



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

II квартал 2024 года



Внешний контекст



Высокие темпы восстановления экономики и роста цен

Первая оценка ВВП¹ по итогам I квартала составила в текущих ценах 43 240 млрд рублей, темпы роста превысили значения IV квартала 2023 года и достигли 5,4% г/г. Предварительные данные II квартала свидетельствуют о сохранении повышенной динамики восстановления экономики и, как следствие, усилении ценового давления. Так, индекс потребительских цен за январь-май г/г составил 7,8%, а индекс цен производителей² 18,5%.

Наблюдаемую динамику экономической активности и спроса поддерживают рост бюджетных расходов, сохраняющиеся высокие темпы роста доходов населения, значительные темпы роста кредитования и государственного спроса.

Рынки коммерческой недвижимости на текущую ситуацию реагируют повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста цен и тарифов. Высокая инфляция производителей сказывается на стоимости строительства объектов, однако объем строительства и темпы старта новых проектов на текущий момент еще не начали снижаться.

Источники: ЦБ РФ, Росстат, IBC Real Estate.

1. Актуальная оценка ВВП по итогам I кв. 2024 года, опубликованная 05.07.2024.

2. ИЦП – показатель изменения цен производителей на отгруженные товары (сырье, материалы и товары промежуточного потребления), предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

3. Рост ставок на существующие сухие склады класса А в Москве и МО. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

4. Изменение цен без учета ЗУ и ТУ для складского объекта класса А в ЦФО.

5. Рост средней цены на гостиничный номер в Москве за январь-май 2024 года к январю-маю 2023 года. Учтены гостиницы всех ценовых сегментов.

6. Рост совокупной арендной платы, включая фиксированные платежи и плату от товарооборота, где применимо, в качественных ТЦ Москвы. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

7. Изменение цен без учета ЗУ для качественных объектов в Москве. Для гостиниц – 4-5*.

8. Рост ставок на существующие офисы классов А, В+, В- в Москве. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

9. Изменение цен без учета ЗУ для офисного объекта класса А в Москве без учета внутренней отделки офисов. [Узнать подробнее в новом отчете IBC Real Estate.](#)

7,8 % составил индекс цен **потребителей** за 5 мес. 2024 г/г

18,5 % составил индекс цен **производителей** за 5 мес. 2024 г/г

71 % рост ставок аренды на **склады**³ г/г

28 % рост стоимости строительства **складов**⁴ г/г

40 % рост стоимости **гостиничного номера**⁵ г/г

17 % рост стоимости строительства **гостиниц**⁷ г/г

7 % рост ставок аренды на **ТЦ**⁶ г/г

16 % рост стоимости строительства **ТЦ**⁷ г/г

6 % рост ставок аренды на **офисы**⁸ г/г

18 % рост стоимости строительства **офисов**⁹ г/г

Внешний контекст >

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Внешний контекст

Туризм в России >

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Туризм в России



Туризм в России

Внешний контекст

Туризм в России >

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Размещение в КСР и туристский поток

Параллельно с ростом турпотока количество размещенных лиц в КСР также демонстрирует положительную динамику. Примечательно, что по итогам 2023 года только половина туристов размещались в КСР. Так, в 2023 году в КСР по всей РФ было размещено более 83 млн человек, что выше на 10% показателя рекордного 2019 года. Однако структура постояльцев КСР значительно изменилась. Так, в 2019 году 86% гостей являлись гражданами РФ, а в 2023 доля выросла до 95%.

160 млн

Турпоток
2023

83,6 млн

Размещение в КСР
2023

Въездной туризм

Рост въездного туризма связан с восстановлением организованных туров для иностранцев. Росту показателя будут способствовать также и предпринимаемые меры по отмене виз для жителей ряда дружественных стран. Приоритетными направлениями являются Ближний Восток и Азия. В 2024 году Минэкономразвития прогнозирует рост въездного туризма более чем на 30%.

8,2 млн

2023

3,9 млн

+14% г/г

2024
Январь-июнь

Рост выездного туризма может стать вызовом для туристической отрасли

В РФ постепенно восстанавливается выездной туризм. По итогам 2023 года россияне совершили 25 млн поездок за рубеж, что на 13% больше, чем годом ранее, и составляет более 50% от показателей допандемийного 2019 года. Наибольшей популярностью у россиян пользовались такие страны как Абхазия (5,7 млн), Турция (5,6 млн), ОАЭ (1,7 млн), Египет (1,3 млн), Грузия (1,1 млн) Армения (1,1 млн), Таиланд (1 млн) и Китай (1 млн).

