



Маркет
Аналитика

ДЕМО-ВЕРСИЯ
РОССИЙСКИЙ ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

Москва, сентябрь 2010



ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ВВЕДЕНИЕ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
II. ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
III. АНАЛИЗ РОССИЙСКОГО ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
Показатели социально-экономического развития	Ошибка! Закладка не определена.
Развитие мирового гостиничного бизнеса.....	Ошибка! Закладка не определена.
10 самых престижных сетевых отелей мира	Ошибка! Закладка не определена.
Особенности российского гостиничного рынка.....	6
Организация гостиничного бизнеса	6
Правовое регулирование.....	Ошибка! Закладка не определена.
Персонал.....	Ошибка! Закладка не определена.
Налогообложение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Страхование.....	Ошибка! Закладка не определена.
Гостиничный стандарт.....	Ошибка! Закладка не определена.
Финансирование гостиничной недвижимости	Ошибка! Закладка не определена.
Проблемы российской гостиничной отрасли	7
Влияние кризиса.....	7
Длительные сроки окупаемости.....	Ошибка! Закладка не определена.
Финансирование	Ошибка! Закладка не определена.
Отсутствие обязательной классификации	Ошибка! Закладка не определена.
Дефицит квалифицированных кадров	Ошибка! Закладка не определена.
Дефицит территории.....	Ошибка! Закладка не определена.
Резюме по разделу.....	Ошибка! Закладка не определена.
Сегментация и структура гостиничного рынка... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
Сегментация рынка	7
Сетевые отели	7
Сетевые мини-отели	8



Апарт-отели	8
Бутик-отели	8
Хостелы	8
Гостиницы-кондоминиумы	8
Ведомственные гостиницы	9
Мотели	9
Гостиницы при аэропортах	9
Рынок краткосрочной (посуточной) аренды квартир	Ошибка! Закладка не определена.
Структура рынка.....	9
Резюме по разделу.....	Ошибка! Закладка не определена.
КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
Описание профилей крупнейших игроков российского гостиничного рынка	Ошибка! Закладка не определена.
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ГОСТИНИЧНЫЕ ОПЕРАТОРЫ	10
InterContinental Hotels Group	Ошибка! Закладка не определена.
Rezidor Hotel Group	Ошибка! Закладка не определена.
Hilton Hotels Corporation	Ошибка! Закладка не определена.
Kempinski Hotels.....	Ошибка! Закладка не определена.
Marriott International	Ошибка! Закладка не определена.
Hyatt	Ошибка! Закладка не определена.
Sokos Hotels	Ошибка! Закладка не определена.
Accor	Ошибка! Закладка не определена.
Four Seasons Hotels and Resorts	Ошибка! Закладка не определена.
Lotte Group.....	Ошибка! Закладка не определена.
RIMC International	Ошибка! Закладка не определена.
РОССИЙСКИЕ ГОСТИНИЧНЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ	Ошибка!
Закладка не определена.	
АЗИМУТ СЕТЬ ОТЕЛЕЙ.....	Ошибка! Закладка не определена.



АМАКС GRAND HOTELS.....	Ошибка! Закладка не определена.
ИНТУРИСТ ОТЕЛЬ ГРУП.....	Ошибка! Закладка не определена.
HELIOPARK GROUP.....	Ошибка! Закладка не определена.
РУССКИЕ ОТЕЛИ.....	Ошибка! Закладка не определена.
ДЕВЕЛОПЕРЫ, ИНВЕСТОРЫ и прочие участники рынка	Ошибка! Закладка не определена.
МОСПРОМСТРОЙ.....	Ошибка! Закладка не определена.
AFI Development.....	Ошибка! Закладка не определена.
Объединенная гостиничная компания	Ошибка! Закладка не определена.
Кузнецкий мост девелопмент	Ошибка! Закладка не определена.
Резюме по разделу.....	Ошибка! Закладка не определена.
IV. ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК РФ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА РОССИИ¹⁰	
Динамика основных показателей гостиничного рынка.....	Ошибка! Закладка не определена.
Предложение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Спрос.....	Ошибка! Закладка не определена.
МОСКВА	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	11
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ.....	12
СОЧИ	12
ГЕЛЕНДЖИК и АДЛЕР.....	13
КАЛИНИНГРАД	13
ЗОЛОТОЕ КОЛЬЦО.....	13
Суздаль	14
Ярославль и Переславль-Залесский.....	14
Кострома.....	15
Иваново	15
Нижний Новгород.....	16



