

Гостиничная недвижимость. Взгляд в 2008 год

«Чтобы построить связь между прошлым и будущим, развитие процессов во времени должно быть постоянным, и оно нуждается в звеньях. Таким звеном стал прошедший год, который дополнил до непрерывности процесс развития гостиничного рынка столицы и во многом определил тенденции, которые будут наблюдаться здесь в 2008 году».

Ключевые события

В 2007 г. в Москве открылся отель The Ritz-Carlton категории 5+* и первый в столице апартаменты категории 5* Pokrovka Suite Hotel. Гостиница “Международная” после реконструкции стала функционировать под брендом Crowne Plaza.

Компания Hilton объявила, что в течение следующих 10 лет планирует реализовать около 70 гостиничных проектов на территории РФ. На рынок будут выведены гостиницы под брендами Hilton Hotels, Doubletree, Hampton Inn и Hilton Garden Inn. Первая в России гостиница Hilton откроется в марте 2008 г. в Москве и будет называться Hilton Moscow Leningradskaya.

Тенденции

Активно развивается строительство отелей в составе многофункциональных комплексов. С точки зрения инвесторов этот способ реализации проектов позволяет дифференцировать объекты по функциональному назначению и, как следствие, снизить риски.

Отмечается высокий интерес к гостиничному сегменту со стороны непрофильных игроков. Это объясняется как обострением конкуренции в других сегментах недвижимости, так и стремлением девелоперских компаний освоить еще не занятую рыночную нишу.

Девелоперы заявляют все больше гостиничных проектов за пределами Садового кольца. Основными причинами такой тенденции являются дефицит площадок, подходящих для реализации проектов, в центре города и развитие отелей среднего ценового сегмента.

Прогнозы

В течение ближайших нескольких лет в Москве должны появиться отели под такими новыми для столичного гостиничного рынка брендами, как Sofitel (Accor Group), Park Inn (Carlson Hotels), Grand Hyatt (Hyatt Hotels), Four Seasons, Best Western International, Mandarin Oriental, InterContinental.

Сохранится дефицит качественных гостиничных номеров. Особенно это касается отелей среднего ценового сегмента. Именно этот сегмент будет активно развиваться в ближайшие годы.

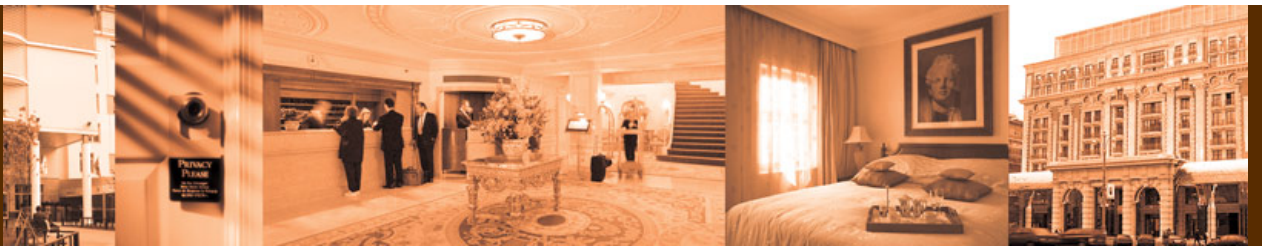
В 2008 г. на московском рынке завершится реализация таких знаковых проектов, как гостиница «Москва» (под управлением Four Seasons) и Hilton Moscow Leningradskaya.

Москва сохранит лидирующие позиции в Европе по уровню доходности на номер (RevPAR). Таких показателей удастся достичь благодаря очень высокой средней стоимости номеров (305 \$/сутки в 2007 г.), которая компенсирует относительно низкий уровень загрузки (68-70% в 2007 г.), возникающий в результате действия фактора сезонности.

Основные объекты, запланированные к вводу в 2008 г.

