



ПОКАЗАТЕЛИ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ за пять месяцев 2015 года

Дэвид Дженкинс, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, рассказал о рынке качественных гостиниц Москвы за январь-май 2015 года — о росте показателей в наиболее дорогих отелях и снижении в самых доступных.

По итогам пяти месяцев 2015 года сохраняется отрицательная динамика доходности на номер (RevPAR) на гостиничном рынке Москвы — показатель снизился на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 3,2 тыс. руб., что является результатом разнонаправленной динамики по сегментам.

Люксовые отели продолжают демонстрировать высокие результаты: RevPAR в мае вырос на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вследствие роста тарифа на 12% и загрузки на 8%. Наблюдаемая динамика свидетельствует о том, что отельеры имеют возможность наращивать цены, а зарубежные туристы могут получить качество класса люкс по более доступной цене в валюте.

По итогам пяти месяцев средний тариф в люксовом сегменте гостиничного рынка Москвы вырос на 12% — до 15,2 тыс. руб. при прежнем уровне загрузки (55,6%). Этот результат является очень позитивным с учетом того, что отель «Four Seasons» год назад еще не был открыт, а значит, сегменту удалось удержать заполняемость на том же уровне в условиях увеличившегося предложения.

В верхнем пределе верхнего сегмента наблюдалось шестипроцентное увеличение доходности на номер в мае и за пять месяцев в целом за счет большей загрузки, тогда как тариф остался на прежнем уровне. В то же время рост заполняемости в нынешнем году является позитивным трендом.

Беспокойство вызывают гостиницы верхнего сегмента: доходность на номер за январь-май в сегменте снизилась на 10% за счет снижения тарифа и загрузки (в равной степени) — до 6,1 тыс. руб. и 62% соответственно. Данный сегмент представлен преимущественно крупными гостиницами, которые особенно явно ощутили на себе снижение объема корпоративного бизнеса. Очевидно, что у этих отелей не возобновится рост показателей, пока западный бизнес не вернется в город.

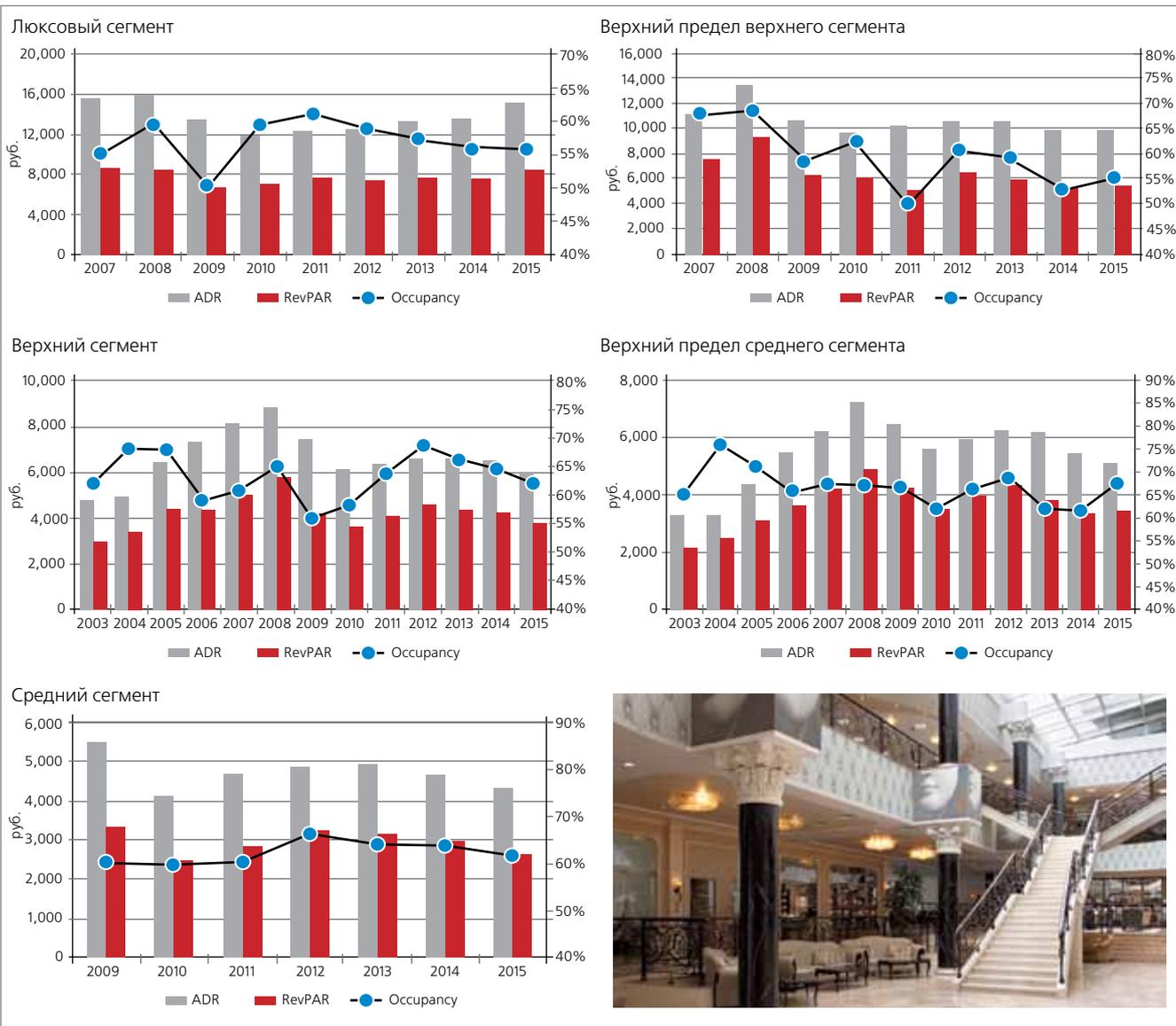
В гостиницах верхнего предела среднего сегмента зафиксирован рост загрузки на 10% за пять месяцев, притом что тариф сократился на 6% — до 5,1 тыс. руб. Гостиницы этого сегмента сосредоточены на более дешевом бизнесе, например, туристах из Азии, что приводит к снижению тарифа.

В течение мая загрузка гостиниц среднего сегмента в Москве выросла на 10%, но тариф за тот же период сократился на 15%; это в очередной раз подтверждает, что дешевый спрос особенно популярен на столичном рынке. За пять месяцев в целом показатель RevPAR снизился на 12% — до 2,6 тыс. руб.

Возникает вопрос: с одной стороны, сегодня нужно сосредоточиться на загрузке и работать с более дешевым групповым спросом, с другой стороны — а нужно ли это вообще, если в итоге получается негативный результат по доходности?



Дэвид Дженкинс, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL



О компании JLL

JLL (NYSE: JLL) — компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости. По всему миру эксперты компании предлагают интегрированные услуги собственникам, арендаторам и инвесторам, стремящимся получить максимальную прибыль от своих активов на рынке недвижимости.

JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500; годовой оборот компании составляет 5,4 млрд долл. США, за вычетом прямых расходов — 4,7 млрд долл. США. JLL имеет более 230 корпоративных офисов в 80 странах по всему миру, штат компании составляет около 58 тысяч сотрудников.

JLL является лидером рынка услуг в области управления корпоративной недвижимостью:

портфель компании составляет 316 млн м² по всему миру. В 2014 году специалисты JLL закрыли сделки по покупке-продаже и привлечению финансирования общим объемом 118 млрд долл. США. LaSalle Investment Management, подразделение по управлению инвестициями, управляет активами стоимостью 55,3 млрд долл. США и является одним из крупнейших и наиболее диверсифицированных в мире. JLL является брендом и зарегистрированным торговым знаком Jones Lang LaSalle Incorporated.

В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве. С 2004 по 2015 г. компания 11 раз удостоивалась премии «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards в Москве.

▲ Динамика показателей качественных гостиниц Москвы за пять месяцев 2015 г. (в годовом исчислении)
Источники: STR Global, JLL.