

# РЫНОК КАЧЕСТВЕННЫХ ГОСТИНИЦ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

Количество гостей из российских регионов в столице растет. За первые три квартала 2016 г. через аэропорты Московского авиационного узла по сравнению с прошлым годом прошло на 4,1%, или на 1,3 млн, пассажиров внутренних авиалиний больше. Внешний пассажиропоток продолжил сокращаться – падение составило 15% по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.

С начала года к качественному предложению в составе гостиничного фонда в Москве и области добавилось свыше 1,2 тыс. номеров, из них более 800 в среднем ценовом сегменте. До конца года запланирован выход на рынок еще порядка 700 номеров в различных категориях.

С укреплением позиций рубля оживился рынок гостиничных транзакций, и количество сделок, находящихся на финальной стадии обсуждения, сегодня значительно превышает обычную для этого сегмента активность.

Инвесторы концентрируются сейчас на приобретении стабилизированных активов с возможностью реализации дополнительного операционного потенциала на основных гостиничных рынках.

Загрузка гостиниц в первые 9 месяцев года продолжила рост во всех сегментах. В результате в целом



по рынку показатель увеличился на 4,9 п.п. – до 72,2%. Основные причины: рост массового паназиатского спроса, довольно длинный в этом году туристический сезон в связи



**Открылись за 9 мес. 2016 года:** Holiday Inn Moscow Селигерская, Ibis Ступино, Radisson Residences Завидово, Adagio Moscow Киевская, Ibis Moscow Киевская, Novotel Moscow Киевская

Рисунок 2. Качественное предложение  
Источник: JLL, гостиничные операторы.

с повышенным интересом к внутренним направлениям, внутривоспитательский деловой туризм.

Цены выросли во всех сегментах гостиничного рынка, кроме среднего, в котором наблюдалось незначительное падение (на 2,8%). В результате в среднем по рынку показатель ADR<sup>1</sup> продолжает показывать стабильный рост – на 7,7% за первые три квартала года.

<sup>1</sup> ADR (Average Daily Rate) – средняя цена (тариф) проданного номера (общая выручка номерного фонда за прошедшие сутки, деленная на число проданных комнато-ночей).

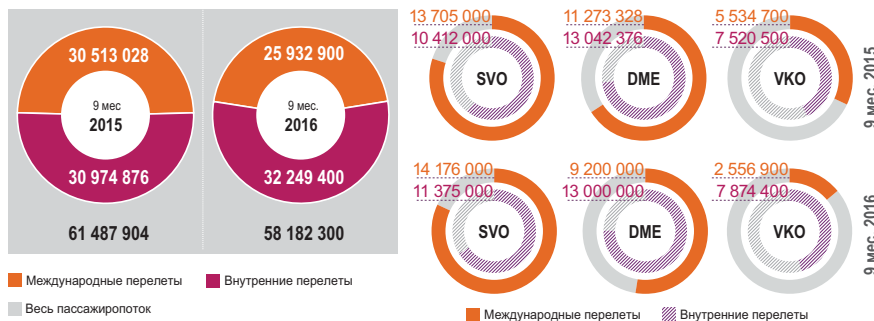


Рисунок 1. Пассажиропоток Московского авиационного узла, чел.

Источник: аэропорты Домодедово, Шереметьево, Внуково.

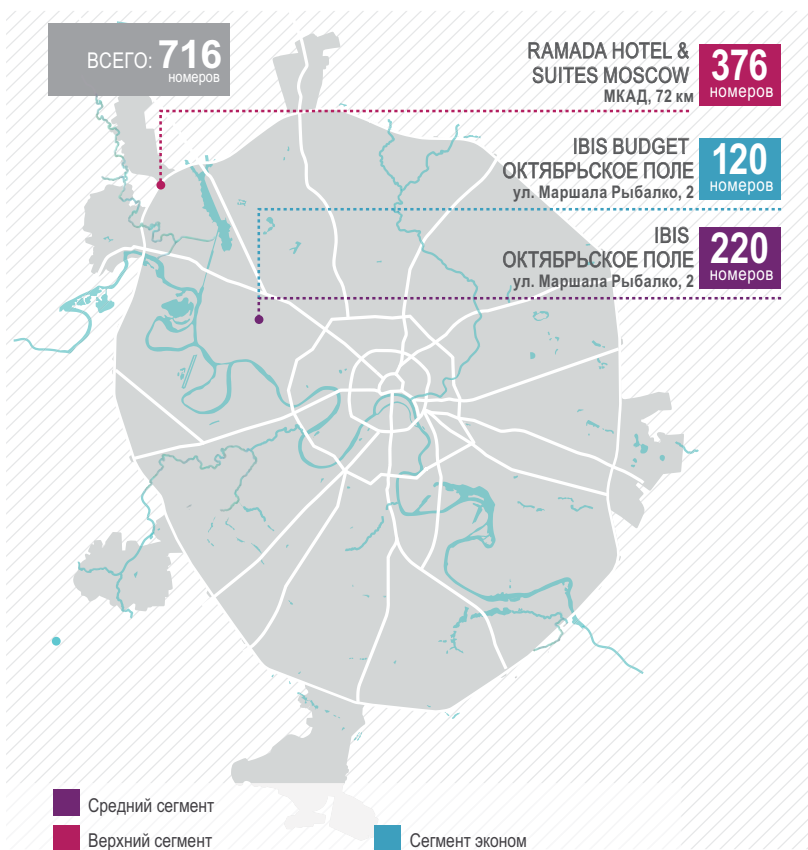


Рисунок 3. Запланированные открытия до конца 2016 г.



Источник: STR Global, JLL

Рисунок 4. Операционные показатели, Москва

Примечание: опубликованный тариф – средняя цена проживания, отраженная на сайтах гостиничных операторов и онлайн-порталах по бронированию  
Источник: STR Global, JLL.

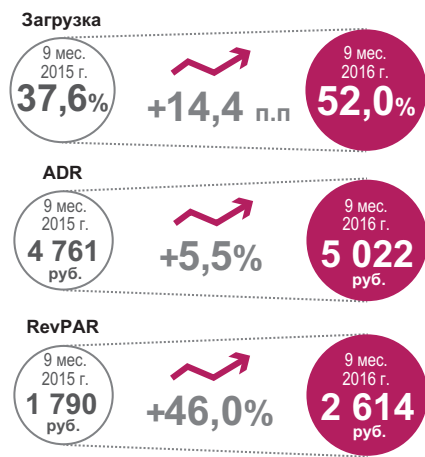


Рисунок 5. Операционные показатели. Загородные отели Подмосковья  
Источник: STR Global, JLL.



Рисунок 6. Лидирующие и отстающие сегменты  
Источник: STR Global, JLL.

Кумулятивный эффект роста спроса и средней цены на номер в большинстве сегментов рынка продолжает давать повышение RevPAR<sup>2</sup>: в среднем по рынку по итогам первых трех кварталов 2016 г.

<sup>2</sup> RevPAR (Revenue Per Available Room) – доходность в расчете на номер (общая выручка номерного фонда, деленная на общее число доступных номеров).

показатель продемонстрировал рост на 14,9%.

Московские люксовые отели продолжают ставить рекорды и фиксировать беспрецедентный рост операционных показателей: RevPAR в сегменте за первые 9 месяцев этого года увеличился на 22,6%, или 2,1 тыс. руб.

Подмосковье весь прошедший период выигрывало от повышения спро-

са на проведение отпуска и выходных в пределах автомобильной досягаемости от больших городов. Загрузка качественных отелей на этом рынке по итогам первых трех кварталов года выросла на 14,4 п.п. – до 52%. Даже небольшой рост ADR, на 5,5%, позволил показателю RevPAR установить рекорд, опередив аналогичный показатель прошлого года на 46%.