

Итоги 2022 г.

# Гостиничная недвижимость

Россия | Москва



**Do not  
disturb**

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка гостиничной недвижимости

	2020	2021	2022
<b>Общее предложение качественных гостиниц*</b> , количество объектов	74	77	80
<b>Качественный номерной фонд*</b> , количество номеров	18 967	19 470	20 418
<b>Объем нового предложения, кол-во номеров</b>	154	503	630
<b>Уровень загрузки, %</b>	38%	67%	60%
<b>Средняя цена продажи номера</b> (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки	5 303	5 597	6 224
<b>Доход на номер</b> (RevPAR), руб./сутки	1 989	3 763	4 014

Анализ операционных показателей деятельности гостиниц за 2021-2022гг. произведен на основе данных Hotel Advisors. В рамках данных источника Nikoliers использует свою методику сегментации и группировки данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors самостоятельно или иными компаниями в других источниках, где могут использоваться данные Hotel Advisors. Данные за 2020 г. рассчитаны на базе STR Global.

\* Понятия «качественные гостиницы» и «качественный номерной фонд» включают в себя классические гостиницы, управляющиеся международными операторами, а также сертифицированные гостиницы от 3\* и от 15 номеров, ранее находившиеся в управлении международных операторов.

## ТЕНДЕНЦИИ

### Ребрендинг

Основной исход международных гостиничных сетей пришелся на 2022 г. В 2023 г. эта тенденция замедлится и коснется в основном перспективных гостиничных проектов. Оставшиеся на рынке международные операторы намерены удержать долю рынка действующих отелей, так как отказ от деятельности в России для них достаточно болезненный шаг.

Одновременно это потенциал для всех российских операторов и управляющих компаний, конкуренция среди которых будет только возрастать. Возникшая конкурентная борьба внесет положительные изменения и приведет к улучшению рынка для всех игроков.

### Бронирование

Ввиду ухода из России сервиса бронирования Booking.com, который на начало 2022 г. занимал 77,5% рынка платформ бронирования, произошла полная трансформация компаний, предоставляющих данные услуги. Ключевым игроком на рынке к концу 2022 г. стал Ostrovok.ru, занимая 27,9% рынка. Также наблюдался тренд на прямые бронирования на сайтах гостиниц, в течение года показатель вырос с 9,3% до 29,7%. Однако, по данным АТОР, глубина бронирования, то есть период с момента бронирования до даты заезда, остается небольшой, около 1-1,5 месяцев. Такое потребительское поведение вызвано коротким горизонтом планирования в текущем году, из-за чего туристы готовы переплачивать за резервирование номера в последний момент.

### Портрет гостя

Изменение портрета гостя — на смену деловому и MICE-сегменту начали приходить семейные путешественники, ориентированные на культурно-познавательный туризм. Все больше деловых гостей продлевают остановку в отелях на выходные. Количество деловых мероприятий возрастает, однако пока это не ведет к высокой загрузке отеля. Тем не менее экономия затрат при организации MICE-деятельности становится более заметной.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2022 г. общий объем сертифицированных гостиниц Москвы составляет 78 489 номеров. Качественный номерной фонд классических гостиниц увеличился до 20 418 (+4,9 п.п.).

В начале 2022 г. о приостановке деятельности на территории России объявили шесть международных операторов: IHG, Marriott, Hilton, Hyatt, Best Western и Sokos Hotels. На данные управляющие компании приходилось порядка 48,7% предложения качественных гостиниц в России на начало 2022 г. В большинстве случаев международные сетевые бренды не владеют гостиницами, а только осуществляют управление, поэтому мы не наблюдаем закрытия отелей. Некоторым владельцам гостиниц удается привлечь другого качественного оператора. Так, гостиница Marriott International на Павелецкой перешла в управление Cosmos HG и изменила название на Cosmos Paveletskaya Hotel. Аналогично произошел ребрендинг у Holiday Inn Express Paveletskaya, который стал называться Cosmos Smart Dubninskaya Hotel.

Другие владельцы гостиниц предпочитают стать независимыми и сменить только бренд. Уже известны кейсы дебрэндинга на московском рынке. Например, Ararat Park Hyatt Moscow, убрав название оператора, стал Ararat Park Hotel Moscow. Courtyard by Marriott Moscow City Center теперь можно найти под названием «Отель Арткорт Москва Центр», вместо Holiday Inn Express Baumanskaya на Бауманской улице находится Pana Express Baumanskaya и др. К концу 2022 г. качественный номерной фонд уходящих сетевых гостиниц сократился с 9 572 до 7 368.

