



commercial property  
**becar** 

**ОБЗОР  
ГОСТИНИЧНОГО  
РЫНКА МОСКВЫ**  
I KB 2007

Подготовлено компанией  
BECAR COMMERCIAL PROPERTY MOSCOW  
Москва, 2007 г.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ГОСТИНИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ

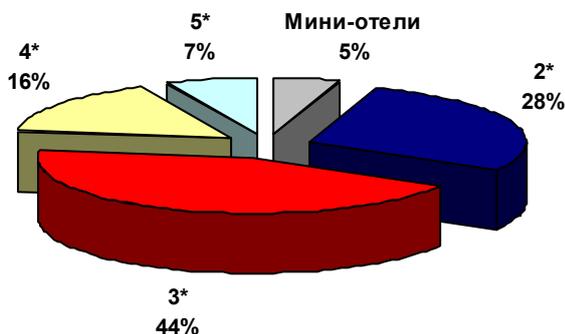
На конец I кв. 2007 года в Москве насчитывалось порядка 212 гостиниц совокупным номерным фондом около 34687, из которых:

- Класс люкс (5 звезд) – 2445
- Бизнес-класс (4 звезды) – 5570
- Средний класс (3 звезды) – 15087
- Экономический класс (1-2 звезды) – 9854
- Мини-отели (менее 50 номеров) – 1731

Сокращение номерного фонда по сравнению с 2006 годом связано с тем, что в феврале был закрыт на реконструкцию один из крупнейших столичных отелей – гостиница «Украина».

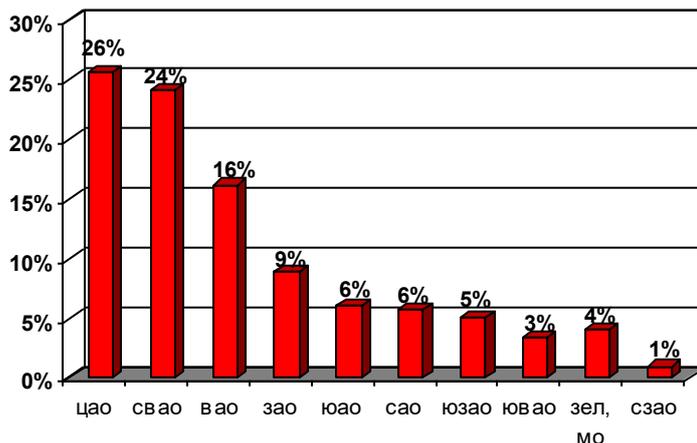
Наибольшую долю в структуре номерного фонда занимают гостиницы категории «3 звезды» (44%), однако, отели среднего класса являются наиболее востребованными, особенно обычными туристами, что обуславливает постоянный дефицит гостиничных мест в отелях данного сегмента.

Номерной фонд гостиниц Москвы по категориям



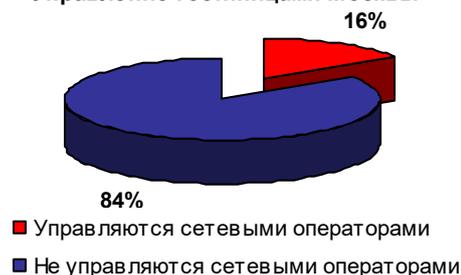
Основная часть гостиниц Москвы сконцентрирована в Центральном и Северо-Восточном округах. В совокупности на эти округа приходится около половины столичного гостиничного фонда. Все гостиницы категории «5 звезд» расположены в центре города, также как и большая часть гостиниц категории «4 звезды».

Структура номерного фонда гостиниц Москвы по месторасположению



В последние годы на столичном гостиничном рынке появляется все больше интересных и перспективных гостиничных проектов, к управлению которыми привлекаются как иностранные, так и российские операторы. Таким образом, с каждым годом представительство гостиничных сетей неуклонно растет, что свидетельствует о повышении привлекательности гостиничного рынка Москвы. Под управлением профессиональных гостиничных операторов в основном находятся отели категории высшего сегмента (4 и 5 звезд).

Управление гостиницами Москвы



Постоянное превышение спроса над предложением ведет к неминуемому повышению цен на проживание. В настоящее время Москва является самым дорогим городом в мире по уровню цен на номера в гостиницах категории «4 и 5 звезд».