Восстановление рынка выездного туризма происходит за счет открытия новых направлений – как и в случае с въездным туризмом происходит переориентация на Азию и Восток. В прошлом году наблюдался рост интереса к Китаю, Малайзии, Шри-Ланке, а также Кубе и Венесуэле.

45 млн

2019

25 млн

2023

31 млн

Прогноз на 2024
Источник: АТОР

+24% г/г

Туристский поток

В какие регионы чаще всего путешествует население различных ФО?

Внешний контекст

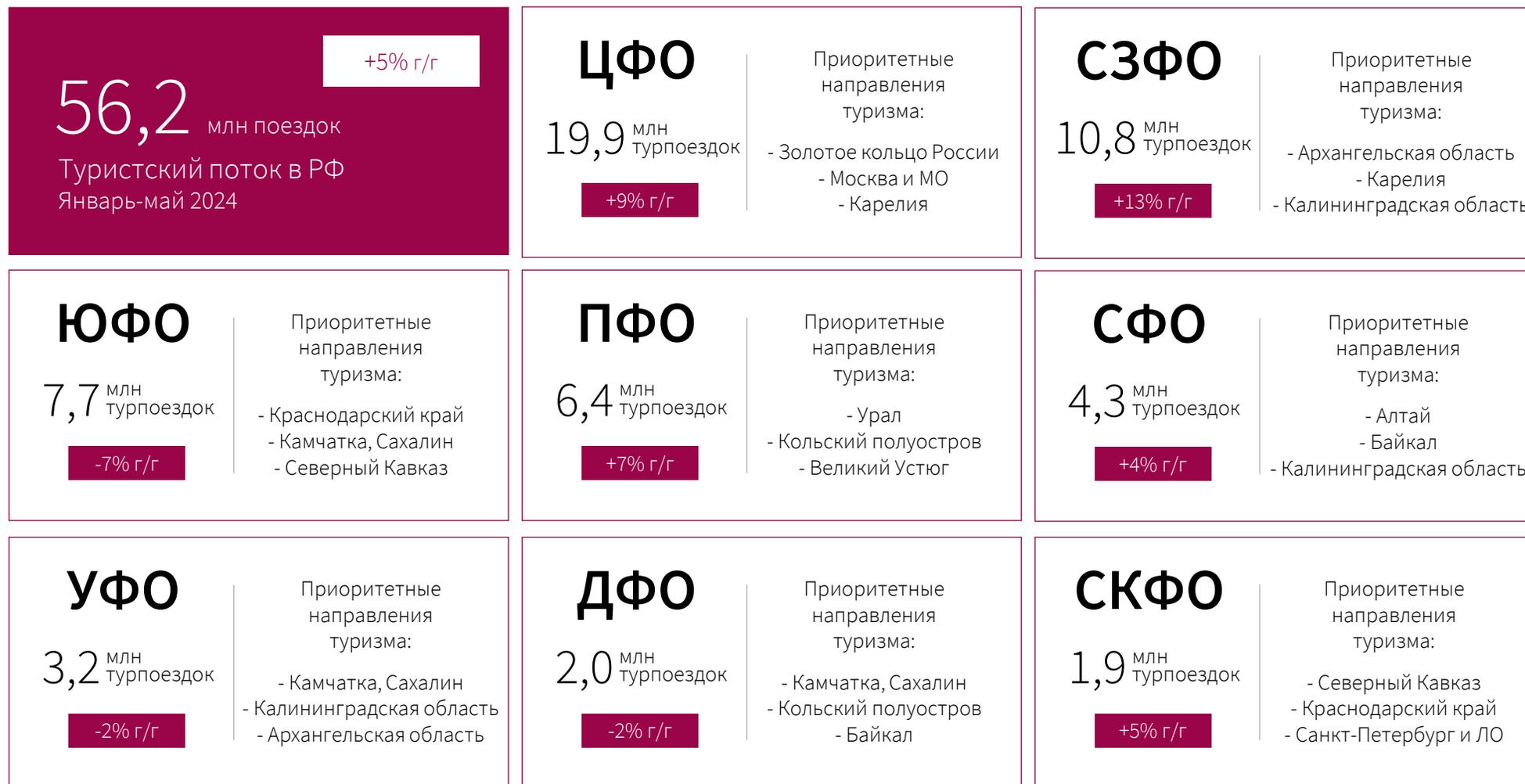
Туризм в России >

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения



Туризм в летний сезон 2024

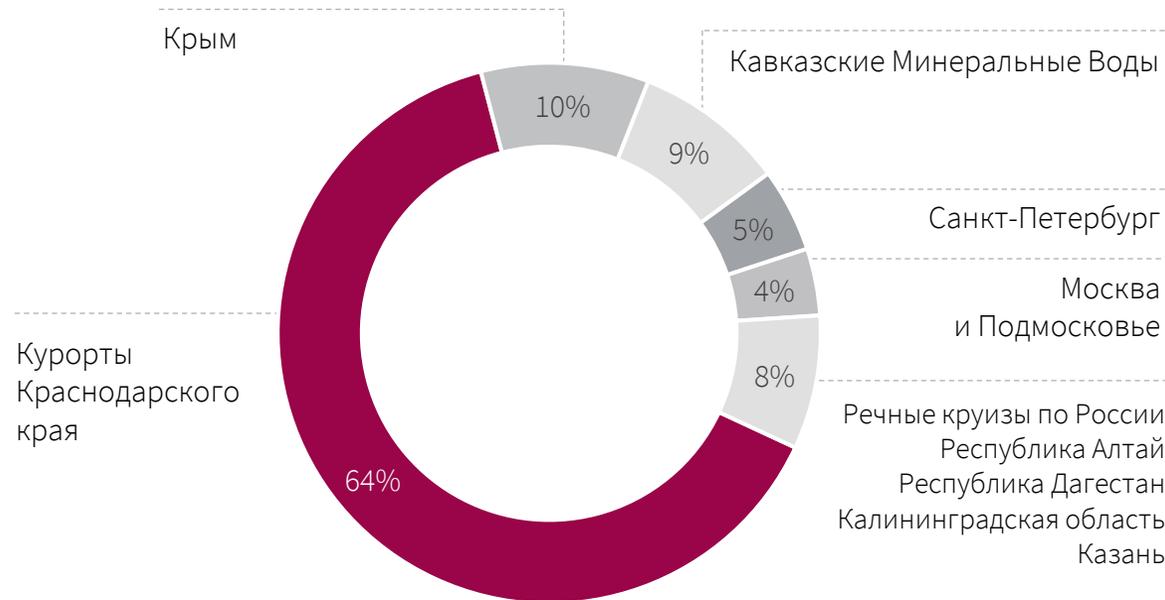
53%

От всех поездок за год придется на летние месяцы

+12%

Ожидаемый рост продаж туров по сравнению с 2023 годом

Распределение направлений туризма среди организованных путешественников, которые покупают туры у операторов, %



Источник: АТОР

Тренды



Большинство россиян выбирает летний отдых вблизи моря

75%

Доля пляжного туризма



Рост интереса к экскурсионным программам



Возросшая популярность оздоровительного туризма

Внешний контекст

Туризм в России >

Гостиничная недвижимость России

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Приложения



Гостиничная недвижимость России



Новое строительство в регионах

Во II квартале 2024 года в регионах открылось 4 новых гостиничных объекта – 75% из них находятся в Южном федеральном округе

