

Итоги 2023 г.

Гостиничная недвижимость

Россия

Таблица 1

Основные индикаторы рынка в России

Источник: Росстат, Nikoliers

	2021	2022	2023П*
Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, чел.	61 376 161	71 384 627	75 052 790
Число ночевок в коллективных средствах размещения, ночей	255 048 776	305 889 988	330 377 116
Доходы коллективных средств размещения, тыс. руб., без НДС	561 983 187	677 310 045	828 030 444

*Оценка Nikoliers

Тенденции

- В условиях сокращения выездного рекреационного туризма мы фиксируем значительный рост внутреннего рекреационного туризма, что дает новый драйвер для развития туристической отрасли внутри страны.
- Растут операционные доходы рекреационных гостиничных объектов, в среднем по России за последние два года рост составил более 20% ежегодно.
- Большое количество льгот и преференций в сегменте гостиничной недвижимости со стороны различных государственных институтов, а также вложения в туристическую инфраструктуру обеспечивали в 2023 г. старт большого количества рекреационных гостиничных проектов.

Таблица 2

Топ-10 регионов с максимальным приростом численности размещенных лиц в коллективных средствах размещения по России

Источник: Росстат, Nikoliers

№	Регион	2019	2023П**	Прирост туристического потока в 2023 году	
				к 2019	к 2022
1	Республика Ингушетия	8 816	38 083	+ 332%	+ 36%
2	Ленинградская область	1 138 383	2 543 146	+ 123%	+ 30%
3	Республика Северная Осетия — Алания	782 33	168 397	+ 115%	- 20%
4	Камчатский край	159 311	335 896	+ 111%	- 2%
5	Республика Алтай	194 528	401 253	+ 106%	+ 71%
6	Республика Дагестан	226 208	436 188	+ 93%	+ 32%
7	Республика Адыгея	131 139	235 206	+ 79%	+ 21%
8	Кабардино-Балкарская Республика	130 952	223 766	+ 71%	+ 20%
9	Республика Бурятия	405 981	663 189	+ 63%	+ 14%
10	Саратовская область	417 894	679 565	+ 63%	+ 9%

**Оценка Nikoliers

Турпоток

График 1

Структура туристического потока российских граждан, 2018–2023П гг.

Источник: Росстат, Nikoliers

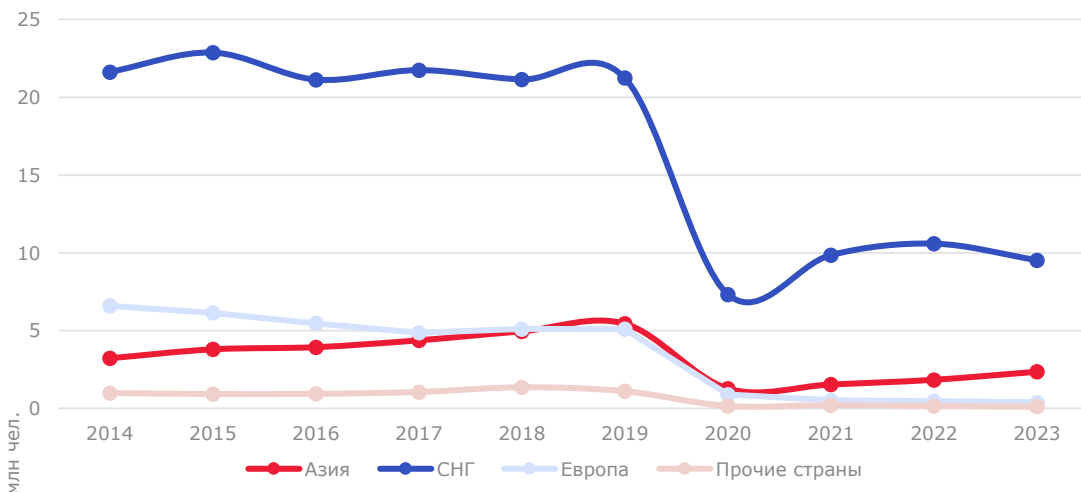


- Произошла переориентация значительной части россиян на внутренний рынок. Данный тренд начался в условиях санитарных ограничений в рамках COVID-19 и сохранился в связи с текущей геополитической напряженностью. Если в 2019 г. доля российских туристов, которые предпочли отдых за границей, составляла 42,9% от общего туристического потока, то по итогам 2023 г. доля выездных туристов составила 21%.
- Как следствие, происходит рост внутреннего туристического потока. С 2021 г. внутренний туризм начал восстанавливаться, а в 2022 г. объем внутреннего туризма превзошел пиковые показатели 2019 г.
- Въездной туризм также восстанавливается, но значительно меньшими темпами. Кроме того, произошло структурное изменение потока из дальнего зарубежья. Если ранее в качестве основных клиентов рассматривались туристы из Европы и Китая, то сейчас все чаще в Россию приезжают туристы из стран Ближнего Востока.

