

Московский гостиничный рынок в 2004 году

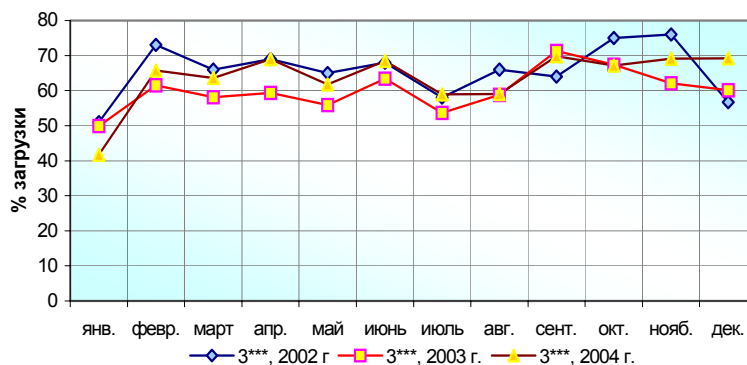
В обзорах гостиничных рынков Европы и мира, подготовленных кабинетами ведущих международных консалтинговых компаний на различные периоды 2004 года, один - два абзаца регулярно отводятся Москве. Так, компания Jones Lang LaSalle опубликовала в мае 2004 года исследование, в котором представлены мнения инвесторов, специализирующихся на проектах развития гостиничной недвижимости¹. В декабре другая известная консалтинговая фирма Deloitte&Touche публикует свой анализ состояния гостиничного рынка Европы. И в том, и в другом документе отводится место гостиницам российской столицы. Этим подчеркивается, что, несмотря на то, что Россия не является членом ЕС, она все же занимает часть европейского пространства и оказывает определенное влияние на европейский рынок.

Первое, на что обращают внимание западные консультанты, характеризуя гостиничный бизнес Москвы в 2004 году – это существенный рост RevPAR, составивший, по расчетам D&T, более 20%. В отличие от имевших аналогичные показатели роста Афин или Лиссабона, принимавших в этом году Олимпиаду и чемпионат мира по футболу, Москва не была в перечне городов, проводивших крупные мероприятия мирового масштаба. Объясняя подобный рост доходов на номер в гостиницах Москвы, мнения западных консультантов разделились: специалисты JLLS связывают это явление с укреплением российской экономики в целом, ростом цен на нефть и стабилизацией политического окружения, способствовавших укреплению межрегиональных и международных связей и росту спроса на услуги размещения. D&T видит причину существенного повышения RevPAR в дефиците предложения гостиничных номеров, вызванном временным закрытием «Аэростара», сносом ряда крупных отелей и перепрофилированием строящихся под более рентабельную коммерческую недвижимость. Последнее замечание касается отеля в Вознесенском переулке, заявленном вначале как Courtyard Marriott. По данным D&T, этот отель будет теперь предоставлять офисные услуги.

Из обзора, подготовленного специалистами JLLS, следует, что в целом, инвесторы позитивно оценивают потенциал московского гостиничного рынка. Но, по их мнению, риск капитальных вложений пока остается высоким. *В будущем эти риски могут возрасти, особенно в случае, если сложится ситуация, когда предложение на рынке превысит спрос.*

Кажущееся противоречие между тенденциями московского рынка, выявленными в первом и втором обзоре, легко объяснимо: на сегодняшний день столичный рынок гостиниц уже «потерял» значительную часть номерного фонда, и этот процесс продолжается. Сокращение предложения, являющееся прямым следствием этого процесса, действительно, казалось бы, «играет на руку» оставшимся гостиницам, которые получают возможность укрепить свои финансовые позиции за счет дефицита доступных мест размещения.

Динамика загрузки гостиниц среднего класса в Москве за время массового сноса гостиниц



Правда, этот вывод далеко не так однозначен, как кажется с первого взгляда. Так, следует заметить, что в обзоре D&T просматривается небольшая «натяжка»: пока закрывались и продолжают закрываться гостиницы среднего класса, расположенные в центре города². Тогда как выводы относительно роста основных бизнес-показателей касаются гостиниц верхнего сегмента в целом. Если следовать логике D&T, то в среднем сегменте, там, где произошло наиболее серьезное сокращение номерного фонда, должно фиксироваться и наибольшее движение вверх показателей спроса. Однако, как видно из диаграммы, загрузка в гостиницах класса 3 звезды за последние 3 года, не показывает однозначной тен-

денции. В среднем сегменте, там, где произошло наиболее серьезное сокращение номерного фонда, должно фиксироваться и наибольшее движение вверх показателей спроса. Однако, как видно из диаграммы, загрузка в гостиницах класса 3 звезды за последние 3 года, не показывает однозначной тен-

¹ Jones Lang LaSalle Hotels, “Hotel Investor Sentiment Survey” (HISS), май 2004 г.