### Диапазон цен на проживание в гостиницах Москвы

Категория	Средняя цена номера в сутки, руб. (не включая НДС)			
	Стандарт		Люкс	
	min	max	min	max
2*	1017	3220	1695	5700
3*	1432	5932	2542	10595
4*	5300	13560	9490	24650
5*	11400	26372	18288	86000

По сравнению с итогами 2006 года, в I кв. 2007 года стоимость номера в сутки в среднем выросла на 18-25%. При этом наибольший рост цен был зафиксирован в сегменте гостиниц категории «4 звезды», в котором увеличение стоимости в некоторых отелях достигло 30%.

### Стоимость проживания в некоторых гостиницах Москвы

Гостиница	Категория	Средняя цена за номер в сутки, руб. (не включая НДС)			
		Стандартный номер	Люкс	Диапазон	
				min цена	max цена
Altay Moscow Hotel	2*	2755	*	2735	5600
Kuzminki	2*	1695	3390	1271	3390
Salut	2*	2458	5678	2161	7288
Sevastopol	2*	1700	3600	1300	4200
Ugnyy	2*	1864	2458	1017	2458
Belgrad	3*	4407	7632	3220	8898
Vostok	3*	2119	*	1864	3983
Izmailovo Beta	3*	3271	5864	2508	5864
Pallada	3*	5000	8500	3500	8500
Zarya Maxima Hotels	3*	3220	6949	3220	6949
Iris Kongress-Hotel	4*	7860	9640	7267	20021
Holiday Inn Lesnaya	4*	9900	15900	5319	24150
Marriott Tverskaya Hotel	4*	12500	17000	12500	17000
Novotel Sheremetievo 2	4*	11373	14602	10788	15186
President Hotel	4*	13559	22881	11441	46610
Golden Ring	5*	12950	22750	12250	63000
Le Royal Meridien National	5*	13350	28860	12450	81900
Marriott Grand Hotel	5*	14000	29000	14000	70000
Marriott Royal Aurora Hotel	5*	16000	22000	16000	90000
Savoy	5*	14720	25600	13440	64000

\* Не представлена данная категория номера

За период с января по март 2007 года начала свою работу гостиница «Максима Славия» сети Maxima Hotels, открывшаяся после реконструкции.

В 2007 году заявлено открытие около 18 гостиниц совокупным номерным фондом порядка 2500. Среди отелей, которые планируется открыть в ближайшее время, в основном преобладают объекты нового строительства. Одной из тенденций, которая обозначилась в прошлые годы, стало строительство мини-отелей, в том числе в 2007 году планируется ввод нескольких подобных объектов. Однако, как и в предыдущие годы стоит ожидать, что не все проекты будут осуществлены в заявленные сроки и некоторые из них, скорее всего, будут перенесены на более поздние сроки. Стоит также отметить, что, несмотря на активные меры правительства по привлечению инвесторов в сегмент гостиниц среднего класса, строительство отелей категории «4 и 5 звезд» по-прежнему остается наиболее привлекательным направлением.

Одним из наиболее ожидаемых событий ближайшего времени обещает стать появление на столичном гостиничном рынке отеля Ritz Carlton, техническое открытие которого состоялось в конце 2006 года. Планируется, что первых гостей новый отель примет в мае-июне этого года.