График 2

Структура въездного туристического потока, 2014–2023П г.

Источник: Росстат, Nikoliers



*Оценка Nikoliers



Гостиничная недвижимость

Москва

Таблица 3

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общее предложение качественных гостиниц, количество объектов*	77	80	82
Качественный номерной фонд, количество номеров*	19 470	20 418	20 732
Уровень загрузки, %**	67%	63%	72%
Средняя цена продажи номера (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки**	5 597	6 087	7 106
Доход на номер (RevPAR), руб./сутки**	3 763	3 563	5 145

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.

**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.

Предложение

По итогам 2023 г. рынок Москвы пополнился двумя новыми гостиничными объектами суммарным номерным фондом 314. Из-за смены некоторых гостиничных операторов в строящихся проектах сроки их реализации были сдвинуты на более поздний период.

Доля номеров в качественном предложении, которые до сих пор работают под брендами ушедших гостиничных операторов, сократилась до 14,6% (к прошлому году -21,9 п.п.). Около 3 тыс. качественных номеров в ближайшее время может сменить управляющую компанию и нейминг.

График 3

Динамика ввода качественного предложения на рынке Москвы по категориям, 2014–2024П

Источник: Nikoliers

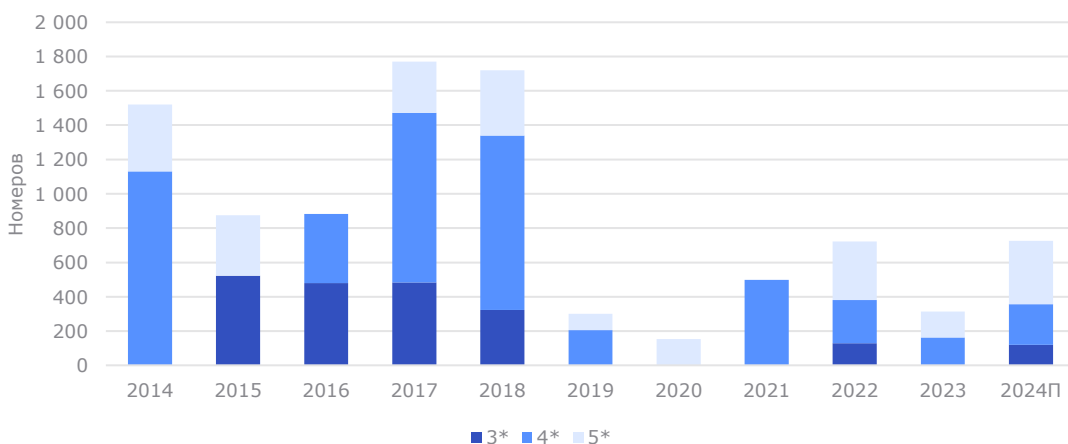


Таблица 4

Новый номерной фонд 2023 г.

Источник: Nikoliers

Категория	Название	Расположение	Номерной фонд
5*	Radisson Blu Leninsky	Ленинский пр-т, 90/2	150
4*	Azimut Сити Отель Comcity	Киевское ш., 6	164

По нашим оценкам, в 2024 г. рынок пополнится на 726 номеров, или 6 гостиничными комплексами. На сегодняшний день 5 из 6 заявленных к открытию объектов уже введены в эксплуатацию и скоро распахнут свои двери для гостей. Среди наиболее крупных проектов можно выделить Imperial Garden 4* (237 юнитов) на Кожевнической улице и Cosmos Smart Semenovskaya 3* (120 юнитов) на Вельяминовской улице от Cosmos Hotel Group, а также гостиницу «Сады Зарядья» 5* (148 юнитов) на пересечении Китайгородского проезда и улицы Варварка.

Также в конце года на российском рынке дебютировал новый игрок Rotana Hotels из ОАЭ. Арабский гостиничный оператор начал свое развитие со столицы, взяв в управление два отеля IHG: теперь гостиницу на Коровинском шоссе можно найти под вывеской Edge by Rotana Seligerskaya, а на Дмитровском шоссе находится Edge by Rotana Vinogradovo.

