A modern interior space featuring a staircase with a glass railing and a light-colored sofa with patterned and solid-colored cushions. The scene is brightly lit, suggesting a high-rise apartment or office building.

Обзор рынка  
гостиничной недвижимости  
Москва  
1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

NAIBесар

1-й квартал 2018 г.

| СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА  |                              |
|--|------------------------------|
| Общий объем качественного предложения категории 3-5* на рынке по итогам 1Q 2018 (количество объектов - шт. / номерной фонд- номеров), в том числе:     | 400 шт./ 47 000 н.           |
| Динамика объема предложения на рынке по сравнению с 4Q 2017г., (количество отелей /номерной фонд)  | 0,0% / -2,1% ↓               |
| Объем предложения на рынке отелей категории 5* по итогам 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. /номерной фонд - номеров)                              | 32 шт./ 6 830 н.             |
| Объем предложения на рынке отелей категории 4* по итогам 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)                             | 112 шт./ 18 944 н.           |
| Объем предложения на рынке отелей категории 3* по итогам 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)                             | 250 шт./ 21 113 н.           |
| Объем предложения гостиниц под управлением международных операторов по итогам 1Q 2018г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)         | 61 шт./ 15 494 н.            |
| Динамика объема предложения гостиниц под управлением международных операторов по сравнению 4Q 2017г., (количество отелей /номерной фонд)               | 0,0% / 0,0%                  |
| Новое предложение за 1Q 2018 г., (количество объектов - шт. /номерной фонд - номеров)  | 0 шт. / 0 н.                 |
| Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в объекте категории 5* в 1Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г. | 13 200 руб./сутки<br>-9,6% ↓ |
| Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в объекте категории 4* в 1Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г. | 5 570 руб./сутки<br>-28% ↓   |
| Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в объекте категории 3* в 1Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г. | 4 100 руб./сутки<br>-7% ↓    |
| Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера по итогам 1Q 2018 г., (стоимость/руб./сутки) и динамика к 1Q 2017 г.                        | 6 150 руб./сутки<br>-4% ↓    |
| Уровень загрузки по итогам 1Q 2018 г., (среднее значение за квартал) и динамика к 1Q 2017 г.   | 66%<br>+4 пп. ↑              |

Общая ситуация на рынке

В 1 квартале завершена работа гостиницы «Спутник», на месте которой в 2019 году появятся отель Holiday Inn и апартаменты Stay Bridge.

Во 2 квартале ожидается открытие 8 отелей на 2,1 тыс. номеров, 90% - под международными брендами.

Москва (наряду с Санкт-Петербургом и Казанью) входит в тройку самых популярных российских городов по бронированию низкобюджетных средств размещения - хостелов и гостиниц 1-2\*.



В 2018 г. Capital Group открывает первый отель международного оператора Penta® Hotels Worldwide, сервисные апартаменты под управлением Intermark Hospitality и апартаменты The Book Apartments.

## 1-й квартал 2018 г.

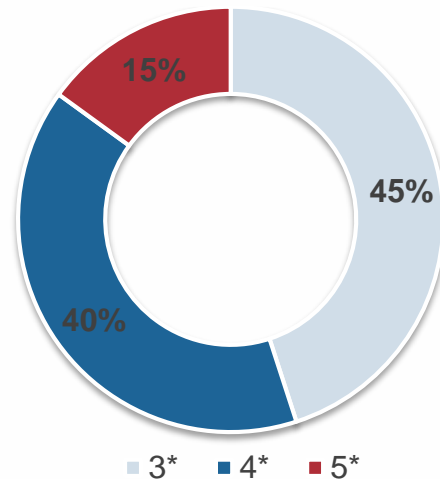
### Предложение

- На конец 1Q 2018 г. в Москве насчитывается около 400 гостиниц категории 3-5\* совокупным номерным фондом 47 тыс. номеров.
- В структуре предложения качественного номерного фонда преобладают гостиницы категории 3\* - 45%. Доля гостиниц 4\* составляет 40%, 5\* - 15%.
- Под управлением международных операторов находится 61 отель общей емкостью 15,5 тыс. номеров (33%).
- Продолжает развиваться сегмент «современный эконом»: с начала 2018 года в системах он-лайн бронирования появилось около 150 новых хостелов, 45% которых находится в Москве. В 2018 г. на месте гостиницы «Союз» планируется открытие Holliday Inn Express Moscow – Khovrino на 170 номеров.

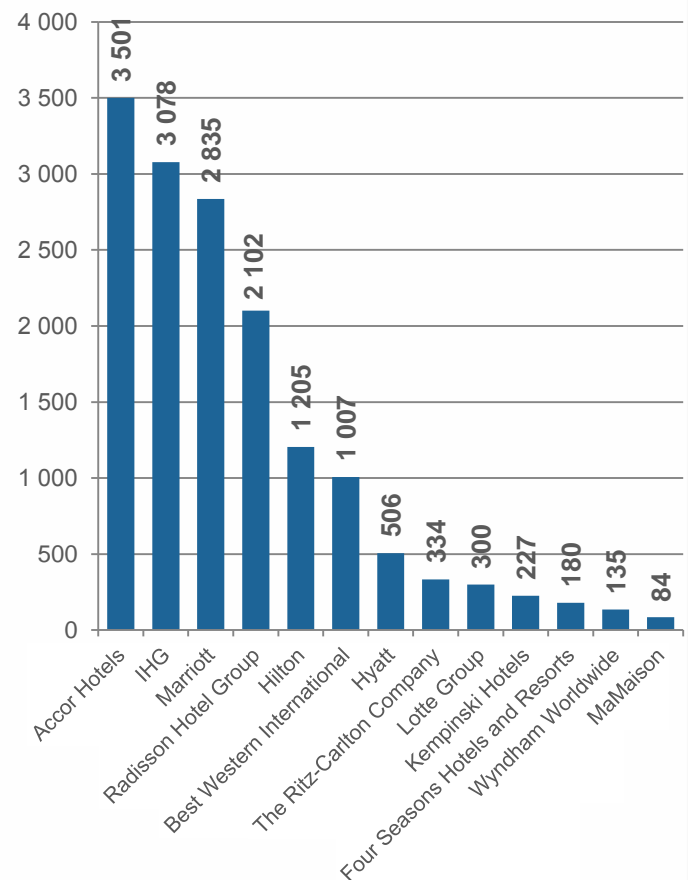
### Спрос и ценовая политика

- По итогам 1Q 2018 г. среднерыночный уровень загрузки гостиниц категории 3-5\* составил порядка 66% (+4 пп. к 1Q 2017 г.).
- В Москве растет спрос на альтернативные бюджетные средства размещения – апартаменты и хостелы. В преддверии ЧМ-2018 по футболу количество квартир, сдаваемых частными лицами в Москве, доступных для краткосрочного бронирования на даты проведения матчей, на конец 1Q 2018 г. составляет 0,9 тыс. с общей вместимостью около 3,8 тыс. чел.
- В 1Q 2018 г. средняя стоимость размещения в стандартном двухместном номере составила:
  - ✓ 3\* - 4 100 руб./номер/сутки (↓-7% к 1Q 2017)
  - ✓ 4\* - 5 570 руб./номер/сутки (↓-28% к 1Q 2017)
  - ✓ 5\* - 13 200 руб./номер/сутки (↓-9,6% к 1Q 2017).

Структура номерного фонда гостиниц  
Москвы на конец 1Q2018



Международные гостиничные операторы  
на рынке Москвы на конец 1Q 2018



## 1-й квартал 2018 г.

### Выводы и прогноз

Во 2 квартале ожидается открытие 8 отелей на 2,1 тыс. номеров, 90% - под международными брендами. Динамично развивается сегмент бюджетных и альтернативных средства размещения, за 1Q 2018 г. стоимость отелей 2\* выросла на 15-20%. Во время проведения ЧМ по футболу рост цен может составить до 200%.

