

О тонкостях дорогого ГОСТЕПРИИМСТВА

АВТОР:
Оксана Самборская



КАК ТОЛЬКО РЕЧЬ ЗАХОДИТ О МОСКОВСКИХ ГОСТИНИЦАХ, В 99 СЛУЧАЯХ ИЗ 100 ПЕРВЫМ ПРИХОДИТ НА УМ ОПРЕДЕЛЕНИЕ «ДОРОГО». И НИКОГО НЕ УБЕЖДАЮТ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ КОМИТЕТА ПО ТУРИЗМУ И ГОСТИНИЧНОМУ ХОЗЯЙСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ, ЧТО МИНИМУМ 60% РАБОТАЮЩИХ В СТОЛИЦЕ ГОСТИНИЦ ОТНОСЯТСЯ К СРЕДНЕМУ И НИЖНЕМУ ЦЕНОВОМУ СЕГМЕНТУ.

Потребители по-прежнему сетуют на дороговизну, а профессионалы обычно рисуют так называемую перевернутую пирамиду. Поясним: в развитых столицах мира отельная пирамида обычная — ее верхушку составляют несколько люксовых отелей, а подножие — ассортимент отелей категории две–три звезды. В Москве наоборот: в узком подножии — считанные отели категории три звезды, широкую верхушку образует богатая россыпь пятизвездочных. Правда, эта картинка отражает действительность лишь в том случае, если мы говорим об отелях, принадлежащих международным гостиничным сетям.

По статистике компании Hospitality Income Consulting, на 2013 год в столице работает около 165 гостиниц, которые относятся к качественному размещению уровня три–пять звезд. Совокупный номерной фонд данных гостиниц составляет более 31,8 тыс. номеров. Номерной фонд отелей уровня пять звезд включает 5781 номер, что равняется примерно 18% рынка качественного предложения отелей три–пять звезд.

«В настоящий момент заявлены планы по реализации порядка 10 отелей наиболее высокого уровня. Часть из них, в том числе Four Seasons, уже строится. Другая часть отелей находится на стадии проектирования и будет реализована на базе существующих отелей,



В компании CBRE долю пятизвездочных гостиниц в структуре номерного фонда московских отелей оценивают в 20%, а в компании Knight Frank — в более скромные 14%



«Пальму первенства наиболее дорогих отелей в Москве удерживают сетевые международные бренды, хорошо знакомые активным путешественникам: The Ritz-Carlton, Lotte, Hyatt, Radisson и другие»

которые подвергнутся реконструкции, либо это будет формат нового строительства», — комментирует управляющий партнер компании Hospitality Income Consulting Наталия Розенблюм. В компании CBRE долю пятизвездочных гостиниц в структуре номерного фонда московских отелей оценивают в 20 %, а в компании Knight Frank — в более скромные 14 %.

Вероятно, некоторые расхождения в цифрах связаны с тем, по каким параметрам оценивают, относится или не относится отель к самой верхушке гостиничной иерархии. Например, базовым критерием может служить цена стандартного номера — в этом случае, по мнению аналитика отдела исследований рынка CBRE Марины Новиковой, отель относится к верхнему ценовому сегменту при стоимости номера от €500–1000 за ночь.

Критерием дороговизны способна выступать и средняя стоимость всех номеров всех категорий в отеле либо стоимость самого

дорогостоящего номера высшей категории.

«Так, например, люкс в отеле Ritz Carlton обойдется в сумму около 110 тыс. руб. за ночь в зависимости от дня недели и других параметров», — поясняет заместитель директора отдела исследования рынка Knight Frank Анна Швецовка.

