



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Апрель 2023 года



Ключевые показатели

По данным Hotel Advisors*, загрузка в отелях Москвы в феврале и в марте 2023 года выросла на 7% и 28%, соответственно, по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. Мы ожидаем, что в отсутствии потрясений и изменений экономической и политической ситуаций в стране, падение спроса по итогу года зафиксировано не будет. Наоборот, ввиду ограничений на выездной туризм Москва будет активно привлекать региональных туристов.

В 2023 году в Москве планируется к открытию еще 6 качественных объектов, номерной фонд которых совокупно составит 729 номеров. Это Radisson Blu на Ленинском проспекте, ex-Hilton Garden Inn Paveletsky, Stella Di Mosca (ex-Bvlgari Hotel), MOSS Hotel, ex-DTH Moscow и ex-Mandarin Oriental. Их открытия были запланированы на 2022 год, однако были перенесены ввиду политических событий, произошедших в прошлом году.

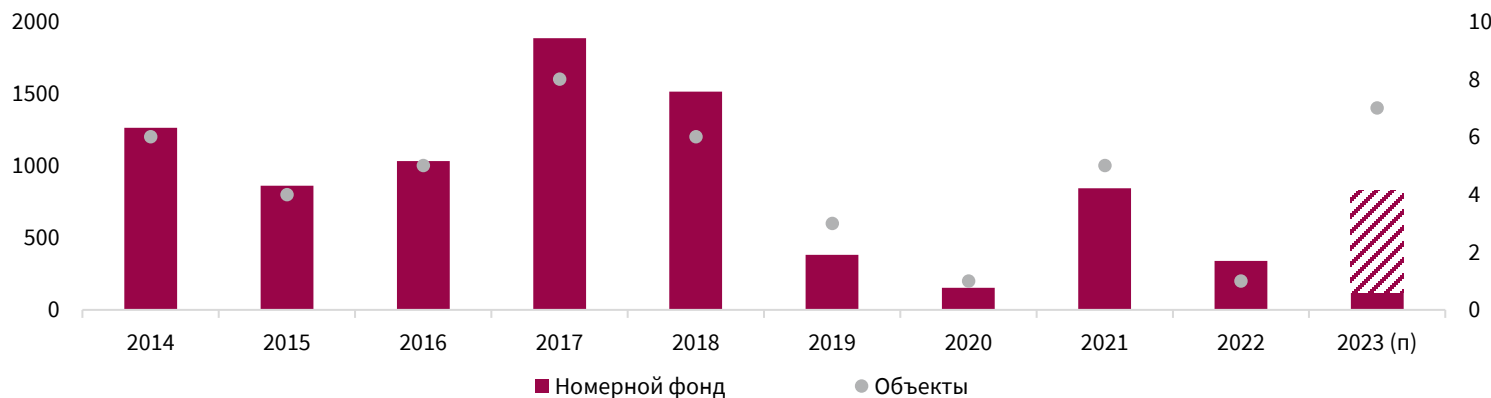
Новое строительство – В Москве за 1 квартал 2023 года был открыт только 1 отель – **AZIMUT Сити Отель Comcity Москва**, номерной фонд которого составляет 150 номеров.

Расположение: офисный парк Comcity, м. Румянцево



Также был сдан в эксплуатацию, но еще не открыт для посетителей, **Radisson Blu** на Ленинском проспекте, номерной фонд которого составит 164 номера.

Темп прироста номерного фонда, объекты и номерной фонд



Hotel Advisors – российская компания, предоставляющая аналитику гостиничного рынка

