



# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

---

III квартал 2023 года



## В ожидании стабилизации

Ужесточение денежно-кредитной политики будет способствовать возвращению экономики на траекторию умеренного сдержанного роста

### Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

	2022	2023п	2024п
<b>Темп роста ВВП, % г/г</b>	-2,1	2,8	2,3
<b>ИПЦ, % к декабрю</b>	11,9	7,5	4,5
<b>Ключевая ставка</b> в среднем по году, %	10,6	9,9	11,5-12,5
<b>Оборот розничной торговли, % г/г</b>	-6,7	5,3	3,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г</b>	-1,0	4,3	2,7
<b>Курс доллара США, рублей за доллар</b>	67,5	85,0	90,0
<b>Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель</b>	98,7	83,5	85,0
<b>Цена на нефть марки Urals, долл. США за баррель</b>	76	60	60

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Стремительный **рост экономической активности** в I полугодии **привел к усилению проинфляционных рисков**



С учетом того, что с начала года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 30 октября **до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 15,0-15,2%**

Восстановление экономики в III квартале 2023 года шло по широкому кругу отраслей. По оценкам ЦБ, та часть экономики, которая ориентирована на внутренний спрос, в целом уже превысила уровень докризисного 2021 года.

Уверенный рост внутреннего спроса происходит за счет расширения частного спроса при сохранении государственного спроса на высоком уровне. Увеличение потребительской активности поддерживается высокими темпами кредитования и ростом реальных заработных плат на фоне дефицита трудовых ресурсов.

В среднесрочной перспективе деловая активность снизится на фоне ужесточения денежно-кредитных условий. Спрос на рынках коммерческой недвижимости сохранится, однако будет более сдержанным в сравнении с летними месяцами 2023 года.

# Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Качественный фонд в РФ составляет ~ **100** тыс. номеров

Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки



**48%**

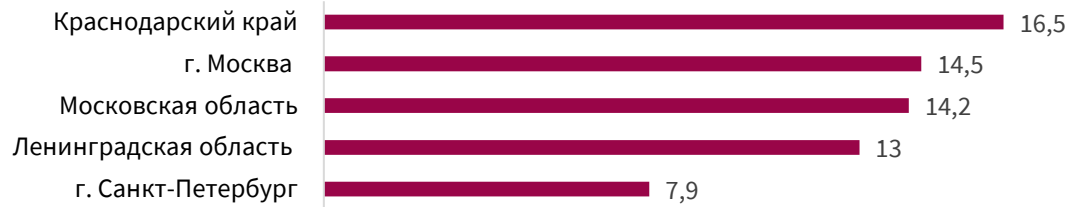
другие сети и качественные несетевые объекты

На ноябрь 2023 года с российского рынка ушли 9 гостиничных операторов: Hyatt Hotels Corporation, InterContinental Hotels Group, Marriott International, CPI Hotels, Belmond, Sokos Hotels, Four Seasons Hotels and Resorts, BWH Hotels и Wyndham Hotel Group.

# Туристический поток за III квартала 2023 года

**Внутренний туризм** (общее кол-во турпоездов на определенную территорию за определенный промежуток времени) **за период с января по сентябрь 2023 года вырос на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 135 млн поездок.** В сентябре 2023 года показатель турпотока в РФ почти достиг годового значения прошлого года. Таким образом, по итогам IV кварталов мы ожидаем рост внутреннего туризма по сравнению с 2022 годом.

**Топ-5 туристических направлений в России с января по август 2023 года, кол-во турпоездов в млн штук**



**Оценка турпотока, млн штук поездок**

Период	Оценка турпотока (млн штук поездок)
янв-сент 2022	116
янв-сент 2023	135

## Выездной и въездной туризм в первом полугодии 2023 года

Число выездных турпоездов граждан РФ в зарубежные страны за период с января по июнь 2023 года, по данным Росстата, выросло на 35% по сравнению с предыдущим годом и составило 10,8 млн поездок. Российские граждане чаще всего посещали такие страны, как Турция, Абхазия, Казахстан.

