

# **МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ РОССИИ**

## **ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ**

**Дата выпуска отчета:  
сентябрь 2008 г.**

Данное исследование подготовлено MA Step by Step исключительно для информационных целей. Информация, представленная в исследовании, получена из открытых источников или собрана с помощью маркетинговых инструментов. MA Step by Step не дает гарантии точности и полноты информации для любых целей. Информация, содержащаяся в исследовании, не должна быть прямо или косвенно истолкована покупателем, как рекомендательная для вложения инвестиций. MA Step by Step не несет ответственности за убытки или ущерб, причиненный вследствие использования информации исследования третьими лицами, а так же за последствия вызванные неполнотой представленной информации. Данные материалы не могут распространяться без разрешения MA Step by Step.

**г. Москва**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ</b> .....	<b>2</b>
<b>Аннотация</b> .....	<b>3</b>
Цель исследования.....	3
Описание исследования .....	3
<b>Полное содержание исследования</b> .....	<b>4</b>
<b>Список диграмм</b> .....	<b>7</b>
<b>Список таблиц</b> .....	<b>8</b>
<b>Выдержки из исследования</b> .....	<b>9</b>
Конкурентный анализ отелей Москвы.....	9
Конкурентный анализ отелей городов-миллионников .....	12
Тенденции Рынка .....	13

## АННОТАЦИЯ

### Цель исследования

Цель исследования: определить современные тенденции Рынка и выработать базовые рекомендации по разработке среднесрочной стратегии для участников Рынка.

### ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В ходе подготовки исследования был определен круг вопросов, которые было решено осветить в составе трех глав настоящего отчета.

Первая глава посвящена анализу особенностей развития Рынка. В ней раскрываются термины, освещаются прогнозы развития гостиниц. В главе представлена история развития Рынка, проведен анализ развития. Также описаны сложившиеся схемы взаимодействия между владельцами гостиниц, управляющими компаниями, туристическими агентствами и другими субъектами Рынка.

Вторая глава посвящена анализу сопутствующих или влияющих рынков по отношению к рынку гостиниц. К ним в первую очередь относится туризм, а также организация выставок и конференций.

В третьей главе проведен анализ развития рынка гостиниц в Москве и Санкт-Петербурге, городах-миллионниках, Краснодарском крае, а также рассмотрены перспективы развития гостиничных услуг в игровых зонах.

**Кол-во страниц:** 128 стр.

**Язык отчета:** русский

**Отчет содержит:** 10 диаграмм, 14 таблиц

## ПОЛНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Введение  
Методология исследования  
Цели исследования  
Задачи исследования  
География исследования  
Период проведения исследования  
Логика и методология исследования  
Целевая аудитория исследования  
Макроэкономические факторы, влияющие на Рынок  
Общая экономическая ситуация  
Динамика валового внутреннего продукта  
Уровень инфляции  
Уровень доходов населения  
Влияющие рынки  
Туризм  
Въезд иностранных граждан в Российскую Федерацию  
Внутренний туризм  
Выставки и конференции  
Агентства  
Арендодатели  
Обзор Рынка  
История, трансформация от советских отелей к современным  
Современный этап развития рынка  
Форматы гостиниц  
Классификация  
Звездная система  
Законодательная база рынка гостиничных услуг  
Лицензирование и сертификация гостиниц  
Модели функционирования субъектов рынка  
Способы управления гостиницами  
Взаимодействие гостиниц и туристических операторов

Способы бронирования услуг в туризме  
Реализация сервисных функций  
Питание  
Уборка  
Охрана  
География Рынка  
Гостиницы Москвы  
История  
Состояние рынка  
Конкурентный анализ отелей Москвы  
Программа развития туризма в Москве на период до 2010 г.  
Перспективы развития Рынка на 2005-2010 гг.  
Гостиницы Подмосковья  
Конкурентный анализ отелей/пансионатов Подмосковья  
Гостиницы Санкт-Петербурга  
Конкурентный анализ отелей Санкт-Петербурга  
Гостиницы в городах-миллионниках  
Новосибирск  
Екатеринбург  
Нижний Новгород  
Самара  
Омск  
Казань  
Челябинск  
Ростов-на-Дону  
Уфа  
Гостиницы Золотого кольца  
Владимирская область  
Костромская область  
Ярославская область  
Ивановская область  
Краснодарский край  
Сочи

Конкурентный анализ отелей Краснодарского края

Игровые зоны

Азов-сити

Янтарная

Сибирская монета

Обобщающие выводы и рекомендации

Факторы, влияющие на развитие Рынка

Риски, связанные с Рынком, способы избежать рисков

Инвестиционная привлекательность/пустующие ниши на Рынке

Тенденции Рынка

Прогноз

Общие выводы по отчету

Приложение 1.