² Закрытие «Аэростара» представляет временную меру, другая гостиница – «Савой» – имеет небольшую вместимость.

денции к существенному росту, что было бы логичным выводом из первой посылки. Кроме того, если признать, что рост RevPAR в гостиницах верхнего сегмента Москвы – это исключительно следствие сокращения предложения, то тогда следует считать, что гостиницы среднего и верхнего сегмента «делят» одного и того же клиента, что противоречит рыночной логике.

Не отрицая, что после закрытия «Интуриста» и «Москвы» часть их клиентуры «переселилась» в отели класса 4-5 звезд, тем не менее нельзя объяснить стремительный рост спроса на наиболее дорогие гостиницы Москвы – «Хайат-Арарат», «Аврора-Марриотт», «Марриотт-Гранд» и «Балчуг-Кемпински». Причем самый стремительный рост спроса отмечен на один из самых дорогих отелей Москвы – Арарат Парк Хайат, заполняемость которого в отдельные месяцы превышает 80%, а средняя цена продаж является самой высокой в группе сопоставимых отелей. В первой половине 2004 года «Арарат» увеличил свой RevPAR более, чем на 100% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что является абсолютным рекордом.

Все это наводит на мысль, что причины роста показателя доходов с номера в гостиницах верхнего сегмента не могут быть непосредственно связаны со сном гостиниц среднего уровня цен и качества услуг.

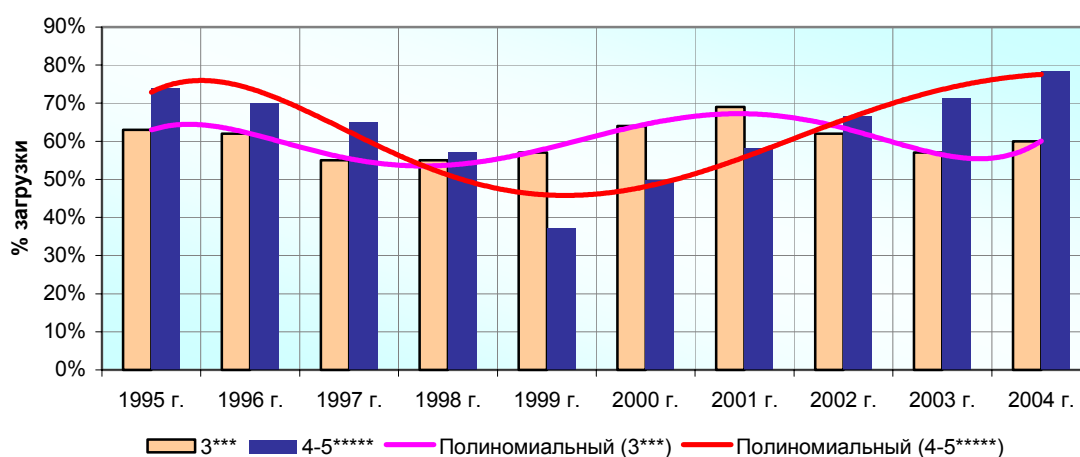
Признав, что на сегодняшний день на столичном гостиничном рынке складывается исключительно благоприятная ситуация для вхождения новых игроков, нельзя не отметить, что данный вывод справедлив в течение ограниченного временного интервала. Достаточно посмотреть немного вперед, чтобы заметить, что вскоре положение в гостиничной отрасли Москвы может существенно измениться. При этом изменения коснутся, в первую очередь, отелей верхнего сегмента. Так, правительство Москвы заявляет о планах удвоения, и даже утроения существующего номерного фонда уже в ближайшей перспективе. Основная доля возводимых объектов фактически будет позиционироваться в верхнем сегменте, несмотря на заявления иного рода. К примеру, если реализуется планы по расширению рынка только в Северо-Западном районе столицы, то через 2-3 года имеющийся там номерной фонд увеличится на 22-27%, или на 1500 дополнительных номеров³. После выполнения имеющихся планов, гостиницы одного только «куста ВДНХ» смогут принимать до 20-25 тыс. человек одновременно. А это составляет примерно половину от того количества гостиничных клиентов, которое в 2003 году размещали все отели города. И это, как уже отмечалось, только часть имеющихся проектов. Для того, чтобы новые (или уже имеющиеся, что было бы логичнее) гостиничные места не оказались не востребованными, необходимо обеспечить рост потока посетителей в Москву на уровне, сопоставимом с запланированными темпами прироста гостиничных мест, то есть в 2-3 раза по сравнению с сегодняшним уровнем. Тогда как, не смотря на заявления столичных чиновников, в последние годы количество клиентов московских отелей увеличивалось более скромными темпами, не более 5-10% в год. А по прогнозам туроператоров вскоре и эти показатели будут представляться «заоблачными высотами», поскольку имеющийся сегодня дефицит гостиничных мест не позволяет всем желающим туристам посетить город. В условиях жесткой конкуренции на рынке турпоездов, отмеченное обстоятельство не позволяет надеяться на перевод несостоявшейся поездки в Москву в категорию «отложенного спроса», который в дальнейшем реализуется при благоприятном стечении обстоятельств. Скорее всего, Москва будет «замещена» другим городом Восточной Европы, где нет сложностей с визовыми формальностями и гостиницами. Соединив в этом контексте предположения относительно массового строительства гостиниц на фоне незначительного роста спроса, опасения некоторых специалистов, касающиеся возможного перенасыщения московского рынка средств размещения предложением, обретают под собой осязаемую почву. А с ними растут и риски инвестирования в гостиницы Москвы, о чем отмечалось в докладе JLLS.