Текущий год отметился открытиями двух гостиниц: китайской сети Soluxe и российского оператора Cosmos HG. Суммарный номерной фонд нового предложения составил 630. Прирост объема нового предложения к предыдущему году составил 20,2%. К общему предложению добавились еще 129 номеров за счет перезапуска оператором Azimut гостиницы «Sunflower Ривер Отель Москва» на улице Дербеневская.

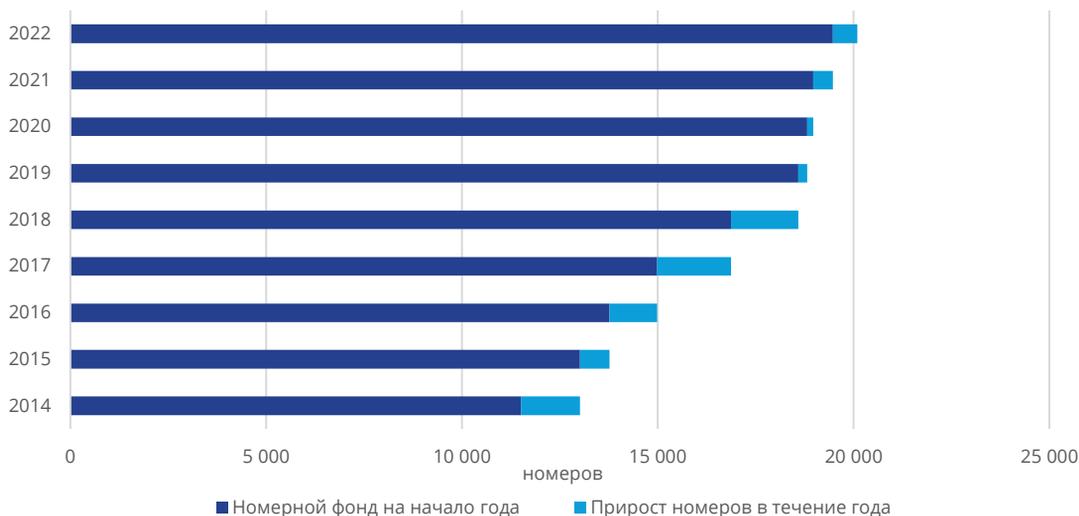
**Таблица 2**  
Новый номерной фонд 2022 г.

Источник: Nikoliers

Категория	Название	Расположение	Номерной фонд
5*	Soluxe Hotel Moscow	Ул. Вильгельма Пика, 14-16	372
3*	ПСБ Патриот Cosmos Hotels	Территория Парк Патриот	258

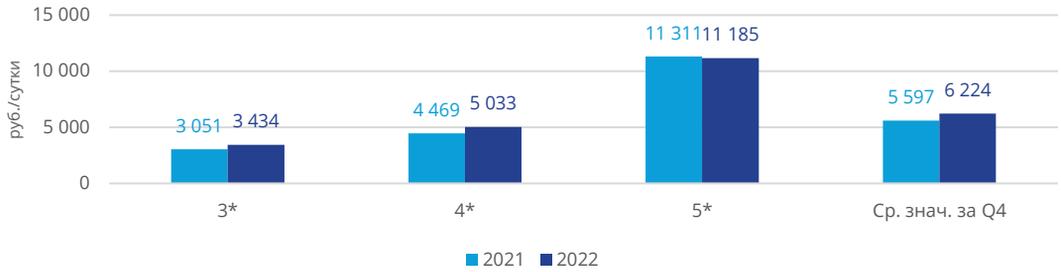
**График 1**  
Динамика объема качественного номерного фонда в Москве