#### Наиболее значимые проекты гостиниц, запланированные к вводу в 2007 году

Название отеля	Категория	Адрес	Номерной фонд	Девелопер	Оператор/Бренд
Ritz Carlton	5*	ул. Тверская, 3-5	334	Red square development company	Marriott International/Ritz Carlton
Pokrovka Suite Hotel	4*	ул. Покровка, 40 стр.3	155	Система Галс	Orco Group/MaMaison
Hilton Moscow Leningradskaya	4*	ул. Каланчевская, 21/40	329	ПФК "Бин"	Interstate Management Services /Hilton
Конгресс-отель "Бородино"	4*	ул. Русаковская, 13	250	СК "Бородино-Строй"	н.д.
Гостиница "Гостиный Двор"	4*	ул. Ильинка	231	Интеко	Accor/Novotel
Гостиница	4*	ул. Б.Спаская, 1/9 стр.1	15	ЗАО "Белимар"	н.д.
Мини-отель в составе бизнес-центра "Мезонин"	4*	Кадашевская наб., вл. 26-28	н.д.	Интерзнание (ГК "КРТ")	н.д.
Гостинично-офисный центр "Милан"	3*	Пер-е Каширского ш. и Шипиловской ул.	300	Отель Девелопмент (МИЭЛЬ-недвижимость)	WEL/
Гостиница в составе многофункционального комплекса	3*	пересечение ул. Беговая, ТТК и Хорошевского ш.	215	Сити-Отель	Best City Hotels/Best Western
Гостиница Best Western Sherrizone (в составе офисно-гостиничного комплекса)	3*	Ленинградское ш.	152	Сити-Отель	Best City Hotels/Best Western
Гостиничный комплекс	3*	ул. Рогожский Вал, вл.12	153	ООО "СпектрСтрой"	н.д.
Гостиница	3*	ул. Песчаная, вл. 3	50 мест	ИК "Кеми Финанс"	н.д.
Гостиница "Никитская Ассамблея"	3*	ул. Большая Никитская, 12 стр.1	29	ЗАО "Стабильная линия"	/Ассамблея
Гостиница "Гагаринская Ассамблея"	3*	Гагаринский пер., 8 стр.1	27	ЗАО "Стабильная линия"	/Ассамблея
Гостинично-деловой центр	н.д.	Каланчевская ул., вл.4 стр.1,2,3,7 и Каланчевский тупик, вл.4, стр.1	250	ЗАО "Строительная инвестиционная компания Конкор"	н.д.
Гостиница в составе многофункционального комплекса Союза архитекторов России	н.д.	пер-е ул. Сергия Радонежского и Рогожский Вал	26	н.д.	н.д.
Апарт-отель	н.д.	Хлебный пер., вл.6 и 6а	40	ООО "Арстон"	н.д.
Апарт-отель	н.д.	ул. Льва Толстого, 14-16	20	БЭЛ Девелопмент	н.д.

Столичное правительство планирует, что в 2007 году в Москве введут в эксплуатацию 15 гостиниц, в том числе 11 – категории 2-3 звезды, 4 – категории 4-5 звезд. В результате в столичный гостиничный фонд должно поступить 3 тыс. мест; также будет создано порядка 2,5 тыс. дополнительных рабочих мест.

В следующем году темпы строительства планируется увеличить в два раза. В итоге в 2008 году должны открыться около 100 гостиниц.

Продолжается реконструкция старых советских гостиниц, в том числе было объявлено, что строительство многофункционального комплекса на месте гостиницы «Россия» начнется 1 сентября 2007 года. Центр международной торговли приступил к ремонту номеров в гостинице «Международная», которая в будущем будет выступать под брендом Crowne Plaza, в том числе к концу 2007 года планируется отремонтировать 8 этажей отеля. Так как реконструкция будет проводиться поэтапно, гостиница будет продолжать принимать гостей.

Непосредственно в 2007 году начнется реконструкция нескольких крупнейших гостиниц, в том числе «Киевская» и «Алтай». Помимо этого планируется реконструировать 10 многокорпусных гостиниц.

В феврале 2007 года был закрыт на реконструкцию один из крупнейших московских отелей – гостиница «Украина». Реконструкцию планируется завершить в 2008 году. Конкурс по выбору управляющей компании проведет ООО «Бисквит» (собственник гостиницы).

Реконструкция гостиницы «Центральная» может начаться уже в конце 2007 года. Ранее УК «Уникор» приобрела на открытом аукционе городской пакет акций «Центральной» и совместно с банком «Российский кредит» планирует вложить в реставрацию отеля около \$200 млн.

Помимо этого, правительство Москвы планирует реконструировать старые гостиницы и превратить бывшие общежития в отели категории «две звезды». На данный момент составлен список из 320 площадок под строительство. В результате в столице должно появиться около 100-120 тыс. гостиничных мест.

