

image not found or type unknown



Гостиничный бизнес - одна из наиболее быстро развивающихся отраслей, на которую приходится около 6% мирового валового национального продукта и около 5% всех налоговых поступлений, стимулирующая, кроме того, развитие других направлений: строительства, торговли, сельского хозяйства, производства товаров народного потребления и т.д. В среднем, для обслуживания каждых 10 туристов, проживающих в гостинице, необходимо, около трех рабочих мест непосредственно, и два рабочих места, косвенно связанных с обслуживанием. Гостиничный фонд во всех странах мира составляет около 17-18 млн. мест, при этом их количество и качество, в основном, соответствует объему спроса в секторе международного туризма в этих регионах. Данный бизнес привлекает предпринимателей по многим причинам: относительно небольшие стартовые инвестиции, растущий спрос на туристские услуги, высокий уровень рентабельности и, соответственно, средний срок окупаемости затрат.

Цель исследования

Описать текущее состояние и тенденции развития рынка гостиничных услуг Москвы.

Задачи исследования

1. Дать характеристику ключевых сегментов рынка гостиничных услуг Москвы.
2. Определить темпы роста и показатели развития рынка гостиничных услуг Москвы.
3. Описать тенденции и перспективы развития рынка гостиничных услуг Москвы.

Объект исследования

Московский рынок гостиничной индустрии.

Метод сбора данных

Мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий, аналитических обзоров рынка; Интернет; результаты исследований DISCOVERY ResearchGroup.

Методы анализа данных

Традиционный анализ документов.

Информационная база исследования

Печатные и электронные деловые и специализированные издания;

Ресурсы сети Интернет;

Материалы компаний;

Аналитические обзорные статьи в прессе;

Результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств;

Экспертные оценки.

1. Анализ рынка гостиничных услуг Москвы

1.1 Структура рынка гостиничных услуг Москвы

Сейчас в Москве насчитывается приблизительно 45 отелей почти на 12 тыс. номеров, которые соответствуют международным стандартам качества. Всего в столице работает более 242 отелей почти на 50 000 номеров. При этом структура рынка может быть представлена следующей классификацией:

1. По типам коллективных средств размещения.

Почти вся база размещения туристов в Москве по своей структуре однотипна и состоит преимущественно из гостиниц и общежитий:

Рисунок 1

2. По уровню комфортности («звёздности»).

В системе гостиничной базы преобладают объекты, которые могут быть отнесены к категории 3 и 4 звезды:

Рисунок 2

3. По типу управления гостиницей (по собственности.)

В структуре предложения по типу управления наибольшее количество гостиничных номеров в Москве находится под управлением международных операторов (46% гостиничных номеров).

С учетом номерного фонда Москвы принадлежность гостиниц к определенной организационно-правовой форме и принципам управления можно представить следующими диаграммами:

В гостиницах категории 3* (наибольшее количество гостиничных номеров категории 3* находится под управлением оператора Accor)

Рисунок 3

В гостиницах категории 4*

Рисунок 4

В гостиницах категории 5*

Рисунок 5

4. По формам собственности

За 2000-е годы в столичной индустрии гостеприимства существенно -- с 20% до 42% -- возросла доля частной собственности.

Рисунок 6

5. Расположение гостиниц Москвы по административным округам.

Вся территория столицы на данный момент разделена на 12 административных округов, в состав которых входят 130 районов, 16 сельских поселений, 2 городских поселения и 2 городских округа. Последнее изменение границ Москвы официально отмечено 1 июля 2012 года. С этого момента у города появилось еще три административных округа, а границы Москвы на юго-западе достигли границ Калужской области.

Большинство гостиниц Москвы к концу 2000-х годов были расположены в Центральном административном округе (ЦАО) города, в 2010-х ситуация не меняется. Вторым и лучшим по потенциалу развития гостиничной сети был и остаётся Северо-Восточный округ (СВАО). Наиболее востребованы у приезжающих двух-трёхзвёздочные отели.

