



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | МОСКВА
MARKETBEAT

Отдел гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield

III КВАРТАЛ 2016

ПРЕДЛОЖЕНИЕ (1/1)

КАЧЕСТВЕННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ГОСТИНИЦ МОСКВЫ В III КВ. 2016 Г. НЕ ИЗМЕНИЛОСЬ

0%

Фактическое изменение гостиничного предложения качественного формата за III кв. 2016 г.

В III кв. 2016 рынок качественного предложения Москвы не претерпел изменений из-за отсутствия ввода новых объектов. Намеченное на 2016 г. открытие «комбо-гостиницы» под управлением AccorHotels на 701 номер на ул. Киевская (м. «Киевская») ожидается в IV кв.

При условии соблюдения строителями графика завершения Novotel/Adagio/Ibis Kievskaya, по итогам 2016 г. «чистый» (с учетом временного выбытия 230 номеров в бывшей гостиницы «Белград», закрытой в январе 2016 г. на реконструкцию) прирост качественного гостиничного предложения может составить 471 единицу, примерно до 17,4 тыс. номеров различных категорий. В относительных величинах прирост составит 2,8% по сравнению с результатами 2015 г. (для сравнения, в 2015 г. рынок увеличился на 7,6%).

2,8%

Ожидаемое «чистое» увеличение качественного гостиничного предложения по результатам 2016 г.

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2016 Г.

Новое предложение в 2016 г.

ПРОЕКТ	КАТЕГОРИЯ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Холидей Инн Селигерская	Midscale	201	Q2 2016
Новотель Киевская	Midscale	202	Q4 2016
Адажио Киевская	Midscale	149	Q4 2016
Ибис Киевская	Economy	350	Q4 2016
ИТОГО		902	

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС (1/3)

ЦЕНЫ ПОШЛИ В РОСТ – ПРАКТИЧЕСКИ ПОВСЕМЕСТНО

8,2%

**Повышение средней
цены
размещения в III кв.
2016 г.**

14,5%

**Рост средней цены в
«люксовых» отелях в
III кв. 2016 г.**

Рост цен на гостиничные номера, отмеченный в начале года в люксовом ценовом сегменте и распространившийся к середине года и на более демократичные гостиницы, не сбавляет темп, что отлично продемонстрировали результаты сентября, позволившие рынку увеличить цены по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. на 7,3%.

По состоянию на конец III кв. года средний по рынку рост показателя ADR (по сравнению с аналогичным периодом 2015 года) составил 8,2% и достиг до 6.355 руб./номер.

При этом основными драйверами роста остаются гостиницы «люксового» сегмента (Luxury), где цены выросли в среднем на 14,5%, до 13.589 руб./номер.

В сегментах Выше среднего (Upscale) и Высокий (Upper-Upscale) рост ADR оказался более скромным – на 5,2% (5.616 руб.) и 4,8% (8,051 руб.), соответственно. В Среднеценовой категории (Midscale) рост составил 2,3% (4.597 руб.), а в гостиницах Экономичного формата (Economy) отмечено дальнейшее снижение цен – в среднем, на 5,4% (3.073 руб.).

ADR ЗА III КВ. 2015-III КВ. 2016 ГГ. (РУБ.)



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС (2/3)

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА МОЖНО СЧИТАТЬ СОСТОЯВШИМСЯ

3,7 пп.

Рост средней загрузки гостиниц Москвы в III кв. 2016 г.

10,1 пп.

Рост средней загрузки гостиниц Upscale в III кв. 2016 г.

Восстановление спроса на гостиничные услуги, наблюдаемое в московских гостиницах практически без изменения вектора роста все последние 12 месяцев, с очевидным ускорением темпов, начиная со II кв. года, позволило рынку по результатам трех кварталов года увеличить загрузку в среднем на 3,7 пп. (5,6%) по сравнению с предыдущим периодом.

ЗАГРУЗКА III КВ. 2015-III КВ. 2016 ГГ.



Источник: Cushman & Wakefield

Возросший спрос на гостиничное размещение, отмеченный в сентябре, традиционно популярном и среди туристов, и среди бизнес-клиентов, позволили качественным гостиницам Москвы вырастить загрузку на 3,7% и превзойти планку загрузки в 83,3%.

Не все ценовые сегменты оказались в одинаковом выигрыше от увеличения количества проданных ночевков. Наибольший прирост (6,7 пп. и 6,1 пп.) зафиксирован в гостиницах категорий Выше среднего (Upscale) и Среднеценовом (Midscale), соответственно. Гостиницы экономичного стандарта (Economy), наоборот, являются временно проигравшими – с потерей уровня загрузки в 0,1 пп.

В процентном соотношении, однако, рост спроса проявляется наиболее выпукло в сегментах Выше среднего (Upscale) и Среднеценовом (Midscale) – 10,1% и 8,4%, соответственно.

СПРОС (3/3)

РОСТ ДОХОДНОСТИ ГОСТИНИЦ - ПОВОД К ОПТИМИЗМУ

14,3%

Рост средней
доходности на номер
в III кв. 2016 г. по
рынку в целом

22,3%

Рост средней
доходности на номер
в «люксовых»
гостиницах в III кв.
2016 г.

Восстановление спроса, отмечаемое московскими гостиницами практически всех ценовых категорий с весны, позволило им конвертировать однонаправленный рост количества ночевок и стоимости размещения в увеличение доходности в пересчете на номер.

Средний уровень доходности на доступный номер по итогам третьего квартала 2016 года составил 4.429 руб., что на 14,3% выше результата аналогичного периода 2015 года.

REVPAR III КВ. 2015 и III КВ. 2016 ГГ. (РУБ.)



Наиболее впечатляющие результаты продемонстрировали «люксовые» гостиницы (Luxury) (22,3%), а также гостиницы Выше средней ценовой категории (Upscale) (15,9%), причем, если в «люксовых» гостиницах рост данного показателя обеспечивался за счет увеличения средней цены на номер, то в сегменте Upscale – исключительно за счет увеличения загрузки.

Экономичный сегмент (Economy), в котором все еще существенна доля старого «советского» номерного фонда, продолжает демонстрировать отрицательные результаты (-5,5% по сравнению с предыдущим периодом), что может быть вызвано рядом факторов, включая ограниченное количество каналов продаж (включая зависимость от «оптовых» компаний, скупающих большие объемы ночевок за счет низких тарифов), что не позволяет гостиницам оперативно менять тарифы, подстраиваясь под меняющийся спрос.

ТЕНДЕНЦИИ НА ВСЕХ ПАРАХ К УСПЕШНОМУ ЗАВЕРШЕНИЮ ГОДА

5,7%

Среднегодовой
прогноз инфляции в
России по 2016 г.

15-25%

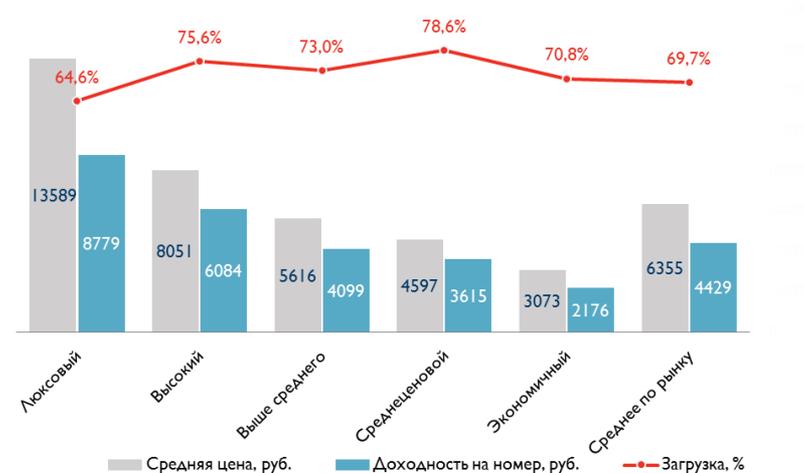
Процент роста гибких
тарифов в
качественных
гостиницах Москвы в
III кв. 2016 г.

Уверенное восстановление спроса, отмечаемое московскими гостиницами с весны 2016 г., позволило московским отельерам активно повышать гибкие тарифы (включая тарифы в онлайн-системах продаж, которые сегодня обеспечивают внушительную долю реализуемых номеров), а также дает шанс выполнить и даже перевыполнить годовые бюджеты – впервые с 2013 года!

В результате, при некотором возможном увеличении загрузки по рынку в целом, основным драйвером роста, как ожидается, станет показатель ADR (8-10% в годовом измерении), что обгонит прогнозируемый ЦБ РФ среднегодовой уровень инфляции (5,5-5,7%) и вернет гостиницы в зону роста доходов.

Главная задача в том, как конвертировать эти положительные результаты и высокие темпы восстановления тарифов в прирост прибыли темпами, превышающими темпы инфляции в 2017 году.

РЕЗУЛЬТАТЫ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ, III КВ. 2016 Г.



Источник: Cushman & Wakefield

ОТДЕЛ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА И ТУРИЗМА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



МАРИНА СМИРНОВА

Партнёр
Руководитель Отдела гостиничного бизнеса и туризма

Marina.Smirnova@cushwake.com



МАРИНА УСЕНКО

Партнёр
Марина.Usenko@cushwake.com



МАРИНА МЕЩЕРЯКОВА

Старший директор
Марина.Meshcheryakova@cushwake.com



ИРИНА АКУТОВА

Ведущий консультант
Irina.Akutova@cushwake.com

*Информация об отделе
гостиничного бизнеса и
туризма и публикации
доступны на
CWRUSSIA.RU*

По вопросу предоставления дополнительной информации просьба обращаться к

Марине Усенко

Информация, содержащаяся в данном отчете, предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована без предварительной независимой проверки. Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия Cushman & Wakefield. Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.