Источник: Nikoliers

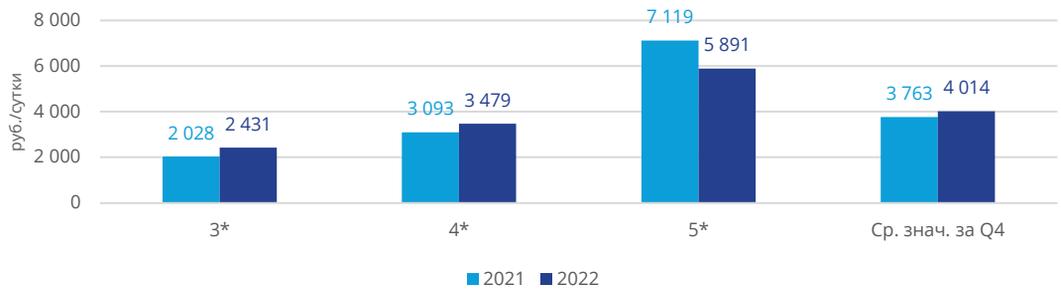


**График 2**  
Динамика средней цены номера (ADR) в IV кв., руб./сутки

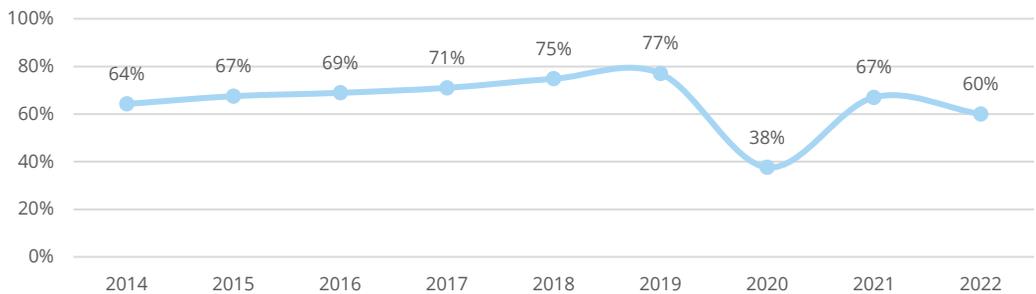
Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

**График 3**  
Динамика доходности на номер (RevPAR) в IV кв., руб./сутки

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

**График 4**  
Динамика загрузки гостиниц, %

Источник: STR Global, Nikoliers

**График 5**  
Оценка туристического потока 2022 г.

Источник: Росстат



## СПРОС И ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА

По прогнозам АТОР, суммарный объем туристического потока в Москве за 2022 г. превысит показатели предыдущего года на 7% и установится в размере 18 млн человек. А туристический поток в Московской области окажется одним из самых больших в России и составит в абсолютном значении 22 млн человек, что на 57% больше показателя годом ранее.

Восстановление туристического рынка во многом объясняется активным развитием внутреннего туризма. Продолжительное прекращение авиасообщения с другими странами ввиду всемирной пандемии, которая сменилась неопределенностью на геополитической арене, стало одной из причин сделать выбор в пользу путешествий в пределах России. Тем не менее говорить о том, что индикаторы рынка вернулись к допандемийным значениям за счет внутреннего спроса, еще рано.

По итогам 2022 г. средний уровень заполняемости гостиниц в Москве составил 59,5%, что меньше на 2,7 п.п. значения предыдущего года. Наиболее динамичные изменения на московском рынке показали гостиницы категории 3\*, загрузка которых достигла отметки в 70,8%, что больше на 4,3 п.п. значения 2021 г. Показатель заполняемости для гостиниц категории 4\* остался прежним и составил 69%. Однако отрицательная тенденция наблюдается у гостиниц категории 5\*, показатель загрузки год к году сократился с 62,9% до 52,7%. Снижение загрузки в гостиницах категории 5\* обусловлено оттоком иностранных

туристов ввиду нестабильной внешнеполитической ситуации. Как следствие, затруднительное авиасообщение, уход международных систем бронирования средств проживания и отключение платежных систем существенно сократили туристическую привлекательность России для обеспеченных иностранцев.

Показатель доходности на номер (RevPar) оказался лучше результатов 2021 г. почти по всем гостиничным категориям, кроме 5\*. Темп прироста доходности на номер для категорий 3\* оказался наибольшим среди других категорий и составил 19,9% к предыдущему году, увеличившись с 2 028 руб./сутки до 2 431 руб./сутки. В то же время средняя стоимость номера (ADR) возросла с 3 051 руб./сутки до 3 434 руб./сутки.

