



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

I квартал 2024 года



Внешний контекст >

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения

Внешний контекст



Восстановление экономики продолжается

Итоги I квартала 2024 года

Внешний контекст >

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения

Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Источник: ЦБ РФ, Росстат

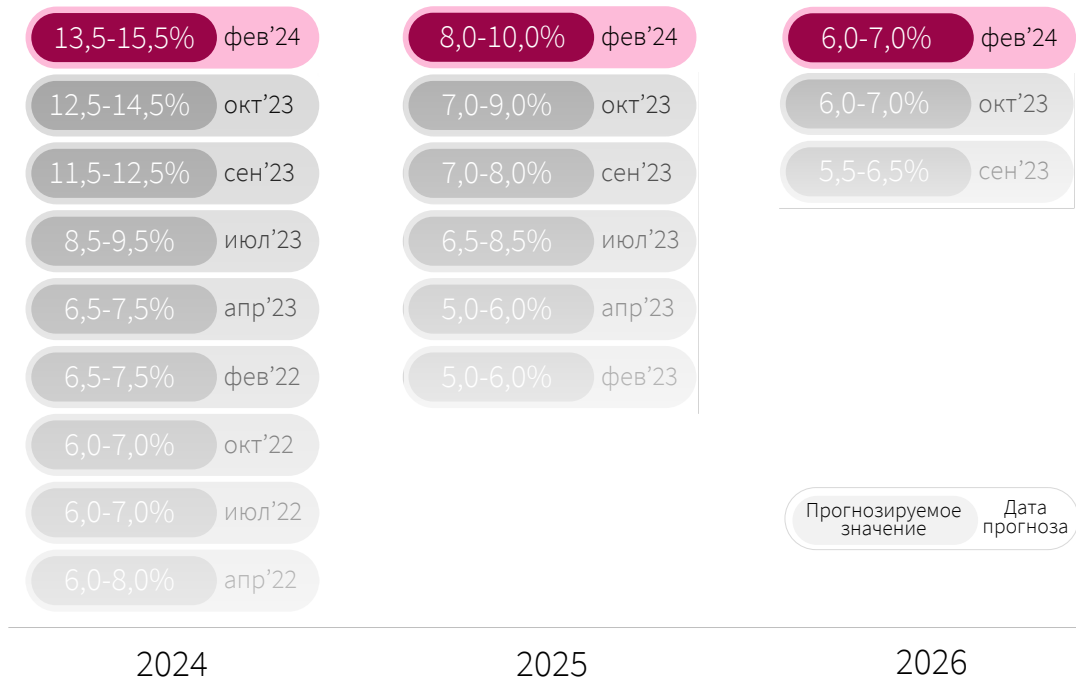
Банк России в очередной раз **повысил прогноз средней ключевой ставки** на 2024-2025 гг.



Снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось

Динамика пересмотра прогнозов ЦБ РФ по ключевой ставке

Индикатор прогнозируется в среднем за год, %



Внешний контекст

Туризм в России >

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения

Туризм в России



Рост туризма в России

Турпоток в отдельных регионах России увеличился более чем в 2 раза

Внешний контекст

Туризм в России >

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения

18,7 ^{+5% г/г}
млн








Туристический поток в РФ
Январь-февраль 2024

2,03 ^{+43% г/г}
млн

Въездной туризм в РФ
Январь-март 2024

В 10 регионах-лидерах по турпотоку за первые два месяца 2024 года в среднем рост показателя составил 18%. При этом, **наибольший прирост турпотока** зафиксирован в таких регионах как Республика Тыва (460%), Карачаево-Черкесская Республика (391%) и Хабаровский край (177%). Рост индикатора связан с активным **развитием внутреннего туризма** и постепенным **восстановлением потока иностранных туристов**. Так, показатель **въездного туризма** за первые три месяца 2024 года **увеличился на 43%**.

Регионы-лидеры по росту турпотока в январе-феврале 2024 года, тыс. турпоездов

Субъект РФ	Турпоток Январь-февраль 2023	Турпоток Январь-февраль 2024
Республика Тыва 	3,0	17,2
Карачаево-Черкесская Республика 	37,4	183,5
Хабаровский край 	76,7	212,2
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра 	132,5	332,7
Республика Алтай 	30,5	74,6
Оренбургская область 	62,7	139,0
Псковская область 	831,9	177,1

