

I полугодие 2023 г.

Гостиничная недвижимость

Россия | Москва

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общее предложение качественных гостиниц, количество объектов*	75	78	83
Качественный номерной фонд, количество номеров*	18 967	19 788	20 809
Уровень загрузки, %	56	60	68
Средняя цена продажи номера (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки	6 273	5 276	6 773
Доход на номер (RevPAR), руб./сутки	3 533	3 136	4 449

Анализ операционных показателей деятельности гостиниц за 2021-2023 г. 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.

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

Тенденции

Туры выходного дня

Растет интерес туристов к коротким поездкам в соседние регионы. У такой тенденции есть несколько объяснений: доступная цена и длительность, которая позволяет не отходя от дел зарядиться положительными эмоциями и приобрести новые впечатления.

Есть вероятность, что в летний период столица и близлежащие территории примут большое количество туристов, поэтому возрастет роль развитой придорожной инфраструктуры для удобства путешествий на автомобилях: удобные съезды, магазины, стоянки и мини-отели, позволяющие организовать комфортный отдых для всей семьи.

Развлекательные мероприятия

Для привлечения большего числа туристов, как из соседних регионов страны, так и из «дружественных» стран, Москва должна стараться наращивать развлекательную составляющую в туристическом сервисе. С целью привлечения туристов Мостуризмом была даже запущена карта Moscow CityPass Express, которая позволяет посетить основные городские достопримечательности и сэкономить около 15% от цены билетов.

Портрет туриста

За последний год произошли существенные изменения в визовой политике России. С начала текущего года был пересмотрен и сокращен список стран, жители которых могут получить туристическую визу на полгода по брони в отеле. Теперь в него входят 19 стран: Бахрейн, Бруней, Индия, Индонезия, Иран, Камбоджа, Китай, КНДР, Кувейт, Лаос, Малайзия, Мексика, Мьянма, Оман, Саудовская Аравия, Сербия, Таиланд, Турция и Филиппины.

В связи с этим можно говорить об изменении портрета туриста и переориентации на иностранцев из стран БРИКС и АСЕАН. На данный момент в активной стадии подготовки находится новое соглашение о безвизовых поездках для туристических групп из КНР, минимальный состав которых сократят до 3 человек и увеличат срок их пребывания до 21 дня.

Предложение

Таблица 2

Новый номерной фонд П1 2023 г.

Источник: Nikoliers

Категория	Название	Расположение	Номерной фонд
5*	Vesper Tverskaya	1-я Тверская-Ямская ул., 2/1	91
5*	Radisson Blu Leninsky	Ленинский пр., 90/2	150
4*	Azimut Сити Отель Comcity	Киевское ш., 6	150

За I полугодие 2023 г. рынок Москвы пополнился двумя новыми гостиничными объектами: Radisson Blu Leninsky и «Azimut Сити Отель Comcity». Также был введен в эксплуатацию Vesper Tverskaya (91 номер и 43 апартаменты), который в ближайшее время примет своих первых гостей. Качественный номерной фонд, таким образом, вырос до 20 809 (+1,9%) по сравнению с концом 2022 г.

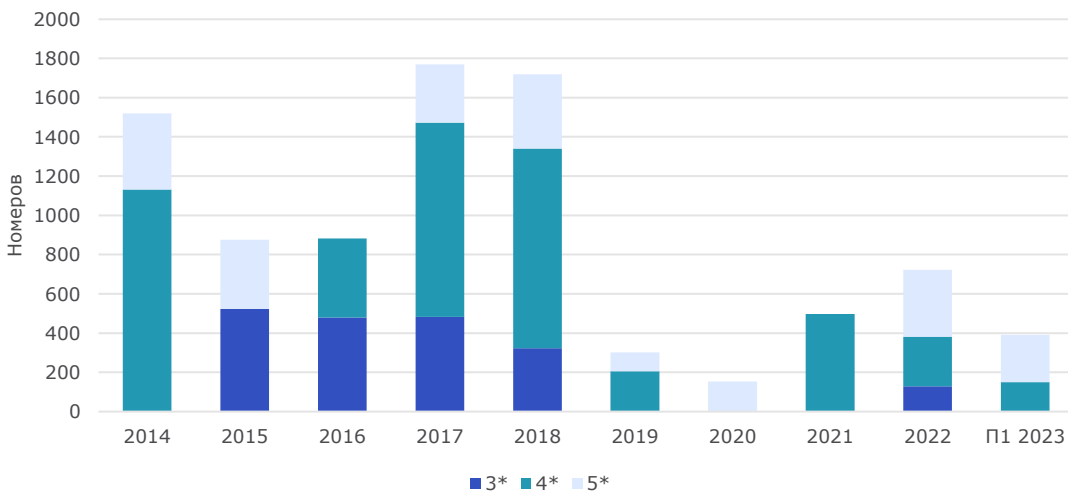
Ожидается, что до конца текущего года рынок увеличится еще на 471 номер за счет открытия Cosmos Moscow Paveletskaya на Кожевнической ул., вл. 2–4, Hilton Moscow Prechistenskaya на Пречистенской наб., 43 и некоторых других объектов. Знаковые гостиницы продолжают открываться и без международных гостиничных операторов, например Stella Di Mosca на Большой Никитской 9/15, ранее проект Bulgari Hotels & Resorts. Таким образом, по нашим оценкам, объем нового предложения за 2023 г. составит порядка 862 номеров. Структура предложения будет равномерно распределена между гостиницами 4* и гостиницами 5*.

