



Инвесторы не спешат входить в гостиничный бизнес

Высокий спрос и его значительное превышение над предложением стали причиной постоянного роста цен в гостиничном секторе. Эксперты считают, что такая обстановка может отпугнуть от Москвы немалую часть иностранных бизнесменов.

По данным компании "МИЭЛЬ – коммерческая недвижимость", среди европейских столиц Москва на протяжении последних четырех лет демонстрировала самые высокие темпы роста цен на гостиничном рынке. Кроме того, как утверждает ведущий эксперт-аналитик гостиничного рынка компании GVA Sawyer Марина Харламова, уровень цен в Москве существенно завышен и превышает среднеевропейские показатели в два раза. "Например, размещение в отелях сети Holiday Inn в мире в среднем составляет около 200 долларов. В Москве минимальная цена номера в отелях этого бренда превышает 400 долларов", – поясняет она.

По данным исследования компании GVA Sawyer, спрос со стороны туристов, приезжающих в Москву, продолжает снижаться в силу отсутствия предложения качественных номеров туристического класса – в пределах 150 долларов в сутки. "Насыщение не наблюдается ни в одном сегменте. Наибольший дефицит сохраняется в среднем сегменте, – отмечает Марина Харламова. – О соответствии цены и качества можно говорить только в сегменте четырех и пяти звезд. Сегмент представлен гостиницами, работающими под брендами международных сетей, которые предоставляют высокий уровень услуг. Несоответствие цены и качества наблюдается в среднем сегменте – трехзвездном, где завышение цен составляет более 100%".

Сегодня в столице успешно функционируют 219 гостиниц, 12 из которых – пятизвездные. В первом полугодии 2008 года были открыты всего три гостиницы. Такие данные приводит "МИЭЛЬ – коммерческая недвижимость". "Ежемесячно заявляется несколько новых проектов, – рассказывает Марина Харламова. – Однако их реализация сильно отстает от заявлений и планов девелоперов. Например, из порядка 20 проектов, планируемых к завершению в этом году, за девять месяцев на рынок было выведено только шесть отелей". Инвесторы пока еще не готовы вкладывать средства в строительство отелей, ведь, в отличие от других сегментов коммерческой недвижимости, у гостиниц более длительный срок окупаемости. По мнению Марины Усенко, исполнительного вице-президента компании Jones Lang LaSalle Hotels, инвесторы не спешат входить в гостиничный бизнес, так как он традиционно имеет более высокие риски по сравнению с другими сегментами. "Когда вы приобретаете арендный бизнес – офисные или торговые комплексы или склады, – там все более-менее предсказуемо и можно спрогнозировать получение доходов. С гостиничным бизнесом дела обстоят гораздо сложнее", – поясняет эксперт.

Ни в одном из сегментов гостиничной недвижимости сегодня, по мнению экспертов, не наблюдается необходимого количества отелей.

"Даже если взять самую верхушку, пять звезд, то большинство из них морально и физически уже устарели, их до какой-то поры можно ремонтировать, но в эти гостиницы нужно вкладывать очень большие деньги,- говорит Марина Усенко. На сегодняшний день реальных пятизвездных гостиниц не так много, как хотелось бы. Но этот вопрос можно решить, так как пятизвездная ниша заполняется гораздо быстрее, чем четырех- и трехзвездная. Дело в том, что стоимость земли в центре не позволяет строить ничего ниже определенного уровня. Пятизвездные гостиницы всегда в приоритете, потому что приносят более высокие доходы по отношению к стоимости земли. Самый высокий спрос на трехзвездные отели, но их не спешат строить".

Для удовлетворения текущего спроса на гостиничные номера в Москве необходимо вдвое увеличить существующий номерной фонд. Наиболее острым остается дефицит в категории "три звезды". Для его ликвидации требуется увеличить существующее предложение как минимум в три раза при сохранении стоимости размещения на уровне конца 2007 года, такой способ решения проблемы предлагает в своем исследовании компания GVA Sawyer. "Но в ближайшие годы, в результате реализации многочисленных заявленных проектов категории четыре и пять звезд, насыщения можно ожидать в высшем сегменте. Ликвидация дефицита в среднем сегменте ожидается не ранее 2012 года", – заключает Марина Харламова.

Компания "МИЭЛЬ – коммерческая недвижимость" прогнозирует более короткие сроки для улучшения обстановки в гостиничном секторе. Перелома ситуации, по мнению экспертов, можно ожидать в 2009–2010 годах. На эти годы запланированы большие объемы строительства гостиниц в столице. Согласно данным "Генеральной схемы размещения гостиниц в городе Москве до 2010 года" (в ред. постановления Правительства Москвы от 03.07.2007 № 557-ПП), до 2010 года в столице должно быть построено 348 гостиниц на 75 тыс. номеров. Если все заявленные планы будут реализованы, к 2011 году совокупный номерной фонд Москвы должен увеличиться почти в 2,5 раза, достигнув цифры в 114 тыс. номеров, отмечают эксперты.

"По тому объему предложений, которые находятся у нас в разных стадиях девелопмента, скорее всего, за ближайшие 4–5 лет вряд ли в гостиничном бизнесе что-то изменится, – считает Марина Усенко. – Но есть риски, от которых московский рынок не застрахован: мировая экономика может сыграть решающую роль в дестабилизации гостиничного бизнеса. В Москве подавляющую часть спроса обеспечивают иностранные бизнесмены; но люди, которые приезжают сюда, начинают урезать бюджеты на размещение в гостиницах и вообще на пребывание в Москве, потому что все стало очень дорого. Если бизнесмены станут меньше ездить или ухудшится политическая ситуация, нашему рынку придется непросто. Но пока все шло очень хорошо, московские гостиницы продаются с бешеным успехом, как никогда. Заканчивается лето, и интересно посмотреть, какая динамика будет после осенних продаж".

Тенденции в гостиничном секторе

Автор: Administrator
01.11.2012 15:54 -

Ольга Петрова