



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.

Анализ рынка гостиничных услуг Москвы

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:

1. По уровню комфортности («звёздности»).

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

1. 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)

4) По формам собственности

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

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** **2015 год**
(фактически) **(запланировано)**

	доля городских гостиниц, %	доля городского номерного фонда, %	гостиницы номера			
			единиц	%	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

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.

Гостиничная инфраструктура современной Москвы характеризуется относительной стабильностью показателей стоимости и загрузки 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*
<i>Количество номеров</i>	5570	8379	7389
<i>Количество сертифицированных гостиниц 2</i>		3	1
<i>Средний уровень загрузки %</i>	60-65%	66-70%	57-62%
<i>Средняя стоимость размещения, руб./сут.</i>	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 Besar, 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.

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.

Заключение

Оценочная деятельность является неотъемлемой частью развития рыночных отношений в России. Оценка осуществляется с применением трех основных подходов на основе разработанных нормативно-правовых актов, включающих федеральные законы и стандарты, регулирующие ведение оценочной деятельности. Применение различных подходов к оценке бизнеса дает в сумме хороший результат, каждый метод обладает достоинствами и недостатками, но применять их следует обязательно как для контроля состояния бизнеса, так и при совершении сделок купли-продажи. Оценка недвижимости базируется в большей степени на сравнительном подходе. Применить доходный подход чрезвычайно сложно. А затратный подход в оценке недвижимости не покажет рыночную стоимость, т.к. не всегда затраты равны стоимости. Гостиничный бизнес с точки зрения оценки является очень сложным, так как гостиница является и объектом недвижимости, имеющим свою стоимость, и бизнесом, приносящим доход, что также является объектом оценки. Поэтому применение любого из трех основных оценочных подходов имеет свои особенности. Проведенный в работе анализ основных тенденции развития гостиничного рынка Москвы показал, что количество объектов гостиничной индустрии постоянно растет, оперативные показатели гостиниц, несмотря на влияние мирового финансового кризиса 2009 года, также имеют положительную динамику.

Список использованной литературы

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>