КАЗАНЬ.....	16
УФА.....	16
САМАРА	16
ВОРОНЕЖ.....	16
ЕКАТЕРИНБУРГ	16
ТЮМЕНЬ.....	17
ПЕРМЬ.....	17
КРАСНОЯРСК.....	17
ВЛАДИВОСТОК	17
НОВОСИБИРСК	17
ОМСК	17
Резюме по разделу.....	Ошибка! Закладка не определена.
V. РЕЗЮМЕ ПО ИССЛЕДОВАНИЮ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.



Особенности российского гостиничного рынка

Организация гостиничного бизнеса

Развитие международных связей РФ потребовало изменения правового регулирования гостиничного бизнеса. Имевшийся опыт деятельности и правового регулирования советских гостиниц не удовлетворял требованиям не только западных туристических организаций, но и, особенно, гостиничного обеспечения широких бизнес - связей с зарубежными партнерами.

Наличие спроса на рынке гостиничных услуг западного уровня обусловило создание совершенно новых предприятий по предоставлению гостиничных услуг- гостиниц под марками (брендами) международных гостиничных сетей. При этом правовое регулирование «франшизных» договоров, договоров управления, договоров по предоставлению иностранного персонала гостиниц, консультационных услуг предусматривалось в зависимости от предпочтений западных партнеров. Различные гостиницы находятся в сфере влияния законодательства штатов США, шведского права, английского права. Разрозненные нормы российского права, регулирующие деятельность российских гостиничных предприятий, к сожалению, не охватывают полностью специфику гостиничного бизнеса и не всегда воспринимаются западными партнерами. Гостиничный бизнес это синтез предпринимательской деятельности, сферы услуг, а также постоянного изучения социальных потребностей и пожеланий субъектов- пользователей гостиничных услуг. Рассмотрим некоторые аспекты гостиничного бизнеса:



Проблемы российской гостиничной отрасли

В настоящее время в российском гостиничном бизнесе существует множество проблем.

Влияние кризиса

Гостиничный бизнес, наравне с остальными отраслями, подвергся влиянию мирового кризиса. Как было отмечено выше, произошло сокращение деловых и туристических поездок в страну, это негативно отразилось на уровне заполняемости гостиниц в 2009г. До кризиса Москва находилась среди лидеров по показателю доходности на номер, а под влиянием кризиса уровень дохода на номер столичных гостиниц начал снижаться.

Тем не менее, по сравнению с западными рынками, за российским гостиничным бизнесом наблюдается большая стабильность. Заполняемость отелей на начало 2009г. упала на ...%, цена за номер возросла на ...% , средний доход с одного номера упал на%.¹ Эти данные приводят эксперты на начало 2009г. Однако, что уже к лету 2009г. раскрывается менее позитивная статистика. По словам Ольги Широковой, директора департамента консалтинга, аналитики и исследований компании «Blackwood», в Москве, то во втором квартале 2009г. загрузка составила около ...% против ...% по итогам аналогичного периода 2008г. для гостиниц нижнего ценового сегмента, и ...% против% для гостиниц среднего класса. Показатель дохода на номер уменьшился на% и%, соответственно.

Сегментация рынка

Сетевые отели

Это сети отелей, объединенных общим брендом.....

¹ <http://www.magazine.horeca.ru/N-02.2009/59/>



Сетевые мини-отели

Мини-отели заполняют в Россию ту же нишу, что пансионы на Западе.

.....

.....

Апарт-отели

Апарт-отели на территории России и стран СНГ только начинают появляться. Наибольшее развитие этот сегмент получил в Санкт-Петербурге, а в последнее время и на территории Украины. В Киеве

.....

.....

Бутик-отели

.....

Хостелы

Первый хостел появился в 1912г. в замке постройки двенадцатого века – Алтены (Вестфалия), который действует и в настоящее время².

.....

Гостиницы-кондоминиумы

.....

² там же



Ведомственные гостиницы

Наиболее серьезно эта проблема стоит в регионах, когда персонал становится зависим от собственных, привычных схем работы и не желает двигаться вперед.

.....

Мотели

Мотель в его классической интерпретации представляет собой гостиницу, вход в номера которой, как правило, осуществляется с улицы: двери в гостиничный номер находится не внутри, а снаружи помещения.

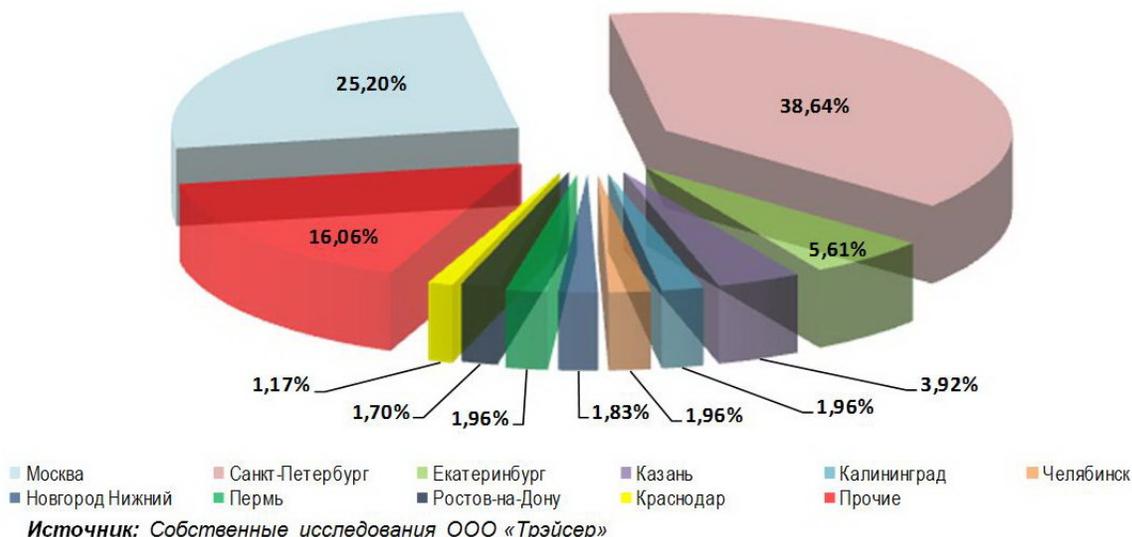
Гостиницы при аэропортах

.....

Структура рынка

В региональной структуре распределения российских гостиниц, зафиксированных в GDS/ADS, лидирует г. Санкт-Петербург, его доля%, второе место принадлежит г. Москва занимаемая доля составляет%, на регионы страны приходится%.

Диаграмм. Структура регионального распределения гостиниц использующих GDS/IDS в России (2 кв. 2010), %



МЕЖДУНАРОДНЫЕ ГОСТИНИЧНЫЕ ОПЕРАТОРЫ

К концу 2-го квартала 2010 г. на российский рынок гостиничной недвижимости вышли 2 международных оператора: «Lotte Hotels» (отель «Lotte Hotel Moscow» в Москве) и «Reval Hotels» (отель «Reval Hotel Sonya» в Санкт-Петербурге). Однако, последний с 1 июня 2010 г. перешел под управление «Rezidor Hotel Group» наряду с еще 9 отелями сети «Reval», расположенными в странах Балтии. Еще одним новым брендом на российском рынке стал «Radisson Royal» («Rezidor Hotel Group»), под которым работает открытая после реконструкции гостиница «Украина» в Москве.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА РОССИИ

Сегодня многие компании «замораживают» или продают свои проекты, в состав которых входят гостиничные площади. В связи с этим, стоит ожидать, что сроки открытия многих гостиниц могут переноситься, что повлияет на темпы прироста столичного номерного фонда.



В связи с низкими темпами строительства и ввода новых гостиничных площадей, в ближайшие годы дефицит гостиничных мест сохранится, в первую очередь в среднем сегменте, который в условиях кризиса стал еще менее привлекательным для инвесторов и девелоперов. Внимание международных гостиничных операторов, наиболее вероятно, будет сосредоточено на региональных городах, где наблюдаются стабильные туристические потоки, в то время как конкуренция является значительно более низкой по сравнению с московским рынком.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

По состоянию на начало 2010г. в Санкт-Петербурге насчитывалось более гостиниц общим номерным фондом более номеров, включая пансионаты, санатории и ведомственные гостиницы города³.

Актуальной задачей отелей стала сегодня работа с социальными сетями и использование возможностей интернета вообще. Отельные считают, если гостиница не займется социальной сетью, социальная сеть займется гостиницей. Сейчас все подробности сервиса в гостинице можно узнать на самых разнообразных форумах, где, с одной стороны, много правды, а с другой — неадекватной информации. Также важно создание единых информационных площадок в интернете, представленных сообществом транспортных компаний и отелей, экскурсионных бюро и турфирм, такие площадки появятся в Петербурге в самом недалеком будущем.

Кризис внес коррективы и в такие, казалось бы, незначительные мелочи, как распределение обязанностей. Менеджеры многих отелей осознали, что содержат раздутый штат: так, функции швейцара и гардеробщика может с легкостью выполнять один человек. И конечно,

³ www.hotelstat.ru



практически все игроки гостиничного бизнеса стали все чаще задумываться о соотношении цены и качества предлагаемых услуг, проявлять большую гибкость в вопросах ценовой политики, устраивая различные акции и делая спецпредложения клиентам.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

В июле 2010 г. Галерея отелей «Cronwell Hotels&Resorts» и Шампанский Дом «Абрау-Дюрсо» заключили договор по стратегическому управлению первым флагманским отелем, который появится в Краснодарском крае на территории Абрау-Дюрсо. Новый совместный бренд Галереи отелей «Cronwell Hotels&Resorts» и Шампанского Дома «Абрау-Дюрсо» будет называться «Абрау-Дюрсо Hotels by Cronwell». Комплекс включает в себя тематический бутик-отель на 40 номеров с «винным» SPA, бассейном и винным погребом, а также три ресторана, кафе и строящийся конгресс-центр. В ближайших планах – строительство городского и SPA-отелей на 150 и 80-100 номеров, развитие конгресс-центра, создание новых выставочных залов, концертных и фестивальных площадок.

Под брендом будут открываться тематические «винные» отели-усадьбы по всей России и за рубежом. Слоган нового бренда – «Tasteful Hotels» (отели со вкусом).

СОЧИ

В настоящее время находятся только два отеля, предлагающие услуги и сервис международного уровня – это отель «Radisson SAS Пик» и «Гранд Отель Поляна». Большинство других гостиничных объектов представляют собой мини-отели средней и низкой категории, коттеджи и апартаменты. Все они работают под индивидуальными названиями, неизвестными широкой аудитории. Одной из основных особенностей гостиничных услуг поселка является их высокая стоимость, как по сравнению с другими городами России, так и многими городами Европы, что вызвано ограниченностью предложения и коротким сезоном.



ГЕЛЕНДЖИК и АДЛЕР

Курорты Геленджика планируется перевести на круглогодичный режим работы. В санаториях и частных мини-гостиницах для этого разрабатывают программы по активному и экстремальному туризму, расширяют экскурсионные программы по природным и историко-этнографическим маршрутам. Одними из первых на круглогодичный прием отдыхающих перешли санатории "Архипо-Осиповка" и "Вулан" в Архипо-Осиповском округе.

В январе 2010г. компания Hilton Worldwide объявила о подписании договора франчайзинга с компанией ООО «ИнвестГрупп-Отель». Открытие гостиницы Hilton Gelendzhik Resort and Spa было запланировано на лето 2010 г.