Таблица 1

Структура
гостиничного
рынка Москвы в
2009 году и на
перспективу до
2015 года

Административный округ Москвы	2009 год (фактически)	2015 год (запланировано)	доля городского номерного гостиницы номера			
			доля городских гостиниц, %	доля городского номерного фонда, %	единиц	%
Западный	10	8	48	9,0	16 816	10,9
Северный	9	13	59	11,0	15 333	10,0
Северо-Восточный	15	29	57	10,6	25 534	16,6
Центральный	32	12	187	35,0	42 305	27,5
Южный	9	14	46	8,6	15 776	10,2
Прочие	25	24	138	25,8	38 092	24,8

Всего по городу	100	100	535	100,0	153 856	100,0
-----------------	-----	-----	-----	-------	------------	-------

6. Крупнейшие международные сети на московском рынке:

1.2 Темпы роста рынка гостиничных услуг Москвы. Основные показатели деятельности гостиничных услуг Москвы

Гостиничный рынок Москвы в последнее время демонстрирует хорошую динамику развития. Сейчас в Москве насчитывается приблизительно 45 отелей на почти 12 тыс. номеров, которые соответствуют международным стандартам качества. Всего в столице работает более 240 отелей почти на 50 000 номеров.

Качественное гостиничное предложение в Москве увеличилось в 2013 году на 7% и достигло примерно 13 тысяч номеров, в то время как общий номерной фонд столицы превышает 30 тысяч номеров, говорится в отчете компании JonesLangLaSalle.

Рисунок 7

Гостиничная инфраструктура современной Москвы характеризуется относительной стабильностью показателей стоимости и загруженности номеров, достаточно высокой равномерностью загрузки в течение года, непрерывным количественным приростом гостиничного фонда, а также наличием разработанных и корректируемых Правительством Москвы с 2002 года программ развития, ставящих целью увеличение ёмкости гостиничного фонда города до 200 тысяч мест к 2020 году.

Таблица 2 Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Москвы на первый квартал 2013года.

Основные показатели	категория		
	5*	4*	3*
Количество номеров	5570	8379	7389

Количество сертифицированных гостиниц	2	3	1
Средний уровень загрузки %	60-65%	66-70%	57-62%
Средняя стоимость размещения, руб./сут.	9100	4600	1670

К концу третьего квартала 2013 года объем рынка качественной гостиничной недвижимости в Москве составил 25 015 номеров в 95 объектах, это плюс 2,8% по сравнению с предыдущим кварталом. Прирост обеспечило открытие двух новых отелей.

По оценкам специалистов NAI Besag, рынок города представлен 95 качественными гостиницами категории 3-5* (вместимостью более 50 комнат).

Согласно данным государственной статистики, за первое полугодие Москву посетили около 2,7 млн. иностранных туристов. Это на 12% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Число приехавших из стран дальнего зарубежья увеличилось на 13%, из стран СНГ на 8%. Больше всех приехало в российскую столицу из Германии, Китая, Франции и США. По цели поездки доминируют бизнес-гости, их доля составляет 39% от общего количества визитеров из-за рубежа.

Таким образом, основная особенность гостиничного рынка Москвы в 2013 году:

-в системе гостиничной базы преобладают объекты, которые могут быть отнесены к категории 3 и 4 звезды;

-в течение года на рынок Москвы вышло сразу несколько отелей;

-гостиничное предложение в Москве увеличилось на 7%;

-загрузка гостиниц остается на уровне 57%-65%,

что является факторами, характеризующими потенциал для роста основных показателей деятельности гостиниц в 2014 и последующих годах

2. Тенденции и перспективы развития рынка гостиничных услуг Москвы

Среди ключевых тенденций развития гостиничного бизнеса в России можно выделить:

- ? приток инвесторов в гостиничный бизнес, постепенное насыщение сегментов жилой, офисной и складской недвижимости;
- ? ускоренное развитие сегмента гостиничной недвижимости в регионах;
- ? выход на гостиничный рынок инвесторов, не связанных с гостиничным бизнесом;
- ? увеличение привлекательности многофункциональных объектов для инвесторов;
- ? создание производств полного цикла российскими туроператорами;
- ? консолидация гостиничного бизнеса;
- ? покупка зарубежных гостиниц российскими компаниями и предпринимателями;
- ? развитие малых форм гостиничного бизнеса (мини-отели, малые гостиницы и т.п.)