Туристический поток

Более половины турпоездок (55%) приходится на ЦФО и СЗФО

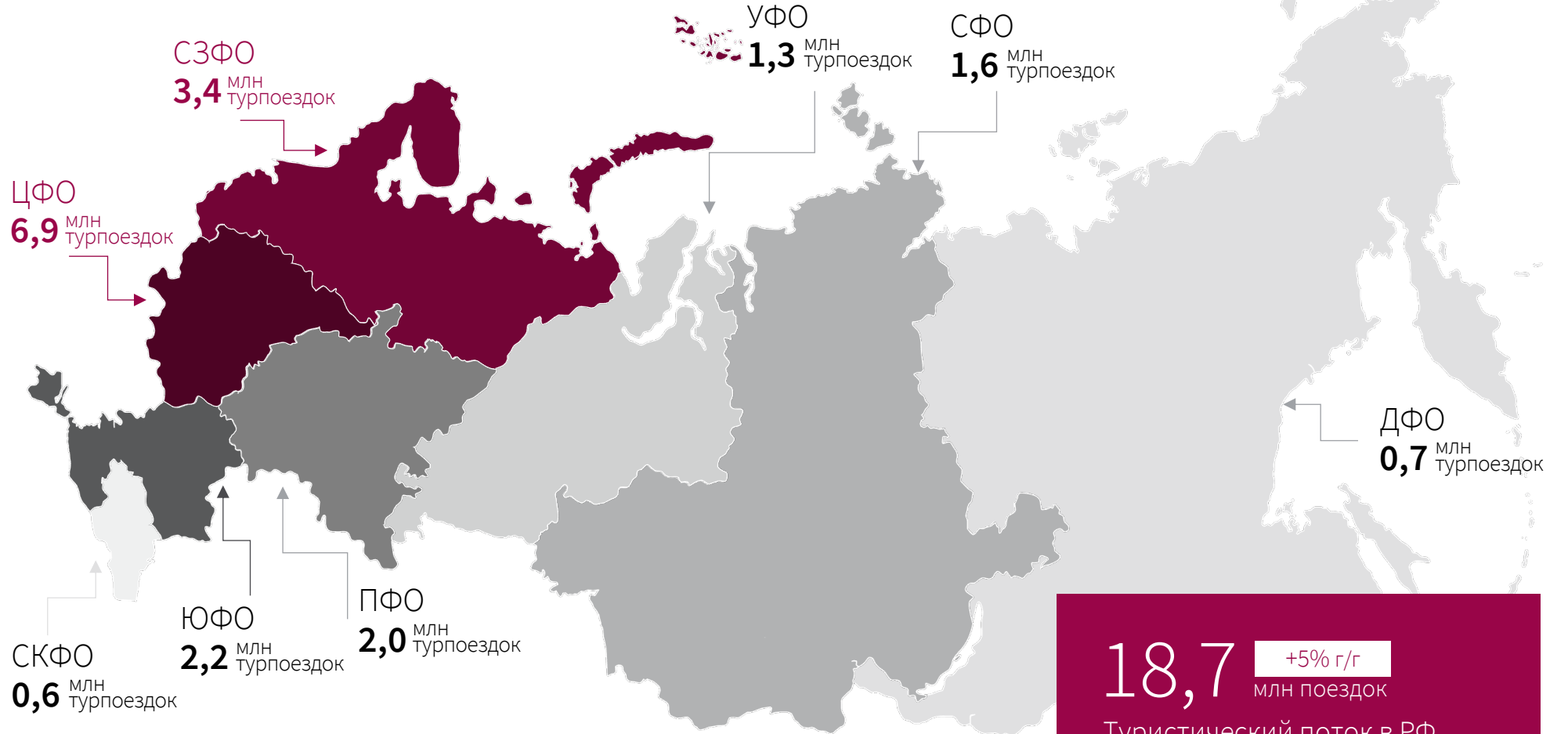
Внешний контекст

Туризм в России >

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения



На карте представлен совокупный объем турпоездок, совершенных как российскими, так и иностранными гражданами, во все федеральные округа РФ. Данные указаны в количестве турпоездок.

Источник: Росстат

Гостиничная недвижимость России



Сетевые операторы в РФ

Распределение качественного номерного фонда по стране

Распределение номерного фонда сетевых операторов

(Ниже приведена таблица распределения номерного фонда 10 сетевых игроков и объема турпотока по итогам 2023 года)

Федеральный округ	Турпоток, млн турпоездок	Доля ФО от общего турпотока, %	Распределение номерного фонда, %
ЦФО	50,7	31%	39%
СЗФО	33,7	20%	20%
ЮФО	29,7	18%	23%
ПФО	17,1	10%	7%
СФО	12,5	8%	4%
УФО	8,9	5%	4%
ДФО	6,3	4%	2%
СКФО	6,0	4%	1%

Неравномерное распределение номерного фонда сетевых операторов соответствует структуре распределения турпотока по стране и отражает текущий спрос

Общий номерной фонд крупнейших международных и российских сетевых гостиничных операторов, работающих в РФ, составляет более 53 тыс. номеров*



Передел гостиничного рынка России продолжается

С 2022 года в России прекратили работу 11 международных гостиничных операторов. Тем не менее, 9 международных игроков сохраняют свое присутствие. Некоторые из них открывают новые объекты, например, Radisson HG и Hilton Hotels & Resorts, в то время как часть операторов заморозила планы по расширению своего портфеля на территории РФ. В то же время российские игроки активно развиваются на рынке и берут под управление объекты, которые ранее находились в портфелях у международных сетей. Также в 2023 был анонсирован выход двух новых международных операторов на российский рынок: ближневосточной **Rotana Hotels** и тайландской **Dusit International**. Rotana Hotels уже управляет двумя объектами в Москве (Edge Vinogradovo и Edge Seligerskaya). Оба объекта находились ранее под управлением IHG. Dusit International планирует взять под управление комплекс отелей в туристическом центре «Новый Шерегеш», который проектируется в Кузбассе.



*без учета строящихся объектов

Высокая активность инвесторов в сегменте

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

В I квартале 2024 года доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме инвестиций стала рекордной с 2015 года, достигнув 11%. Объем транзакций за январь-март составил 9,2 млрд руб. За первые три месяца 2024 года было продано 4 объекта: ZONT HG пополнил свой портфель гостиничным комплексом Аэротель, туроператор «Алеан» приобрел Hilton Garden Inn Moscow New Riga, компания «Паритет» стала владельцем парк-отеля Sunflower Park на юге Москвы, структуры «Газпрома» купили проект строительства гостиницы класса люкс в Санкт-Петербурге. **В 2023 году треть сделок пришлась на иностранных продавцов, в то время как в I квартале текущего года все сделки были закрыты между российскими компаниями.**

Примеры сделок I квартала



Garden Inn Moscow New Riga

2-3 млрд рублей



«Аэротель» у аэропорта Домодедово

1,7 млрд рублей

Динамика объема инвестиционных сделок в гостиничную недвижимость в 2015-2024 гг., млрд рублей

В десятилетней ретроспективе только показатель I кв. 2023 года является выше результатов I кв. 2024 года.

Именно прошлой год на рынке гостиничной недвижимости России стал рекордным как по объему инвестиционных транзакций, так и по количеству проданных объектов.



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения

*Гостиничная
недвижимость
Москвы
и Санкт-
Петербурга*



Позитивное начало года

Рекордные показатели за три года

Москва

Загрузка

I кв. 2022-2024 гг.

2024 +7 п.п. г/г

72%

2023

65%

2022

58%

Средняя цена на номер

I кв. 2022-2024 гг.

2024 +40% г/г

9,9 тыс. руб.

2023

7,1 тыс. руб.

2022

6,3 тыс. руб.

Санкт-Петербург

Загрузка

I кв. 2022-2024 гг.

2024 +5 п.п. г/г

48%

2023

43%

2022

37%

Средняя цена на номер

I кв. 2022-2024 гг.

2024 +14% г/г

6,0 тыс. руб.

2023

5,3 тыс. руб.

2022

4,2 тыс. руб.

Гостиничный рынок двух столиц продолжает набирать обороты

В динамике трех лет операционные показатели двух ключевых гостиничных рынков России продемонстрировали ежегодный прирост индикаторов.

В московских гостиницах значительно увеличилась средняя цена на номер (+40% г/г) и составила почти 10 тысяч рублей, а загрузка продемонстрировала рост на 7 п.п. В январе-марте средняя цена на номер в гостиничных объектах, как правило, не превышает годовой показатель, и является одной из самых низких на протяжении года. Для сравнения, по результатам 2023 года только в декабре в столичных гостиницах средняя цена на номер была выше показателей января-марта 2024 года и составляла более 11 тысяч рублей, при том, что исторически тарифы декабря являются самыми высокими в преддверии новогодних праздников.

На рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга также зафиксировано улучшение операционных показателей. Однако темпы прироста ниже, чем в Москве. Тем не менее, на протяжении I квартала 2024 года в целом на рынке ежемесячная загрузка в гостиницах Санкт-Петербурга была выше на 5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Стоимость проживания в январе в среднем составила 6 тысяч рублей, что выше показателя прошлого года на 14%.

Оптимистичные первые месяцы на рынке гостиничной недвижимости формируют предпосылки для ожидания высоких показателей по итогу 2024 года

Восстановление рынка люксовых гостиниц

Операционные показатели люксовых гостиниц Москвы и Санкт-Петербурга в I квартале 2024 года демонстрируют положительную динамику.

За первые три месяца 2024 года загрузка и средняя цена на номер продемонстрировали рост по сравнению с 2023 и 2022 гг.

Более того, заполняемость объектов в Москве и Санкт-Петербурге находится на уровне 2019 года. По итогам I кв. 2024 года средняя цена на номер в люксовых гостиницах Москвы выросла на 20%, в Санкт-Петербурге – на 11%. Загрузка в люксовых гостиницах Москвы выросла на 21 п.п. по сравнению с 2023 годом и составила 58%. В первые три месяца 2024 года люксовые гостиницы Санкт-Петербурга также продемонстрировали рост. Заполняемость объектов составила 41% (+9 п.п. г/г).

Люксовый сегмент составляет незначительную часть от общего объема качественных гостиничных объектов России. Номерной фонд сегмента представлен в 2 городах – Москве и Санкт-Петербурге. Совокупное предложение люксовых гостиниц составляет более 3,2 тыс. номеров. **Так, в первом квартале 2024 года, впервые с 2021 года, в Москве открылась новая качественная гостиница люксового сегмента Stella Di Mosca (65 номеров).** Большинство люксовых гостиниц ранее находились под управлением международных операторов. На сегодняшний день только три из них работают под международным брендом: Лотте Отель Москва, Лотте Отель Санкт-Петербург и Астория Санкт-Петербург.

Москва

28,5^{+20% п.п. г/г}
тыс. руб.

Средняя цена на номер
Январь-март 2024

58%^{+21 п.п. г/г}

Загрузка
Январь-март 2024

1,9 тыс. номеров

Номерной фонд
люксовых гостиниц

Санкт-Петербург

23,8^{+11% п.п. г/г}
тыс. руб.

Средняя цена на номер
Январь-март 2024

41%^{+10 п.п. г/г}

Загрузка
Январь-март 2024

1,4 тыс. номеров

Номерной фонд
люксовых гостиниц

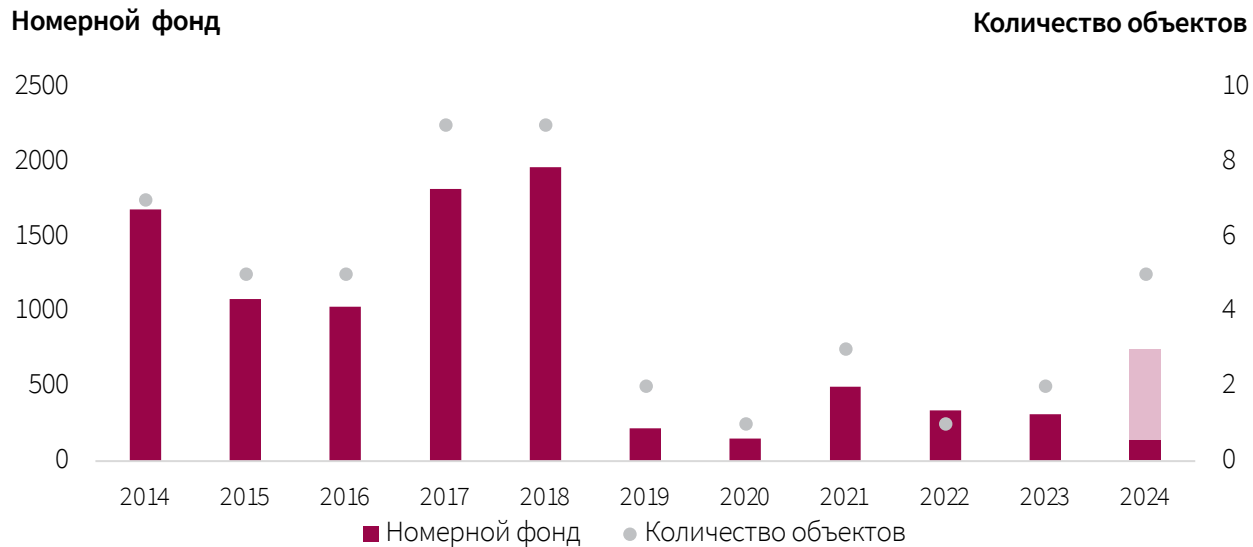
Москва: ключевые индикаторы

В I квартале 2024 года в Москве **открылось два качественных гостиничных объекта**, совокупный номерной фонд которых составляет 164 номера. Гостиница Stella di Mosca (65 номеров) и Double Tree by Hilton Moscow Arbat (99 номеров) открылись в центре города.

Турпоток в Москве за два месяца 2024 года составил более 3 млн поездок, что на 25% больше показателя аналогичного периода прошлого года. Развитая городская инфраструктура, разнообразие культурных мероприятий в столице продолжают привлекать туристов из других регионов и стран. Так, международную выставку-форум «Россия» на ВДНХ посетили уже более 10 млн человек.

В 2024 году ожидается открытие еще 3 качественных гостиниц. К ним относятся Cosmos Smart Moscow Semenovskaya (120 номеров), гостиница в составе офисно-гостиничного комплекса White Sea (218 номеров) и Glenver Garden (245 номеров). В случае ввода всех запланированных объектов номерной фонд Москвы в 2024 году увеличится на 747 номеров, что больше результата 2023 года на 138%.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



28,7 тыс. номеров

Качественный номерной фонд в Москве с учетом качественных сетевых и несетевых гостиничных объектов

+164 новых номера

В I квартале 2024 года в Москве открылось 2 качественных гостиничных объекта

72%

Загрузка отелей в Москве в I квартале 2024 года по данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная недвижимость России

Гостиничная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга

Приложения

Московский туризм: итоги 2023 года



1,3 трлн руб.
Объем туристического
потребления
в 2023 году



90%
Жители российских регионов



10%
Туристы из зарубежных стран

Столица приняла более 2 млн туристов из зарубежных стран. Лидером среди стран дальнего зарубежья является **Китай**. Также в топ вошли: **Турция, Индия, Иран**. Количество туристов, приехавших из **ОАЭ, Кувейта и Катара**, превышает допандемийные показатели.



24,5 млн
Количество туристов,
посетивших Москву
в 2023 году

Ключевой потребитель услуг размещения – российские туристы



Доля туристов из зарубежных стран постепенно растет. Однако на фоне повышенного спроса на внутренний туризм остается незначительной в общем объеме.

Москва: распределение предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга >

Приложения

4,3 тыс.

Кол-во номеров
в экономичном
ценовом сегменте

6 тыс.

Кол-во номеров
в среднем
ценовом сегменте

7,9 тыс.

Кол-во номеров
в ценовом сегменте
выше среднего



28,7 тыс.
Номерной фонд
качественных гостиничных
объектов Москвы*

4,5 тыс.

Кол-во номеров
в высоком
ценовом сегменте

4,1 тыс.

Кол-во номеров
в верхнем пределе
высокого
ценового сегмента

1,9 тыс.

Кол-во номеров
в люксовом
ценовом сегменте

*с учетом качественных сетевых и несетевых гостиничных объектов

Москва: новые проекты к вводу в 2024 году

В случае реализации всех проектов номерной фонд увеличится на 747 номеров

Открыты в I кв. 2024

Внешний контекст

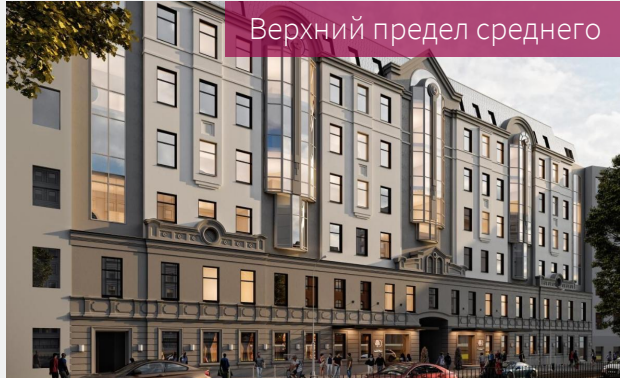
Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

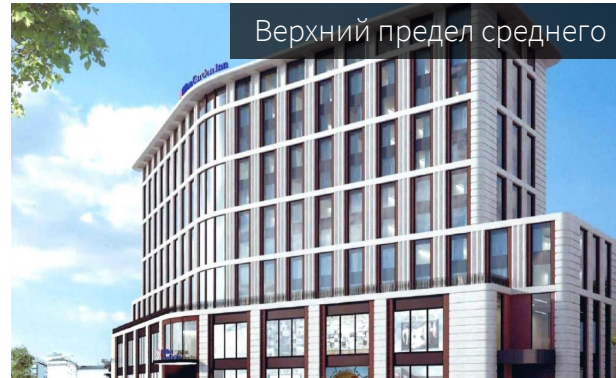


Приложения



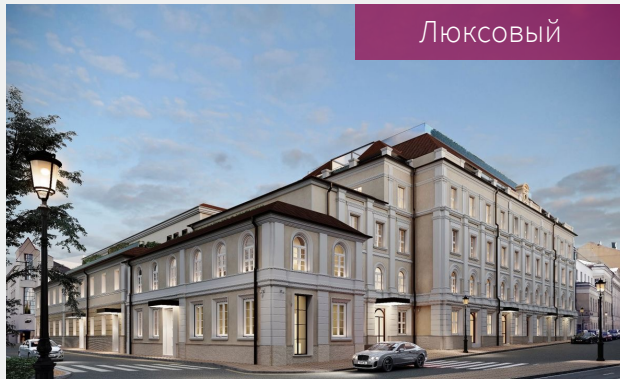
Double Tree by Hilton Moscow Arbat
99 номеров

M м. Арбатская



Glenver Garden
245 номеров

M м. Павелецкая



Stella di Mosca
65 номеров

M м. Арбатская



White Sea
218 номеров

M м. Беломорская



Cosmos Smart Moscow Semenovskaya
120 номеров

M м. Охотный Ряд

В Москве в 2024 году заявлен ввод 5 качественных объектов гостиничной недвижимости, 2 из которых уже открыты. **Общий номерной фонд 5 объектов составляет 747 номеров.**

Большинство (60%) гостиниц находится в пределах Садового кольца.

Доходность гостиниц **Москвы** выросла на 56%

Доходность московских гостиниц растет за счет увеличения загрузки и средней цены на номер

Показатель доходности на номер является производной загрузки и средней цены на номер. Часть гостиниц пытается добиться максимума заполняемости объекта, другие увеличивают тариф на проживание с целью роста доходности гостиниц. Однако мы видим, что спустя год **увеличение доходности на номер в московских гостиницах на 56% произошло за счет повышения обоих показателей: загрузка выросла на 7 п.п., средняя цена на номер – на 40%**. Несмотря на значительное повышение тарифов в I квартале 2024 года (+40% г/г), россияне продолжают активно посещать Москву и останавливаться в гостиницах. Российские туристы – основная часть постояльцев столичных гостиниц. Так, по итогам 2023 года, 90% туристов, посетивших Москву, являлись жителями других регионов РФ.

По итогам 2024 года мы прогнозируем увеличение числа иностранных туристов при условии отсутствия внешних потрясений. Уже в I кв. 2024 года въездной турпоток в РФ увеличился на 43% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга >

Приложения



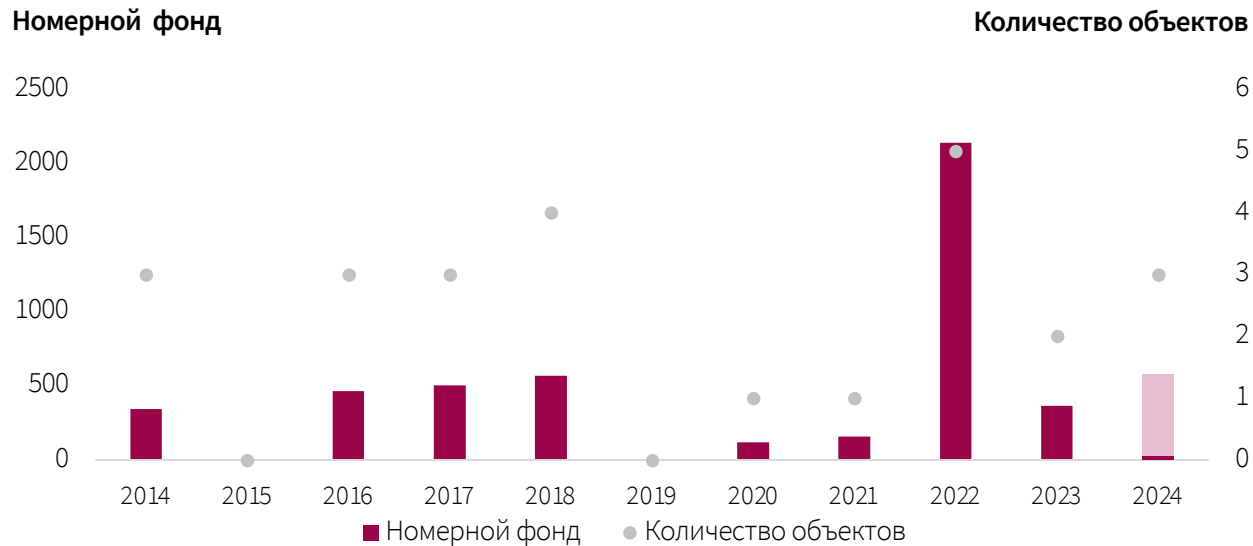
Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

В I квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект – Cosmos Selection Italyanskaya. Таким образом, за первые три месяца качественный номерной фонд города увеличился всего на 23 номера.

Турпоток в Санкт-Петербург за первые два месяца 2024 года превысил показатели аналогичного периода 2023 года на 13% и **составил более 1,5 млн поездок**. Динамичный рост туристического потока культурной столицы обусловлен оживлением внутреннего туризма. Так, по итогам 2023 года Санкт-Петербург занял первое место в рейтинге устойчивого развития туризма и индустрии гостеприимства среди других регионов России.

До конца года в Санкт-Петербурге запланировано открытие еще 2 качественных гостиничных объектов – Лахта Тауэрс и Domina Пулковое (часть с гостиничными номерами). **В случае реализации всех запланированных проектов номерной фонд города увеличится на 576 номеров**, что в 1,5 раза больше, чем объем нового строительства в 2023 году.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Администрация Санкт-Петербурга, Национальное Рейтинговое Агентство

17 тыс. номеров

Качественный номерной фонд в Санкт-Петербурге с учетом качественных сетевых и несетевых гостиничных объектов

+23 новых номера

В I квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект

48%

Загрузка отелей в Санкт-Петербурге в I квартале 2024 года по данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная недвижимость России

Гостиничная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга

Приложения

Санкт-Петербург: распределение предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга >

Приложения

3,7 тыс.

Кол-во номеров
в ЭКОНОМИЧНОМ
ценовом сегменте

3,9 тыс.

Кол-во номеров
в среднем
ценовом сегменте

3,6 тыс.

Кол-во номеров
в ценовом сегменте
выше среднего



17 тыс.
Номерной фонд
качественных гостиничных
объектов Санкт-Петербурга*

2,8 тыс.

Кол-во номеров
в ВЫСОКОМ
ценовом сегменте

1,6 тыс.

Кол-во номеров
в верхнем пределе
высокого
ценового сегмента

1,4 тыс.

Кол-во номеров
в ЛЮКСОВОМ
ценовом сегменте

*с учетом качественных сетевых и несетевых гостиничных объектов

Санкт-Петербург: новые проекты к вводу в 2024 году

В случае реализации всех проектов по итогу года номерной фонд увеличится на 576 номеров, что на 57% больше, чем в 2023 году

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения

Открыт в I кв. 2024



Cosmos Selection Italyanskaya

23 номера

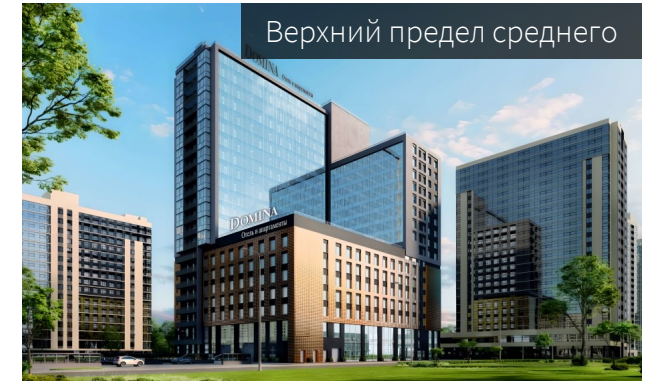
м. Невский проспект



Lahta Towers

300 номеров

м. Беговая



Domina Пулково (отель)

253 номера

Международный Аэропорт Пулково

Доходность гостиниц Санкт-Петербурга выросла на 28%

Постепенный рост доходности гостиниц Санкт-Петербурга

Рост загрузки и средней цены на номер позитивно отражается на индикаторе доходности на номер (+28% г/г). Средняя цена на номер зависит от двух факторов: ситуации на рынке, балансе спроса и предложения и операционных расходов на содержание объектов. В то же время изменение уровня загрузки на 5 п.п. г/г до 48% демонстрирует, что **Санкт-Петербург ежегодно привлекает большее число туристов.**

Наиболее высокий рост доходности на номер зафиксирован в люксовом сегменте: за первые три месяца 2024 года показатель увеличился на 45% г/г и составил 9,7 тыс. руб. при средней цене на номер – 23,8 тыс. руб. и загрузке – 41%. Самое высокое повышение загрузки (+9 п.п. г/г) произошло именно в люксовом сегменте. Это означает оживление интереса со стороны иностранных туристов, которые исторически являлись основными потребителями этих объектов, и растущий спрос со стороны внутренних туристов, желающих путешествовать с высоким комфортом.