19,3 тысяч номеров

Качественный номерной фонд в Москве

1 НОВЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ ОБЪЕКТ

Был открыт в 1 квартале 2023 года

+150 номеров

Номерной фонд в новом объекте, введенном в 1 квартале 2023 года

68,5%

Загрузка отелей в Москве в марте 2023 года по данным Hotel Advisors*

Инвестиции в гостиничный сегмент

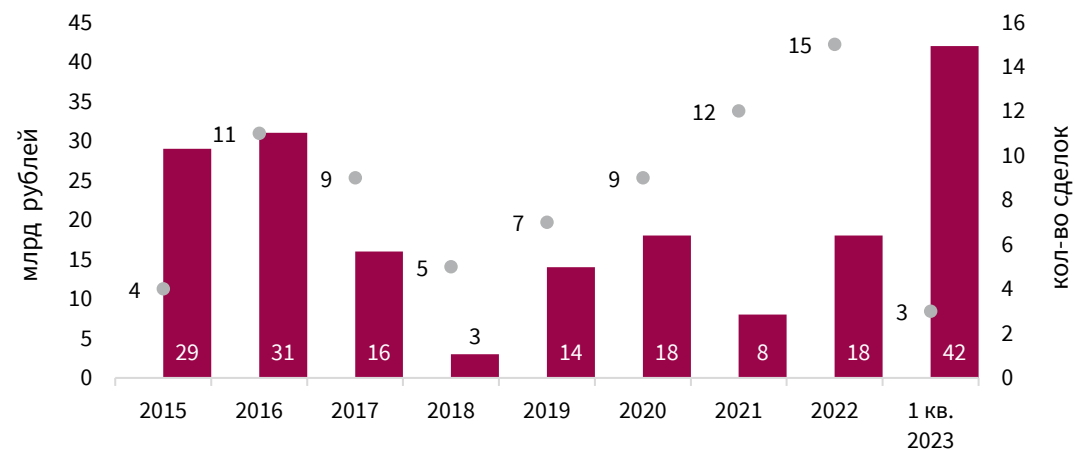
За первый квартал 2023 года было закрыто 3 инвестиционные сделки в сегменте гостиничной недвижимости, общий объем которых составил 42 млрд рублей. Значение более чем в 2 раза превышает показатель за весь 2022 год. С 2018 по 2022 годы мы наблюдаем непрерывный рост количества инвестиционных сделок. В последние годы инвесторам были интересны несколько регионов России: Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Карачаево-Черкесская республика, Мурманская и Свердловская области. Лидерами по количеству сделок являются Санкт-Петербург и Москва, однако развитие внутреннего туризма дает импульс к усилению инвестиционной активности и в других регионах РФ.

Поддержка государства

Государство продолжает помогать развитию туристической индустрии: с начала 2023 года Правительством были подписаны распоряжения, в рамках которых выделено более 11,4 млрд рублей на поддержку регионального туризма.

Совокупно в ближайшие три года в развитие туризма государство планирует вложить более 700 млрд рублей. Фокус поддержки придется на развитие качественного предложения и инфраструктуры.

Динамика инвестиционных сделок в гостиничном секторе, млрд руб. и кол-во сделок



Инвестиционные сделки 2023 года



10 отелей Wenaas
Площадь: 265 тыс. кв. м
Цена продажи: 15-17 млрд рублей

COSMOS
HOTELS

СИСТЕМА
АКЦИОНЕРНАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ

Курорт Архыз в Карачаево-Черкессии
Площадь: 20 тыс. га
Цена продажи: 24,2 млрд рублей



Санаторий «Белые ночи» в Санкт-Петербурге
Площадь: 35,5 тыс. кв. м
Цена продажи: 1,75 млрд рублей

Инвестиционные сделки в 2021 - 2023

68 млрд рублей

Общий объем инвестиционных сделок в гостиничном сегменте за три года с начала 2021 года

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

10,4 млрд руб. + портфельная сделка*
Общий объем инвестиций

12 транзакций

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

6,3 млрд руб.
Общий объем инвестиций

7 транзакций

* + Портфельная сделка

16 млрд руб.
Общий объем инвестиций

10 объектов:

- Санкт-Петербург – 6
- Москва – 2
- Екатеринбург - 1
- Мурманск – 1

МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

0,35 млрд руб. + портфельная сделка*
Общий объем инвестиций

1 транзакция

МОСКВА

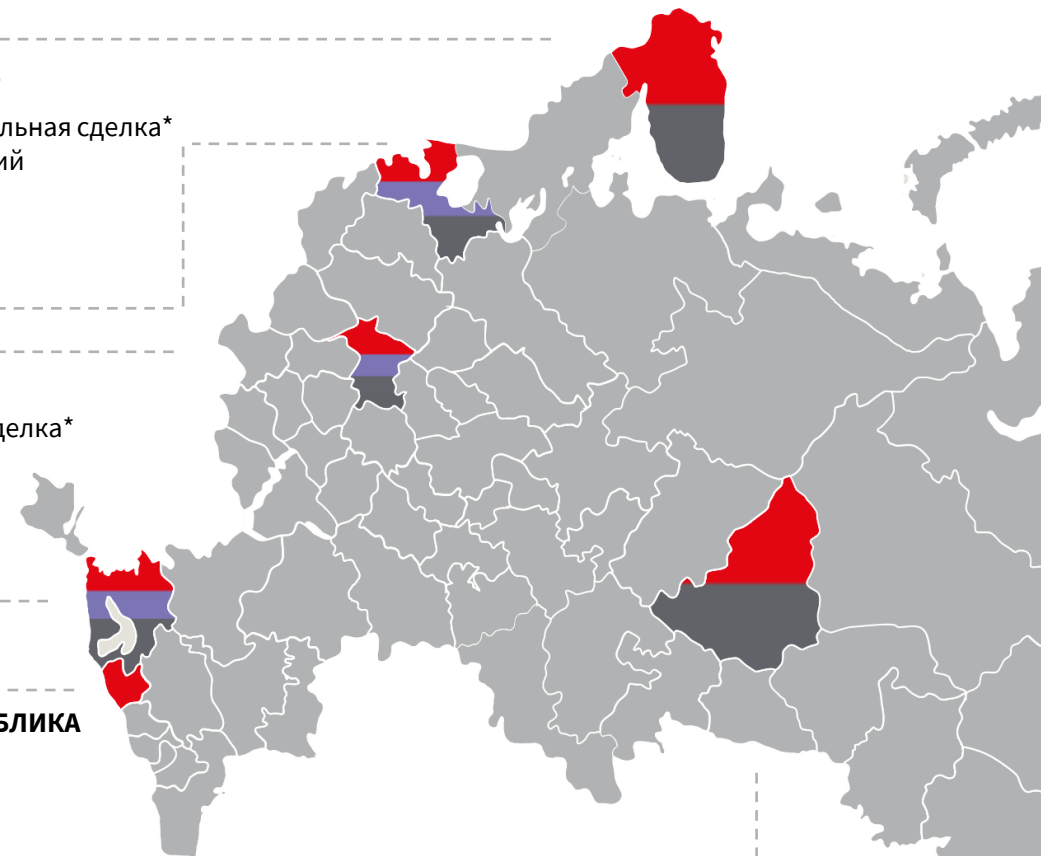
9,9 млрд руб. + портфельная сделка*
Общий объем инвестиций