График 4

Структура предложения по звездности, количество гостиниц

Источник: Nikoliers

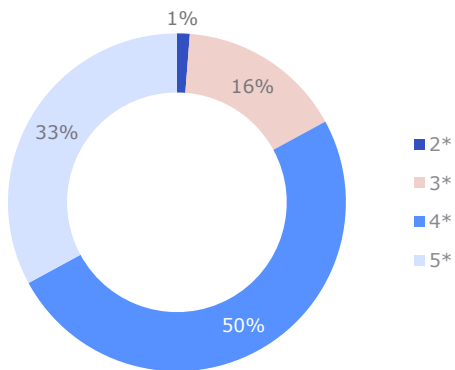


График 5

Структура предложения по звездности, количество номеров

Источник: Nikoliers

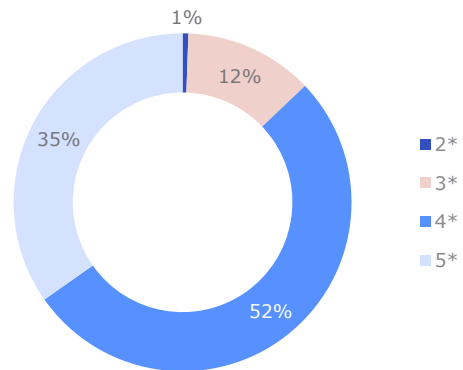
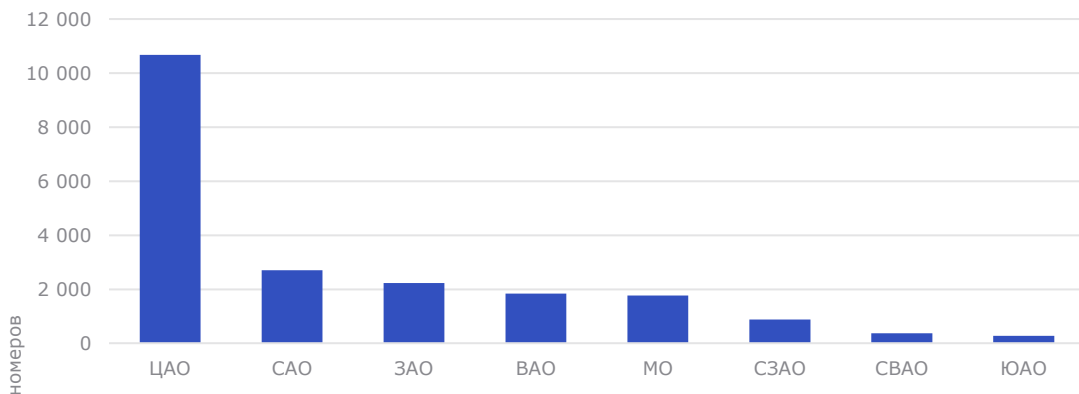


График 6

Структура предложения по звездности, количество гостиниц

Источник: Nikoliers



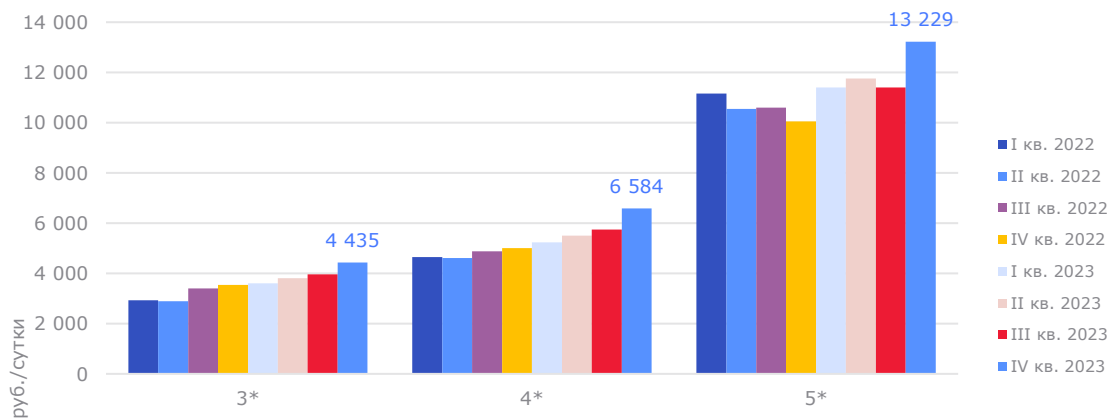
Спрос и ценовая политика

По итогам 2023 г. можно отметить приближение индикаторов рынка к докризисным значениям. Показатель средней стоимости номера за текущий год составил 7 106 руб./сутки, что на 16,7% выше значения годом ранее и на 9% выше значения 2019 г. Наибольший прирост к прошлому году был замечен у гостиниц категории «3 звезды» — 23,8%. Меньший рост продемонстрировали гостиницы категории «4 звезды», увеличившись с 4 784 до 5 765 руб./сутки (+20,5%). У гостиниц наивысшей категории ADR вырос на 12,8% и достиг отметки в 11 930 руб./сутки.