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России



Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

458 номеров*

Новое строительство
Россия
I-II кв. 2024

>1500 номеров*

Номерной фонд заявленных на
2024 год объектов
Россия

Открытия во II кв. 2024 года



AZIMUT Отель Йошкар-Ола г. Йошкар-Ола
45 номеров ★★★★★



FUNF Luxury Resort & Spa г. Анапа
240 номеров ★★★★★



Cosmos Adler Hotel г. Сочи
98 номеров ★★★★★



Marton Sezon г. Ростов-на-Дону
55 номеров ★★★

*Без учета нового строительства в Москве и Санкт-Петербурге

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

За первое полугодие 2024 года доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме инвестиций составляет 4%. Объем транзакций за январь-июнь составил **11 млрд рублей (6 сделок)**. В период с апреля по июнь 2024 года включительно было продано 2 объекта: действующая гостиница в Москве и бывший санаторий в Московской области.

Крупнейшие сделки I-II кв. 2024 года



Проект гостиницы на Марсовом Поле
4-5 млрд рублей



Garden Inn Moscow New Riga
2-3 млрд рублей



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

ПМЭФ-2024: итоги для рынка гостиничной недвижимости

2 из 3 крупнейших соглашений в сфере гостиничной недвижимости заключены с Краснодарским краем на общую сумму почти 150 млрд рублей

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России



Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

226 млрд руб.