Также мы ожидаем увеличение дебрэндрингованных отелей на рынке размещения. 21 гостиница в Москве до сих пор содержат в своих названиях бренды объявивших об уходе гостиничных операторов. Суммарный номерной фонд таких объектов составляет порядка 5 тыс.

График 1

Динамика ввода качественного предложения на рынке Москвы по категориям

Источник: Nikoliers



Российские гостиничные операторы

Крупнейшими российскими гостиничными операторами остаются Cosmos Hotel Group и Azimut Hotels. Azimut Hotels управляет шестью столичными отелями, общим номерным фондом 1 393 номера. Cosmos Hotel Group тоже существенно увеличил свой портфель за счет присоединения к сети гостиниц ушедших операторов — на сегодняшний день под его управлением находится порядка 3 173 номеров. Бывшие лидеры рынка, такие как InterContinental Hotels Group, Marriott International, Hilton Worldwide, прекратили свою деятельность в ряде гостиниц — они управляли половиной качественного предложения Москвы.

К концу II квартала 2023 г. доля ребрендинговых гостиниц выросла и составила 24,6% от качественного номерного фонда столицы. Например, перестали быть сетевыми такие гостиницы, как «Арткорт Москва Центр» (бывшая Courtyard by Marriott Moscow City Center), «АКВАМАРИН» (бывшая Crowne Plaza Moscow — Tretyakovskaya), Hotel Seligerskaya (бывшая Holiday Inn Moscow Seligerskaya) и некоторые другие. Доля ребрендинговых отелей оказалась существенно ниже и составила лишь 8%. Тем не менее еще остались отели, которые не успели изменить свое название и убрать упоминание покинувших российский рынок операторов, — 21,7% от качественного номерного фонда столицы.

Некоторые собственники, ранее работавшие с иностранными гостиничными брендами, сейчас вынуждены приспосабливаться к изменениям и перестраивать бизнес-процессы. Исключение гостиницы из международной сети бросает вызов собственнику и всем сотрудникам предприятия — нужно сохранить прежний уровень сервиса и качества предоставляемых услуг без привычной инфраструктуры, которая была у крупной управляющей компании.