График 7

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

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

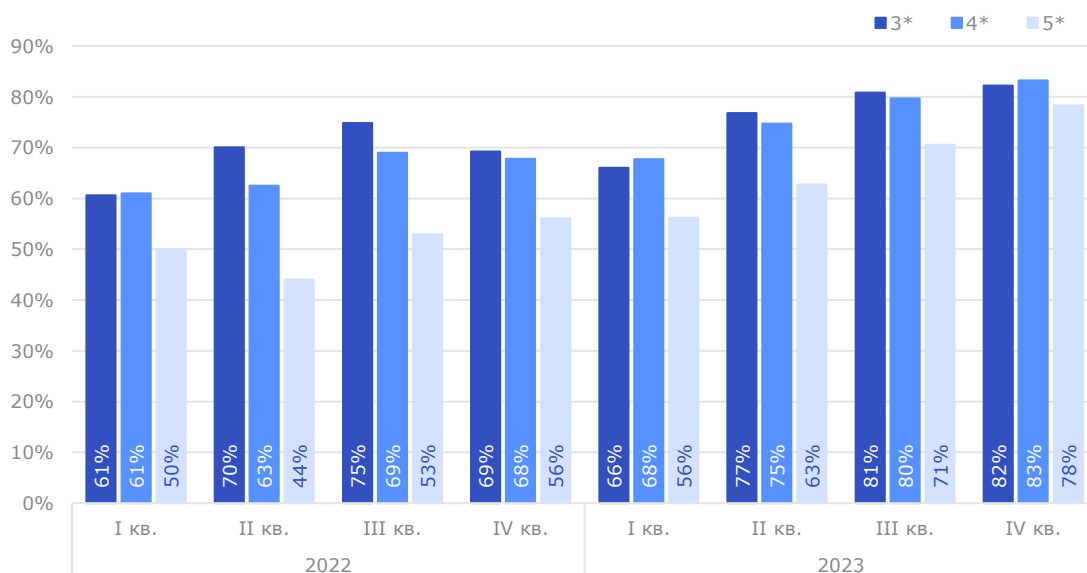


Загрузка столичных отелей также демонстрирует устойчивый рост за последний год, по отношению к прошлому году заполняемость отелей выросла на 8,8 п.п. При этом наибольший рост показали гостиницы категории «4 звезды» — 11,3 п.п., с 65,1% до 76,4%. Загрузка гостиниц «3 звезды» увеличилась на 7,8 п.п., до значения 76,5%, а у гостиниц наивысшей категории на — 5 п.п., до 61,4%.

