

Новые вызовы и возможности для отельного бизнеса

Москва
Итоги 2024 года



HOTEL
ADVISORS



Макроэкономические показатели

В связи с изменениями геополитической ситуации туристический рынок России получил импульс к стремительному развитию. По всей России на этапе строительства находится более 50 тысяч номеров категории 3-5 звезд совокупным номерным фондом более 100 единиц. Несмотря на ограниченный номерной фонд во многих регионах страны, девелопмент осложнен высокой стоимостью заемного финансирования. Однако активная господдержка сектора оказывает положительное влияние на отрасль. Так, льготное кредитование в рамках Постановления No141 получили 218 гостиничных проектов на более чем 50 тысяч номеров.

Увеличение предложения на гостиничном рынке, а также рост доходов населения ведут к ежегодному росту турпотока по России. Путешествия внутри страны остаются доступными для россиян, несмотря на рост стоимости гостиничных услуг. Согласно прогнозам Минэкономразвития, в перспективе до 2027 года количество турпоездок будет расти на 5-8% г/г.

Центральной проблемой для туристической индустрии остается дефицит кадров – уровень безработицы в России находится на рекордно низком уровне. Также происходит рост заработных плат сотрудников, что отражается на увеличении эксплуатационных расходов отельеров.

	2023	2024	2025П	2026П	2027П
Темп роста ВВП, % г/г	3,6	4,1	2,5	2,6	2,8
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	84,7	92,4	95,2	98,3	104,2
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,0-22,0	13,0-14,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен, % дек./дек.	7,4	9,5	7,0-8,0	4,0	4,0
Оборот розничной торговли, % г/г	8,0	7,2	7,6	6,1	4,1
Объем платных услуг населению, %	6,9	3,3	3,7	3,2	2,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	6,1	7,3	6,1	4,6	3,4
Уровень безработицы, % г/г	3,2	2,5	2,6	2,6	2,6

Туристский поток в РФ

168,6 +5% г/г
МЛН Поездов

Турпоток в РФ
2024

По итогам 2024 года турпоток в РФ увеличился на 5% по сравнению с результатом 2023 года.

Интерес к путешествиям по России продолжает расти ежегодно.

Популярные направления

По итогам 2024 года значительный прирост турпотока зафиксирован в Тверской области (+154% г/г), Ростовской области (+103% г/г), Рязанской области (+93% г/г), Республике Тыва (+90% г/г) и Ульяновской области (+82% г/г). Лидерами по объему турпотока являются Москва (+5% г/г) и МО (+9% г/г), Краснодарский край (-1% г/г), Санкт-Петербург (+34% г/г) и ЛО (-15% г/г).

Интерес иностранных граждан к путешествиям по России Стимул для дальнейшего развития отрасли

В 2024 году наиболее частыми гостями были граждане Казахстана (2,4 тыс. поездок), Китая (1,2 тыс. поездок), Узбекистана (0,9 тыс. поездок), Абхазии (0,7 тыс. поездок) и Таджикистана (0,6 тыс. поездок). Рост количества иностранных туристов – стимул для развития туристской отрасли России. Увеличение количества иностранцев в российских отелях может положительно сказаться на качестве предоставляемых услуг, развитии новых направлений туризма и повышении конкурентоспособности гостиниц России на международном рынке.

24,4 млн поездок
Въездные турпоездки
2019



9,1 +10% г/г
млн поездок
Въездные турпоездки
2024

Рост выездных поездок граждан России в зарубежные страны Вызов для рынка туристической индустрии

Вместе с ростом количества въездных поездок увеличивается и число выездов российских туристов за границу. По итогам 2024 года общее количество таких поездок составило 27,4 млн, увеличившись на 8% относительно результата, зафиксированного по итогам 2023 года, и на 121% по сравнению с минимальным показателем 2020 года. Постепенное восстановление выездного турпотока – вызов для развивающейся туристской отрасли России, поскольку отток потенциальных гостей может отразиться на загрузке российских отелей.

45,3 млн поездок
Выездные турпоездки
2019



27,4 +8% г/г
млн поездок
Выездные турпоездки
2024

Туристская отрасль: динамика количества размещенных лиц в КСР, млн чел.

