



Гостиничный сектор и до возникновения финансового кризиса в России находился на низком уровне развития. Девелоперы не спешили строить гостиницы, предпочитая заниматься строительством более доходных и быстро окупающихся проектов коммерческой недвижимости, что привело к возникновению дефицита предложения.

Но Москва с ее высоким уровнем деловой активности, привлекала туристов, и спрос в этом сегменте был высокий. Все вышеперечисленные факторы спровоцировали рост цен на проживание в московских гостиницах, в итоге гостиничным сектором заинтересовались иностранные инвесторы. Однако кризис несколько скорректировал развитие этого сегмента и обозначил новые тенденции.

"Троекратное превышение спроса над предложением способствовало росту цен, - вспоминает Марина Харламова, ведущий эксперт-аналитик по маркетингу гостиничного рынка компании GVA Sawyer. - Начиная с 2003 года ежегодный прирост этого показателя не опускался ниже 20%. При сохранении тенденции роста спроса такая ситуация привела к высочайшим показателям стоимости проживания, уровню загрузки и, соответственно, показателям доходности. Гостиничный рынок Москвы стал лидировать по этим показателям среди крупнейших городов Европы, привлекая новых иностранных игроков: международных гостиничных операторов, инвестиционные фонды". Однако, по словам эксперта, в настоящий момент рынок замер: проекты приостановлены, динамика показателей функционирования гостиниц приобрела отрицательный вектор. Гостиничный рынок замер не только в России. "Последние месяцы прошлого года были самыми пассивными с точки зрения развития инвестиционного рынка за все время моей работы в гостиничной сфере", - отметил в своем докладе Марк Уинн-Смит, главный исполнительный директор по странам Европы, Ближнего Востока и Африки (EMEA) компании Jones Lang LaSalle Hotels.

Основное влияние финансового кризиса на гостиничный рынок связано с уже ставшей нормой тенденцией в сфере недвижимости - замораживанием заявленных проектов. По данным Марины Харламовой, снижаются и запланированные темпы ввода нового предложения, "а в силу уменьшения числа и продолжительности командировок, а также расходов на размещение, наблюдается снижение всех показателей функционирования гостиниц: снижается средняя стоимость, загрузка и, соответственно, показатель доходности на номер".

В отличие от других сегментов коммерческой недвижимости, сокращение спроса в этом сегменте было не столь заметным. Однако основное снижение спроса и цены проживания в гостиницах аналитики зафиксировали в конце 2008 - начале 2009 года. До этого гостиничный сегмент не знал, что такое ценовая коррекция и снижающийся спрос. "Ранее постоянный дефицит гостиничных мест приводил к неуклонному росту цен на проживание. В 2005-2006 годах средняя стоимость размещения в гостиницах всех категорий увеличивалась ежегодно почти на треть. В 2007 году цены на номера выросли еще на 10-15%, - рассказывает Андрей Бушин, генеральный директор компании "МИЭЛЬ - Коммерческая недвижимость". - В 2008 году рост цен на номера продолжался на протяжении первых трех кварталов, однако в ноябре - декабре стоимость проживания в гостиницах начала снижаться. В ноябре средние цены в гостиницах категории 3-4 звезды снизились по сравнению с аналогичным периодом 2007 года на 13,5%, по сравнению с предыдущим месяцем - на 20,4%. Многие гостиницы предлагали значительные скидки на проживание в декабре 2008 - январе 2009 года. В некоторых гостиницах цены снижались на 20- 40%. Оценки по самым дорогим пятизвездным отелям более кардинальны. Снижение цен составило порядка 30-35%". Однако многие аналитики связывают коррекцию цен в этот период не только с влиянием кризиса, но и с фактором сезонности. "В дальнейшем с наступлением выставочного сезона, можно ожидать некоторого повышения этих показателей в сравнении с первым кварталом 2009 года", - полагает Марина Харламова.

По данным экспертов компании "МИЭЛЬ - Коммерческая недвижимость", по-прежнему самым дорогим является проживание в гостиницах The Ritz Carlton Moscow, "Апарат Парк Хаятт", "Балчуг Кемпински", Marriot Royal, Swisshotel "Красные холмы", Marriot Grand, "Президент-отель", "Националь", "Метрополь" и "Савой".

Что касается прогнозов, то, по мнению Андрея Бушина, с учетом реально складывающейся ситуации на рынке очевидно, что принятые ранее оптимистичные планы по строительству гостиниц в Москве (ожидалось, что к 2011 году номерной фонд Москвы превысит цифру в 100 тыс. номеров) не будут реализованы. "Объемы ввода номерного фонда в Москве в условиях кризиса в 2009-2010 годах будут уменьшаться, девелоперы будут замораживать свои проекты, вводиться в эксплуатацию будут объекты, находящиеся в высокой стадии готовности, - прогнозирует он. - Девелоперы по-прежнему будут предпочитать вкладываться в дорогие проекты, игнорируя экономичный сегмент".

Однако Марина Харламова придерживается другой точки зрения. Она считает, что в краткосрочной перспективе (в 2009 году) произойдет некое оздоровление рынка. "Намечается тенденция к установлению адекватных рынку цен: снижение цен в высшем сегменте и сегменте отелей туристического класса, которые предлагали услуги по ценам

европейского уровня категории 4 звезды, то есть снижение цен в объектах, где они были неоправданно завышены и приведение их к реальному соответствию качеству и возможностям целевого потребителя", - говорит эксперт. Она ожидает также повышения интереса к гостиничному сегменту и переориентации с четырехзвездных объектов на отели более экономичного класса.

Притом что гостиничный сегмент в Москве не насыщен, из-за заморозки новых проектов через несколько лет дефицит предложения еще усугубится. Скорее всего, после разрешения кризисной ситуации спрос вырастет, и это приведет к очередному росту цен. Так что есть основания полагать, что гостиничный рынок в скором времени оживится, ведь он до сих пор остается очень привлекательным для долгосрочных инвестиций.

Ольга Петрова