Название	Категория	Номерной фонд
«Москва»	5*	210
Hilton Moscow Leningradskaya	4*	275
Park Inn Sadu	4*	118
Гостинично-деловой комплекс на улице Большая Пионерская	4*	150
«Энигма WEL Hotels & Resorts»	4*	88

Источник: Knight Frank Research, 2008



Зейнаб Шахин,
Старший консультант,
отдел стратегического
консалтинга, гостиничная
недвижимость
Knight Frank

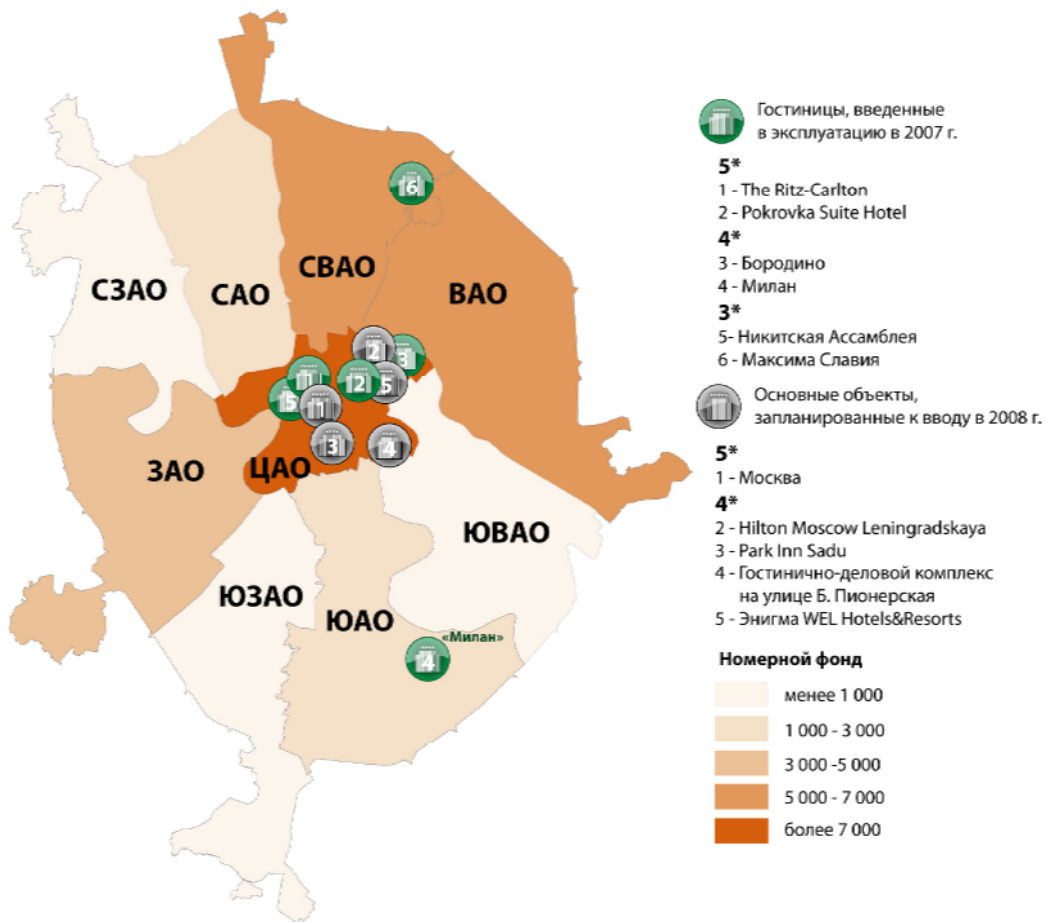
«Исходя из заявленных на сегодняшний день проектов, можно говорить о децентрализации мест развития гостиничных объектов. Все больше проектов реализуется за пределами Садового кольца»



Константин Романов,
Партнер, директор
отдела
профессиональных услуг
Knight Frank

«Для среднего ценового сегмента московских гостиниц сегодняшняя доходность оценивается на уровне 12% годовых с учетом долгового финансирования».

Основные гостиничные объекты, планируемые к вводу в 2008 году и обеспеченность административных округов гостиничными номерами



Источник: Knight Frank Research, 2008