Список трехзвездочных гостиниц Москвы

Список четырехзвездочных гостиниц Москвы

Список пятизвездочных гостиниц Москвы

Приложение 2

Постановление Правительства Москвы о генеральной схеме размещения гостиниц в городе Москве до 2010 года

Приложение 3.

Показатели размещения гостиниц по административным округам города Москвы до 2010 года

Приложение 4.

Показатели размещения гостиниц по функционально-планировочным элементам территории административных округов города Москвы на период 2006-2010 гг.

Приложение 5.

Адресный перечень мест размещения гостиниц по функционально-планировочным элементам территории административных округов города Москвы на период 2006-2010 гг.

## СПИСОК ДИГРАММ

Диаграмма 1. Рост ВВП 2005 – 2011 г.г. (прогноз), %

Диаграмма 2. Динамика роста объема ВВП, млрд. руб.

Диаграмма 3. Уровень инфляции и прогноз 2003 – 2011 (прогноз) гг., %

Диаграмма 4. Динамика среднемесячной номинально начисленной заработной платы, тыс. руб.

Диаграмма 5. Динамика реально располагаемых денежных доходов населения, % к соответствующему периоду предыдущего года

Диаграмма 6. Динамика появления новых гостиниц в Москве.

Диаграмма 7. Доходность отелей в разных городах мира

Диаграмма 8. Средняя заполняемость отелей в разных городах мира

Диаграмма 9. Распределение по звёздности московских отелей открытых в 2007 году

Диаграмма 10. Распределение по звёздности отелей Санкт-Петербурга

## СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1. Въезд иностранных граждан в Россию (поездки)

Таблица 2. Конкурентный анализ отелей Москвы уровня 5\*

Таблица 3. Конкурентный анализ отелей Москвы уровня 4\*

Таблица 4. Конкурентный анализ отелей Москвы уровня 3\*

Таблица 5. Наиболее значимые гостиницы, реконструкцию которых планируется завершить в 2008-2009 гг.

Таблица 6. Конкурентный анализ отелей/пансионатов подмосковья

Таблица 7. Конкурентный анализ отелей Санкт-Петербурга

Таблица 8. Обзор гостиничного рынка в городах-миллионниках

Таблица 9. Конкурентный анализ отелей городов-миллионников

Таблица 10. Обеспеченность отелями областей района «Золотое кольцо»

Таблица 11. Конкурентный анализ отелей Краснодарского края

Таблица 12. STEP-анализ

Таблица 14. Возможные риски, связанные с Рынком



## ВЫДЕРЖКИ ИЗ ИССЛЕДОВАНИЯ

Будучи административным центром России, Москва регулярно становится местом проведения всех видов деловых мероприятий – конференций, семинаров, презентаций, выставок. Исходя из этого, все большую долю в спектре гостиничных услуг составляют разнообразные бизнес-услуги. Многие гостиницы Москвы («Международная», «Ирис Конгресс», «Космос») специализируются на организации деловых мероприятий, предоставляя для этого многофункциональные конференц-залы, современное оборудование и полный набор сопутствующих услуг.

Ежегодно в Москве появляются новые гостиницы. В 2005 году их было 170, к середине 2006 года – 180, а к середине 2007 года – 203. Кроме того, новые гостиницы – это в основном дорогие отели и мини-отели, а вот недорогих и демократичных гостиниц туристского класса в Москве по-прежнему не хватает.

Рентабельность гостиничного бизнеса в Москве оценивается экспертами в ... -... % (по некоторым данным до ...%). Средний срок окупаемости инвестиций в строительство отелей высших категорий в столице составляет ...-... лет. У проектов эконом-класса (три звезды и ниже) срок возврата вложений капитала несколько больше, и, как следствие, инвесторы реже рассматривают возможность возводить отели, окупаемость которых достигает ...–... лет. Российские и иностранные инвесторы все чаще вкладывают средства именно в гостиничные проекты, несмотря на то, что самыми инвестиционно привлекательными сегментами являются офисная и торговая недвижимость. Высокий потенциал столичного рынка привлекает все больше международных гостиничных операторов, которые стремятся укрепить уже существующие позиции либо освоить новые сегменты.