Учитывая эти риски, потенциальные инвесторы, опрошенные компанией Jones Lang LaSalle, предусматривают более высокую ставку возврата вложенных средств, превышающую аналогичные показатели более «спокойных» рынков на 17-18 пунктов (в долгосрочной перспективе). Здесь действует принцип: высокие риски – высокие доходы. Таким образом, в Москве оказыва-

³ Планы реконструкции гостиниц в этом районе предполагают, что новые объекты будут позиционироваться в среднем сегменте, но объемы инвестиций, которые необходимо привлечь для реализации этих планов, вряд ли позволят окупить эти объекты в приемлемые сроки (за 8-10 лет), не повышая стоимости оказываемых услуг до уровня гостиниц верхнего сегмента.

ется самый высокий в Европе уровень максимальной первоначальной доходности гостиничных предприятий – 13,6%. Похожая ситуация складывается в Праге, а также на курортах Испании. Помимо анализа ожиданий гостиничных инвесторов, касающихся перспектив возврата вложенных средств, доклад JLLS затрагивает вопрос цикличности рыночных процессов. Согласно мнению инвесторов, все перечисленные выше рынки (Москвы, испанских курортов и Праги) находятся в стадии подъема: первые два – в поздней фазе роста, последний – в ранней. Как следует из закона цикличности развития рынков, за подъемом неизбежно следует спад. Пока Москва еще не прошла пика рыночной активности, но, как предупреждают зарубежные эксперты, это неизбежно. На диаграмме, характеризующей спрос на услуги московских гостиниц среднего и верхнего сегмента за последние 10 лет, можно увидеть отмеченную тенденцию. При этом интересно отметить, что гостиницы различных сегментных групп «работают» в противофазе.

Сравнительная динамика среднегодовой загрузки московских гостиниц различных сегментных групп за последние 10 лет (1995-2004 гг.)



Таким образом, предположение о возможном спаде спроса на услуги гостиниц Москвы находит подтверждение: в среднем сегменте эта тенденция уже проявляется, правда, за счет влияния не рыночных факторов. В верхнем сегменте пока продолжается рост, поддерживаемый внутри и внешнеэкономическими факторами, в частности, принадлежностью Москвы, в отличие от большинства других городов Европы, к долларовой зоне.

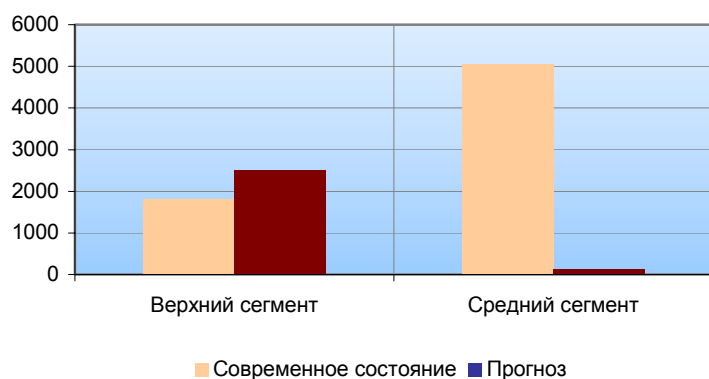
Но, несмотря на благоприятную текущую конъюнктуру гостиничного рынка Москвы, в недалеком будущем все может измениться, особенно если принять во внимание планы строительства и реконструкции новых гостиниц в центре города. Пока гостиницы в основном закрывались. Так, на конец 2004 года разница между количеством номеров в закрытых и открытых гостиницах, включая строящиеся, составляет от 500 до 1500 номеров и более (окончательные данные зависят от конкретизации сроков строительства/сноса некоторых объектов).

ИЗМЕНЕНИЯ В ГОСТИНИЧНОМ СЕКТОРЕ МОСКВЫ ПОСЛЕ 2000 ГОДА			
Название гостиницы	Адрес	Вместимость	Классность
Гостиницы, закрытые к 2004 году			
Интурист	Тверская ул	466	3***
Москва	Моховая ул.	1 024	3***
Урал	Покровский б.	350	2**
Саввой	Неглинная ул.	86	4****
Спорт	Ленинский пр-т	401	3***
Итого:		2 327	
Гостиницы, заявленные к закрытию			
Россия	Варварка ул.	3 078	3***

Мир	Новый Арбат, ул	225	3***
Минск	Тверская ул.	352	3***
Киевская	Пл. Киевского вокзала	197	2**
Итого:		3 652	
Гостиницы, заявленные на реконструкцию			
Будапешт	Петровские линии	146	3***
Украина	Кутузовский пр-т	1 024	4****
Центральная	Тверская ул.	268	2**
Итого		1 438	
Гостиницы вышедшие на рынок в 2000 – 2001 годах			
«Алроса»	Казачий пер.	15 номеров	Класс «люкс», н/а
«Озерковская»	Озерковская наб.	27 номеров	3 звезды, н/а
«Сретенская»	Ул. Сретенка	38 номеров	3-4 звезды, н/а
Гостиницы вышедшие на рынок в 2002 г.			
«Арагат»	Ул. Неглинная	219 номеров	5 звезд, н/а
«Новотель-Центр»	Новослободская ул.	255 номеров	3-4 звезды, н/а
«Татьяна»	Стремянной пер.	72 номера	3-4 звезды, н/а
Гостиницы вышедшие на рынок в 2003 г.			
«Акварель»	Столешников пер.	23 номера	3-4 звезды, н/а
«Динаода»	Ярославская ул.	64 номера	3-4 звезды, н/а
«Тифлис»	Ул. Остоженка	31 номер	3-4 звезды, н/а
Гостиницы вышедшие на рынок в 2004 г.			
Золотое Яблоко	Дегтярный пер.	72 номера	3-4 звезды, н/а
Итого:		816 номеров	
Строящиеся и близкие к выходу в 2005 год			
Дружба	Тихорецкая ул.	360 номеров	1-2 звезды
Мосрыбхоз	Пятницкая ул.	21 номер	
Гостиница в Вознесенском пер. (Марриотт)	Вознесенский пер.	218 номеров	3-4 звезды
Swisshotel	Козмодемьянская наб.	235 номеров	5 звезд
Холидей Инн	Лесная ул.	25 номеров	3-4 звезды
Итого:		859 номеров	

Источник: HCD Group, 2004 г.

Эволюция вместимости гостиничной базы центра Москвы по сегментам. Состояние на начало 2001 года и среднесрочный прогноз



Как показывает следующая диаграмма, скоро в центре Москвы не останется гостиниц среднего класса. На небольшом участке города в границах от отеля «Марриотт-Гранд» до «Балчуга-Кемпински» добавится не менее 700 номеров в сегменте «люкс», и это только в тех гостиницах, относительно которых можно говорить что-то определенное. В целом, если учесть все проекты реконструкции и нового строительства, то верхний сегмент расширится еще значительней, а отели средней классности передвинутся далеко на периферию города. Как изменится рынок столичных средств размещения, когда подъем сменится

спадом, а новое предложение превысит определенный предел насыщаемости, можно легко предугадать. В качестве примера города, испытавшего неприятные последствия «перепроизводства» гостиничных мест, «наложившихся» на спад туристско-деловой активности в резуль-

тате прохождения очередного пика рыночного цикла, можно привести Варшаву. По сообщению D&T, начиная с 2002 года, на рынок Варшавы было выведено 2400 новых номеров. Расширение рынка происходило на фоне снижения количества посетителей города: с 1999 по 2003 год гостиницы Варшавы «потеряли» 26% клиентов, что отразилось на снижении их загрузки на 48%. В результате, в 2004 году RevPAR отелей польской столицы был на 50% ниже, чем в 2001 году. Кризис перепроизводства гостиничных мест в верхнем сегменте наблюдается и в столице объединенной Германии – Берлине, и в Будапеште, где, начиная с 1998 года, вместимость гостиничной базы увеличилась на 4800 номерных единиц. Следствием этого явилось 2-х кратное сокращение RevPAR в венгерской столице в период с 2001 по 2003 год, и практически стагнация этого показателя в Берлине.

Москва уже переживала подобный период в своей истории не один раз. Научили ли прошлые и чужие ошибки тех, кто будет определять гостиничное «лицо» города на ближайшую перспективу, эта самая перспектива и покажет. Хотя, может быть, Москва в очередной раз нарушит все рыночные законы цикличности и «назло» зарубежным и отечественным маркетологам продемонстрирует нечто доселе небывалое, а именно устойчивое развитие непропорционально сформированного рынка «в одной отдельно взятой стране», вопреки всем тенденциям и прогнозам.