**Наиболее значимые гостиницы, реконструкцию которых планируется начать в 2007 году.**

Название гостиницы	Адрес	Окончание реконструкции	Изменение категории	Изменение номерного фонда	Вид работ	Инвестор/девелопер
Алтай	ул. Ботаническая, 41	2008-2010	2*/н.д.	655/1590	реконстр.	тендер
Киевская	ул. Киевская, 2	2007-2008	2*/3*	110/360	снос, новое строит-во	Департамент имущества Москвы
Останкино	Ботаническая, 29	2008-2009	2*/4*	945/2100	снос, новое строит-во	тендер 2007
Украина	Кутузовский пр-т, 2	2008	3*/н.д.	864/н.д.	реконстр.	ООО "Бисквит"
Центральная	Тверская, 10	2011	2*/5*	260/н.д.	реконстр.	УК "Уникор", Банк "Российский кредит"

**СПРОС НА ГОСТИНИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ**

На столичном гостиничном рынке спрос по-прежнему значительно превышает предложение. Несмотря на то, что появляются новые отели и в ближайшие годы на рынок выйдут крупные реконструированные советские гостиницы, такие как «Россия», «Москва», «Украина», «Минск», скорее всего, дефицит гостиничных мест будет сохраняться довольно долгое время. В особенности если учитывать тот факт, что с каждым годом растет количество туристов, прибывающих в Москву с различными целями.

В I кв. 2007 года наибольшая заполняемость в столичных отелях была зафиксирована в конце марта и практически в течение всего апреля, что связано с началом сезона проведения различных выставок. Наиболее крупными выставочными комплексами Москвы являются: «Экспоцентр», «ВВЦ», «Крокус Экспо», «Сокольники», «Гостиный Двор», которые практически ежемесячно проводят как региональные, так и международные выставки, привлекая в столицу большой поток российских и иностранных конгресс-туристов.

Средняя заполняемость в столичных отелях категории 3\*-5\* звезд составила около 75%. Высокую заполняемость столичных гостиниц обеспечивают в основном два сегмента: туристы, посещающие Москву с познавательными целями, а также бизнес-туристы.

Чаще всего туристы предпочитают посещать Москву в составе туристических групп, что делает поездку более выгодной, но при этом довольно большая доля иностранных туристов останавливают свой выбор на индивидуально сформированных турах. Обычно продолжительность пребывания в городе туристов, приезжающих в столицу с экскурсионными целями составляет около 3-5 дней, при этом чаще всего такая поездка захватывает выходные дни. Туристы именно этой категории являются основными потребителями гостиничных услуг в среднем ценовом сегменте.

Бизнес-туристы, чаще всего иностранные, являются основными потребителями гостиничных услуг в сегменте 4-5 звезд. Средняя продолжительность пребывания в городе туристов, посещающих Москву с деловыми целями составляет 3,5 дня.<sup>1</sup> При этом основная нагрузка, которую формируют бизнес-туристы, приходится на начало деловой недели.

В настоящее время туризм является одним из основных источников пополнения столичного бюджета (около 7% в год), однако основную долю в структуре туристических потоков занимает бизнес-туризм, поэтому правительство Москвы разрабатывает комплекс мер по увеличению притока в столицу обычных туристов. В том числе среди основных задач туристической отрасли стоит разработка проекта Городской целевой программы развития туризма в Москве на 2008-2010 годы.<sup>2</sup>

По прогнозам столичного правительства в 2007 году Москву посетят 4,5 млн. чел. Поэтому в течение последующих периодов спрос на гостиничные номера будет продолжать активно расти.

## **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ**

### *Сохранение дефицита гостиничных мест*

По-прежнему сохраняется острая нехватка гостиничных мест в Москве, особенно в сегменте отелей среднего класса, чему в том числе способствовало закрытие на реконструкцию гостиницы «Украина». Даже при условии реализации всех намеченных на 2007 год проектов, сокращение дефицита номеров в столичных отелях не произойдет, в особенности, если учитывать тот факт, что темпы роста туристических потоков значительно превышают темпы увеличения гостиничных мест. Однако столичное правительство предпринимает активные меры по развитию столичного гостиничного рынка. Планируется, что уже к концу 2008 года в Москве появиться 100 новых отелей.

### *Расширение деятельности гостиничных операторов*

Развитие столичного гостиничного рынка приводит к расширению деятельности гостиничных операторов, причем не только международных, но и российских.

- В 2007 году компания «Heliopark Group» планирует запустить 10 новых объектов. В эксплуатацию будут введены как реконструированные объекты, так и построенные.