## **КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ МОСКВЫ**

Конкурентный анализ отелей Москвы уровня 5\* показал, что отели обладают развитой инфраструктурой, позволяющей проводить как деловые, так и развлекательные мероприятия, есть богатый выбор дополнительных услуг (в том числе бассейн, фитнес-клуб). В среднем, в отеле около 200-300 номеров. Такие отели часто обладают уникальными особенностями (например, картинная галерея

в отеле «Савой»). Стоимость обычного номера находится примерно в диапазоне ...-.....руб/день, полулюкса – ...-.... руб/день, люкса – .....-... руб/день.

**ТАБЛИЦА. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ МОСКВЫ УРОВНЯ 5\***

Отель	Год создания (реконструкции)	Кол-во номеров	Инфраструктура	Стоимость номера люкс	Стоимость полулюкса	Стоимость обычного номера
Арарат Парк Хаятт						
Золотое кольцо						
Метрополь						
Савой						

*Источник: 095hotel.ru, сайты отелей в Интернете*

Конкурентный анализ отелей Москвы уровня 4\* (таблица 3) показал, что отели обладают развитой инфраструктурой, близкой к отелям 5\*. Отели 4\* могут значительно отличаться по количеству номеров (от 15 в отеле «Алроса на Казачьем» до 1777 в гостинице «Космос»). Стоимость обычного номера находится примерно в диапазоне ... -... руб/день, полулюкса – ... -.... руб/день, люкса – ..... руб/день.

**ТАБЛИЦА. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ МОСКВЫ УРОВНЯ 4\***

Отель	Год создания (реконструкции)	Кол-во номеров	Инфраструктура	Стоимость номера люкс	Стоимость полулюкса	Стоимость обычного номера
Алроса на Казачьем						
Арт-Отель						
Бородино						
Космос						

*Источник: 095hotel.ru, сайты отелей в Интернете*

Конкурентный анализ отелей Москвы уровня 3\* (таблица 4) показал, что отели, в

основном, обладают развитой инфраструктурой, но ее уровень развития меняется от отеля к отелю. Отели 3\* могут значительно отличаться по количеству номеров (от 104 в отеле «Охотник» до 520 в гостинице «Академическая»). Стоимость обычного номера находится примерно в диапазоне ... -... руб/день, полулюкса – ...-... руб/день, люкса – ... -... руб/день.

**ТАБЛИЦА. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ МОСКВЫ УРОВНЯ 3\***

Отель	Год создания (реконструкции)	Кол-во номеров	Инфраструктура	Стоимость номера люкс	Стоимость полулюкса	Стоимость обычного номера
Академическая						
Охотник						
Турист						
Юность						

*Источник: 095hotel.ru, сайты отелей в Интернете*

**ТАБЛИЦА. ОБЗОР ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ**

	Гостиниц	Гостиничный фонд (номеров)	Уровень загрузки	Потребность в номерах	Планируется построить (отелей)	Планируется построить (номеров)
Новосибирск						
Екатеринбург						
Нижний Новгород						
Самара						
Омск						
Казань						
Челябинск						
Ростов-на-Дону						
Уфа						

*Источник: Step by Step, 2008*

## КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ

Для упрощения сравнения выбирались отели категории 3\*. Конкурентный анализ отелей городов-миллионников показал, что отели обладают развитой инфраструктурой, позволяющей проводить как деловые, так и развлекательные мероприятия. Число номеров в отеле находится в диапазоне от 79 до 300. Стоимость обычного номера находится примерно в диапазоне ... -... руб/день, полулюкса (встречаются не везде) – ... -... руб/день, люкса – ... -... руб/день.

**ТАБЛИЦА. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ**

Отель	Год создания (реконструкции)	Кол-во номеров	Инфраструктура	Стоимость номера люкс	Стоимость полулюкса	Стоимость обычного номера
Сибирь, 3*, Новосибирск						
Исеть, 3*, Екатеринбург						
Октябрьская 3*, Нижний Новгород						
Азимут Отель Самара, 3*						
Молодежная 3*, Омск						
Новинка, 3*, Казань						
Малахит, 3*, Челябинск,						

*Источник: rus-booking.ru, all-hotels.ru, сайты отелей в Интернете*

Помимо Москвы и Санкт-Петербурга для реализации гостиничных проектов особенно интересны те регионы и центры, в которых идет активный экономический рост, существует постоянный туристический поток и традиционно

высок уровень жизни населения. В первую очередь для инвесторов привлекательны города-миллионники и крупные индустриальные центры, затем – регионы с развитым туризмом: города Краснодарского края, Золотого кольца.