Но для более полного понимания вопроса генеральный директор компании Hospitality Income Consulting Елена Лысенкова предлагает чуть глубже погрузиться в особенности ценообразования на гостиничные номера: «Основной стоимостью номера является так называемая стоимость от стойки, то есть та цена номера, которую отель предлагает гостю, если тот приходит напрямую в отель без предварительного бронирования. Именно эта стоимость номера позволяет судить о ценовом позиционировании отеля. Однако современные отели все чаще переходят на систему динамического ценообразования, которая подразумевает

АПАРТАМЕНТЫ КЛАССА De Luxe*



В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА

Продажу апартаментов (нежилых помещений) осуществляет ООО «ПАТРИОТ-НЕВА». Подробности на сайте www.monferran-deluxe.ru, www.majstra.ru. «Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью». Не является публичной офертой.
* Де люкс (элитный).



МОНФЕРРАН

ДОМ НА КОННОГВАРДЕЙСКОМ, 5



/812/ 640-80-08
monferran-deluxe.ru

Санкт-Петербург
Конногвардейский, 5



оптимальная площадь в Центре города

«ПИДЖАЧНЫЕ»

АПАРТАМЕНТЫ

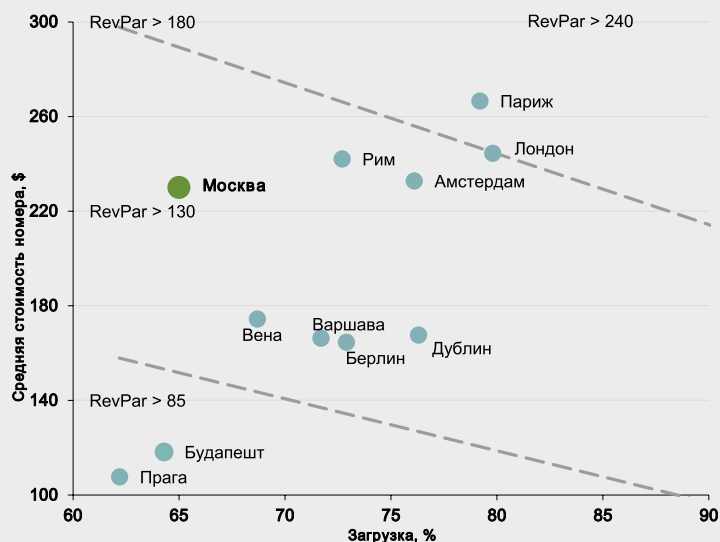
от 15 млн руб.*



* Указанная цена действительна на 22.11.2013г.
Не является публичной офертой



значительную вариативность тарифов в зависимости от сезонности, прогнозируемой загрузки, продолжительности пребывания гостя и ряда других факторов. По этой причине при сравнении ценового уровня отелей все чаще прибегают к сопоставлению цен различных отелей, запрошенных в один и тот же день на конкретную будущую дату. Как правило, рассматривается цена стандартного номера, включающая двухместное размещение без учета стоимости завтрака и размера НДС, что позволяет сравнивать отели между собой и делать вывод о дороговизне конкретной гостиницы».



По данным Knight Frank Research — 2013

Номерной фонд отелей уровня пять звезд включает 5781 номер, что равняется примерно 18% рынка качественного предложения отелей три–пять звезд

Осталось только понять, как эти списки будут скорректированы в ближайшие несколько лет и появятся ли в Москве новые объекты, которые потеснят The Ritz-Carlton с первой строчки.

Как уже упоминалось, запланировано открытие примерно 10 отелей высшего ценового уровня. Но рынок отелей уровня luxury в Москве близится к насыщению. Поэтому, по мнению экспертов компании Hospitality Income Consulting, новые отели, которые появятся в верхнем ценовом сегменте, скорее будут представлять уникальные услуги, реализованные в рамках исторических объектов, особых зданий, концепции бутик- и дизайн-отелей с присущими только им фишками.

Однако, как уточняет Наталия Розенблюм, «бутик-отели, которые традиционно в мировой практике обычно входят в топ самых дорогих городских отелей, в Москве в этот перечень не попадают. Пальму первенства наиболее



Самые дорогие отели Москвы

The Ritz-Carlton Moscow
Lotte Hotel Moscow
Ararat Park Hyatt Moscow
Radisson Royal Moscow
Moscow Marriott Royal Aurora Hotel
Hotel Nikol'skaya Kempinski
Moscow Marriott Grand
Hotel Baltshug Kempinski
Hotel Metropol Moscow
Swissôtel Krasnye Holmy

По версии компании Hospitality Income Consulting

The Ritz-Carlton Москва
Savoy
Ararat Park Hyatt Moscow
Hotel National Moscow
Radisson Royal Hotel
Hotel Baltshug Kempinski
Moscow Marriott Royal Aurora Hotel
Hotel Metropol Moscow
Swissôtel Krasnye Holmy
Mamaison Pokrovka Hotel

По версии компании Knight Frank

Lotte Hotel Moscow (300)*
InterContinental Moscow Tverskaya (203)
Sheraton Palace (215)
Moscow Marriott Grand (386)
Moscow Marriott Royal Aurora Hotel (231)
Radisson Royal Moscow (497)
Swissôtel Krasnye Holmy (233)
Ararat Park Hyatt (206)
Savoy (67)
Hotel Metropol Moscow (363)
The Ritz-Carlton Moscow (334)
Hotel National Moscow (201)
Hotel Baltshug Kempinski (230)
Hotel Nikol'skaya Kempinski (211)

*В скобках указан объем номерного фонда

По версии компании CBRE

дорогих отелей удерживают сетевые международные бренды, хорошо знакомые активным путешественникам: The Ritz-Carlton, Lotte, Hyatt, Radisson и другие».

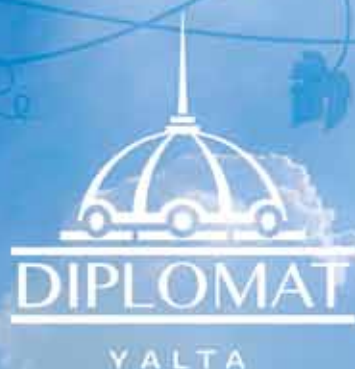
Фактором, который несколько тормозит бурное развитие гостиничного luxury-сегмента, являются и показатели загрузки. По оценкам Анны Швецковой, средний показатель загрузки высокосекселей отелей в российской столице находится на уровне 60 %. При этом выражена сезонная динамика, которая обусловлена спецификой деловых и туристических потоков. Летом и зимой традиционно отмечается более низкая загрузка.

Средний показатель загрузки отелей по европейским столицам колеблется в пределах 72 %. Это объясняется более высокими туристическими потоками и легкостью перемещения в пределах Европейского союза.

Кроме того, типичный клиент отеля класса люкс в Москве —

бизнесмен, приехавший в нашу столицу на два-три дня, которые посвящает их исключительно делам. Между тем уже стал тенденцией интерес клиентов к здоровому образу жизни и заботе о здоровье. Частично это обусловлено тем, что средний возраст посетителей из Европы и США увеличивается. Отели начинают предлагать дополнительные услуги, связанные с оздоровлением, — это позволяет не только привлекать больше туристов, но и зарабатывать на подобных услугах. Это не только непосредственно лечение, но и возможность занятий спортом, йога-классы, который организует отель. Отдельные отели люксового сегмента предоставляют гостям персональных менеджеров по образу жизни (lifestyle manager), чтобы любые запросы гостя были выполнены. Но для Москвы, особенно если учесть ее основную гостиничную клиентуру, это лишь мечты. Их, конечно, пытается воплощать в жизнь Barvikha Hotel & Spa, но уже за МКАД. (дн)

ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ



Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



Проект известного итальянского архитектора Кристиано Бони
Апартаменты под ключ с изысканной отделкой
Отдельный пляж с прогулочной набережной
Четыре бассейна с пресной и морской водой
Круглосуточная охрана и консьерж-сервис
Спа и фитнес-центр

+7 (495) 223 30 20
+38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.ru



РЕКЛАМА