

Николаев Леонид Васильевич,
первый вице-президент ОАО «ГАО «Москва»

**Тезисы презентации на Конгрессе «День экономики Москвы» во
Франкфурте-на-Майне**

Секция «Инвестиционная привлекательность города Москвы»

16 ноября 2006 года

15.15

**Программа развития гостиничного хозяйства Москвы: инвестиционная
привлекательность московского гостиничного комплекса.**

1

Руководство Москвы постоянно стремится к обеспечению условий для всё более глубокой интеграции в международное сотрудничество. В течение последних 15 лет, особенно с начала 2000 годов, последовательно реализуются предусмотренные «Генеральным планом развития Москвы до 2020 года» шаги по превращению московского региона из традиционно индустриального и торгово-промышленного в мегаполис развитых высоких технологий, крупный международный деловой центр и центр туризма с развитой на современном уровне инфраструктурой.

2

В 2005 году число иностранных граждан, посетивших наш город составило 3,2 млн. человек, а к 2010 году Москва планирует принять до 12 млн. гостей, в т.ч. не менее 5 млн. – зарубежных туристов.

Реализовать планы без учета возможностей гостиничного хозяйства не представляется возможным.

3

На 1 ноября 2006 года в столице 190 гостиниц на 68,2 тысяч мест.

Это ненамного больше, чем было 5 лет назад, но в прошедший период проведена серьезная реструктуризация, идет реконструкция многих центральных отелей. Загрузка отелей практически всех категорий не опускается ниже 80%, а в «высокий сезон» мест не хватает, в том числе в 4-5* огостиницах. Кроме того, отсутствие предложения номеров экономического класса препятствует развитию туризма.

4

«Генеральная схема размещения гостиниц в Москве до 2010 года» дает возможность инвесторам построить в Москве еще примерно 240 новых гостиниц. В результате ожидается рост гостиничного фонда до 160-170 тысяч мест, т.е. более чем в 2,5 раза.

5

Для решения проблемы развития туризма. Акцент делается на строительство и реконструкцию гостиниц экономического класса. К 2010 году номерной фонд гостиниц 2-3 звезды должен составить 67.5% гостиничного фонда столицы, т.е. 135 тысяч мест. При этом пропорционально спросу будет увеличиваться и предложение люкс отелей.

6

Вводятся в 2007-2008 “Four Seasons”, “Ritz-Carlton”, “Hilton” («Ленинградская», «Crownie Plaza» («Международная-1») Продолжают поиск объектов для отелей Marriott, Rezidor SAS, Intercontinental, Swossôtel и др.

7

Экономический класс пополнится реконструированными гостиницами «Киевская», «Минск», новыми в пределах – и за 3 транспортным кольцом. Готовится реконструкция старых многокорпусных отелей, построенных 40-50 лет назад и ориентированных на массовый прием туристов.

8

До 2010 года на занимаемых ими земельных участках 13,2 гектара площадь строений возрастет почти в три раза. Это позволит увеличить номерной фонд в 2,5 раза с одновременным подъемом качества номерного фонда до категории 3-4 звезды. Важнейшие проекты – гостиницы «Останкино», «Золотой колос». «Турист», «Алтай»

9

Как результат реализации программы: в 2005 году открыто 8 *новых* отелей (2,7 тыс.мест), в 2006 году суммарно еще 13 отелей (3,3 тыс.мест).

На различных стадиях реализации находятся около 200 проектов.

- (Строится – 14 объектов; Завершена предпроектная подготовка по 15 объектам;
- Оформлено актов разрешенного использования земельных участков 26 объектам;
- на стадии первичного согласования архитектурных предложений – 108 объектов;
- утверждены предпроектные предложения по 27 объектам.)

10

Реконструкция и строительство новых гостиниц полностью ведется за счет инвесторов.

За 2005-2006 гг. общий объем инвестиций, привлеченных в городское гостиничное хозяйство, составил более 1 миллиарда евро. В среднесрочный период в соответствии с Генеральной схемой потребуется привлечение до 6,5 млрд. евро.

Почти половина инвестиций – отели категории 3* (3,5 млрд. евро), хотя более качественные отели по прежнему требуют значительных вложений. Строительство 1 номера отеля класса 3-4 звезды (пример «Холидей Инн Лесная, Сущевская). обходится от 80 до 100 тыс. евро с учетом земли, оборудования и стоимостью запуска, включая подготовку персонала.

11

Что должно привлекать инвесторов?

- В Москве - *крупнейший активно развивающийся рынок гостиничного строительства в России*
- *Крупнейший по объемам вложений отраслевой строительно-инвестиционный программный объект в Москве (8-9% инвестиций)*
- *Государственная поддержка* в силу социальной и имиджевой значимости для Правительства Москвы
- Наличие *обоснованной схемы территориального размещения*, типологии и структуры размещения (Генеральная схема до 2010 года)
- Более *проработанная*, чем ранее, и *прозрачная схема участия инвесторов*
- *Устойчивый рост (в 1,75 раз за 3 года) финансовых результатов гостиничных предприятий*, основанный на благоприятной конъюнктуре загрузки отелей. Общие доходы гостиничных предприятий в столице за период 2002-2005 гг. возросли на **43%** (госстатистика).

12

Преимущества, учитываемые инвесторами:

- *Сохранение роста спроса на услуги гостиничного рынка практически во всех клиентских ценовых нишах*
- Сохранение в средне-долгосрочной перспективе *конкурентных преимуществ вновь вводимых и реконструируемых отелей, обладающих полноценным спектром услуг и современной инфраструктурой* За период 2004-2005 гг. в гостиничном хозяйстве отмечается **увеличение стоимости номера в среднем на 29%**.
- Поддержание в среднесрочной перспективе *тенденции к оплаченному платежеспособным спросом росту средней цены размещения (от 20% в экономической, до 40% в высшей категории гостиниц)*.

Инвестор должен видеть масштаб и привлекательность этого рынка.

13

Конец основной презентации

Ответы на вопросы

Дополнительно (ответы на вопросы)

Меры экономического стимулирования инвесторов?

Московские власти оказывают поддержку инвесторам, вводятся новые стимулирующие меры

Постановление Правительства Москвы (ППМ № 516 от 18.07.2006 г.), «О неотложных мерах по стимулированию развития гостиничного хозяйства города Москвы» предусматривает:

- после ввода гостиниц в эксплуатацию на 3 года распространить действие п. 4.2.1 приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года об установлении понижающей ставки арендной платы за землю в размере 1 процента от нормативной ставки;
- возможность возмещения (субсидирования) инвесторам-застройщикам затрат, связанных с уплатой процентных или купонных платежей за пользование заемными финансовыми ресурсами, привлекаемыми ими для реализации проектов строительства объектов гостиничного назначения, в размере 2/3 от учетной ставки рефинансирования;
- введение льготной ставки (с коэффициентом 0,5) на стартовый платеж за право долгосрочной аренды земли под строительство гостиничных объектов;
- освобождение от оплаты долевого участия в строительстве питающих центров, головных сооружений, сетей, коммуникаций и объектов инженерного обеспечения инвесторов строительства малых гостиниц в пределах 3-го транспортного кольца, и всех объектов гостиничного хозяйства за его пределами;
- подготовку строительных площадок (снятие обременений) для объектов гостиничного строительства за счет и в пределах средств Адресной инвестиционной программы Правительства Москвы.

Где планируется строить новые отели?

Распределение гостиниц по административным округам столицы носит неравномерный характер. Наибольшее число гостиниц (32,8%) на 21, 7 тыс. мест сконцентрировано в Центральном административном округе, здесь расположены все 11 отелей категории 5 «звезд» и половина от общего числа отелей категории 4 «звезды». Из остальных административных округов столицы наибольшее число гостиниц имеет Северо-Восточный округ (СВАО), где находится 31 гостиничное предприятие (17,8%) на 16,1 тыс. мест.

Для разгрузки делового центра и равномерного развития инфраструктуры Правительством Москвы утверждены Адресные перечни земельных участков, предлагаемых для строительства гостиниц.

Тем не менее, значительное число новых отелей, особенно категории 4* - 5* будет создаваться в центре (В ЦАО – до 100, на территории ТРЗ «Золотое

кольцо Москвы» - 14, т.е. дополнительно к 6 имеющимся с числом мест 1,8 тыс., еще 14 отелей на 8,5 тыс.мест)

Насколько устойчива экономика гостиничного хозяйства Москвы?

Московское гостиничное хозяйство является относительно наиболее развитым и экономически эффективным в России. Доход 186 московских отелей с объемом номерного фонда на 67,1 тыс.мест (1 полугодие 2006 года) составляет более **20%** от результатов экономической деятельности всего российского гостиничного хозяйства. За 1 полугодие текущего года *объем платных услуг гостиниц Москвы вырос* в сравнении с аналогичным периодом 2005 года на **7,7%** и составил **13,86 млрд.руб.**

За период 2004-2005 гг. в гостиничном хозяйстве отмечается **увеличение стоимости номера в среднем на 29%**. Процесс имеет обоснования. Для конкретного инвестора – плюс. Для туризма минус

Тенденция роста основных финансовых показателей. По данным Росстата, **общие доходы гостиничных предприятий в Москве за период 2002-2005 гг. возросли на 43%, в то время как расходы увеличились только на 16%.** Все это - хороший сигнал для инвесторов, которые видят в среднесрочной перспективе возможность быстрого и надежного возврата средств в строительство гостиниц.

При этом *выручка от реализации услуг размещения являлась основным источником дохода столичных гостиниц в рассматриваемый период, однако ее доля в общем объеме доходов сократилась с 78 до 68%.* Вместе с тем, главными статьями доходов, которые обеспечили опережающие темпы роста за рассматриваемый период, были поступления от предоставления таких дополнительных услуг, как продажа питания, организация конгрессных мероприятий и т.д.

Данные за первое полугодие 2005 года позволяют предположить, что существовавшие в 2004 г. тенденции сохраняться и концу текущего года, доходы от деятельности гостиниц возросли до 25,1 млрд. рублей, превысив показатель 2004 года на 24%.

Что касается основных расходных статей отраслевого баланса, более половины всех расходов гостиничных предприятий Москвы составляли материальные затраты и расходы на оплату труда. Так, в 2004 году на эти статьи приходилось 27 и 26% общего объема расходов, соответственно. Расходы на оплату труда в период 2002-2004 гг. увеличились на 41%, опередив тем самым темпы роста потребительских цен.

Показатели по количеству гостиниц в Москве в период до 2010 года?

Показатель	ВСЕГО	План	Прогноз			
	до 2010 года	2006 г.	2007 г.*	2008 г.*	2009 г.*	2010 г.*

Количество гостиниц 1-2 звезды	4	0	0	2	0	2
Суммарное количество мест в гостиницах 1-2 звезды	1900	0	0	150	0	1750
Количество гостиниц 3 звезды	172	7	16	24	72	53
Суммарное количество мест в гостиницах 3 звезды	69375	1904	2306	6725	21605	36835
Количество гостиниц 4 звезды	59	4	8	18	15	14
Суммарное количество мест в гостиницах 4 звезды	16194	748	1906	4075	3865	5600
Количество гостиниц 5 звезд	8	2	1	3	0	2
Суммарное количество мест в гостиницах 5 звезд	5540	560	390	2090	0	2500
Всего гостиниц за год	243	13	25	47	87	71
Всего мест за год	93009	3212	4602	13040	25470	46685

Показатели размещения гостиниц по административным округам города Москвы до 2010 года

Административный округ	Количество гостиниц	Количество мест
Центральный	100	28650
Северо-Восточный	18	15030
Восточный	15	7220
Юго-Восточный	20	9745
Южный	23	13010
Юго-Западный	13	4920
Западный	21	11020
Северо-Западный	11	2270
Северный	22	5530
Зеленоградский	5	750
Итого	248	98145

Расчет инвестиционной потребности для реализации программы строительства гостиниц до 2010 года

Категория	Мест	Номеров (условно)	Затраты на 1 номер (евро)	Всего, тыс евро
5*	5540	5000	300000	1500000

4*	16200	8100	180000	1485000
3*	69500	34750	100000	3475000
1-2*	1900	800	50000	40000
Итого	93140	48650		6500000