#### Сетевые отели, планируемые к открытию в Москве в 2018 году

| Название  | Адрес                        | Категория | Номерной фонд | Год ввода |
|---|------------------------------|-----------|---------------|-----------|
| Crowne Plaza Парк Хуамин<br>(в составе МФК «Парк Хуамин») | ул. Вильгельма Пика, вл. 14. | 5*        | 340           | 2018      |
| Radisson Blu Олимпийский                                  | Олимпийский пр-т, д. 1       | 5*        | 379           | 2018      |
| Ramada Hotel & Suites Moscow<br>Greenwood Park            | МКАД, 72 км                  | 4*        | 376           | 2018      |
| DoubleTree by Hilton Moscow<br>Vnukovo Airport            | Аэропорт Внуково             | 4*        | 437           | 2018      |
| Four Points By Sheraton Moscow<br>Vnukovo Airport         | Б. Внуковская ул., вл. 8     | 4*        | 250           | 2018      |
| Holliday Inn Express Moscow -<br>Khovrino                 | Левобережная, 12             | 3*        | 170           | 2018      |
| Hampton by Hilton   | Рогожский вал, вл. 12        | 3*        | 152           | 2018      |
| Pentahotels Moscow-Arbat                                  | Новый Арбат, 15              | 4*        | 228           | 2018      |
| Hilton Moscow Tverskaya Luxe                              | Тверская ул., 10             | 4-5*      | 220           | 2018      |
| Park Inn by Radisson                                      | Новый арбат, 21              | 3-4*      | 700           | 2018      |



1-й квартал 2018 г.

Движение рынка за 2017-2018 гг.  
(по сравнению с предыдущим кв.)

| период | факт/<br>динамика | общий<br>объем,<br>отелей | общий<br>объем,<br>номеров | новое<br>предложен<br>ие, отелей | новое<br>предложение<br>, номеров | Средняя<br>загрузка,<br>% | Средняя заявленная стоимость<br>размещения, руб./2-мест. номер/сутки |       |        |         |
|--------|-------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--|-------|--------|---------|
|        |                   |                           |                            |                                  |                                   |                           | 3*   | 4*    | 5*     |         |
| 2017   | 1Q                | факт                      | 383                        | 47 115                           | 1                                 | 292                       | 62%  | 4 400 | 7 700  | 14 600  |
|        |                   | динамика                  | н/д                        | н/д                              | н/д                               | н/д                       | н/д  | н/д   | н/д    | н/д     |
|        | 2Q                | факт                      | 390                        | 47 500                           | 5                                 | 966                       | 65%  | 4 600 | 7 680  | 20 200  |
|        |                   | динамика                  | +1,8%                      | +0,8%                            | +400%                             | +231%                     | -3 пп.   | +4,5% | -0,3%  | +38%    |
|        | 3Q                | факт                      | 395                        | 47 400                           | 4                                 | 334                       | 57%  | 4 250 | 6 400  | 16 900  |
|        |                   | динамика                  | +1,3%                      | -0,2%                            | -20%                              | -65%                      | -8 пп.   | -7,6% | -17%   | -16%    |
|        | 4Q                | факт                      | 400                        | 48 000                           | 3                                 | 642                       | 64%  | 4 100 | 5 700  | 15 700  |
|        |                   | динамика                  | +1,3%                      | +1,3%                            | -25%                              | +92%                      | +7 пп.   | -3,5% | -11%   | -7%     |
| 2018   | 1Q                | факт                      | 400                        | 47 000                           | 0                                 | 0                         | 66%  | 4 100 | 5 570  | 13 200  |
|        |                   | динамика                  | 0%                         | -2,1%                            | 0%                                | 0%                        | +2 пп.*)   | -7%*) | -28%*) | -9,6%*) |

\*) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор департамента  
Управления активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Кокорева Юлия**

Ведущий аналитик департамента  
маркетинга и консалтинга

[ju.kokoreva@naibecar.com](mailto:ju.kokoreva@naibecar.com)

## Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

## Контакты:

**Санкт-Петербург**

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

**Москва**

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

[www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)