Совокупный объем инвестиций в рамках трех крупнейших соглашений в сфере гостиничной недвижимости, подписанных на ПМЭФ-2024

В рамках 27-го Петербургского экономического форума было подписано более 1 тыс. соглашений суммарно почти на 6,5 трлн руб. Среди крупнейших соглашений 3 было заключено с целью развития гостиничной недвижимости и внутреннего туризма в России. Сумма этих инвестиционных проектов составляет 226 млрд руб.

При этом 2 из 3 соглашений заключены с Краснодарским краем. Так, по итогам ПМЭФ гостиничная недвижимость региона привлекла инвестиции почти на 150 млрд руб. Краснодарский край исторически является одним из наиболее привлекательных направлений для туризма в течение всего года. За 4 месяца 2024 года количество турпоездов в регион составило более 3,9 млн.

1

Группа «ССК» вложит в строительство трех гостиниц в Краснодарском крае совокупно более 84 млрд рублей

- Гостиничный комплекс в Анапе более чем на 2,5 тыс. номеров со спа-зонами, бассейнами, ресторанами, зоной фитнеса и детским центром.
- МФК с гостиницей на 3 тыс. номеров, медицинским и торговым центрами, детским клубом и ресторанами в Новороссийске.
- Общественно-деловой центр и отель на 2,5 тыс. номеров в составе гостиничного комплекса с собственным пляжем в Туапсе.

2

Девелопер Astrum Group инвестирует 65 млрд рублей в строительство гостиниц и агрокомплекса в Краснодарском крае

- Четырехзвездочный курортно-оздоровительный комплекс «Псебай», который сможет принимать около 3 тыс. гостей одновременно.
- Четырехзвездочный гостиничный комплекс «Чемитоквадже» с гостиницей на 1,4 тыс. номеров и комплексом из 4 вилл в Лазаревском районе.
- Гостиница на 2,5 тыс. номеров в рамках развития гостиничного комплекса Alean Family Resort в Головинке.
- Агрокомплекс на базе советского агрохолдинга «Победа» в Лазаревском районе.

3

Компания «Волна» создаст туристический кластер «Акваполис» стоимостью 77 млрд руб. вблизи поселка Сокольники Зеленоградского округа Калининградской области



Гостиничная недвижимость Москвы



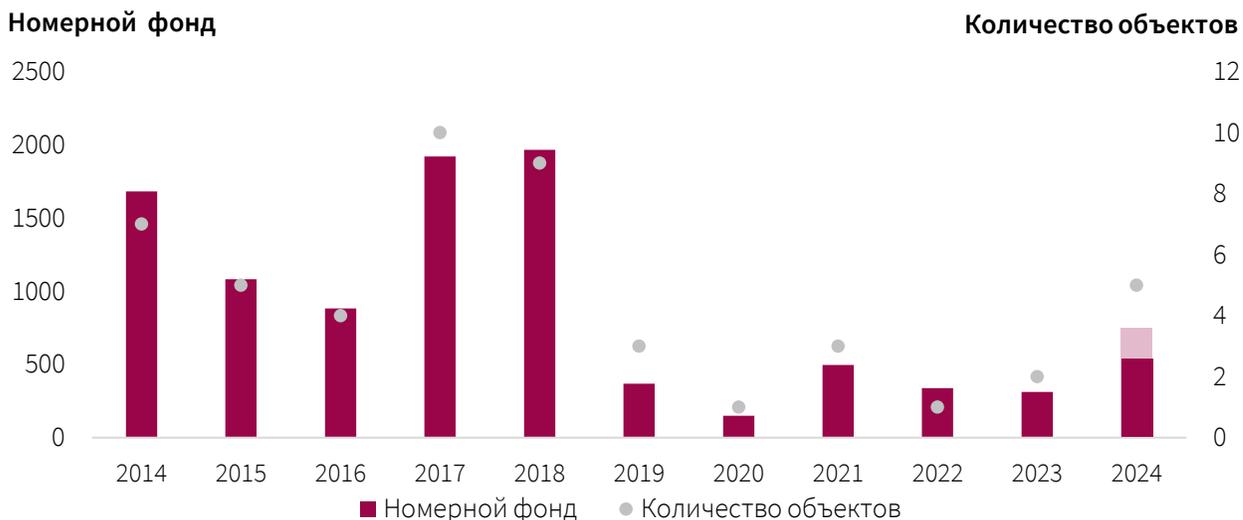
Москва: ключевые индикаторы

За январь-май 2024 года турпоток в Москву составил 8,3 млн поездок, что на 18% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наиболее активный рост турпотока в Москву и Московскую область традиционно наблюдается в летние месяцы. Согласно прогнозам АТОР, туристский поток в Москву и МО этим летом составит около 4% от всех организованных летних путешествий – более 8 млн россиян собираются посетить столицу в период с июня по август.

Во II квартале 2024 года в Москве **открылось два качественных гостиничных объекта**, совокупный номерной фонд которых составляет 365 номеров. Таким образом, с начала года номерной фонд Москвы пополнился 529 новыми номерами: в первом квартале открылись Double Tree Moscow Arbat (99 номеров) и Stella di Mosca (65 номеров), во втором – Cosmos Smart Moscow Semenovskaya (120 номеров) и Glenver Garden (245 номеров).

В этом году **в Москве ожидается открытие еще одного отеля на 218 номеров** – четырехзвездочной гостиницы White Sea на Ленинградском шоссе, которая находится на этапе подготовки к открытию.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: АТОР

29,4 тыс. номеров

Качественный номерной фонд в Москве

с учетом качественных сетевых и несетевых гостиничных объектов

+365 новых номеров

Во II квартале 2024 года в Москве открылось 2 качественных гостиничных объекта

8,3 +18% г/г
млн поездок

Туристический поток в Москве
Январь-май 2024 года

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Москва: новые проекты к вводу в 2024 году

В случае реализации всех проектов номерной фонд увеличится на 747 номеров

Открыты в I-II кв. 2024

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы



Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения



Верхний предел среднего

Double Tree by Hilton Moscow Arbat

99 номеров

M м. Арбатская



Верхний предел среднего

Glenver Garden

245 номеров

M м. Павелецкая



Люксовый

Stella di Mosca

65 номеров

M м. Арбатская



Среднеценовой

Cosmos Smart Moscow Semenovskaya

120 номеров

M м. Охотный Ряд



Среднеценовой

White Sea

218 номеров

M м. Беломорская

В Москве в 2024 году заявлен ввод 5 качественных объектов гостиничной недвижимости, 4 из которых уже открылись в первые 6 месяцев 2024.

Общий номерной фонд пяти объектов составил 747 номеров.

Значительный рост средней цены на номер

Операционные показатели гостиниц Москвы продолжают демонстрировать положительную динамику по итогам I полугодия 2024 года.

По итогам первых 6 месяцев доходность на номер в московских гостиницах выросла на 51% по сравнению с аналогичным показателем 2023 года. В первую очередь на это повлиял значительный рост средней цены на номер (+40% г/г), а также повышение загрузки объектов (+6 п.п. г/г).

Рост стоимости проживания связан преимущественно с увеличением операционных расходов. Поездки в Москву, как правило, носят краткосрочный характер, что также увеличивает затраты отельеров на одного гостя. При этом повышение цены на номер поддерживается растущим спросом на размещение среди туристов. Так, по данным Яндекс, интерес россиян к гостиничным услугам вырос на 14% по сравнению с 2021 годом, а отели и гостиницы занимают первое место при выборе типа жилья в путешествиях.

7,4 ^{+51% г/г} тыс. руб.

Доходность на номер
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

73% ^{+5 п.п. г/г}

Загрузка
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

10,1 ^{+40% г/г} тыс. руб.

Средняя цена на номер
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

Загрузка, янв-июнь, %

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный сегмент	62%	70%	73%
Среднеценовой сегмент	63%	72%	77%
Верхний предел среднеценового сегмента	66%	75%	78%
Высокий сегмент	54%	68%	70%
Верхний предел высокого сегмента	44%	64%	73%
Люксовый сегмент	39%	41%	59%
Среднее, все сегменты	58%	68%	73%

Средняя цена на номер, янв-июнь, тыс. руб.

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный сегмент	2,5	2,8	3,5
Среднеценовой сегмент	4,1	4,7	6,3
Верхний предел среднеценового сегмента	5,4	6,1	8,3
Высокий сегмент	7,6	7,5	10,5
Верхний предел высокого сегмента	11,3	10,1	13,7
Люксовый сегмент	20,5	24,0	29,7
Среднее, все сегменты	6,1	7,2	10,1

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate, Яндекс

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

*Гостиничная
недвижимость
Санкт-
Петербурга*

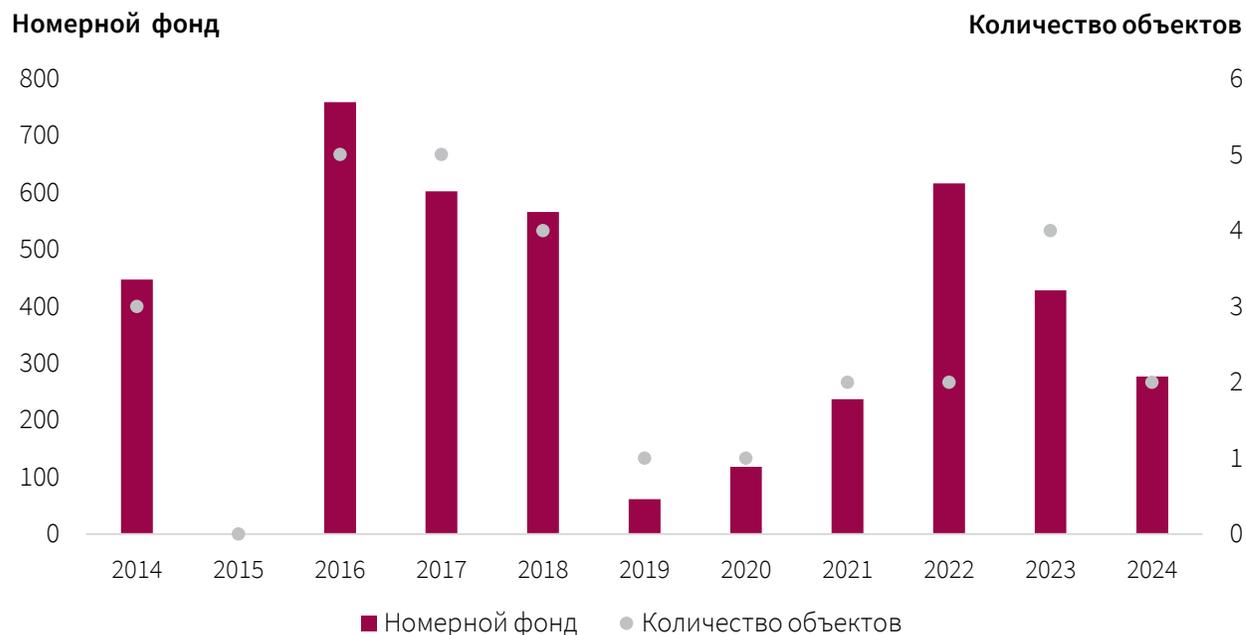


Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

С января по май 2024 года было совершено 4,8 млн туристских поездок (+36% г/г). С 1 апреля в городе начал действовать курортный сбор в размере 100 руб./сутки. По состоянию на 21 июня за три месяца доход от сбора составил 132 млн руб., – за этот период город посетили около 16 тыс. человек ежедневно. Повышенная туристическая активность связана в том числе и с прошедшим в Санкт-Петербурге деловым мероприятием – Петербургским международным экономическим форумом, в котором приняли участие более 21 тыс. человек.

Во II квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект – Domina Pulkovo Hotel. За первые 6 месяцев 2024 года номерной фонд Санкт-Петербурга увеличился на 276 номеров. Ввода новых гостиниц в северной столице до конца года не ожидается – открытие четырехзвездочного отеля Lahta Towers перенеслось на I кв. 2025 года.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Администрация Санкт-Петербурга, Национальное Рейтинговое Агентство

16,4 тыс. номеров

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

+253 новых номеров

Во II квартале 2024 года в Санкт-Петербурге открылся 1 качественный гостиничный объект

4,8 млн поездок +36% г/г

Туристический поток в Санкт-Петербурге Январь-май 2024 года

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная недвижимость России

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга >

Приложения

Санкт-Петербург: новые проекты к вводу в 2024 году

Все запланированные на 2024 год объекты открылись за первые два квартала. Ввод гостиницы Lahta Towers был перенесен на начало 2025 года

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Открылись в I-II кв.



Верхний предел высокого



Верхний предел среднего



Cosmos Selection Itlyanskaya

23 номера

M м. Невский проспект



Domina Пулково (отель)

253 номера

A Международный Аэропорт Пулково

Перенос открытия на I кв. 2025 года



Высокий



Lahta Towers

300 номеров

M м. Беговая

Рост операционных показателей

По итогам I полугодия 2024 года в гостиницах Санкт-Петербурга зафиксирован рост операционных показателей.

По результатам января-июня 2024 года в гостиницах Санкт-Петербурга произошел рост показателя доходности на номер на 19% г/г. Загрузка увеличилась во всех ценовых сегментах кроме объектов, относящихся к верхнему пределу высокого сегмента.

Самый высокий прирост зафиксирован в объектах верхнего предела среднеценового сегмента (+12 п.п.) и люксового (+8 п.п.) сегментов.

Увеличение заполняемости гостиниц обусловлено как и продолжающимся трендом на увеличение внутреннего турпотка (81% поисковых запросов в сфере гостиничных услуг приходится на внутренний туризм), так и проведением ПМЭФ и праздником выпускников «Алые паруса», который посетили более 1 млн человек из 16 стран.

Показатель средней цены на номер за 6 месяцев 2024 года также демонстрирует положительную динамику (+18% г/г). Наибольший прирост показателя произошел в сегменте верхнего предела среднего (+27% г/г).

4,9 ^{+19% г/г} тыс. руб.

Доходность на номер
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

58% ^{+5 п.п. г/г}

Загрузка
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

8,4 ^{+18% г/г} тыс. руб.

Средняя цена на номер
В целом по рынку
Январь-июнь 2024

Загрузка, янв-июнь, %

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный сегмент	58%	55%	57%
Среднеценовой сегмент	56%	63%	65%
Верхний предел среднеценового сегмента	35%	46%	57%
Высокий сегмент	47%	58%	61%
Верхний предел высокого сегмента	42%	52%	52%
Люксовый сегмент	29%	37%	45%
Среднее, все сегменты	46%	53%	58%

Средняя цена на номер, янв-июнь, тыс. руб.

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный сегмент	2,4	3,0	3,5
Среднеценовой сегмент	3,6	4,1	5,0
Верхний предел среднеценового сегмента	3,7	4,3	4,9
Высокий сегмент	6,8	7,3	8,7
Верхний предел высокого сегмента	10,8	11,7	14,9
Люксовый сегмент	26,6	36,1	42,0
Среднее, все сегменты	5,5	7,1	8,4

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate, Яндекс

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложения



Приложения

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость
России

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
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

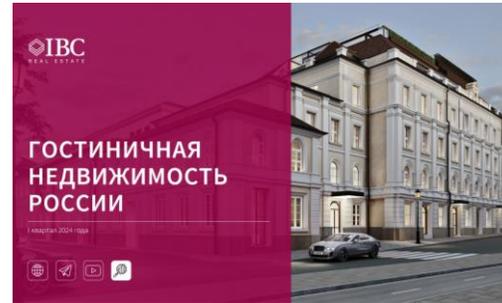
Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

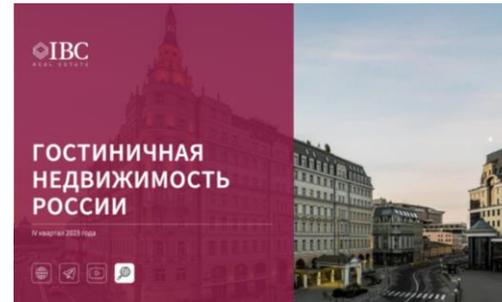
Приложения



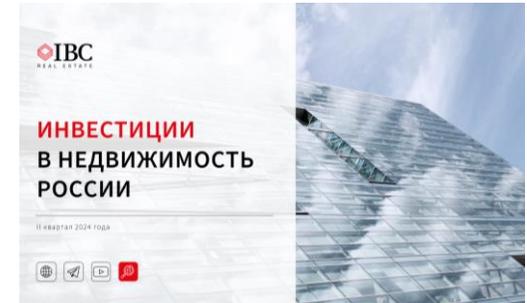
Туризм в Краснодарском крае. Винодельни
Май 2024



Гостиничная недвижимость России
I квартал 2024



Гостиничная недвижимость России
IV квартал 2023



Инвестиции в недвижимость России
II квартал 2024



Инвестиции в недвижимость России
I квартал 2024



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