График 8

Динамика загрузки гостиниц, %

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers



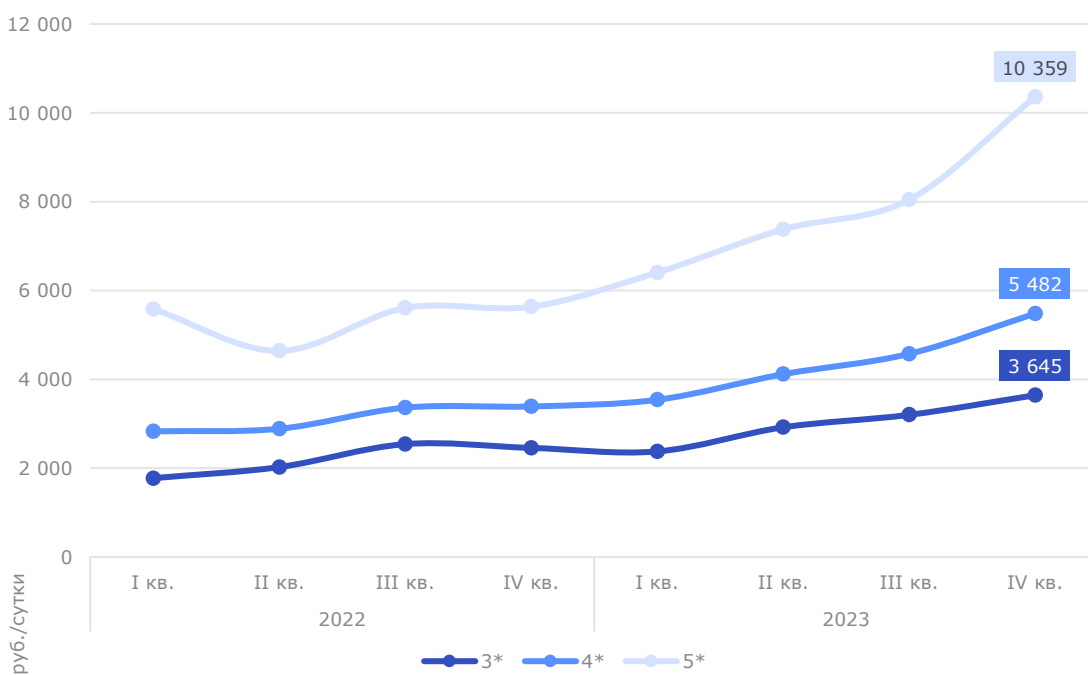


Как результат, по отношению к аналогичному периоду прошлого года доход на номер в столичных отелях увеличился почти в два раза, в зависимости от категории — от 38,1% до 49,7%. По нашим оценкам, данная тенденция сохранится в 2024 г., но темпы роста станут более умеренными.

График 9

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

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers



Динамика туристической отрасли и сезонность

График 10

Общие доходы коллективных средств размещения и численность размещенных лиц в КСР, 2016–2023П

Источник: Росстат, Nikoliers



- По нашим оценкам, доходы столичных коллективных средств размещения от предоставляемых услуг за 2023 г. достигнут отметки в 122 млрд руб., что на 66,4% больше, чем за весь прошлый год, а в сравнении с 2021 г. доходы КСР увеличились на 48,4%.
- По итогам года численность размещенных лиц в КСР достигнет уровня 2019 г.
- Число ночевок окажется на уровне показателя 2019 г. и по итогам 2023 г. составит порядка 46,8 млн чел.
- В 2023 г. объем туристического потока составит порядка 20 млн чел., что на 40% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Наибольший поток туристов наблюдается в период с июня по сентябрь.

График 10

Оценка туристического потока и число ночевок в КСР, 2023 г.

Источник: Росстат, Nikoliers



*Оценка Nikoliers

Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки и инженерного оснащения: офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



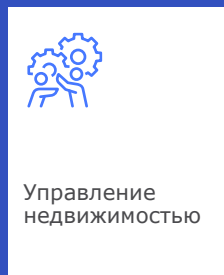
Жилая
недвижимость



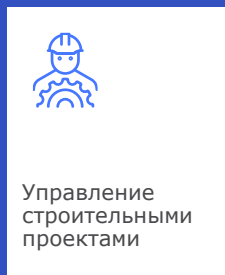
Гостиничная
недвижимость



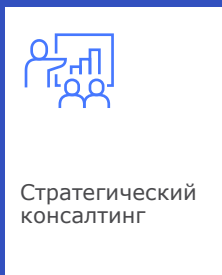
Земельные
участки



Управление
недвижимостью



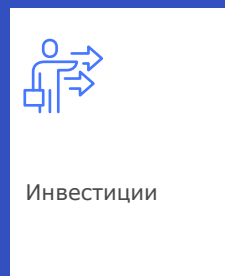
Управление
строительными
проектами



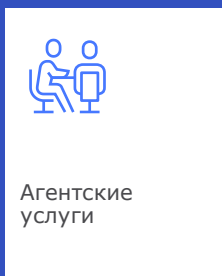
Стратегический
консалтинг



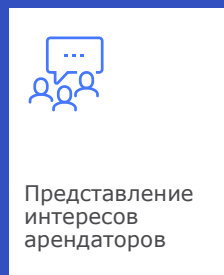
Оценка
недвижимости и
бизнеса



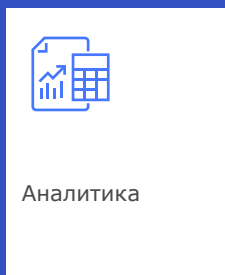
Инвестиции



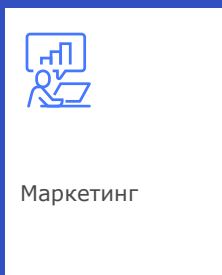
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынка капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Контакты

Стратегический консалтинг

Владислав Николаев

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

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Евгения Мауль

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

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MSIM

Руководитель блока поддержки
бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2024 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