



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

IV квартал 2023 года



Внутренний туризм

Общее количество турпоездов, совершенных российскими и иностранными туристами по России за период с января по ноябрь 2023 года, **выросло на 17%** по сравнению с аналогичным периодом 2022 года и **составило 155,5 млн поездок**. За 11 месяцев 2023 года показатель турпотока в РФ превысил общий объем поездок за 2022 год.

Наибольшей популярностью в этот период пользовались такие направления как Краснодарский край, Москва, Московская область, Ленинградская область и Санкт-Петербург.

В 2023 внутренний туристический поток в Москву превысил допандемийные показатели на 22% (по сравнению с рекордным 2019 годом). По нашим прогнозам, спрос на внутренний туризм продолжит расти и в 2024 году.

Объем потока иностранных туристов

887 тыс. чел.

Количество иностранных туристов, которые прибыли в Россию в период с января по сентябрь 2023 года

Наибольшей популярностью Россия пользуется у туристов из **Китая, а также Германии, Ирана, ОАЭ, Турции, Туркмении, Казахстана, Латвии, Индии и Узбекистана**. В 2024 году ожидается дальнейший рост турпотока из Китая благодаря возобновлению в августе 2023 года безвизового режима для туристических групп между Россией и Китаем.

Источник: Росстат, Официальный сайт Мэра Москвы, ЕМИСС (данные представлены по въезду иностранных граждан с туристической и деловой целью)

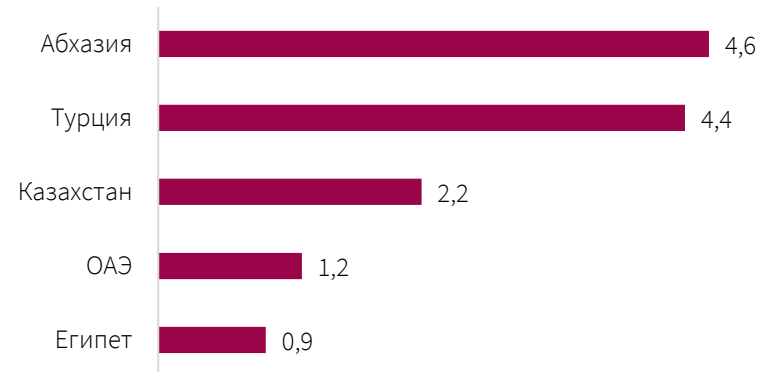
Выездной туризм

19,7 ^{+15% г/г} млн

Выездных поездок было совершено гражданами России с января по сентябрь 2023 года

Происходит постепенное восстановление выездного туризма, что в том числе связано с увеличением количества международных прямых направлений, открытых для россиян. На сегодняшний день это **более 40 стран, что почти в 2 раза больше**, чем было доступно осенью 2022 года. Однако количество стран, до которых можно добраться прямым рейсом, все еще далеко от почти 70 допандемийных.

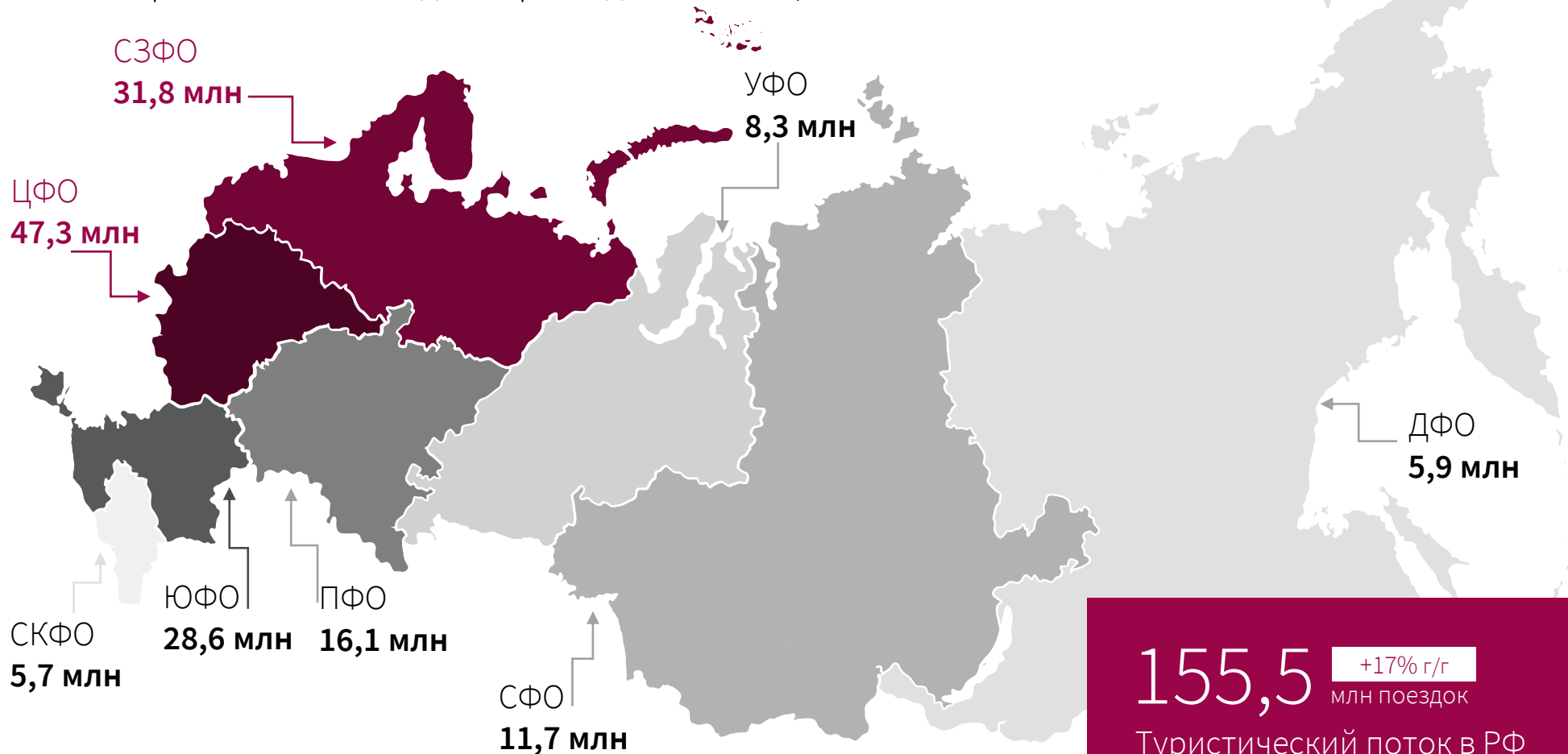
Топ-5 зарубежных туристических направления с января по сентябрь 2023 год, и кол-во турпоездов в тыс. штук



Источник: Росстат, Ассоциация туроператоров по выездному туризму «Турпомощь»

Туристический поток

Турпоток в РФ распределен неравномерно между ФО. На протяжении всего года почти треть всех поездок приходится на ЦФО



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

Источник: Росстат

Туризм в России

Карта турпотока >

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели

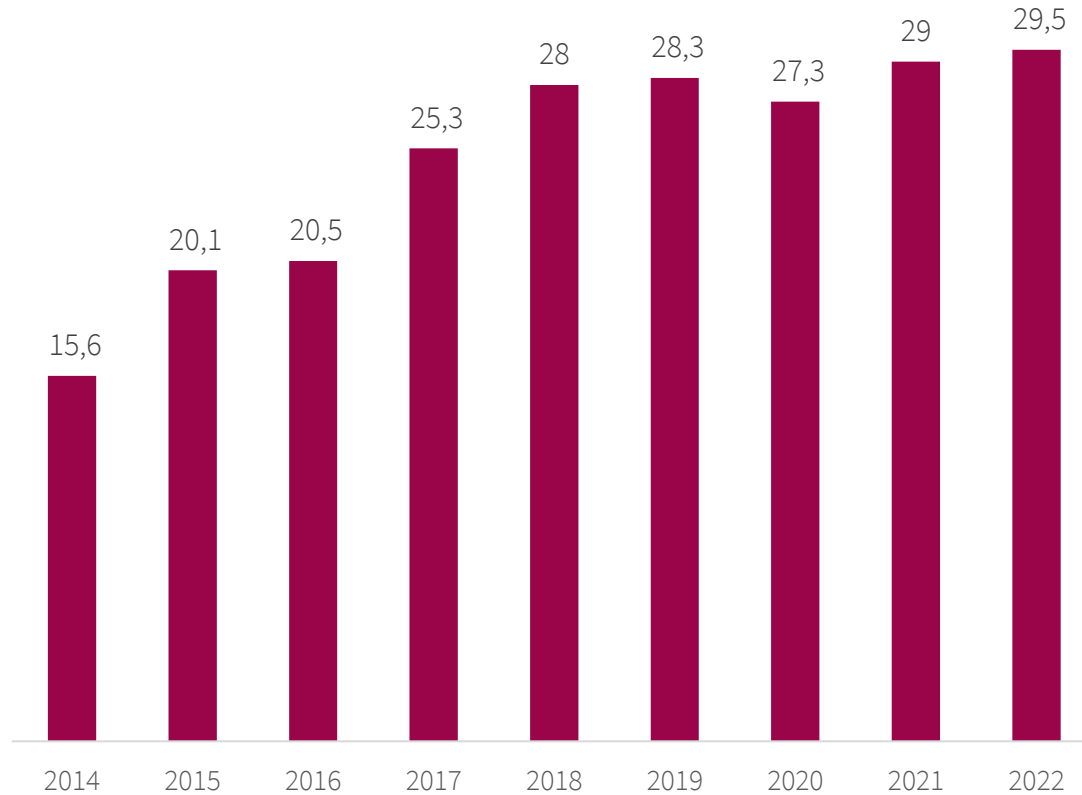
Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

КСР в России

В России наблюдается ежегодный прирост объема КСР. Почти треть всех объектов расположена в ЮФО

Число коллективных средств размещения в РФ, тыс.



К КСР относятся гостиницы, мотели, хостелы и другие организации гостиничного типа, санаторно-курортные организации, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, базы отдыха, туристические базы.

Источник: Росстат

Топ-15 субъектов РФ по количеству КСР, кол-во объектов

Субъект	Число КСР в 2022
Краснодарский край	5 160
Республика Крым	1 610
г. Москва	1 435
Московская область	1 003
г. Санкт-Петербург	926
Тюменская область	663
Приморский край	617
Ростовская область	591
Республика Татарстан	582
Республика Башкортостан	567
Свердловская область	559
Ставропольский край	532
Алтайский край	529
Нижегородская область	527
Челябинская область	527

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России >

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

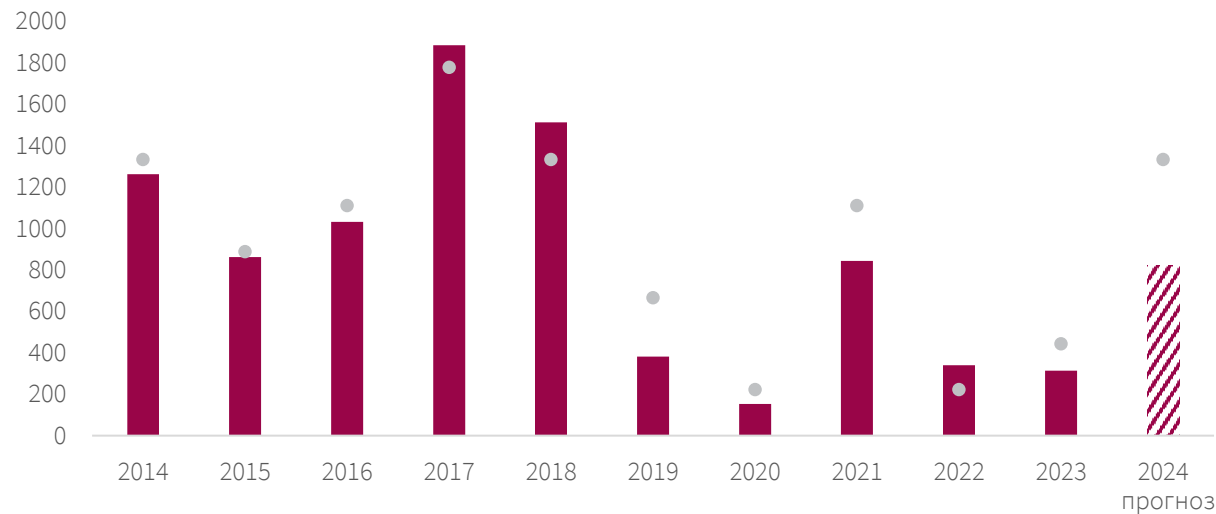
Москва: ключевые индикаторы

В IV квартале 2023 года в Москве не было открыто ни одного качественного гостиничного проекта. В совокупности за 2023 год в Москве было **открыто 2 новых гостиничных объекта** (Azimut Сити Отель Комсити и Radisson Blu Leninsky Prospect Hotel), **номерной фонд которых составил 314 номеров.**

Турпоток в Москве за 11 месяцев 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года **увеличился на 37% и составил 18,1 млн поездок.** Москва активно привлекает туристов развитой инфраструктурой и широким спектром развлечений для любой возрастной категории. Кроме того, в конце 2023 года Москва завоевала звание «Столицы детского туризма», предложив лучшую программу развития данного направления.

По прогнозу на 2024 год в Москве будет открыто 6 качественных гостиничных объектов, которые пополнят номерной фонд столицы на 820 номеров. Половина из запланированных к открытию в 2024 году объектов расположена в пределах Садового кольца.

Динамика прироста номерного фонда: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат

20,8 тыс. номеров

Качественный номерной фонд в Москве

+0 новых номеров

В IV квартале 2023 года в Москве не было открыто качественных гостиничных объектов

74%

Средняя загрузка отелей в Москве с января по декабрь 2023 года по данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы >

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

Москва: ключевые индикаторы

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы >

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

<1 ТЫС.

Кол-во номеров в **ЭКОНОМИЧНОМ** ценовом сегменте

>4 ТЫС.

Кол-во номеров в **СРЕДНЕМ** ценовом сегменте

>5 ТЫС.

Кол-во номеров в ценовом сегменте **ВЫШЕ СРЕДНЕГО**



>9 ТЫС.

Кол-во номеров в **ВЫСОКОМ** ценовом сегменте

>1 ТЫС.

Кол-во номеров в **ЛЮКСОВОМ** ценовом сегменте

Москва: новые проекты к вводу в 2024 году

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024



Операционные показатели

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки



Cosmos Smart

120 номеров

М м. Семеновская



Stella di Mosca

65 номеров

М м. Охотный Ряд



White Sea

200 номеров

М м. Речной вокзал



Vesper Tverskaya

91 номер

М м. Маяковская



Double Tree by Hilton

99 номеров

М м. Арбатская



Imperial Garden

245 номеров

М м. Павелецкая

Москва: загрузка

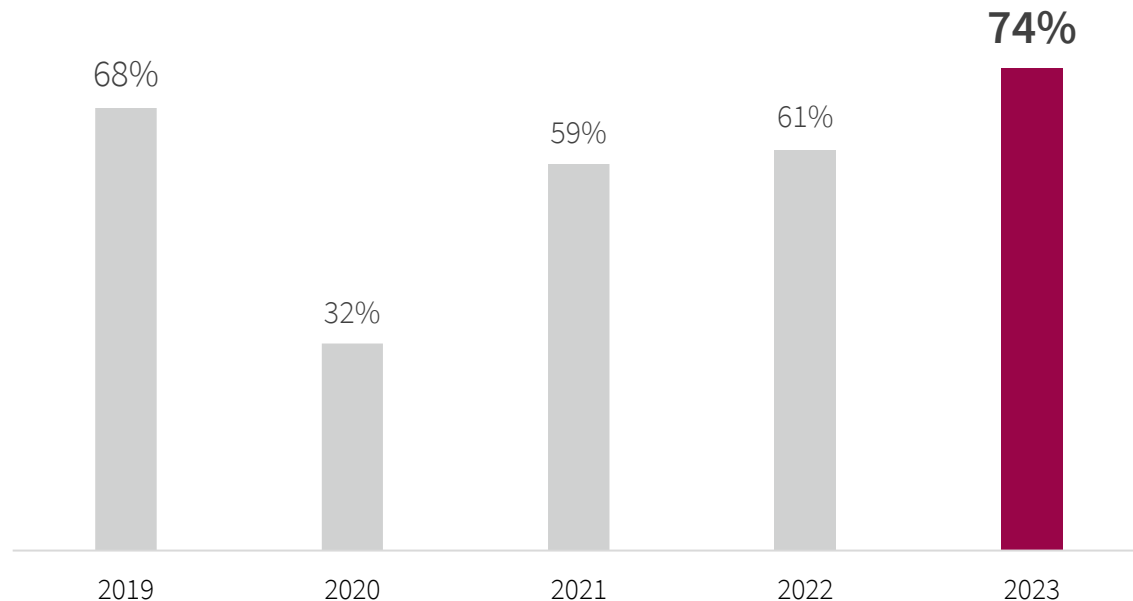
Операционные показатели

Повышенный спрос на внутренний туризм отразился на показателях 2023 года. В 2023 году **средняя месячная загрузка на московском рынке качественных гостиниц не опускалась ниже 67%.**

Доля делового туризма составляет 20%, при этом число бизнес-поездов в 2023 году выросло на 28% по сравнению с 2022 годом. Четверть путешественников выбирают Москву для семейного отдыха. Также в столице постепенно растет поток иностранных туристов. Так, за 3 квартала 2023 года Россию посетили 887 тыс. человек, что стало рекордным показателем с 2020 года. По сравнению с 2022 годом показатель вырос более чем в 2 раза.

Загрузка качественных гостиниц Москвы

%, значение совокупно по году



Источник: ЕМИСС, официальный сайт Мэра Москвы, Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate, IBC Real Estate

Загрузка

(совокупно по 2023 году)

74% +13 п.п г/г

Рынок в целом

78% +10 п.п г/г

Среднеценовой сегмент

53% +21% п.п г/г

Люксовый сегмент

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели >

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

Москва: цена на номер

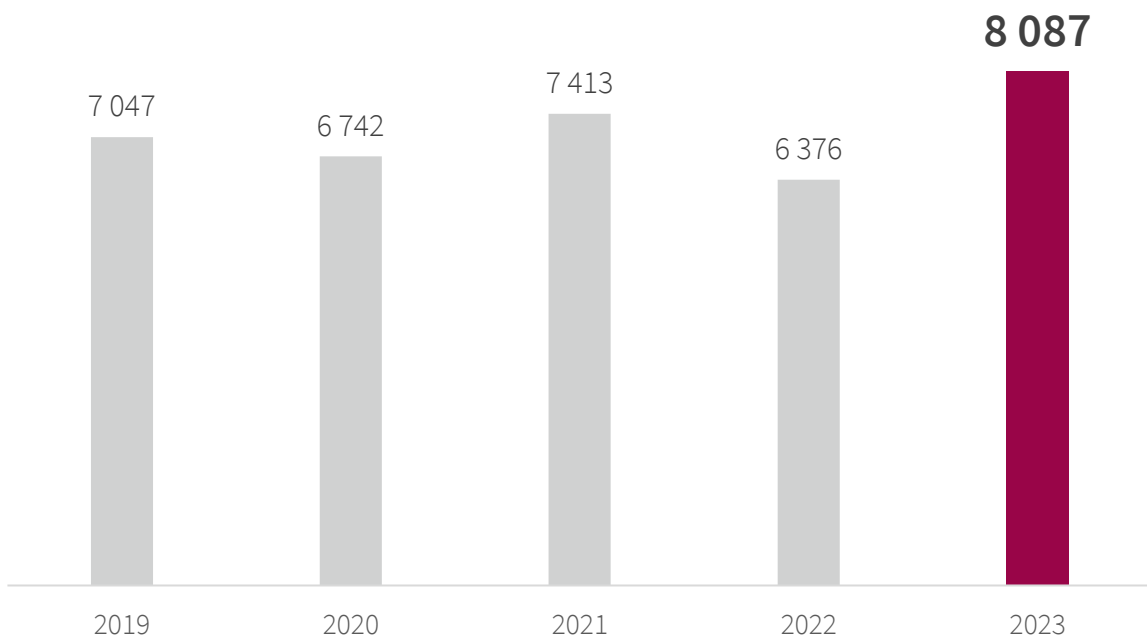
Операционные показатели

В 2023 году средняя цена на номер превысила индикатор 2022 года на 27%. Рост индикатора связан с восстановлением спроса на качественные отели, повышенной инфляцией и удорожанием стоимости эксплуатации объектов.

На протяжении всего года средняя цена на номер демонстрировала рост и достигла 11 015 рублей в декабре. В последний месяц 2023 года зафиксированы рекордные показатели во всех ценовых сегментах.

Средняя цена на номер в качественных гостиницах Москвы

Рублей/Ночь, среднее значение по году



Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate, IBC Real Estate

Средняя цена на номер (совокупно по 2023 году)

8 087 руб. +27% г/г

Рынок в целом

5 108 руб. +22% г/г

Среднеценовой сегмент

25 209 руб. +4% г/г

Люксовый сегмент

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели >

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

Москва: доходность на номер

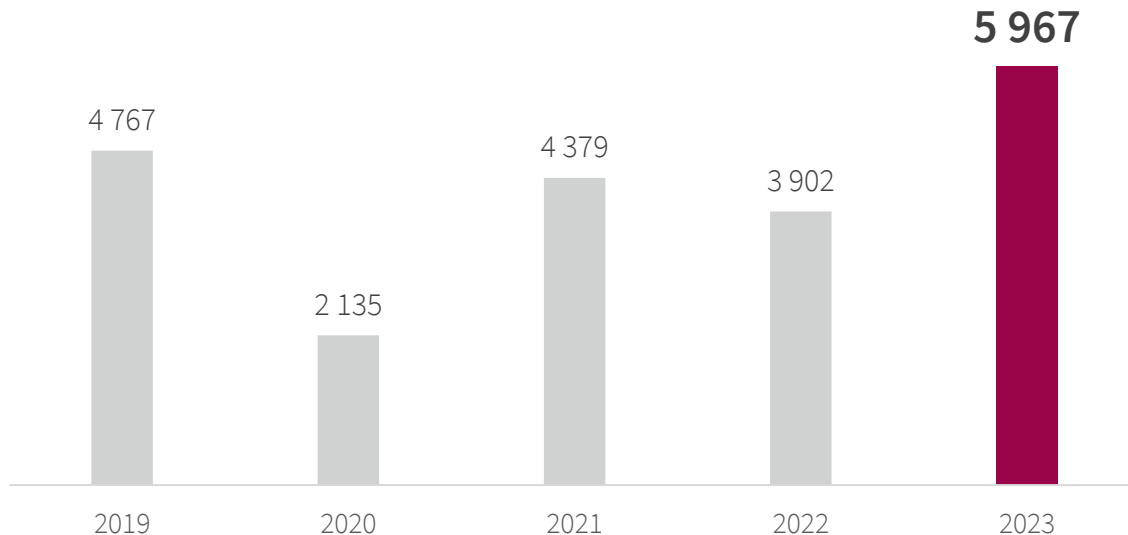
Операционные показатели

Тенденция на повышение заполняемости гостиничных объектов и цены на номер значительно отразилась на доходности. По итогам 2023 года во всех ценовых сегментах зафиксирован рост показателя средней доходности на номер. В люксовом сегменте произошло самое большое увеличение показателя (+73% г/г). В первую очередь, это связано с восстановлением деловой активности в городе и потока иностранных туристов.

Доходность на номер совокупно за весь 2023 год составила 5 967 рублей (+53% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). На протяжении года показатель средней доходности на номер постепенно рос и почти достиг 9 тысяч рублей к концу декабря.

Доходность на номер в качественных гостиницах Москвы

Рублей, значение совокупно по году



Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate, IBC Real Estate

Доходность на номер

(совокупно по 2023 году)

5 967 руб. +53% г/г

Рынок в целом

3 965 руб. +40% г/г

Среднеценовой сегмент

13 336 руб. +71% г/г

Люксовый сегмент

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели



Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Рекордный показатель объема вложений

Объем инвестиционных сделок в гостиничную недвижимость России в 2023 году составил 54 млрд рублей, что стало рекордным показателем за всю историю наблюдений. Высокая активность частных инвесторов связана с выходом иностранных инвесторов из российских активов и ростом популярности внутреннего туризма среди россиян.

За 2023 год был продано 18 гостиничных объектов в различных регионах страны: 8 объектов расположены в Санкт-Петербурге, 5 - в Москве, другие - в Мурманске, Сочи, Иркутске, Екатеринбурге и Карачаево-Черкесской республике.

Сделки IV квартала

Регионы



Сочи, Звездный, 4,5 млрд руб.

Санкт-Петербург, So Sofitel, 3,25 млрд руб.

Москва

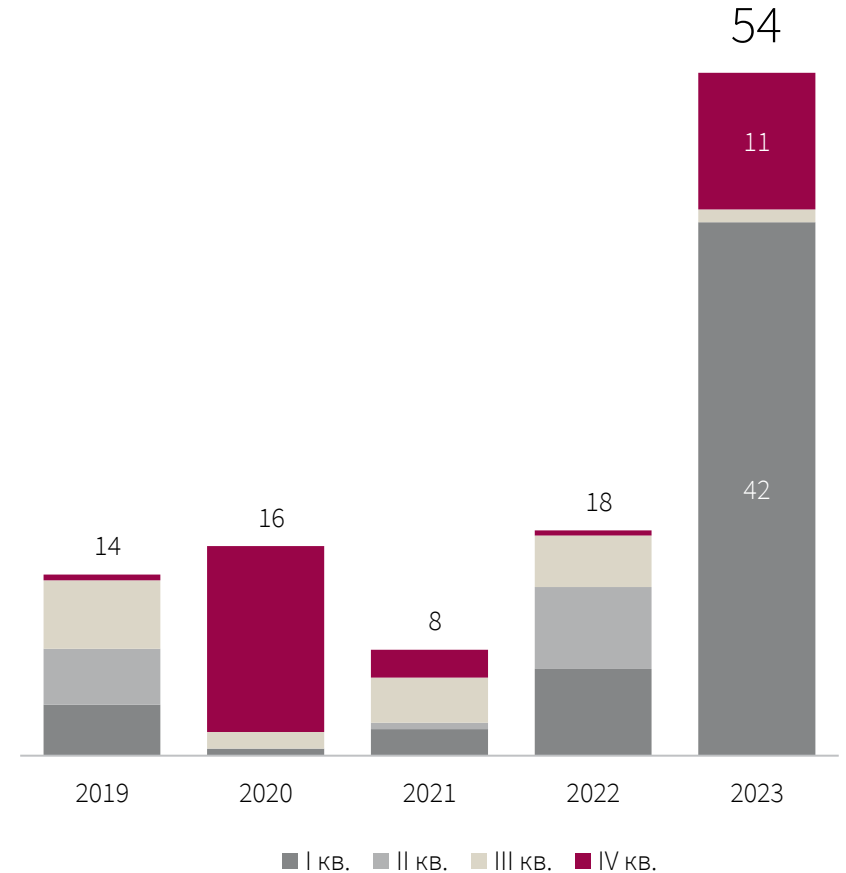


Юность, 1,7 млрд руб.

Спортивно-гостиничный комплекс во Внуково, 0,9 млрд руб.

Усадьба Липки-Алексеевское, 0,4 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок в гостиничной недвижимости России, млрд руб.



Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

Меры государственной поддержки

Национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства»

Государство продолжает оказывать поддержку туристической индустрии. Так, в конце 2023 года был расширен национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства».

Минэкономразвития России выбрало 85 регионов, которым будет предоставлена единая субсидия для развития туризма в рамках данного нацпроекта. Ранее у регионов была возможность получить несколько разных субсидий в год в рамках того же нацпроекта. Новая система обещает быть более гибкой за счет того, что субъекты смогут сами решать, куда направить ресурсы, для увеличения числа турпоездов. Такой формат предоставит регионам больше свободы и позволит сделать максимально выгодные вложения с учетом региональной специфики.

Регионы смогут потратить средства, предоставленные в рамках нацпроекта, на обустройство пляжей и национальных туристических маршрутов, покупку туристического оборудования и снаряжения, проведение событийных мероприятий и проектирование туристического кода центров городов. Кроме того, **с 2024 года субсидию можно будет направить на создание кемпингов и автокемпингов и возведение некапитальных причальных сооружений.**

При распределении субсидии приоритет отдавался регионам с наибольшим номерным фондом, максимально готовым к софинансированию. Учитывалось также и число турпоездов, совершаемых в регион, и наличие на территории национальных туристических маршрутов. Лидерами по объему единой субсидии стали Краснодарский край, Московская, Свердловская области, Ставропольский край, Челябинская область, Нижегородская область, Республика Башкортостан, Республика Карелия, Красноярский край, Республика Крым, Приморский край, Республика Татарстан, Самарская, Ярославская и Ленинградская области. Также субсидии будут выделены и новым территориям – ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областям.

Источник: Министерство экономического развития РФ

6,2 млрд рублей

Объем субсидии, выделенной в 2024 году на развитие туризма в рамках Национального проекта

Каждый регион самостоятельно выбирает, на что потратить выделенные средства для более эффективного роста количества турпоездов с учетом специфики направления

На что можно потратить субсидию:

- Обустройство пляжей и национальных турмаршрутов
- Покупка туроборудования и снаряжения
- Проведение событийных мероприятий
- Проектирование туристического кода центров городов
- Создание кемпингов и автокемпингов
- Возведение некапитальных причальных сооружений

Туризм в России

Карта турпотока

КСР в России

Москва: ключевые индикаторы

Москва: новые проекты 2024

Операционные показатели

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки





*Совершенство
в деталях*



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

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

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

Казахстан

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