График 2

Доли международных операторов в Москве и ближайшем Подмосковье в П1 2023

Источник: Nikoliers

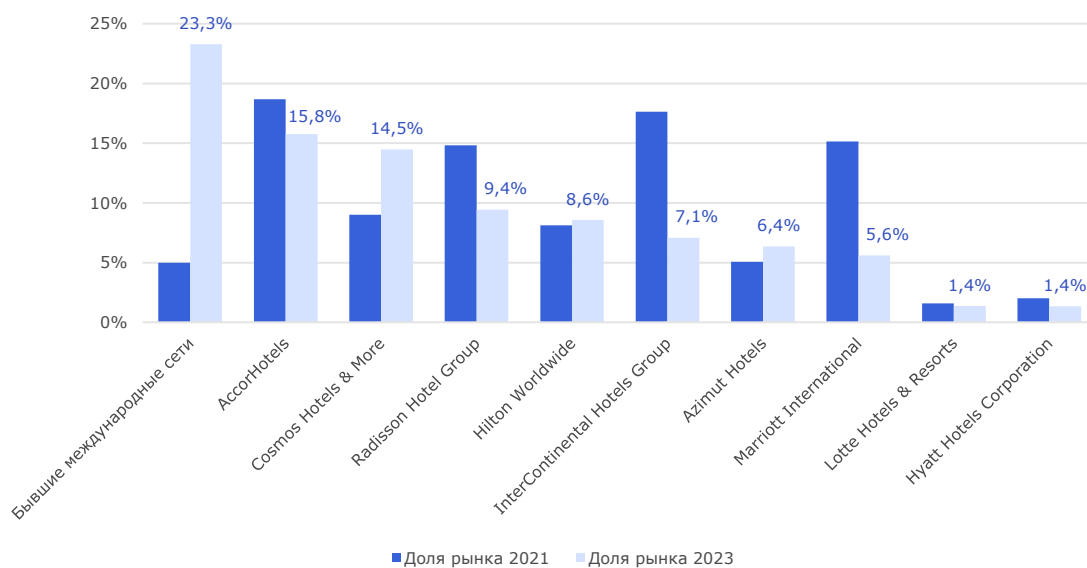


График 3

Динамика средней цены номера (ADR), руб./сутки

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

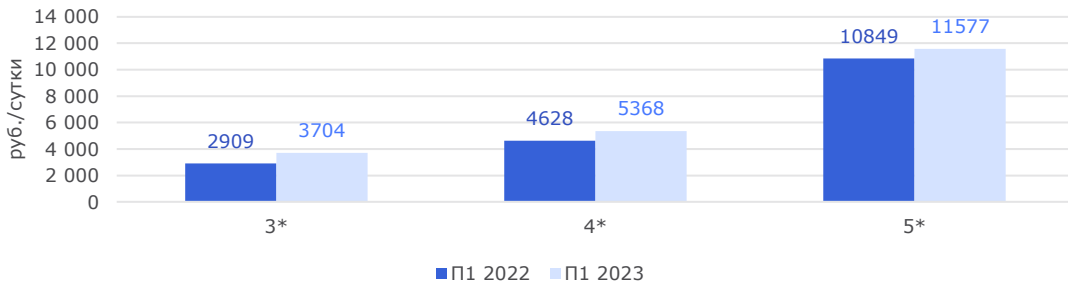


График 4

Динамика доходности на номер (RevPAR), руб./сутки

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

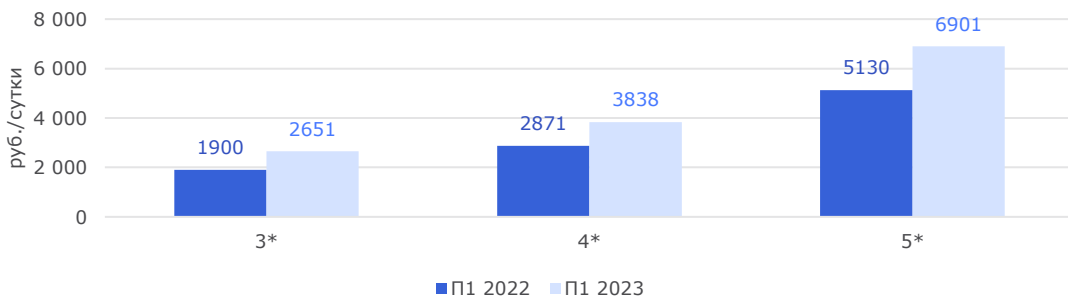


График 5

Динамика загрузки гостиниц, %

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

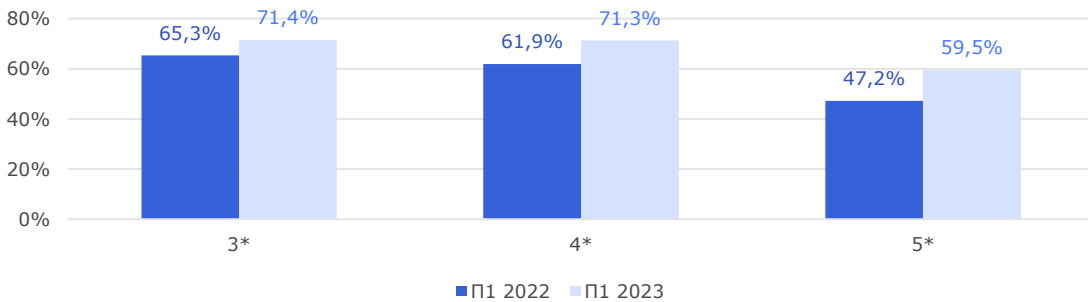
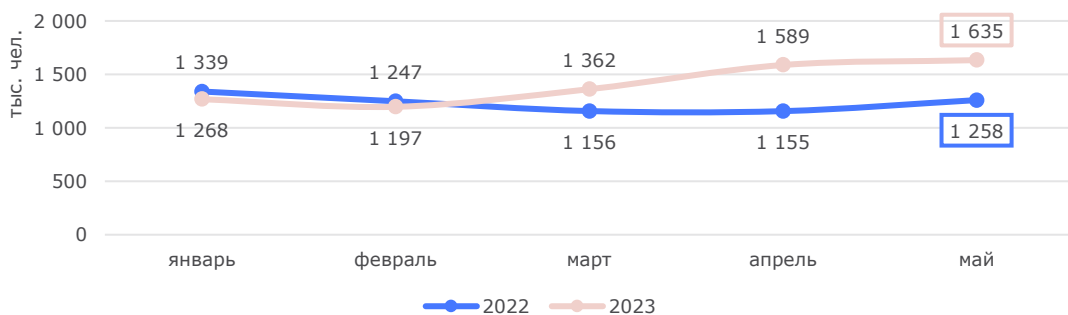