95%

Доля российских граждан,
размещенных в КСР
2024

86%

Доля российских граждан,
размещенных в КСР
2019
 Переориентация на
российских туристов


- Численность граждан Российской Федерации, размещенных в КСР
- Численность иностранных граждан, размещенных в КСР

Рост количества размещенных в КСР человек при снижении доли иностранных граждан

Численность размещенных в КСР лиц по итогам 2024 года достигла 85,5 млн человек. Прирост по сравнению с результатом рекордного 2023 года составил 11% г/г. 95% размещенных в КСР лиц пришлось на российских граждан, оставшиеся 5% – представители зарубежных стран. С 2020 года количество иностранных граждан в КСР постепенно восстанавливается, однако пока значительно уступает результату 2019 года, когда в российских КСР разместились 10,9 млн иностранных граждан.

2024 год: новые вызовы и возможности для отдельного бизнеса



Несмотря на итоговый прирост операционных показателей отелей в 2024 году, год выдался неоднозначным. Динамика ключевых метрик, таких как загрузка номеров, а также RevPAR (выручка на доступный для продажи номер), оказалась значительно слабее, чем в 2023 году. Так, прирост загрузки снизился на 9 процентных пунктов (п.п.), а RevPAR – на 7 п.п. Однако был и позитивный момент: прирост ADR (средняя цена номера) увеличился на 4.3 п.п., что стало важным фактором поддержания операционных результатов отеля.

Сезонные колебания: от спадов к локальным успехам



С марта 2024 года отрасль столкнулась с заметным снижением темпов роста загрузки (на 6 п.п. по сравнению с февралем). А с сентября ситуация ухудшилась: прирост загрузки ушел в отрицательную зону. Это стало серьезным вызовом для отельеров, которые вынуждены были искать новые способы привлечения гостей и стимулирования спроса.

RevPAR: борьба за результат

+33.4%

Прирост RevPAR
2023/2022

+11.1%

Минимальный прирост
RevPAR 2024/2023

ноябрь

+26.7%

Прирост RevPAR
2024/2023



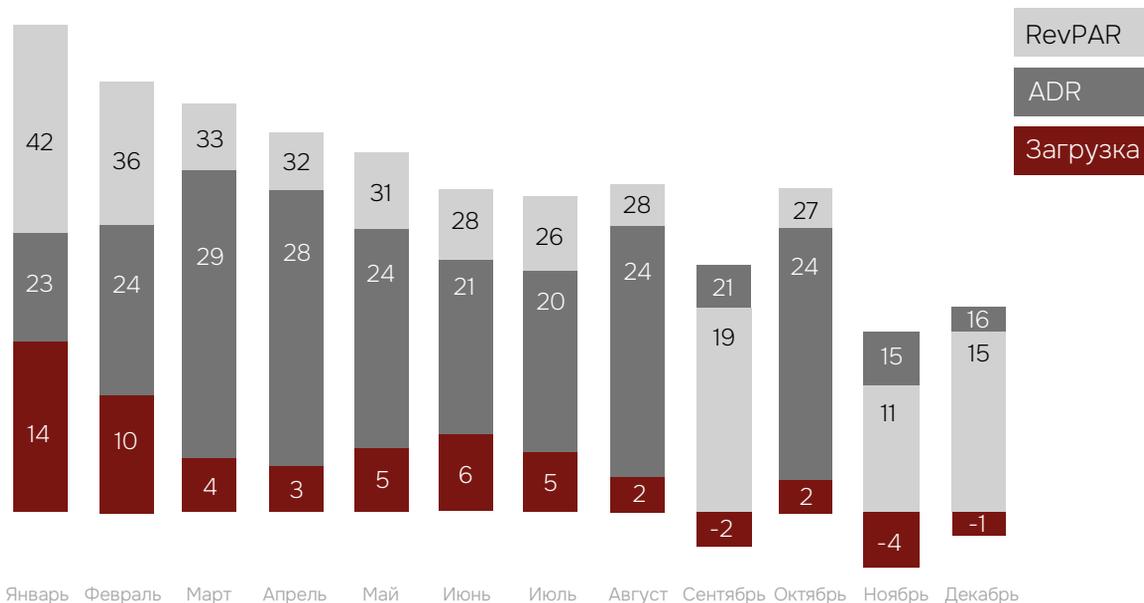
+41.6%

Максимальный прирост
RevPAR 2024/2023

январь

Прирост RevPAR в 2024 году во многом был обеспечен за счет роста ADR. Однако, если взглянуть на динамику показателей, становится очевидным тренд снижения темпов прироста RevPAR вслед за падением загрузки. Этот тренд прерывался лишь в августе, октябре и декабре, когда рост ADR и небольшой положительный прирост загрузки в октябре временно улучшали ситуацию.

