

## **Инвестиционная стоимость гостиничного номера**

В Москве впервые с 2009 года снизился показатель инвестиционной стоимости гостиничного номера, подсчитала консалтинговая компания HVS. По сравнению с прошлым годом оценочная стоимость пятизвездных отелей упала на 4% и составила €384 тыс. за номер, а бюджетных двух-трехзвездных гостиниц — на 2%, до €218 тыс. за номер. Одна из причин — низкий уровень загрузки отелей.

К такому выводу пришла компания HVS в своем докладе "Индекс оценочной стоимости-2013". По ее данным, оценочная стоимость за номер пятизвездных гостиниц Москвы снизилась на 4%, до €384 тыс., по сравнению с 2012 годом, когда она составляла €402 тыс., а цена бюджетных отелей в 2013 году составила €218 тыс. за номер, что на 2% меньше, чем в прошлом году (в 2012-м инвестиционная оценка была на уровне €223 тыс. за номер). Представитель компании HVS объясняет это тем, что клиенты не готовы платить такие большие суммы за проживание в гостинице, из-за чего падает заполняемость отелей и средняя цена за проживание. Как следует из отчета компании, цена с 2009 года уверенно росла. Так, в 2009 году инвестиционная цена за номер в пятизвездном отеле составила €327 тыс., в 2010-м — €353 тыс., в 2011 году — €385 тыс. Цена за номер в бюджетных гостиницах в 2009 году была на уровне €204 тыс., в 2010-м — €201 тыс., в 2011-м — €207 тыс.

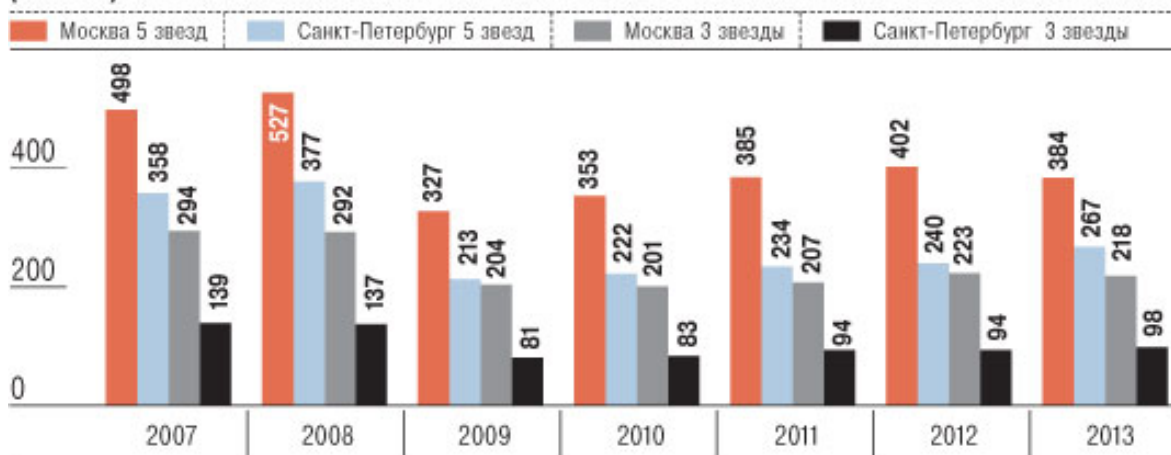
Инвестиционная стоимость за номер упала только в Москве, следует из отчета HVS. В Санкт-Петербурге, например, она выросла с €240 тыс. за 2012 год до €267 тыс. в дорогих отелях. Цены на бюджетные гостиницы в Санкт-Петербурге выросли с €94 тыс. до €98 тыс. за номер.

Заместитель директора по развитию индустрии гостеприимства CBRE Станислав Ивашкевич настаивает, что цена за проживание в гостиницах Москвы стабильно растет. "Средняя цена цивилизованных гостиниц, отвечающих современным требованиям, каждый год увеличивается в среднем на 5%", — утверждает он. Так, в 2012 году, по его мнению, средняя цена за сутки в пятизвездном отеле составила приблизительно 14,2 тыс. руб. (€356,4) за номер, а в этом году выросла до 15 тыс. руб. (€355,9) за номер, хотя при пересчете на евро динамика и получается отрицательной. Господин Ивашкевич уверен также в том, что заполняемость московских отелей находится на довольно высоком уровне 65-70%.

Руководитель департамента гостиничного бизнеса Jones Lang LaSalle Дэвид Дженкинс считает, что в силу слабого начала года (первых четырех месяцев) показатели гостиничного рынка Москвы отстают от уровней прошлого года. Несмотря на активное лето, в целом за девять месяцев 2013 года средний тариф и доходность снизились во всех сегментах, за исключением люксового. В люксе загрузка остается стабильной уже на протяжении четырех лет, цены же за первые три квартала года выросли примерно на 3% — средний тариф в этом сегменте сегодня составляет около €308,4, оценивает он.

Москва всегда входила в топ-10 самых дорогих городов мира по стоимости гостиничного номера. Например, в 2011 году столица России заняла шестое место в рейтинге стоимости гостиничного номера Hotels.com (см. "Ъ" от 20 марта 2012 года). Москву тогда обошли Маската, Монте-Карло, Амальфи, Нью-Йорк, Женева.

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ГОСТИНИЧНОГО НОМЕРА В МОСКВЕ И ПЕТЕРБУРГЕ (€ ТЫС.) ИСТОЧНИК: HVS.



Оценочная стоимость отдельного номера нужна для того, чтобы можно было рассчитать доходность инвестиций в гостиничный бизнес. Однако в Москве она не отражает реальность из-за дефицита предложения, считают эксперты. Так, в 2012 году было только несколько сделок по продаже гостиниц, самой громкой из которых стала продажа правительством Москвы гостиницы "Метрополь" владельцу сети Azimut Hotel Александру Клячину за рекордную сумму €221,9 млн. В этом году самой крупной сделкой стала покупка опять же господином Клячиным гостиницы Renaissance Moscow Olympic приблизительно за €130,3 млн.

<http://www.kommersant.ru/doc/2359581>

Газета "Коммерсантъ" №223 от 04.12.2013