Перспективность этих регионов с точки зрения развития гостиничного бизнеса объясняется большим неудовлетворенным спросом на гостиничные площади. Поток туристов (и иностранных, и российских) с каждым годом увеличивается, а номерной фонд практически не растет.

Международные операторы во многом пересмотрели свои оценки уровней риска развития проектов в России и вслед за освоением рынков Москвы и С.-Петербурга готовятся заняться развитием бизнеса в региональных центрах и крупных промышленных городах.

### ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

- Экономическое развитие, расширение деловой активности, рост числа деловых поездок, проведение конференций, семинаров, выставок, экономических форумов стали решающим фактором увеличения спроса на качественные гостиничные услуги
- За постсоветский период на гостиничном рынке Москвы, Санкт-Петербурга и большинства провинциальных городов сформировался значительный дефицит предложения. Вложения в гостиничный сектор недвижимости длительное время были непривлекательными. В типичном российском городе предложение, главным образом, представлено гостиницами, построенными в советский период, часто не имеющими официальной категории. Проводимая в подобных отелях реконструкция неизбежна по причине стремительного устаревания номерного фонда, но к существенному росту качества услуг, как правило, реконструкция не приводит.
- В то же время спрос на качественные отели постоянно растет. Особенно сильно дефицит качественных услуг, соответствующих мировым стандартам, ощущается в среднем и бюджетном сегментах.
- Большинство объектов нового строительства позиционируются в сегменте 4



и 5 звезд, при том, что основной дефицит ощущается в сегменте среднего и эконома класса

- В целях сокращения сроков окупаемости и снижения рисков рассматривается строительство гостиниц в составе многофункциональных комплексов, включающих, помимо гостиниц, офисные, жилые и торгово-развлекательные площади
- Во многих городах России реализуются специальные программы по стимулированию строительства гостиниц. Вместе с тем остаются бюрократические сложности и обременения при выделении земли, что еще оказывают сдерживающее влияние на развитие рынка
- Присутствует нехватка профессиональных кадров в сфере гостиничного бизнеса
- К типичным ошибкам инвесторов и застройщиков можно отнести несоответствие месторасположения гостиницы ее классу, а также запоздалый поиск управляющей компании и персонала, что приводит к увеличению срока окупаемости проекта, либо напротив, чрезмерная спешка, из-за чего сразу после открытия гостиницы требуется устранять недоработки

Группа Компаний Step by Step работает на рынке 7 лет, осуществляет полный комплекс консалтинговых и маркетинговых услуг, создавая возможность поддержки управленческих решений и развития бизнеса своих клиентов в следующих областях:

- Управленческий и маркетинговый консалтинг
- Брендинг
- Маркетинговые исследования
- Исследования и консалтинг в недвижимости

В состав Группы Компаний Step by Step входят такие подразделения, как:

- Step by Step Консалтинг
- Step by Step Исследования



- Step by Step Недвижимость
- Аналитический центр SbS Аналитика
- Call-центр MarketPhone

Ведущие специалисты Группы Компаний Step by Step состоят в таких профессиональных организациях, как Международная Ассоциация Профессионалов в области исследований общественного мнения и маркетинга (ESOMAR), НГПК (Национальная Гильдия Профессиональных Консультантов), Гильдия Маркетологов, РАРИ (Российская Ассоциация Рыночных Исследований), Московская ТПП.

На сегодняшний день в портфеле Группы Компаний Step by Step более 300 реализованных проектов. Мы гордимся сотрудничеством с такими организациями, как ОАО "Связьинвест", РАО "ЕЭС РФ", "АйТи", Компания "Русский бисквит", ТД "Снежная королева", кофейни "Мокко", ЗАО RENOVA, группа компаний РБК, группа компаний ТЕКОН, HITACHI Ltd, Honeywell, ассоциации экспортеров Бразилии (APEX), ЗАО «Детский мир», Blackwood, Система Галс.