Все эти тенденции характерны и для рынка гостиничных услуг Москвы.

Гостиницы столицы представляют собой вполне сформировавшуюся иерархическую структуру. Сегмент мини-гостиниц Москвы не имеет особых разделений, но здесь представлены и отели, по категории, не уступающие дорогим гостиницам, и отели эконом-класса.

Отдельно следует выделить развитие автоматизации рабочего процесса, что касается, в первую очередь, тех фирм, которые имеют достаточно солидные обороты и объемы продаж.

Требования к автоматизированной системе управления зависят от величины номерного фонда, типа отеля, его места расположения.

Рост конкуренции вызывает необходимость предложения новых услуг, в том числе использование информационных технологий. Можно выделить несколько основных направлений использования информационных технологий:

снабжение, канализация, дренажные системы, электроснабжение, освещение, системы безопасности и пожаротушения, автопаркинг, телефонная связь, эфирное и интерактивное телевидение).

24 декабря 2012 года постановлением правительства Москвы № 793-ПП была утверждена отраслевая схема размещения гостиниц в городе Москве до 2025 года. Схема определяет места размещения гостиниц по территории города в соответствии с расчетной потребностью и типологией гостиничных объектов. Уже сформирован адресный перечень мест размещения гостиниц первой очереди на среднесрочный период (2012-2016 гг.), в него включены объекты с подготовленными разрешительными документами.

В 2013 году за счет средств инвесторов в Москве было запланировано построить 16 гостиниц на 3798 мест, в том числе два объекта на 170 мест в рамках переоборудования существующих зданий. В 2014 году запланировано строительство 17 гостиниц на 3374 места, а в 2015 г. - 21 объект гостиничного назначения на 8307 мест. В общей сложности трехлетний план включает введение 54 новых гостиниц объемом 15 479 мест.

Все предлагаемые площадки под гостиничное строительство расположены в разных округах (информация представлена на сайте tender.mos.ru). Большой интерес для инвесторов могут представлять гостиницы, построенные в 50-80 годах прошлого века, которые подлежат реконструкции. Сейчас реализуются три таких проекта.

В центре столицы расположено много домов, из которых выселены жители, но дальнейшая их судьба не определена. В Москве создан штаб по вовлечению в хозяйственный оборот данных объектов.

До 2015 года в городе появятся порядка 54 гостиниц на 15, 5 тысяч мест.

В ближайшие 5 лет предложение на рынке качественных гостиниц Москвы резко увеличится, что, возможно, обеспечит дальнейшее снижение цен на проживание. По оценкам JonesLangLaSalle, к 2018 году гостиничный рынок столицы пополнится 13000 новых номеров, то есть вырастет вдвое по сравнению с концом этого года. В основном это будут международные объекты эконом-класса и среднеценовой категории, которые отчасти перетянут к себе клиентуру независимых отелей. Но такой большой объем новых номеров, конечно, приведет к снижению показателей достижимой загрузки и тарифов.

Риски выхода на рынок

Основной риск - неудачное месторасположение здания, где располагается гостиница, неудовлетворительное качество ремонта и состояния помещения,

отдаленность от потоков людей и, как следствие, низкая посещаемость. Для предотвращения данного риска рекомендуется проведение маркетингового исследования на предмет размещения гостиницы и определения средней стоимости услуг для конкретного района.

Источники

1. Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru>
2. Исследование рынка гостиничных услуг. URL: <http://services.inthepress.ru/v/28839.html>
3. Гостиницы Москвы. URL: <http://www.zabroniryi.ru>- Портал про гостиничный бизнес «прохотел. Ру .новости»
4. Маркетинговое исследование гостиничного бизнеса в России: текущие состояние и перспективы развития. URL: <http://www.restko.ru/market/1662> Исследование рынка гостиничных услуг. URL: <http://services.inthepress.ru/v/28839.html> DISCOVERY Research Group
5. <http://www.moscow-hotelforum.ru/ru/final/>
6. <http://www.rosinvesthotel.ru/img/UserFiles/file/Hotel%20MSK%20RosinvestHotel%202012.pdf>