За период с января по август 2023 года число въездных турпоездов снизилось на 12% и составило почти 6 млн.

**Число выездных турпоездов граждан РФ в зарубежные страны и въездных турпоездов иностранных граждан в РФ**

Год	Выездные поездки с января по июнь, млн поездок	Въездные поездки с января по август, млн поездок
2022	8	6,8
2023	10,8	6

Источник: Росстат

Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

**Туристический поток за III квартала 2023 года**

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

# Туристический поток

С января по сентябрь 2023 года

Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

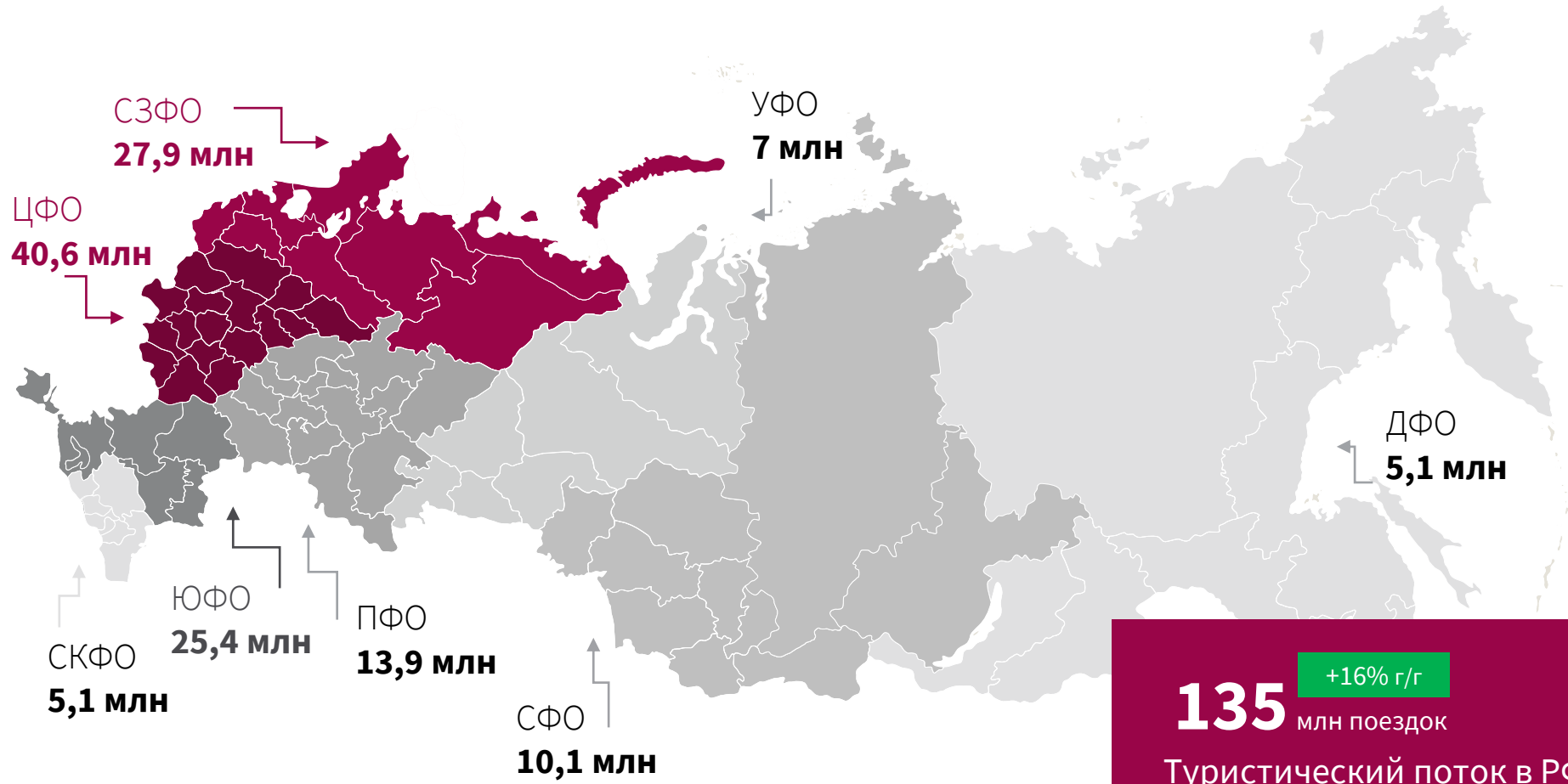
Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки



**135** млн поездок  
+16% г/г  
Туристический поток в РФ  
с января по сентябрь 2023

Данные указаны в количестве турпоездок

Источник: Росстат

# Выездной туризм

## Ключевые индикаторы

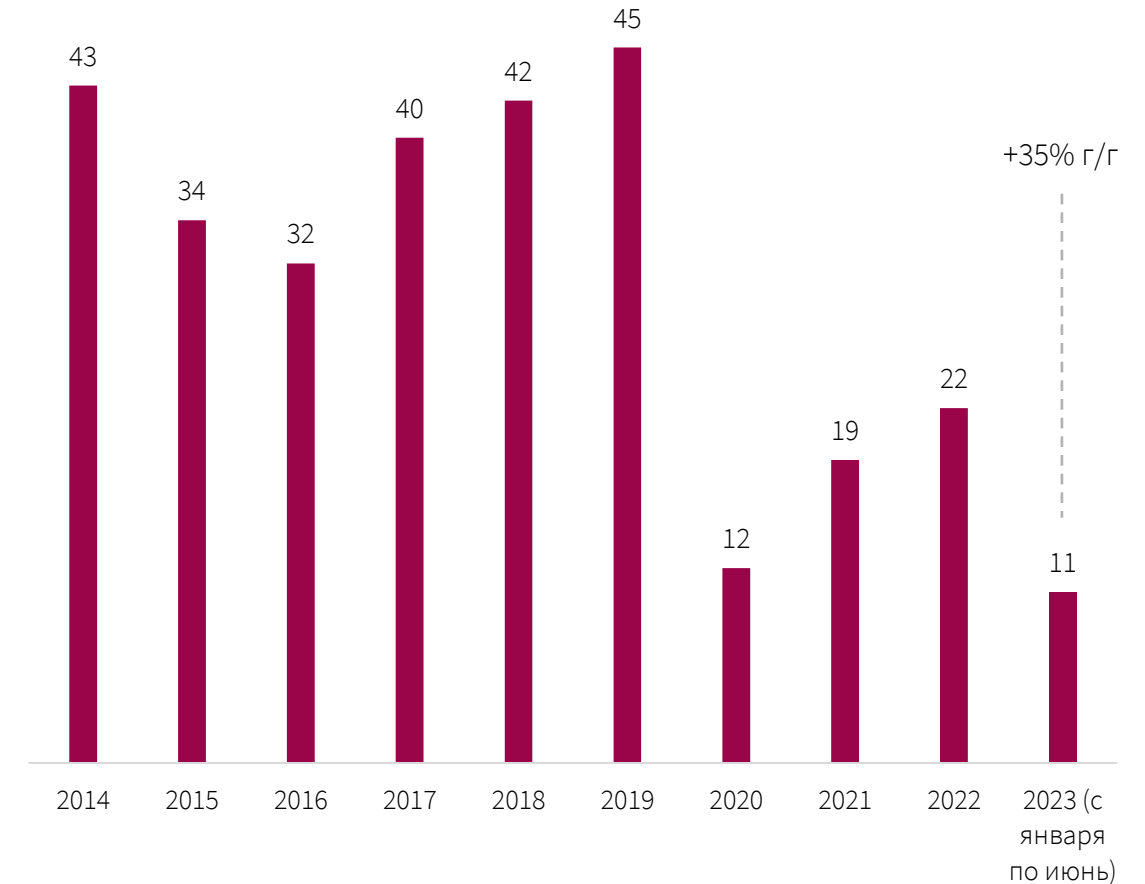
**Внутренний туризм** (общее кол-во турпоездов на определенную территорию за определенный промежуток времени) **за период с января по сентябрь 2023 года вырос на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 135 млн поездок.** В сентябре 2023 года показатель турпотока в РФ почти достиг годового значения прошлого года. Таким образом, по итогам IV кварталов мы ожидаем рост внутреннего туризма по сравнению с 2022 годом.

### Топ-10 направлений выездного туризма среди россиян с января по июнь 2023 года, млн поездок

1. Турция	2,2
2. Абхазия	2,1
3. Казахстан	1,2
4. ОАЭ	0,9
5. Египет	0,6
6. Таиланд	0,5
7. Армения	0,5
8. Грузия	0,4
9. Финляндия	0,3
10. Эстония	0,3

Источник: Росстат

### Динамика выездных турпоездов граждан РФ в зарубежные страны с 2014 по 2023 гг., млн поездок



Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

**Выездной туризм**

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки

# Карта выездного туризма: анализ поисковых запросов

Наиболее популярные направления для зарубежного туризма – **Турция, Египет, Таиланд и Вьетнам.**

Москва

Жители ЦФО активнее остальных россиян ищут туры за рубежом

Турция

Египет

Турция входит в ТОП-3 самых востребованных направления туризма во всех федеральных округах

СФО

Повышенный спрос

Повышенный спрос

ДФО

Таиланд

Вьетнам

В целом по России **34% поисковых запросов** населения о турах за рубежом **приходится на страны Азии.** В разрезе федеральных округов **чаще всего туры в Азии смотрят в ЦФО и СФО.** При этом с учетом численности населения мы видим, что **для жителей СФО и ДФО страны Азии – это наиболее приоритетные направления** для туризма, опережающие даже Турцию и Египет.

Население ДФО и СФО интересуется азиатскими направлениями более чем в 60% случаев, в то время как в других регионах индикатор не превышает 36%.

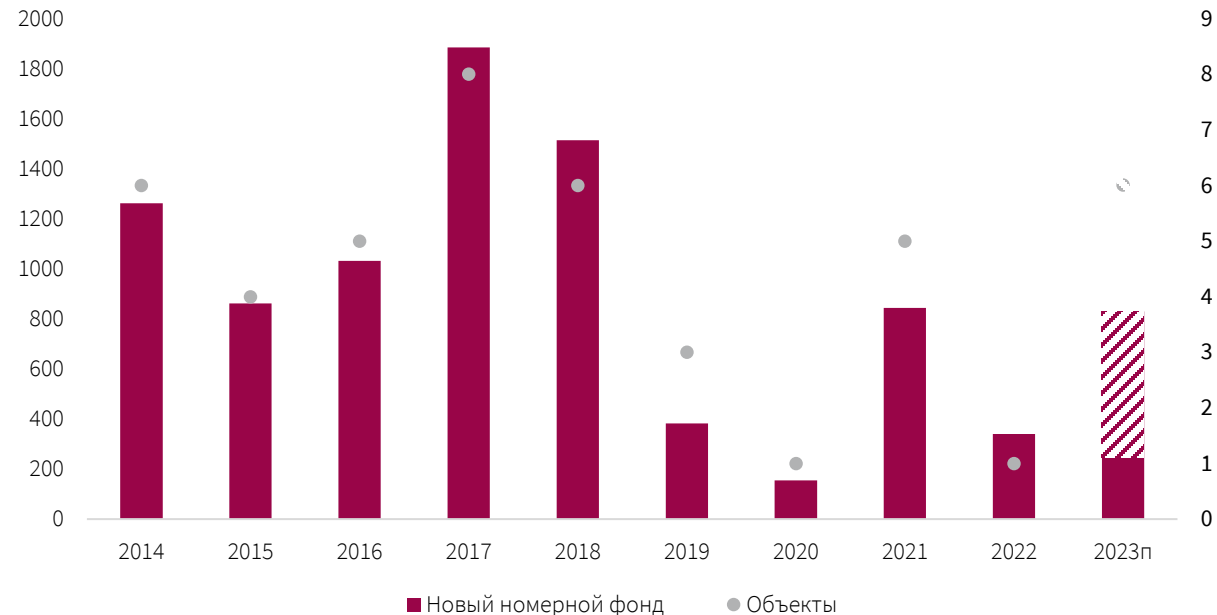
**Страны Юго-Восточной Азии** (Вьетнам, Таиланд) **более востребованы среди российских туристов,** чем страны Южной Азии. Это связано, прежде всего, с высокой стоимостью туров на Шри-Ланку и Мальдивы. Тем не менее, население Москвы и Санкт-Петербурга с высокой частотой интересуется этими эксклюзивными направлениями.

# Москва: ключевые индикаторы

**В III квартале 2023 года в Москве не было открыто ни одного качественного гостиничного объекта.** Так, совокупно за первые 9 месяцев 2023 года в Москве было открыто 2 гостиничных объекта (Azimut Сити Отель Комсити и Radisson Blu Leninsky Prospect Hotel), номерной фонд которых составляет 314 номеров. До конца года запланировано увеличение рынка еще на 489 номеров в 4 объектах, которые были анонсированы к открытию до приостановки работы международных операторов.

**Турпоток в Москве за первые 9 месяцев 2023 года увеличился** по сравнению с аналогичным периодом 2022 года **на 30% и составил 14,5 млн поездок.** Сейчас наблюдается положительная тенденция - рост въездного туризма. В столице постепенно восстанавливается трафик.

**Динамика прироста номерного фонда: количество объектов и номерной фонд**



20,6 тысяч номеров

Качественный номерной фонд в Москве

+0 новых номеров

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

69,9%

Средняя загрузка отелей в Москве с января по август 2023 года по данным Hotel Advisors

Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Меры государственной поддержки



# Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

С января по сентябрь 2023 года

**В III квартале 2023 года была совершена одна инвестиционная сделка в сегменте гостиничной недвижимости.** Инвестгруппа «Русские фонды» получила контроль над отелем Baikal View на острове Ольхон стоимостью около 1 млрд руб.

Так, общий объем сделок в гостиничную недвижимость за III квартала 2023 года составил более 43 млрд рублей – рекордный показатель за всю историю наблюдений, а доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость – 7%.

**Динамика объема инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью России, млрд руб.**



**Инвестиционные сделки 2023 года в гостиничную недвижимость**

**43**  
млрд руб.

**Цена продажи,**  
млрд руб.

**Курорт Архыз**  
Карачаево-Черкессия 24,2

**10 отелей Wenaas**  
Санкт-Петербург  
Москва  
Екатеринбург  
Мурманск 16

**Санаторий «Белые ночи»**  
Санкт-Петербург 1,75

**Baikal View**  
Иркутская область 1

Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

**Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости**

Меры государственной поддержки

# География инвестиционных сделок

С января по сентябрь 2023 года

Во многих регионах России существует острая нехватка качественного номерного фонда. Туристы стали заинтересованы не только в курортном отдыхе в летний период времени, который развивался последние годы, но и, например, экотуризме или лечебно-оздоровительном.

Однако, **девелопмент объектов осложнен растущей стоимостью строительства**, связанной с ростом цен на материалы и их доставку, а также увеличением процентной ставки по кредитам. Более того, как правило, только профильные игроки готовы управлять гостиничными проектами ввиду необходимости комплексного подхода к введению данного бизнеса.

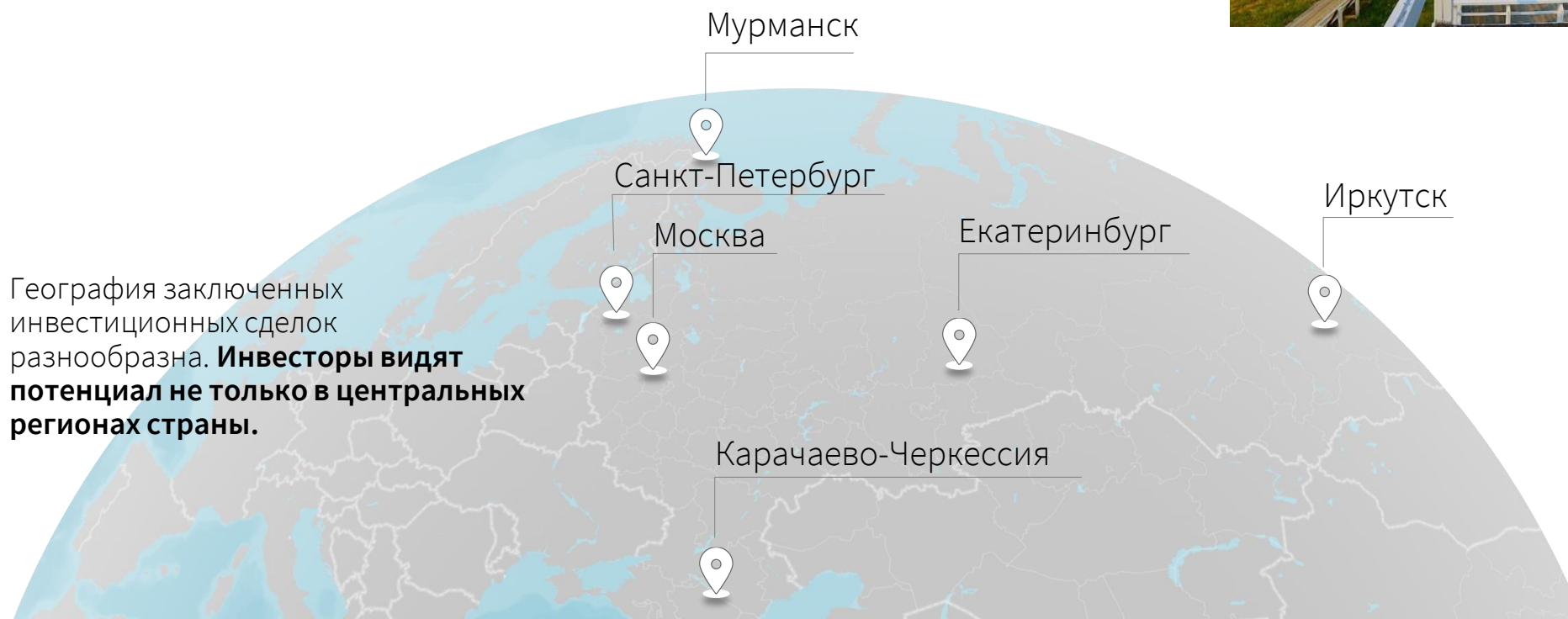
На фоне ухода международных брендов на рынке **появляются предложения по покупке готового бизнеса**, который включает не только функционирующий и приносящий прибыль объект, но и команду профессионалов. Именно поэтому частные инвесторы активно рассматривают варианты уже построенных гостиниц.

## Сделка III квартала

Baikal View, Иркутская область



География заключенных инвестиционных сделок разнообразна. **Инвесторы видят потенциал не только в центральных регионах страны.**



Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

**Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости**

Меры государственной поддержки

# Меры государственной поддержки

## Постановление №141

В 2021 году в России стартовала программа выдачи льготных кредитов на строительство отелей. Теперь предприниматели, реализующие инвестпроекты в сфере гостиничного бизнеса, смогут получить финансирование. Срок действия кредитного договора – до 15 лет включительно.

Льготный заём доступен организациям, у которых нет задолженности по зарплатам перед работниками и просроченных налоговых платежей. Потенциальный заёмщик также не может проходить процедуру ликвидации или банкротства.

Полученные средства можно направить на строительство или реконструкцию зданий для размещения гостиниц площадью не менее 5 тыс. кв. м или с фондом от 120 номеров, звездность – не менее «3 звезды». Также разрешается инвестировать в отели, расположенные в многофункциональных (офисных или торгово-развлекательных) комплексах, если их фонд превышает 150 номеров.

### 1. Формирование кредитного предложения: **изменен подход в определении верхнего порога**

Процентная ставка на период предоставления уполномоченному банку субсидии по кредитному договору (соглашению) в соответствии с настоящими правилами не может превышать сумму 3 процентов годовых и 30 процентов ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на каждую дату начисления уполномоченным банком процентов по кредитному договору (соглашению) в течение срока действия кредитного договора (соглашения).

Например:  $13\%(\text{ключ}) \cdot 30\% = 3,9\% + 3\% = 6,9\%$  - предельный размер итогового кредитного предложения инвестору

### 2. Субсидия банку: **изменен объем со 100% до 70%**

Субсидии предоставляются уполномоченным банкам в размере суммы 3 процентов годовых и 70 процентов ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на каждую дату начисления уполномоченным банком процентов по кредитному договору (соглашению) в течение срока действия кредитного договора (соглашения).

Например:  $3\% (\text{годовых}) + 9,1\% (70\% \text{ ключа}) = 12,1\%$  - субсидия банку

### 3. Изменены удельные показатели стоимости номера

Вид работ	Категории гостиницы	Удельная стоимость
Строительство гостиниц и многофункциональных комплексов	Три звезды	11 млн
	Четыре звезды	15,4 млн
	Пять звезд	23,1 млн
Строительство (реконструкция) крупных инвестиционных проектов		15 тыс. рублей на 1 посетителя в год

Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

**Меры государственной поддержки**



# Меры государственной поддержки

## Постановление №141

В конце марта 2022 года в силу вступил федеральный закон о налоговой поддержке бизнеса в условиях санкций (от 26.03.2022 № 67-ФЗ). Он подразумевает льготу в виде ставки 0% НДС для операторов гостиниц, которые предоставляют услуги по временному проживанию. Нулевая ставка действует 20 кварталов подряд, то есть пять лет, начиная с 1 июля 2022.

### Важно

Начало и конец срока обнуления НДС зависит от даты начала работы гостиницы:

- для действующих гостиниц НДС обнулят с 01.07.2022 до 30.06.2027
- для гостиниц, которые открылись в 2022 году и позже и не будут числиться в реестре туробъектов, НДС обнулят с квартала начала работы и до 30.06.2027
- новые гостиницы, которые откроются не раньше 3 квартала 2022 года и будут внесены в реестр туробъектов, льгота будет действовать 20 кварталов с начала работы. Например, гостиница, открывшаяся в 4 квартале 2023 года получает право на нулевой НДС включительно до 3 квартала 2028 года

### Дополнительно

От 5 до 10 лет льгот по налогу на имущество, субсидирование Ростуризмом процентной ставки по кредиту, возмещение капитальных вложений в новые гостиницы по ПП РФ №1704 от 19.10.2020 за счет средств региональных бюджетов, получение ЗУ без торгов, резидентство в TOP/ТОСЭР для получения налоговых льгот.

### Дополнительно

В Госдуме одобрили финансирование госпрограммы развития туризма на ближайшие три года. На трехлетний период 2024 - 2026 годы заложено 52 млрд рублей. Целевые ориентиры к 2030 году - 140 млн турпоездов ежегодно и 238 тысяч новых гостиничных номеров.

Источник: Письмо Минфина России от 27.07.2022 № 03-07-15/73570.

Внешний контекст

Основные игроки рынка гостиничной недвижимости в РФ

Туристический поток за III квартала 2023 года

Выездной туризм

Карта туризма

Москва: ключевые данные

Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

**Меры государственной поддержки**





**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](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)