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга >

Приложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения



Приложения

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

Приложения



Москва



Люксовый
The Carlton
Ранее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого
Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий
Сафмар Тверская Москва
Ранее Marriott Tverskaya Hotel



Верхний предел среднего
Radisson Slavyanskaya Hotel & Business Center Moscow



Среднеценовой
Cosmos Smart Dubininskaya,
Ранее Holiday Inn Express Moscow – Paveletskaya



Экономичный
Ibis budget Moscow Panfilovskaya

Санкт-Петербург



Люксовый
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg



Верхний предел высокого
Англетер Санкт-Петербург



Высокий
CORT INN HOTEL & CONFERENCE CENTER
Ранее Courtyard by Marriott St. Petersburg Center



Верхний предел среднего
Cosmos St. Petersburg Pribaltiyskaya Hotel
Ранее Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya, St. Petersburg



Среднеценовой
Express Sadovaya Hotel
Ранее Holiday Inn Express St. Petersburg Sadovaya



Экономичный
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Изданные ранее отчеты

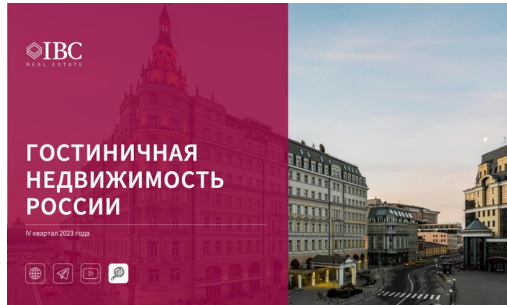
Внешний контекст

Туризм в России

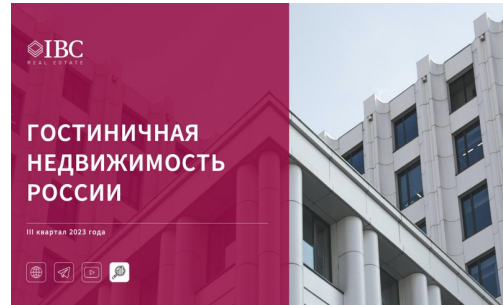
Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы и Санкт-
Петербурга

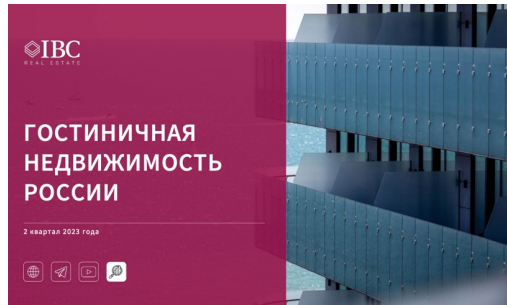
Приложения



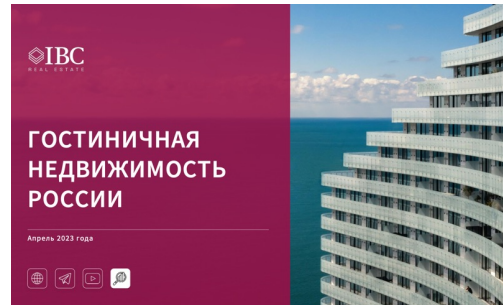
Гостиничная недвижимость России
IV квартал 2023



Гостиничная недвижимость России
III квартал 2023



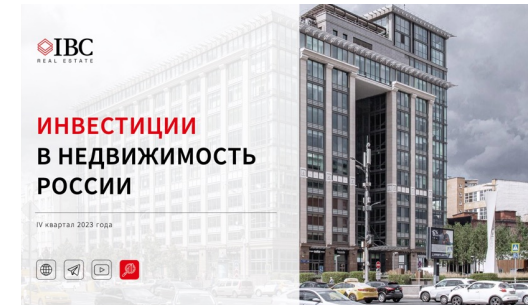
Гостиничная недвижимость России
II квартал 2023



Гостиничная недвижимость России
I квартал 2023



Инвестиции в недвижимость России
I квартал 2024



Инвестиции в недвижимость России
IV квартал 2023



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



ВАЛЕРИЯ ШУРАЕВА

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz