

Обзор рынка
гостиничной недвижимости
Москва
4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

NAI Bescar

4-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Общий объем качественного предложения категории 3-5* на рынке по итогам 4Q 2018 (количество объектов - шт. / номерной фонд- номеров), в том числе:	450 шт./ 50 435 н.
Динамика объема предложения на рынке по сравнению с 3Q 2018г., (количество отелей /номерной фонд)	↑ +2,0% /+2,3% ↑
Объем предложения на рынке отелей категории 5* по итогам 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. /номерной фонд - номеров)	34 шт./ 7 524 н.
Объем предложения на рынке отелей категории 4* по итогам 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	132 шт./ 21 431 н.
Объем предложения на рынке отелей категории 3* по итогам 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	283 шт./ 21 480 н.
Объем предложения гостиниц под управлением международных операторов по итогам 4Q 2018г., (количество объектов - шт. / номерной фонд - номеров)	62 шт./ 15 664 н.
Динамика объема предложения гостиниц под управлением международных операторов по сравнению со 2Q 2018г., (количество отелей / номерной фонд)	↑ +3,3% / +4,4% ↑
Новое предложение за 4Q 2018 г., (количество объектов - шт. /номерной фонд - номеров)	3 / 660
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отелях категории 5* в 4Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 4Q 2017 г.	14 850 руб./сутки +1,0% ↑
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отелях категории 4* в 4Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 4Q 2017 г.	6 160 руб./сутки +8,0% ↑
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера в отелях категории 3* в 4Q 2018 г. (стоимость номера – руб./сутки) и динамика к 4Q 2017 г.	4 017 руб./сутки +2,0% ↑
Средняя стоимость продажи стандартного двухместного номера по итогам 4Q 2018 г., (стоимость/руб./сутки) и динамика к 4Q 2017 г.	6 500 руб./сутки +19,5% ↑
Уровень загрузки по итогам 4Q 2018 г., (среднее значение за квартал) и динамика к 4Q 2017 г.	75% +11 пп. ↑

Общая ситуация на рынке

Туристический всплеск 2-3 кварталов 2018г. в результате эффекта ЧМ FIFA-2018 по футболу не продолжился до конца года. В 4 квартале 2018 спрос на гостиничном рынке Москвы поддерживался благодаря деловому туризму. В целом в 2018г. ЧМ FIFA увеличил туристический поток в город на 9% до 23,5 млн. чел.

В 4 кв. 2018г. 2 новых отеля под международными брендами стали принимать первых гостей. В структуре предложения по номерному фонду большую часть занимают отели категории 4* (43%).



В 4 квартале 2018 года открылся первый отель Pentahotels Moscow-Arbat 4* на 228 номеров.

4-й квартал 2018 г.

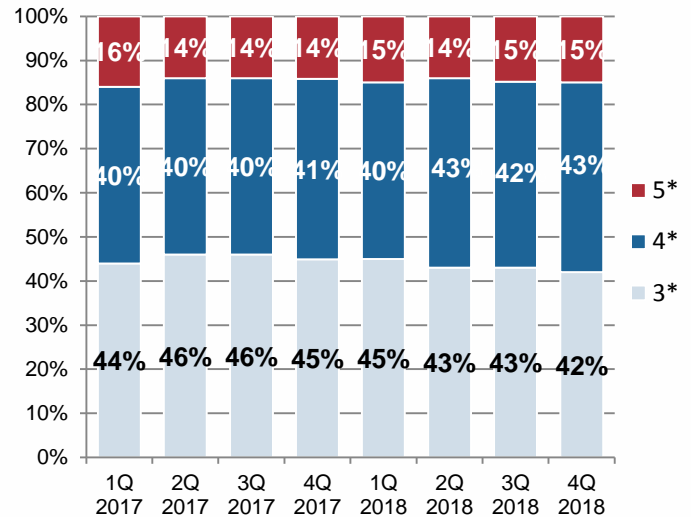
Предложение

- На конец 4Q 2018г. в Москве действует 450 гостиниц категории 3-5* на 50,4 тыс. номеров. За квартал номерной фонд увеличился на 660 номеров в 3 отелях, 92% под международными брендами:
 - Raddison Blu Olympiyskiy Hotel (Radisson Hotel Group, 5*, 381 номер);
 - Pentahotels Moscow-Arbat (Rosewood Hotel Group, 4*, 228 номеров);
 - «Сити отель 1905» (4*, 52 номера).
- Основная доля предложения номерного фонда относится к категории 4* - 43%, доля номеров 3* составляет 42%, 5* - 15%.
- На московском гостиничном рынке расширяется присутствие международных операторов - 62 отеля на 15,7 тыс. номеров, +4,4% к 3Q 2018, 30% предложения.