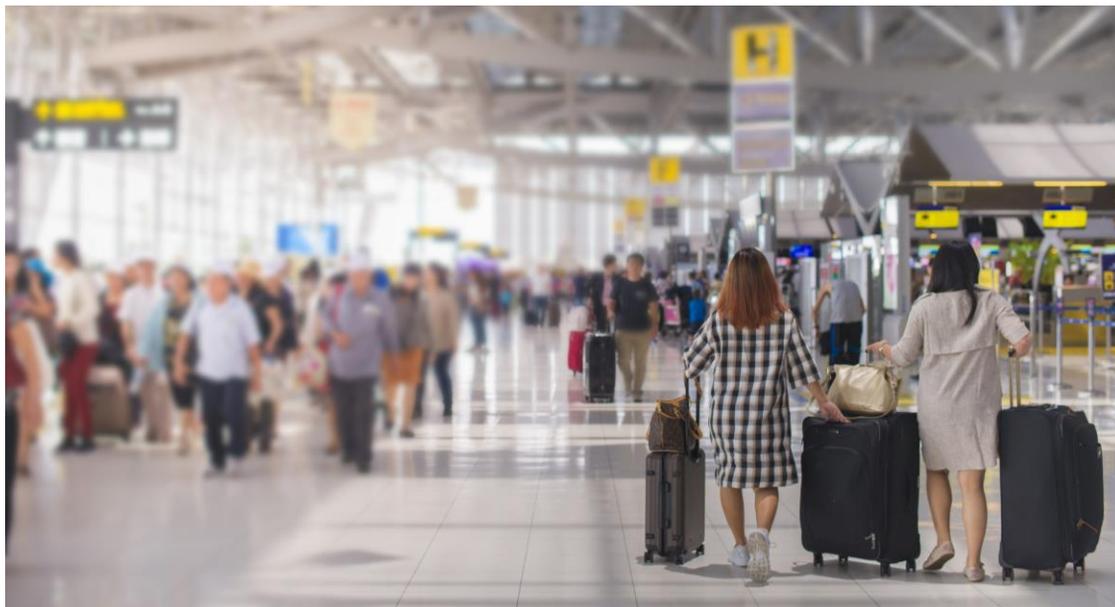
Показатели гостиниц категории 4\* по итогам года тоже продемонстрировали положительную динамику. Доходность на номер достигла отметки в 4 479 руб./сутки, что больше значений предыдущего года на 12,5%. В то же время средняя стоимость номера увеличилась с 4 469 руб./сутки до 5 033 руб./сутки.

Гостиницы категории 5\* показали отрицательную динамику по ADR и RevPar. Для средней стоимости номера сокращение составило 1,1% — с 11 311 руб./сутки до 11 185 руб./сутки. Доходность на номер упала на 17,2%, установившись на значении 5 891 руб./сутки.

**График 6**  
Динамика ключевых показателей рынка гостиничной недвижимости

Источник: Nikoliers, STR Global (2017-2020), Hotel Advisors (2021-2022)





## ТУРПОТОК

Туристический поток в текущем году на территории РФ был обеспечен внутренним спросом. Ввиду высокого уровня экономической и политической нестабильности, туристическая отрасль столкнулась с существенным сокращением иностранных туристов. Доля иностранцев сократилась до 1% от общего объема турпотока Москвы и составила порядка 180 тыс. человек. В основном гостями столицы становились туристы из стран СНГ, среди них Казахстан — 19,1% от общего объема иностранного турпотока, Украина — 18%, Узбекистан — 15,7%, Таджикистан — 12,1%, Киргизия — 6,6% и др.

Китай, который до всемирной пандемии COVID-19 был одним из крупнейших рынков въездного туризма для РФ (7% от общего туристического потока 2019 г.; 2,3 млн человек в абсолютном значении), сократил долю своего присутствия, занимая в 2022 г. лишь 1% от общего объема иностранных туристов. Однако, благодаря улучшению эпидемиологической ситуации в Китае, с 6 февраля 2023 г. граждане КНР снова смогут беспрепятственно выезжать за рубеж. Перед этим, 31 января 2023 г., о снятии ограничений для приема китайских туристов объявила и российская сторона. Мы ожидаем роста туристического потока из Китая в 2023 г, однако рост будет сдержанный, ввиду приостановки соглашения о безвизовых поездках и значительного увеличения стоимости отдыха.

**График 7**  
Въездной туристический поток в РФ, тыс. чел.

Источник: ЕМИСС



## Контакты

### Стратегический консалтинг

**Евгения Тучкова**  
Заместитель директора  
+7 495 258 5151  
[Evgenia.Tuchkova@nikoliers.ru](mailto:Evgenia.Tuchkova@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

**Евгения Мауль**  
Младший аналитик  
+7 495 258 5151  
[Evgeniya.Maul@nikoliers.ru](mailto:Evgeniya.Maul@nikoliers.ru)

### Маркетинг & PR

**Ольга Бакулина, MSIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)