Итоги года: уроки и перспективы



Прирост показателей 2024 года к 2023 году (прирост, %)

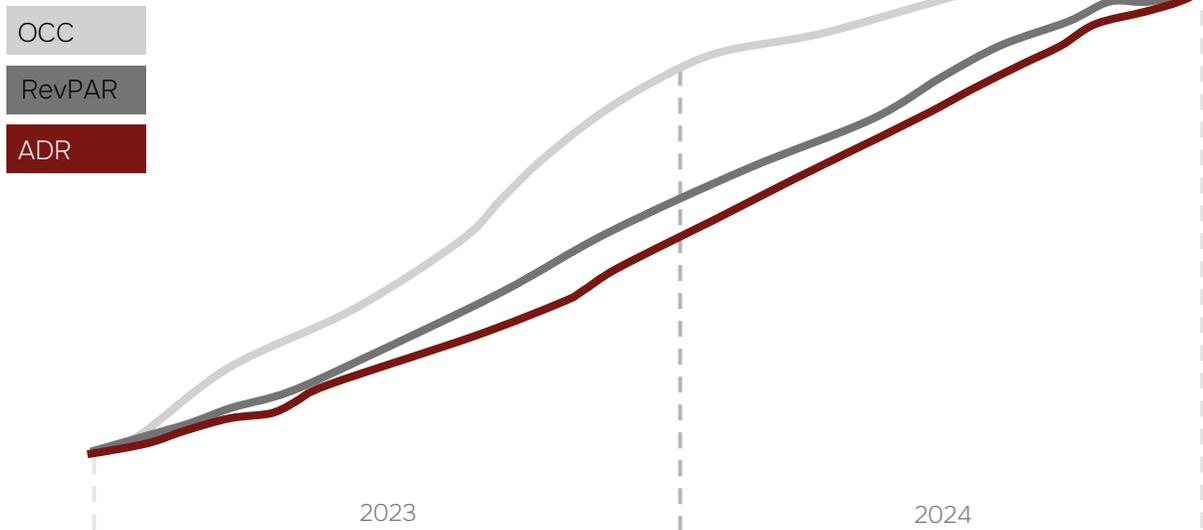
2024-й год - период для отельеров, когда оказалось нужным пересмотреть стратегии. Рост ADR показал, что даже в условиях снижения загрузки можно сохранять RevPAR за счет грамотного ценообразования и повышения ценности предложения. Впереди – новые вызовы, но и новые возможности для роста.