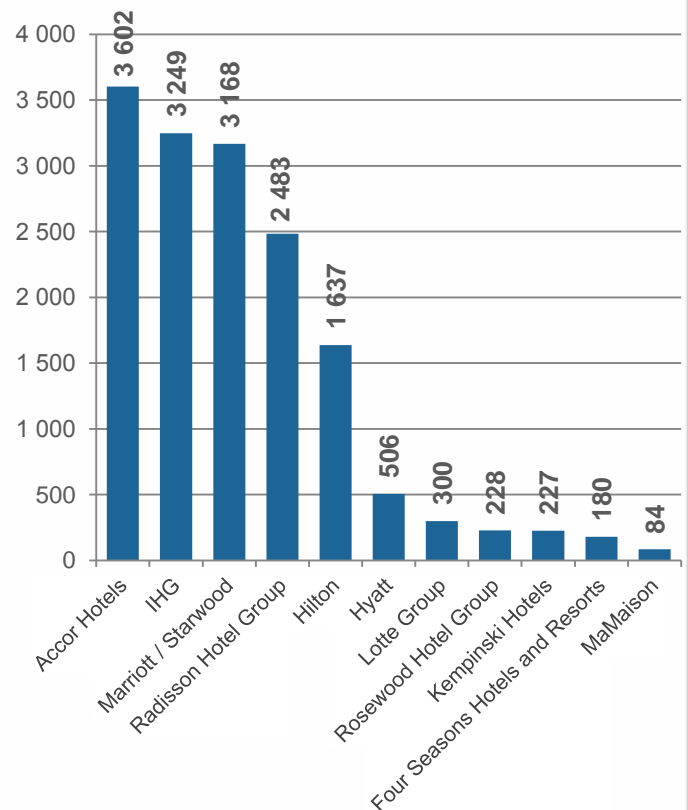
Спрос и ценовая политика

- После ажиотажного спроса середины года, в 4Q 2018г. туристический спрос стабилизировался. По итогам 4Q 2018г. средний уровень загрузки гостиниц 3-5* Москвы увеличился на 11 пп. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. за счет деловых туристов.
Средний уровень загрузки гостиниц категории 3* составил 82%, 4* - 74%, 5* - 64%.
- Цены на размещение в гостиницах Москвы в 3Q показали рост относительно 4Q 2017 и составили:
 - 3* - 4 017 руб./номер/сутки (↑ +2% к 4Q 2017)
 - 4* - 6 160 руб./номер/сутки (↑ +8% к 4Q 2017)
 - 5* - 14 850 руб./номер/сутки (↑ +1% к 4Q 2017).

Структура номерного фонда гостиниц Москвы на конец 3Q 2018



Международные гостиничные операторы на рынке Москвы на конец 4Q 2018



4-й квартал 2018 г.

Выводы и прогноз

По итогам 2018 года гостиничный рынок Москвы добился отличных результатов с рекордным уровнем загрузки 76% (+14 пп. к 2017), турпотоком 23,5 млн. чел. (+9% к 2017) и повышением тарифов на 24%.

На конец 2018 года номерной фонд отелей 3-5* Москвы достиг 50,4 тыс. номеров в 450 отелях (+5,3% к уровню 2017), 30% под международными брендами.

В 2018 году было введено в эксплуатацию 2 тыс. номеров класса 4-5* (+47% к уровню 2017), в т.ч. под международными брендами 52% или 1040 номеров (+49% к 2017). В результате на конец 2018г. доля сегмента 4* в структуре предложения выросла до 43% (40% в 2017г.), доля сегмента 5* - до 15% (14% в 2017г.) Сегмент 3* показал снижение за 2018г. до 42% (45% в 2017г.), за год введен +171 номер под управлением международных брендов (+833 номеров за 2017).

В 2019-2020гг. тенденции роста международного брендованного предложения 4-5* продолжатся – заявлено более 2 тыс. номеров.

В сегменте 3* среди заявленных отелей преобладают отели под управлением российских операторов. Учитывая текущую экономическую и геополитическую ситуацию, вероятен перенос сроков ввода гостиничных объектов.

Растет заинтересованность международных брендов к Москве. В 2018г. открылся Pentahotels Moscow-Arbat (Rosewood Hotel Group). В процессе строительства находятся отели, планируемые к управлению под брендами международных операторов, которые ранее не присутствовали на рынке города - Toyoko Inn, Mandarin Oriental, 7 Days Premium.

Благодаря ЧМ FIFA-2018 по футболу, 2018 год стал рекордным для Москвы по показателям гостиничного рынка.

Город посетило 23,5 млн. туристов, в том числе 6,5 - 7 тыс. иностранных туристов (+30-40% к 2017г.) В 2018г. продолжилась тенденция восстановления российского делового турпотока после кризиса 2014г. Также существенное влияние на заполняемость отелей влияет продолжающийся рост пассажиропотока из Китая (+19% в 2018г.) После спокойных 2016-2017гг. когда среднегодовой показатель загрузки составлял около 62-64%, в 2018г. высокий спрос в 2018г. привел к годовому росту загрузки отелей 3-5* до 76% (+12-14 пп.), среднего тарифа – на 24%.

В целом в 2019г. перспективы гостиничного рынка Москвы позитивны, однако ожидается как более умеренная динамика турпотока, так и показателя заполняемости гостиниц. На этом фоне, учитывая рост предложения, в среднесрочной перспективе существенного роста цен не прогнозируется.

Отели под международными брендами, планируемые к открытию в Москве в 2019-2020 гг.

Название	Адрес	Категория	Номеров	Год ввода
Holiday Inn Express Бауманская	Переведеновский пер., 2а	3*	128	2019
Crowne Plaza Парк Хуамин	ул. Вильгельма Пика, вл. 14.	5*	340	2019
Mercurie Москва Неглинная	Неглинная ул.	4*	100	2019
Hampton by Hilton	Рогожский вал, вл. 12	3*	152	2019
Ramada Hotel & Suites Moscow Greenwood Park	МКАД, 72 км	4-5*	376	2019
Four Points By Sheraton Moscow Vnukovo Airport	Б. Внуковская ул., вл. 8.	4*	250	2019
Holiday Inn и апарт-отель Stay Bridge	Ленинский пр., 38	4-5*	672	2019-2020
Novotel	Земляной вал, вл. 70, стр. 1	4*	156	2019
Sheraton	Краснопрудная ул., вл. 12	4*	216	2019-2020
7 Days Premium	Староалексеевская ул., 24	3-4*	155	2020
Toyoko Inn	1-й Красносельский пер.	3*	200	2020

4-й квартал 2018 г.

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

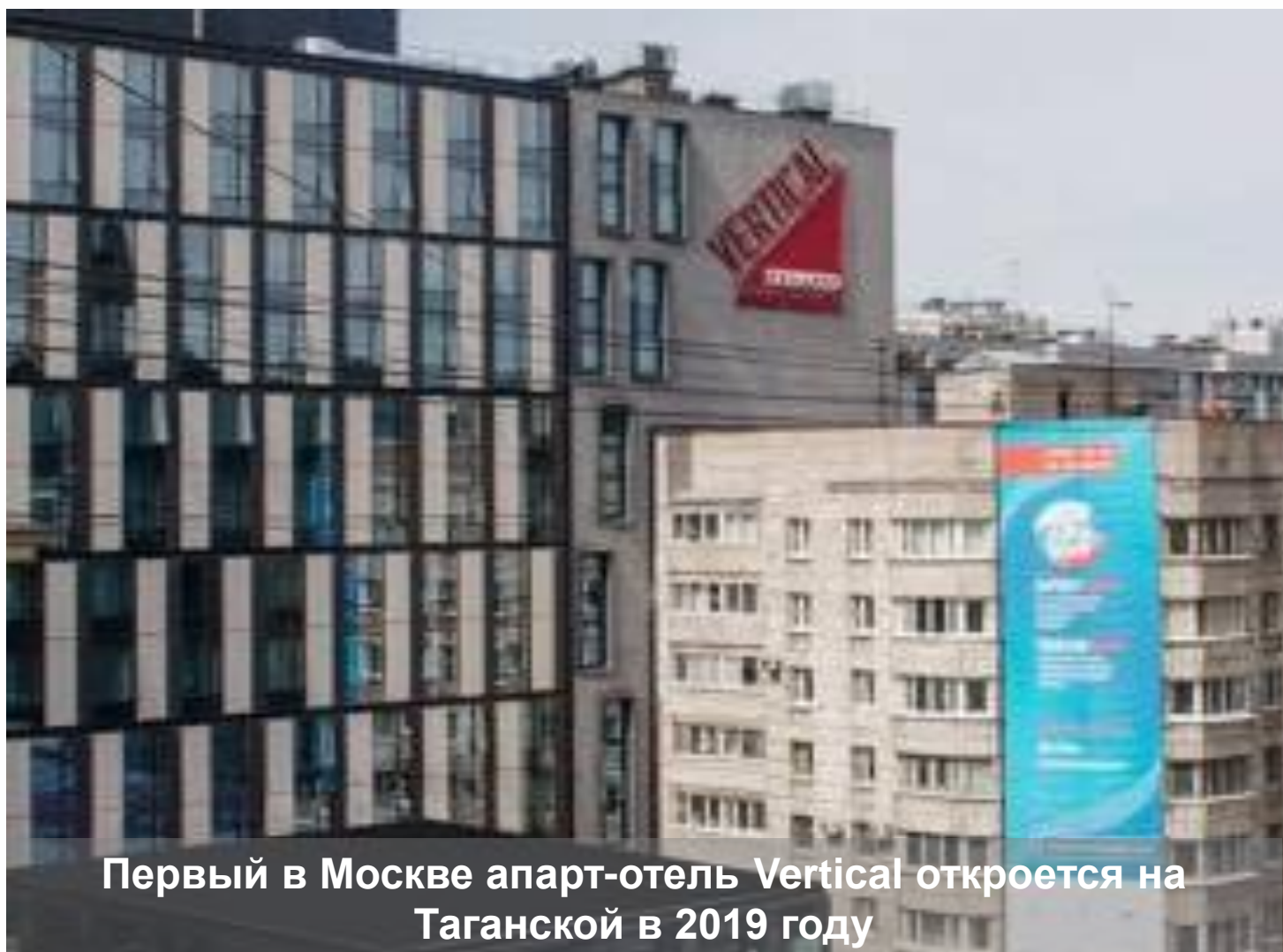
период	факт/ динамика	общий объем, отелей	общий объем, номеров	новое предложе ние, отелей	новое предложение , номеров	Средняя загрузка, %	Средняя заявленная стоимость размещения, руб./2-мест. номер/сутки			
							3*	4*	5*	
2017	1Q	факт	383	47 115	8	483	62%	4 400	6 800	13 300
		динамика	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	2Q	факт	390	47 500	5	966	65%	4 300	6 900	14 200
		динамика	+1,8%	+0,8%	-37,5%	+100%	-3 пп.	-2,2%	-1,5%	+8%
	3Q	факт	395	47 400	6	384	57%	4 120	6 200	15 700
		динамика	+1,3%	-0,2%	+20%	-60%	-8 пп.	-4,2%	-10%	+11%
	4Q	факт	400	48 000	3	648	64%	3 950	5 700	14 765
		динамика	+1,3%	+1,3%	-50%	+69%	+7 пп.	-4%	-8%	-6%
2018	1Q	факт	400	47 000	9	304	66%	4 135	5 570	13 700
		динамика	0%	-2,1%	+67%	-53%	+4 пп.**)	-6%**)	-18%**)	+3%**)
	2Q	факт	430	49 300	22	1 260	84%	4 700	8 115	24 500
		динамика	+7,5%	+5,0%	+340%	+314%	+19 пп.**)	+9,3%**)	+18%**)	+72,5%**)
	3Q	факт	440	49 300	4	126	80%	4 585	7 200	22 450
		динамика	+2,3%	0,0%	-82%	-90%	+23 пп.**)	+11,3%**)	+16%**)	+43%**)
4Q	факт	450	50 435	3	660	75%	4 017	6 160	14 850	
	динамика	+2,3%	+2,3%	-25%	+424%	+11 пп.**)	+1,7%**)	+8%**)	+1%**)	

**) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

4-й квартал 2018 г.

Проекты апарт-отелей в продаже на конец 4 кв. 2018 г.

№	Название	Класс	Отделка/ меблировка	Округ	Застройщик/ девелопер	Год ввода	Кол-во апарт-ов всего/ в продаже	Цена, тыс. руб./кв.м.
buy-to-let								
1	YE'S Технопарк	без*	полная / да	ЮАО	ГК Пионер	2021	988 / 452	164,1 (↓-1,0%)
2	YE'S Ботанический сад	без*	полная / да	СВАО	ГК Пионер	2020	991 / 405	197,0 (↑+8,0%)
3	Восток 6 этаж	3*	полная / да	СВАО	Гостиница «Восток»	2019	н/д / 28	192,2 (↓-3,0%)



Первый в Москве апарт-отель Vertical откроется на
Таганской в 2019 году

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Юлия Кокорева

Руководитель гостиничных
проектов

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.

NAIGlobal

NAIBescar



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