График 6

Динамика ежемесячного туристического потока, Москва

Источник: Nikoliers, Росстат



Спрос и ценовая политика

В I полугодии 2023 г. спрос на гостиничную недвижимость Москвы начал восстанавливаться после кризисной ситуации прошлого года. Показатель средней стоимости номера за сутки во II квартале 2023 г. вырос во всех из представленных категорий гостиниц. Наибольшее изменение в 31,7% к аналогичному значению предыдущего года продемонстрировали гостиницы «три звезды». Для категорий «четыре звезды» и «пять звезд» рост ADR составил 19,3% и 11,5% соответственно.

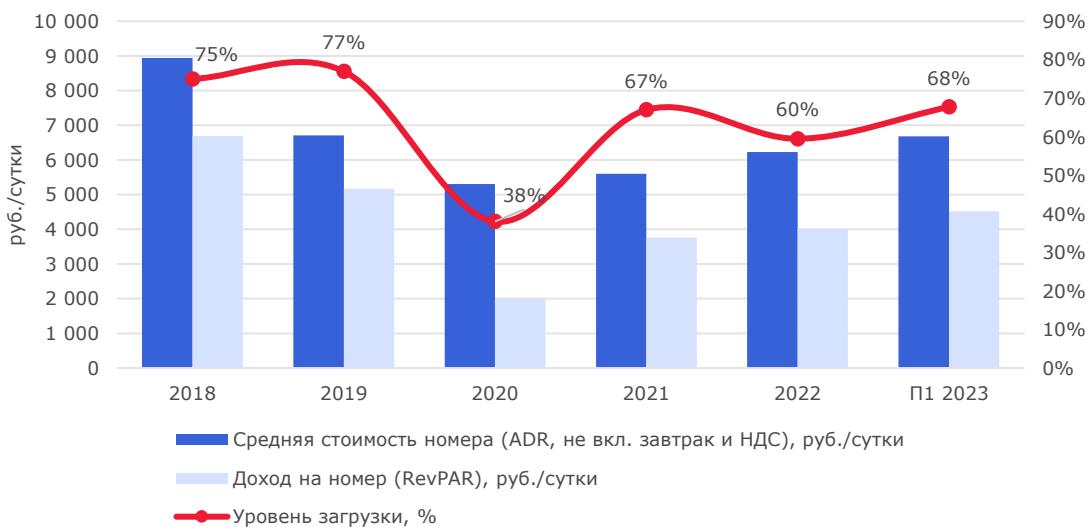
Загрузка столичных отелей также показала позитивные тенденции. По итогам II квартала 2023 г. наиболее динамичный прирост заполняемости оказался у гостиниц наивысшей категории — 62,8% (+18,8 п.п.). Небольшое повышение показали отели категории «три звезды» — изменение составило +9,6%, до значения в 76,8%. Загрузка гостиниц категории «четыре звезды» подросла на 11,9 п.п. и достигла отметки в 74,7%.

Как результат, во II квартале 2023 г. RevPAR вырос, в зависимости от категории гостиницы, от 42,6% до 58,9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Ожидается, что такая тенденции сохранится и во второй половине текущего года. Уже сейчас объем внутреннего туристического потока в Москве за первые пять месяцев 2023 г. превышает показатель прошлого года на 31,3%. Отели в сложившихся обстоятельствах прибегают к стратегии «снятия сливок», что позволяет повысить доходность, не потеряв в заполняемости.

График 7

Динамика ключевых показателей рынка гостиничной недвижимости

Источники: Nikoliers, STR Global (2018 — 2020), Hotel Advisors (2021 — П1 2023)



Контакты

Стратегический консалтинг

Владислав Николаев

Региональный директор
+7 495 258 5151
Vladislav.Nikolaev@nikoliers.ru

Евгения Тучкова

Заместитель директора
+7 495 258 5151
Evgenia.Tuchkova@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Евгения Мауль

Аналитик
+7 495 258 5151
Evgeniya.Maul@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MSIM

Региональный директор
+7 495 258 5151
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.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru