в европейских городах с развитым туризмом спрос на размещение в летние месяцы, напротив, увеличился до 70-75%. Относительно невысокий уровень заполняемости московских отелей в значительной мере обусловлен весьма скромным туристическим потоком в столицу. В то же время поддержание данного уровня загрузки при достаточно высокой стоимости проживания отчасти является осознанным выбором операторов и собственников гостиниц. Данная политика обеспечивает довольно высокий уровень доходности номерного фонда (RevPar) при сравнительно низкой эксплуатационной нагрузке».

Ключевые события

- В начале июля текущего года президент Бинбанка Михаил Шишханов выкупил 49% акций ОАО «Декмос» (осуществляет реконструкцию гостиницы «Москва»), ранее принадлежавших ОАО «Гостиничная компания».
- Мэрия Москвы приняла решение о продаже ОАО «Гостиничная компания», владеющего 11 отелями категории 2-3 ★, с совокупным номерным фондом превышающим 4 тыс. единиц. Перед проведением торгов планируется провести оценку актива.
- В конце июля 2011 г. в рамках программы реструктуризации портфеля и избавления от непрофильных активов «Росатом» продал ведомственную гостиницу «Байкал» за 426,5 млн руб.

Основные показатели		Динамика
Общее количество действующих гостиниц*	158	=
Общее количество номеров в действующих гостиницах	30 800	=
Наиболее значимые гостиницы, запланированные к вводу до конца 2011 г. (кол-во гостиниц / номеров)	2/373	
Средняя стоимость номера (ARR) в сегменте 5 ★	\$290	↑
Средняя стоимость номера (ARR) в сегменте 4 ★	\$192	↑
Средняя стоимость номера (ARR) в сегменте 3 ★	\$118	↑
Средняя загрузка номерного фонда в сегменте 5 ★	61%	↑
Средняя загрузка номерного фонда в сегменте 4 ★	64%	↓
Средняя загрузка номерного фонда в сегменте 3 ★	67%	=

Источник: Knight Frank Research, 2011
*Гостиницы Москвы категории 3-5 ★ в первом полугодии 2011 г., основные показатели



- В начале сентября 2011 г. стало известно о разработке в Москомархитектуры новой схемы размещения гостиниц на территории

Москвы. Она предполагает строительство определенного количества отелей в каждом административном округе.



Предложение

Запланированное ранее на III квартал 2011 г. открытие нескольких гостиниц было отложено на конец года. Тем не менее, номерной фонд в отелях под международными брендами и увеличился на 10% и почти достиг отметки в 10 тыс. единиц. Данное пополнение произошло благодаря вступлению в гостиничную ассоциацию Best Western гостиницы «Вега» (3★, 967 номеров) в июле текущего года. Стоит отметить, что данный отель стал крупнейшим в Москве, входящим в состав западной гостиничной сети.

Переход под международное управление действующих отелей без их значительной реконструкции безусловно является позитивным, хотя и редким явлением для московского гостиничного рынка. Так, в 2010 г. отель «Шереметьево 2» (3★, 251 номер) начал функционировать под брендом Park Inn гостиничного оператора Rezidor.

Всего за девять месяцев с начала года номерной фонд Москвы пополнился 770 номерами (2,5% совокупного номерного фонда), что в два раза уступает результату аналогичного периода прошлого года.

Спрос

В условиях традиционно преобладающей деловой составляющей спроса на размещение в столице, летом, в период низкой деловой активности, загрузка московских отелей неизменно сокращается. В летние месяцы сезонные отклонения от среднегодового значения показателя могут достигать 8-10 процентных пунктов (п.п.) – наиболее характерна подобная динамика для отелей сегмента 4★, тогда как гостиницы категории 3★ и 5★ менее подвержены фактору сезонности.

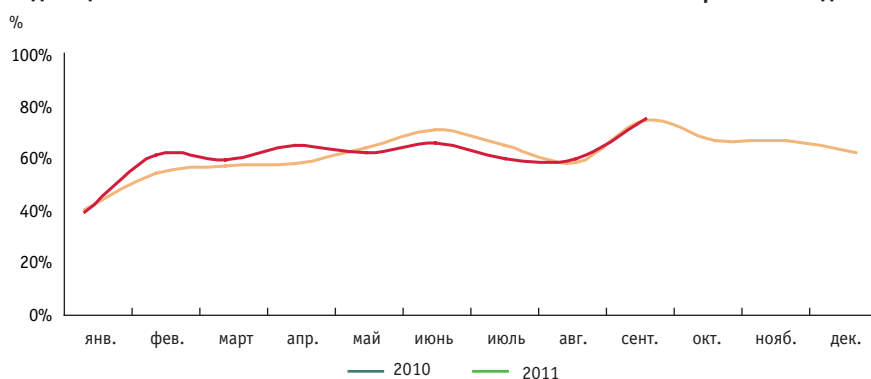
В III квартале 2011 г. наблюдался рост загрузки в отелях сегмента 5★ на 3,8 п.п. относительно аналогичного периода прошлого года, что отчасти может быть связано с проведением в Москве съездов различных политических партий в преддверии выборов 2012 г. В то же время в целом по рынку заполняемость столичных гостиниц незначительно сократилась.

При сравнении гостиничного рынка Москвы и других европейских столиц очевидным становится её отставание по уровню загрузки номерного фонда. Так, средняя заполняемость московских отелей категории 4-5★ по итогам девяти месяцев текущего года составила немногим более 60%, тогда как данный показатель за аналогичный период в крупнейших европейских городах превышает 70%.

Наиболее значимые гостиницы, открытые за первые девять месяцев 2011 г.

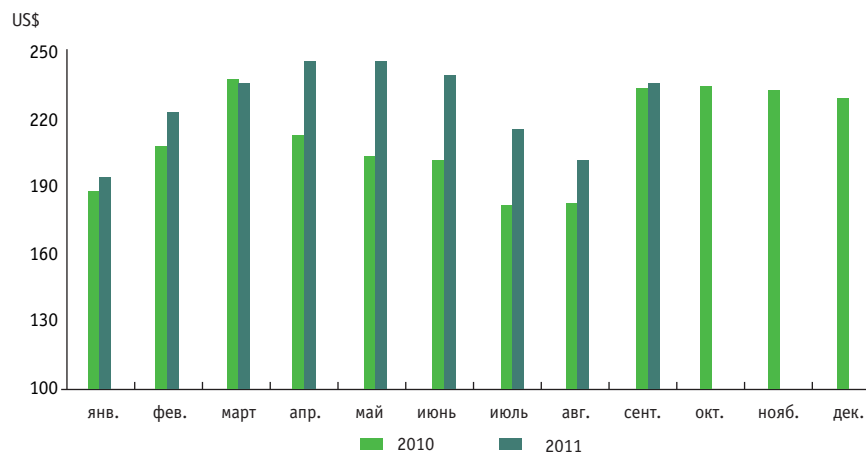
Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров
I квартал			
Crowne Plaza Club	Краснопресненская наб., д. 12	5★	149
Ramada Moscow Domodedovo	5 км от аэропорта «Домодедово»*	4★	134
II квартал			
Radisson Blu Belorusskaya Hotel	3-я Ямского Поля ул., д. 26	4★	264
«Аминьевская»	Аминьевское ш., д. 5	3★	223
III квартал			
Крупных объектов в эксплуатацию не вводилось			
Источник: Knight Frank Research, 2011			
*Несмотря на то, что гостиница находится на территории Московской области, мы относим ее к московскому рынку, поскольку она, в первую очередь, ориентирована на транзитных пассажиров аэропорта Домодедово, обслуживающего Москву.			

Загрузка московских гостиниц категории 3-5★ на протяжении 9 месяцев с начала года в целом незначительно отличалась от значений показателя прошлого года.



Источник: Knight Frank Research, 2011

В III квартале 2011 г. стало заметно замедление темпов роста средней стоимости номера в гостиницах Москвы категории 4-5★



Источник: Knight Frank Research, 2011

III КВАРТАЛ 2011 РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Коммерческие условия

В III квартале сохранилась положительная динамика показателей операционной деятельности гостиниц, средняя стоимость номера в гостиницах 3-5 ★ (ARR) в долларах США увеличилась более чем на 10% к уровню того же периода прошлого года. В результате, стоимость размещения в гостиницах 3-4 ★ составила \$118 и \$192 соответственно. Пятизвездочные отели повышательная динамика затронула в наименьшей степени, прирост цены номера в долларах составил менее 2%, а в рублях наблюдалось ее незначительное снижение.

Стабильный уровень загрузки и увеличение средней стоимости размещения определили рост доходности номерного фонда. Показатель дохода на номер (RevPar) в среднем по рынку увеличился на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Положение Москвы по сравнению с другими европейскими столицами с точки зрения операционных результатов гостиниц в III квартале принципиально не изменилось – российская столица по-прежнему занимает 5-ое место как по стоимости номера так и по уровню дохода на номер.

Прогноз

Анонсированные сроки ввода гостиниц были скорректированы. До конца текущего года ожидается открытие лишь 2 из 5 гостиниц, ранее заявленных к выходу на рынок в 2011 г.

- В ноябре начнет принимать гостей отель Courtyard by Marriot Moscow Paveletskaya (4★, 170 номеров).
- А в конце года состоится открытие первого в России отеля под брендом Intercontinental в составе многофункционального комплекса «Саммит» - Intercontinental Moscow Tverskaya (5★, 203 номера);

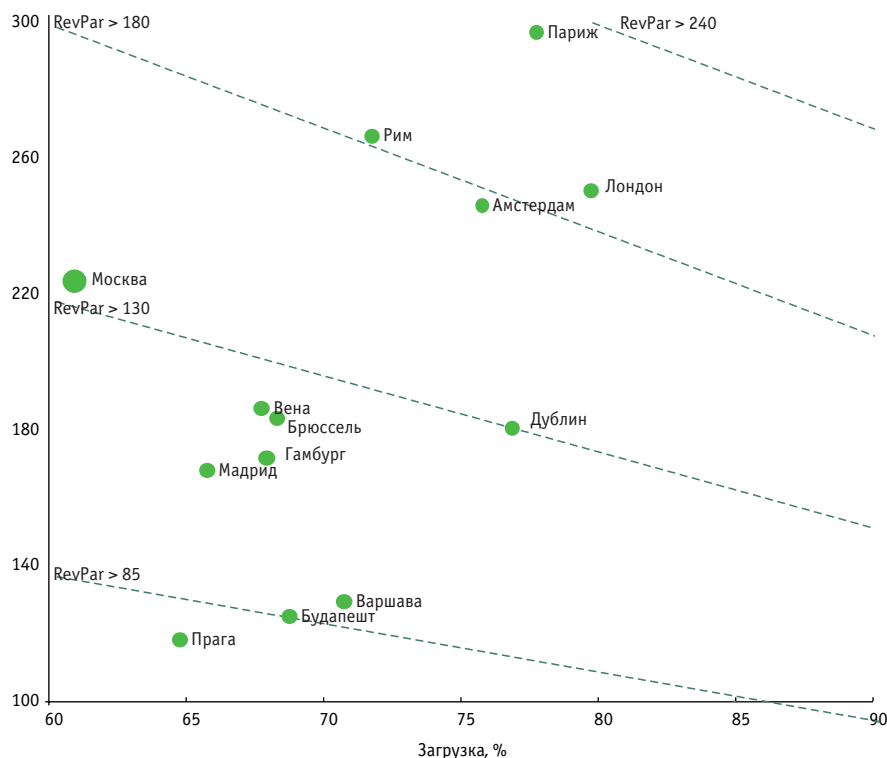
Гостиничный оператор Accor перенес открытие первого в Москве отеля под брендом Mercure - Mercure Arbat (4★, 106 номеров) на февраль 2012 г., позже также начнут функционировать первый московский отель группы Azimuth и гостиничный комплекс аэропорта Внуково.

Таким образом, прирост предложения по итогам 2011 г. превысит 1,1 тыс. номеров, что является довольно высоким показателем для московского рынка, хотя и уступает результату прошлого года.

Что касается операционной деятельности гостиниц, то в ближайшие месяцы мы ожидаем сохранения положительной динамики, но не исключаем некоторого замедления темпов роста показателей.

Если с точки зрения коммерческих показателей гостиничной деятельности Москва уверенно держится в первой пятерке, то по уровню загрузки номерного фонда она уступает европейским столицам.

Средняя стоимость номера, US\$



Источник: Knight Frank Research, 2011

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

Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров
Intercontinental Moscow Tverskaya	Тверская ул., д. 22	5 ★	203
Courtyard by Marriot Moscow Paveletskaya	Кожевническая ул., д. 8/4	4 ★	170

Источник: Knight Frank Research, 2011

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).

**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**

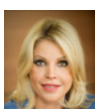
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

**Торговая недвижимость****Сергей Гипш**

Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com

**Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью****Константин Романов**

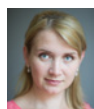
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

**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.



Knight Frank
Newmark
Global