<sup>1</sup> По данным Федерального Агентства по туризму РФ.

<sup>2</sup> По материалам собрания Актива работников гостинично-туристского комплекса и заседания Координационного совета по туризму при Правительстве Москвы от 05.03.2007.

- Компания «Holiday Inn Hotels & Resorts» планирует возведение отелей во многих российских городах, в том числе до середины 2009 года планируется открыть два отеля в Москве. Предполагается, что номерной фонд гостиниц будет составлять 175-225 номеров.
- Гостиничный оператор «Interstate Hotels & Resorts» объявил о создании своего представительства в Москве, а также о назначении трех региональных представителей. Помимо этого, компания подписала пятый контракт на управление гостиницей в Москве.
- Компания «Orco Property Group SA» откроет свой первый отель в Москве и России в мае-июне 2007 года. Отель будет работать под брендом MaMaison Hotels & Apartments и будет носить название Pokrovka Suite Hotel. Помимо этого компания создала инвестиционный фонд в размере 250 млн. евро для приобретения гостиничных объектов, в первую очередь в России.
- В Москве на Поклонной горе к 2010 году будет построен многофункциональный комплекс «Океанариум», в состав которого в том числе войдет гостиница категории «4 звезды» на 300 номеров. Отелем будет управлять уже представленный в столице международный оператор Holiday Inn.

*Меры правительства по дальнейшей реализации схемы размещения гостиниц в Москве до 2010 года<sup>3</sup>*

В ближайшие три года в столице одним из основных направлений будет строительство гостиниц. В том числе в рамках реализации Генеральной схемы размещения гостиниц в городе Москве до 2010 будет проводиться мониторинг развития гостиничного хозяйства на основе интерактивной системы контроля за ее исполнением.<sup>4</sup>

- Столичное правительство определило 320 земельных участков под строительство гостиниц.
- В центральном округе столицы к 2010 году планируется построить 100 гостиниц общим гостиничным фондом 28650 мест, в том числе в 2007 году будет построено 11 отелей на 1853 места, а к 2008 году планируется ввести в эксплуатацию 51 гостиницу на 12483 места.
- К 2010 году правительством Московской области запланировано удвоить количество предприятий туристской инфраструктуры.
- Мэр столицы подписал распоряжение о создании координационного совета по реализации программы развития туристско-рекреационной и деловой зоны «Золотой остров» в ЦАО Москвы. В 2007-2010 гг. на территории «Золотого острова» планируется строительство пяти многофункциональных комплексов, включающих гостиницы, апартаменты и жилье. Генеральным заказчиком-застройщиком выступает компания «Гута-Девелопмент».
- В Москве для иностранных рабочих будут строить быстро возводимые гостиницы, которые можно будет переносить с места на место. На данный момент определены проекты и адреса возведения подобных гостиниц.

*Выход на рынок новых игроков*

В I кв. 2007 года некоторые российские и иностранные компании объявили о своих планах инвестировать средства в столичный гостиничный рынок.

<sup>3</sup> Постановление Правительства Москвы № 574-ПП «О генеральной схеме размещения гостиниц в городе Москве до 2010 года» от 24.08.2004

<sup>4</sup> По материалам собрания Актива работников гостинично-туристского комплекса и заседания Координационного совета по туризму при Правительстве Москвы от 05.03.2007

- Компания «Ренова-СтройГруп» планирует построить в России 50 гостиниц категории «3 звезды», в том числе 7 отелей в Москве. Для управления сетью гостиниц планируется привлечь международного оператора, который выступит соинвестором строительства. В конкурсе по выбору управляющей компании примут участие такие сети, как Marriott, Accor, Starwood и другие. Предполагается, что проект будет реализован в ближайшие 10 лет, в том числе уже в этом году начнется строительство 2-3 отелей в Москве. Объем инвестиций в создание сети гостиниц составит более 1 млрд.долл.
- ВАО «Интурист» рассматривает возможность реализации программы по реконструкции и строительству сети трехзвездочных отелей в Центральном Федеральном Округе. Данный вопрос обсуждается совместно с администрациями регионов и Фондом развития ЦФО. По приблизительным оценкам сумма инвестиций в программу составит порядка \$200 млн. в течение 5 лет.
- Между ассоциациями строителей России и Китая был подписан меморандум о сотрудничестве, который предполагает возведение в России жилья, заводов и гостиниц. К весне 2007 года планируется подписать согласованные проекты по выбранным объектам.
- Компания London & Regional Properties планирует вложить около \$500 млн. в строительство 20 гостиниц в регионах России. Компания также рассматривает возможность возведения отелей в Москве.

#### *Появление новых гостиничных проектов*

В январе-марте 2007 года был анонсирован ряд гостиничных проектов, которые планируются реализовать в ближайшие годы:

- В ближайшее время начнется строительство ветки легкого метро от аэропорта «Внуково» до станции метро «Юго-Западная». В рамках данного проекта в 2008 году предполагается строительство гостиницы.
- Мэр Москвы одобрил строительство гостиницы в Вознесенском пер., д.18. Общая площадь отеля составит 12,7 тыс.кв.м.
- В конце 2008 года планируется открыть медицинско-досуговый комплекс общей площадью 115 тыс.кв.м. на месте «Трансвааль-парка», в инфраструктуру которого войдет SPA-гостиница на 200 мест.
- Рядом со стадионом «Динамо», который планируется реконструировать, будет простроен многофункциональный комплекс общей площадью от 400 до 500 тыс.кв.м., в состав которого войдут гостиницы.
- На Ленинградском проспекте в рамках проекта развития территории Национального теннисного центра будет построена гостиница на 200 номеров и открытый теннисный корт. Проектирование гостиницы общей площадью 15,9 тыс.кв.м. займет около двух лет, строительство планируется завершить к 2010 году.
- Многофункциональный комплекс будет построен в районе Нижние Мневники, на территории которого в том числе разместится гостиница на 200 номеров. Заказчиком разработки концепции комплекса выступила корейская компания «Лотте-групп».
- Компания «Мост» намерена возвести многофункциональный комплекс «Галактика» над планируемой дорожной развязкой, на пересечении Мичуринского проспекта и ул. Лобачевского. В состав комплекса общей площадью 213 тыс. кв.м. войдет трехзвездочная гостиница на 150 номеров площадью 20 тыс. кв.м.
- Компания «Гостиничный комплекс «Шереметьево-2» планирует приступить к реализации второй очереди гостиничного комплекса общей площадью 71 тыс. кв.м., в состав которого войдет четырехзвездочная гостиница на 220 номеров.

- На Рогожской набережной будет построен гостинично-деловой центр.
- Вблизи аэропорта «Домодедово» планируется построить Аэротрополис и «Аэропорт Сити». В рамках проекта намечено строительство офисного центра с гостиницей на 400 номеров.
- Многоэтажный гостинично-офисный центр появится на Ходынской улице. Общая площадь комплекса составит порядка 35 тыс. кв.м., из которых 28 тыс. кв.м. займут гостиничные площади.
- В настоящее время компания «Капитал Групп» разрабатывает три гостиничных проекта, которые планируется реализовать в Москве, в том числе комплекс «Русский авангард» на Крымской набережной. Комплекс будет состоять из пяти корпусов, в одном из которых разместится гостиница, а остальные четыре будут отданы под апарт-отели, предназначенные для длительного проживания.
- На ул. Айвазовского и на ул. Снежная будут открыты 2 гостиницы с помещениями квартирного типа для работников московских театров. Разработку необходимой документации планируется завершить в 2008 году.
- Столичные власти в 2007-2010 гг. планируют реконструировать экспериментальную школу высшего спортивного мастерства «Москвич». В результате на ее месте появится многофункциональный спортивный комплекс, который будет включать гостиницу на 200 мест.
- На востоке столицы планируется строительство нового технопарка, который будет специализироваться на IT-технологиях и высокотехнологичном производстве компонентов электроники. Рядом с производственными помещениями предполагается возвести спортивный комплекс и гостиницы.
- В районе Ходынской улицы, Пресненского и Грузинского валов планируется построить 33-этажный многофункциональный комплекс для Международного совета российских соотечественников общей площадью более 43 тыс.кв.м. В высотной части комплекса помимо офисов расположатся гостиничные номера.

## СТРУКТУРА УСЛУГ



**Консалтинг  
и маркетинг**



**Сопровождение  
проектов**



**Доверительное  
управление**



**Брокеридж**