Прирост RevPAR
2024/2023

+37%

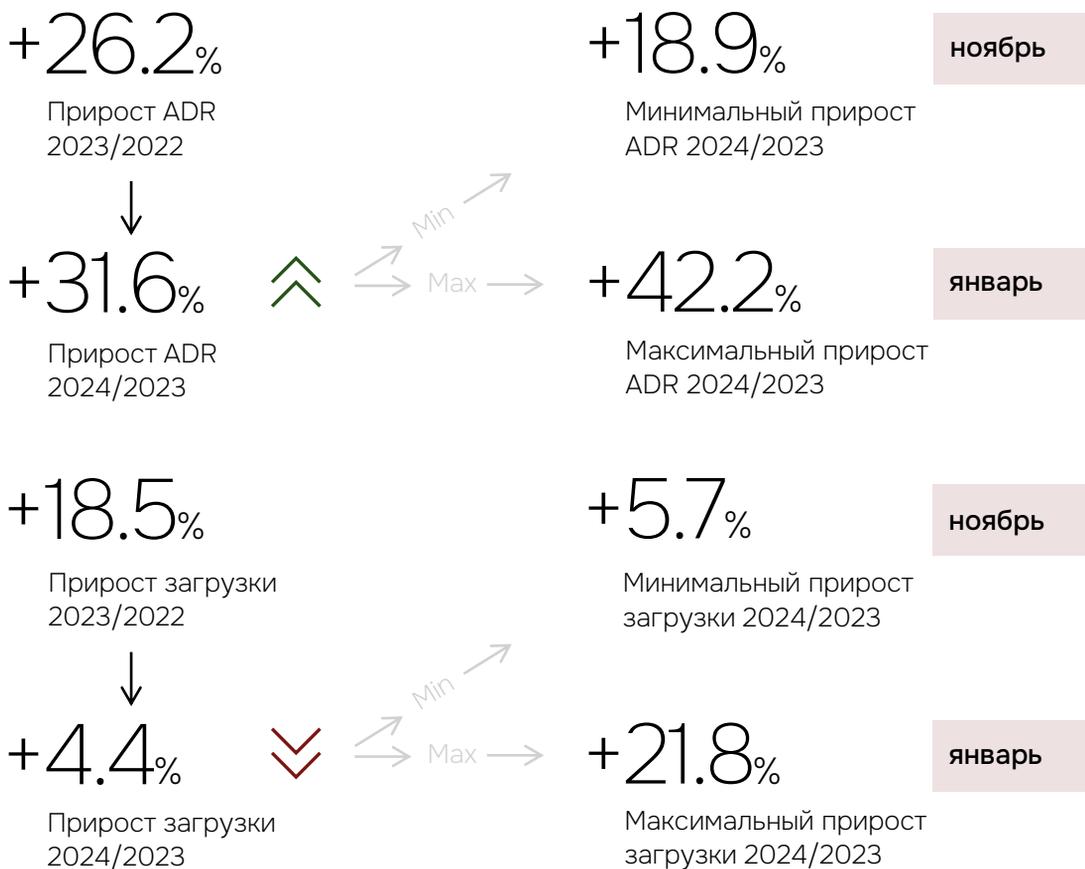


Динамика операционных показателей



Нормализованный накопленный прирост ADR, OCC, RevPAR с 2022 года

Изменение операционных показателей в отелях Москвы по месяцам в 2022 – 2024 годах



+49.8%

Прирост RevPAR
2023/2022

+12.1%

Минимальный прирост
RevPAR 2024/2023

ноябрь

+37.5%

Прирост RevPAR
2024/2023

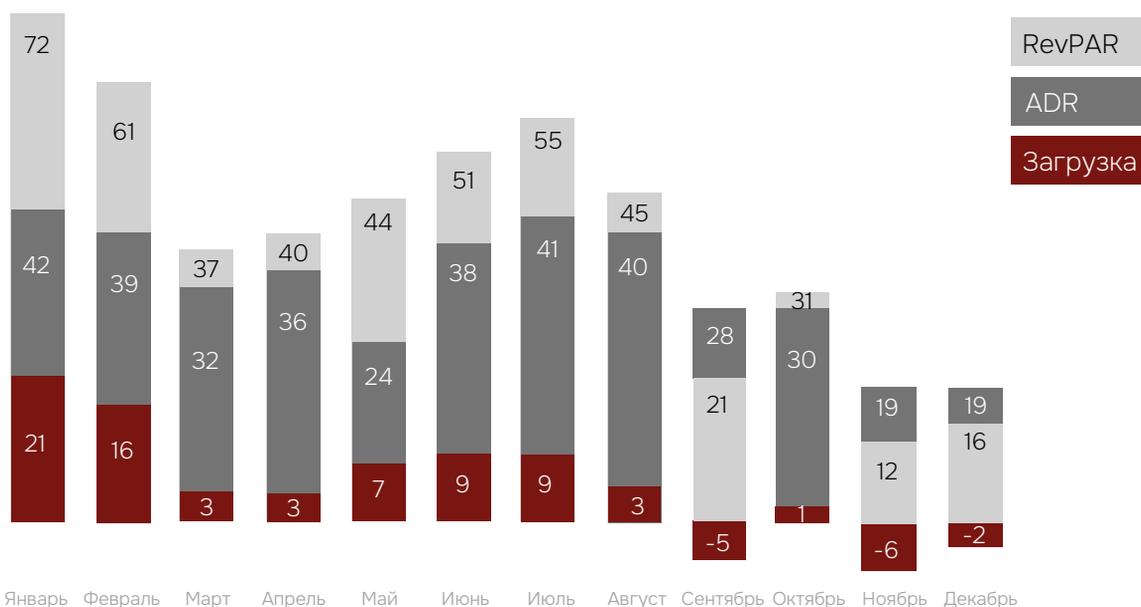


+73.3%

Максимальный прирост
RevPAR 2024/2023

январь

Динамика прироста показателей московских отелей в 2024 году



Прирост показателей 2024 года к 2023 году в городе Москве (прирост, %)

В 2024 году итоговый прирост операционных показателей отелей Москвы был положительным, но это далось нелегко. Загрузка номеров и RevPAR показали значительно более скромные результаты, чем в 2023 году: прирост загрузки снизился на 14 процентных пунктов (п.п.), а RevPAR - на 12 п.п. Прирост ADR в 2024 году при этом увеличился на 5.4 п.п.

Ключевые моменты года: от спадов к временным подъемам

Март 2024 года стал переломным: все операционные показатели резко снизились по сравнению с февралем. Однако уже с апреля началось постепенное восстановление, которое продолжалось вплоть до июля. Но уже в августе тренд развернулся, и показатели снова пошли вниз.

Осенний спад: вызовы и адаптация

С сентября загрузка номеров ушла в отрицательную зону, что стало серьезным вызовом для рынка. Несмотря на это, RevPAR оставался в плюсе, и это заслуга роста ADR. Именно увеличение средней цены номера позволило отелям компенсировать падение спроса и удержать RevPAR.

Итоги года: уроки для столичного рынка

2024 год показал, что московский отельный рынок способен адаптироваться к сложным условиям. Однако необходимость наращивать ADR и снижение загрузки указывают на важность пересмотра стратегий. Чтобы оставаться устойчивыми, отелям столицы нужно находить новые способы привлечения гостей и повышать свою конкурентоспособность.

Динамика показателей прироста за последние два года в отелях Москвы: тренды и прогнозы

Анализ графиков нормализованного накопленного прироста операционных показателей за последние два года выявил схожие тренды для всех категорий отелей Москвы. Несмотря на различия в темпах изменений, общие закономерности прослеживаются достаточно четко:

Ключевые тренды 2023–2024 годов

1 Снижение скорости роста ADR и RevPAR с сентября 2024 года

Темпы прироста средней ADR RevPAR начали замедляться, что свидетельствует о приближении определенного ценового потолка и снижении спроса.

2 Замедление прироста загрузки с марта 2024 года

Уже с весны 2024 года скорость прироста загрузки номеров начала снижаться, а к концу года изменения загрузки стали отрицательными.

3 Снижение загрузки ближе к концу 2024 года (относительно к 2023)

Несмотря на это, прирост REVPAR оставался положительным, что говорит о том, что рост ADR частично компенсировал падение спроса.

4 Различия между категориями отелей

В отелях категории 5* прирост загрузки снижался медленнее, чем в других категориях, что подчеркивает их устойчивость.

В отелях категории 3* скорость убывания графика прироста загрузки была выше, чем в отелях 4* и 5*, что указывает на их большую зависимость от изменений спроса.

Ожидания на 2025 год

1 Сохранение замедленного темпа прироста показателей

Ожидается, что темпы прироста операционных показателей будут ниже, а их сезонные значения стабилизируются.

2 Модели спроса и динамики тарифов

Модели спроса и ценовой политики, вероятно, будут повторять тренды 2024 года, что может упростить прогнозирование для отельеров.

3 Стратегия продаж: поиск баланса

Ключевой задачей станет поиск компромисса между повышением тарифов и сохранением спроса. Отели придется аккуратно выстраивать ценовую политику, чтобы оставаться конкурентоспособными.

4 Усиление конкуренции за турпоток

Ожидается усиление конкуренции между регионами за туристические потоки. Часть туристов может вернуться к традиционным направлениям, что потребует от московских отелей новых стратегий привлечения гостей.

2025 год станет временем новых вызовов для московского отельного рынка.

Чтобы оставаться устойчивыми, отелям придется адаптироваться к изменяющимся условиям, искать новые способы привлечения гостей и укреплять свои конкурентные преимущества.





**HOTEL
ADVISORS**

Санкт-Петербург, БЦ Лениздат
наб.р. Фонтанки, д. 59
info@hoteladvisors.ru



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

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

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