КАЛИНИНГРАД

К 2011 году гостиничный фонд Калининграда по сравнению с нынешним годом вырастет на% и составит номеров. В среднем рынок гостиничных услуг Калининградской области увеличивается на% в год⁴. Сейчас Калининград располагает 1351 гостиничным номером различного класса.

Практически завершаются работы по запуску отеля уровня «5 звезд» «Radison SAS» в центре Калининграда, расположенного в многофункциональном комплексе «Clover Citycenter». В гостинице будет 187 номеров.

Также в центре города на берегу реки Преголь началось строительство гостиницы сети «Ассог». В гостинице «Ibis» этой сети предполагается 186 номеров.

ЗОЛОТОЕ КОЛЬЦО

Гостиничный фонд региона «Золотое кольцо» насчитывает более 130 гостиниц, суммарный номерной фонд которых составляет порядка 7000 номеров⁵. При этом в регионе

⁴ По данным RussiaNewsReport.ru

⁵ <http://www.irm.ru/articles/19530.html>



насчитывается всего 8 официально сертифицированных гостиниц, среди которых нет ни одной гостиницы, соответствующей высшей категории «5 звезд». Среди российских гостиничных сетей, представленных на гостиничном рынке Золотого кольца, можно отметить компании «АМАКС GRAND HOTELS», «Азимут Сеть Отелей» и «Интурист Отель Групп».

Суздаль

В конце октября 2008 года в Суздале вступила в строй первая очередь пятизвездочного отеля «Николаевский посад» – первого этой категории в древнерусском городе. И несмотря на то, что в дальнейшем в Суздале планируется построить еще один отель категории 5* - Gold Land на 180 номеров, и VIP-отель на 540 мест, мест для туристов по-прежнему меньше, чем необходимо.

.....
...

Ярославль и Переславль-Залесский

Основной этап строительства первой очереди курорта «Золотое кольцо», одного из крупнейших в стране проектов развития туристической инфраструктуры, открыл 24 июля 2010г. губернатор Ярославской области Сергей Вахруков⁶. Курорт «Золотое кольцо», проект которого включает гостиницы и коттеджные поселки, рестораны, развлекательный тематический парк, конно-спортивный и SPA-комплексы, охотничий клуб, пансионат для пожилых людей, детский комплекс, академию туризма и еще целый ряд современных туристических объектов, разместится на площади 200 га рядом с Переславлем-Залесским - в самом центре «Золотого кольца России». Известный во всем мире туристический маршрут, объединяющий все важнейшие достопримечательности российской истории и культуры, ежегодно посещают более 2 млн. туристов.

⁶ ИА REGNUM



Первая очередь курорта «Золотое кольцо» примет гостей в первом квартале 2012 года, а полностью строительство будет завершено в 2017 году. Ожидается, что в течение 10 лет туристический поток по «Золотому кольцу России» удвоится, в том числе и благодаря развитию туристической инфраструктуры маршрута, центром которой станет курорт «Золотое кольцо».

Кострома

АЗИМУТ Отель Кострома стал партнером ежегодного туристического форума Kostroma Roadshow 2009, проходящего с 25 по 28 июня при поддержке областной администрации. В рамках партнерства АЗИМУТ Отель Кострома примет участие в туристической выставке «Государыня Кострома», а также продемонстрирует участникам Roadshow неизвестные ранее возможности внутреннего туризма. В этом году форум проходит в рамках X ювелирного фестиваля «Золотое кольцо России». В прошлом году фестиваль посетило более 10 000 человек.

Иваново

Потенциал увеличения туристских потоков по городам "Золотого кольца" велик, но для этого требуется создание современной инфраструктуры, готового турпродукта для различных категорий российских туристов по приемлемым ценам. Пока "если подтягиваем качество, страдает цена", - заметил Андрей Мусатов. Эффективность проекта может дойти до максимальной при межрегиональном масштабе реализации на принципах государственно-частного партнерства. Все регионы развивают туризм на своих участках Кольца, но единой



Нижний Новгород

Нижний Новгород занимает четвертое место по объему гостиничного рынка, уступая Москве, Санкт-Петербургу и Сочи⁷.

Безоговорочным лидером на рынке является гостиница "Центральная", доля которой составляет 23,6%. На втором месте стоит гостиница "Волна" с долей в 10,4%. Третье место занимает гостиница "Ока" – ее доля 9,5%. Далее идут: гостиница "Нижегородская" – 7,9%, гостиница "Октябрьская" – 7,8%, гостиница "Заречная" – 4,7%, гостиница "Александровский сад" - 4%.

КАЗАНЬ

.....

УФА

.....

САМАРА

.....

ВОРОНЕЖ

.....

ЕКАТЕРИНБУРГ

.....

⁷ отчет ОАО "Гостиничный комплекс "ОКА" со ссылкой на данные Госкомстата.



ТЮМЕНЬ

.....

ПЕРМЬ

.....

КРАСНОЯРСК

.....

ВЛАДИВОСТОК

.....

НОВОСИБИРСК

.....

ОМСК

.....



Перечень таблиц и диаграмм

- Диаграмма 1. Динамика ВВП за период 2005-2009 гг. в текущих ценах, млрд. руб.
- Диаграмма 2. Прогноз величины ВВП на 2010-2012г.г., в номинальных ценах, млрд. руб.
- Диаграмма 3. Уровень инфляции за период 2003-2009 гг. (к декабрю прошлого года), %
- Диаграмма 4. Уровень занятости в мае 2010г., %
- Диаграмма 5. Уровень безработицы по федеральным округам (% от численности экономически активного населения)
- Диаграмма 6. Динамика численности безработных за 2009-2010 гг., млн. чел.
- Диаграмма 7. Динамика среднемесячной номинально начисленной заработной платы, руб.
- Диаграмма 8: Распределение мотелей России по Федеральным округам, %
- Диаграмма 9. Структура регионального распределения гостиниц использующих GDS/IDS в России (2 кв. 2010), %
- Диаграмма 80. Структура распределения гостиниц по звездности в России (2 кв. 2010г.), %
- Диаграмма 91. Структура распределения гостиниц по звездности в г.Москва (2 кв. 2010г.), %
- Диаграмма 12. Динамика изменения загруженности гостиниц в России, %
- Диаграмма 13. Динамика изменения минимального уровня цен на гостиничные номера в России, долл. США
- Диаграмма 14. Динамика изменения средней цены на гостиничные номера в России, долл. США
- Диаграмма 105. Тенденция изменения показателей гостиничного рынка (загрузка, минимальная цена, средняя цена) в России, %, долл. США
- Диаграмма 16. Динамика ввода качественной гостиничной недвижимости в период 2005-2009 гг.
- Диаграмма 17. Средняя заполняемость гостиниц 3*, 4-5*, %
- Диаграмма 18: Распределение номерного фонда Москвы по классам звездности, %
- Диаграмма 19: Средняя цена продажи номеров, \$/сутки
- Диаграмма 20: Санкт-Петербург. Структура гостиничного фонда, %
- Диаграмма 21: Основные международные гостиничные операторы на рынке Санкт-Петербурга (по номерному фонду)



Диаграмма 22. Гостиничный фонд региона «Золотое кольцо»

Диаграмма 23. Стоимость размещения в гостиницах городов «Золотого кольца», 2009 г.

Диаграмма 24. Гостиницы-лидеры рынка Нижнего Новгорода, %

Диаграмма 25. Распределение гостиниц Уфы по звездности, %

Диаграмма 26. Количество гостиниц-лидеров по году начала работы

Диаграмма 27. Структура номерного фонда Перми, %

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости за 2009 г.

Таблица 2. Сравнительные характеристики гостиниц, открытых в I полугодии 2010 г.

Таблица 3. Обеспеченность основных городов «Золотого кольца» гостиничными номерами

Таблица 4. Сравнительные характеристики конференц-залов Гостиниц Казани