7 транзакций

КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКАЯ РЕСПУБЛИКА

24,2 млрд руб.
Общий объем инвестиций

1 транзакция



СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

0,8 млрд руб. + портфельная сделка*
Общий объем инвестиций

1 транзакция

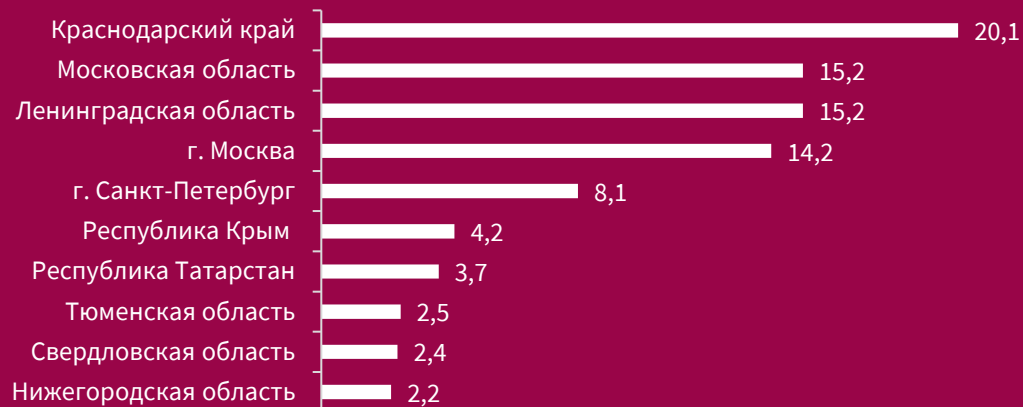
2021 год –

2022 год –

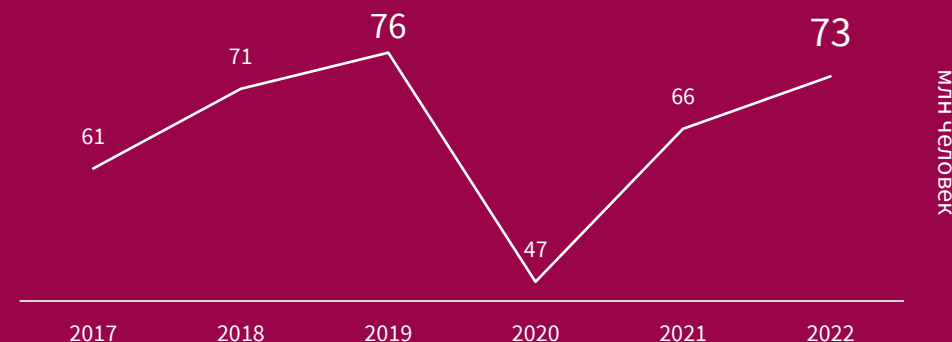
2023 год –

Туристический поток в 2022 году

Топ-10 туристических направлений в России,
кол-во турпоездов в млн штук



В 2022 году численность размещенных лиц (в млн человек) в коллективных средствах размещения по всей России выросла по сравнению с 2020 и 2021-гг и практически достигла до-ковидных показателей 2019 года



Итоги 2022 года

Изменение к 2021 году

Внутренний туризм **+17%**

Выездной туризм **+21%**

Въездной туризм **+95%**

Туристический поток по России в 2022 году вырос на 17% по сравнению с предыдущим годом и составил более 68 млн поездок

Рост выездного турпотока (23 млн поездок) объясняется произошедшими политическими событиями в стране и низкой туристической активностью в предыдущие годы из-за ковидных ограничений. Однако это более чем в половину меньше, чем в 2019 году

В 2022 году Россию посетили 8 млн иностранных туристов – в три раза меньше, чем в 2019 году. Большинство турпоездов в Россию совершили граждане стран СНГ. Рост въездного туризма по сравнению с показателями 2021 и 2020 гг. объясняется антиковидными ограничениями, действовавшими на тот момент

Туристический поток в 2023 году

Туристический поток,
турпоездки в млн штук

янв-фев 2022 15, 2

янв-фев 2023 17, 7 ▲ +2,5

Число въездных турпоездок иностранных
граждан в РФ, млн штук

янв-фев 2022 1,17

янв-фев 2023 1,03 ▼ -0,14

Итоги – январь-февраль 2023

Туристический поток в России за первые 2 месяца 2023 года, по данным Росстата, вырос на 16% по сравнению с предыдущим годом и составил более 17 млн поездок. Число въездных турпоездок снизилось до 1,03 млн, что на 12% меньше, чем за аналогичный период в 2022 году. В течение года мы ожидаем дальнейшего роста туристического потока в России в связи с сокращением возможностей для путешествий в другие страны.

Источник: Росстат

Специально для IBC Real Estate:

«Сегодня туристическая отрасль на подъеме. В 2022 году был зафиксирован рекордный турпоток, согласно данным Росстата, он составил около 140 миллионов человек, с размещением в КСР - 68 миллионов человек. Безусловно, квалифицированного номерного фонда на сегодня остро не хватает, но и в этом направлении идет большая работа. В 2022 году было введено в эксплуатацию около 10 000 номеров, в ближайшие годы, благодаря уточненным целям национального проекта, планируется сдать еще около 300 000 номеров. Все это говорит о высоком внимании государства к туристической отрасли и характеризует ее как обладающую высоким инвестиционным потенциалом»

Илья Уманский
Президент Российского союза туриндустрии





МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Nobius, 196158, Санкт-
Петербург, Пулковское ш.,
40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru