Nikoliers

I полугодие 2024 г.

Гостиничная недвижимость

Россия | Москва | Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА В РОССИИ

	5М 2023	2023	5М 2024	2024П*
Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, чел.	27 074 691	77 109 889	30 194 498	85 995 234
Число ночевок в коллективных средствах размещения, ночей	99 079 712	309 118 630	109 850 978	342 723 885
Доходы коллективных средств размещения, тыс. руб., без НДС	253 262 663	899 829 031	321 358 570	1 141 770 237

*Оценка Nikoliers

Источник: Росстат

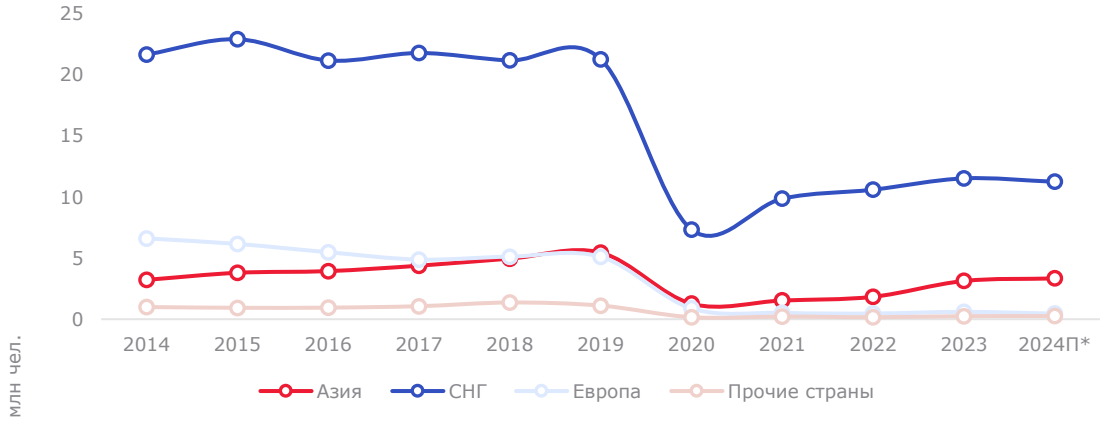
КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

- Развитие внутреннего туризма продолжается
- Восстановление въездного турпотока
- Фокус на азиатских туристов
- Государственная поддержка отрасли
- Выход новых иностранных гостиничных операторов

Развитие внутреннего туризма продолжается. Объем туристического потока стремительно растет, в первую очередь за счет внутреннего спроса. Постепенно восстанавливается въездной туристический поток. Несмотря на лидирующую позицию туристов из стран СНГ в общем объеме въездного турпотока, наблюдается тренд на рост доли азиатских туристов.

Открытие новых качественных гостиниц происходит активнее, чем годом ранее. В Москве было открыто три новых объекта, Санкт-Петербург отметился открытием двух гостиниц — таким образом, номерной фонд в двух городах увеличился на 556 номеров.

Структура въездного туристического потока в России, 2014–2024П г.



*Оценка Nikoliers

Источник: Росстат, Nikoliers

Государственная поддержка отрасли

Государственная программа

«Развитие туризма»
2022–2030 гг.
На основе:
- Федеральный закон «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»;
- Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»;
- Указ Президента Российской Федерации от 2 июля 2021 г. № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации»;
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 20 сентября 2019 г. № 2129

Национальный проект

«Туризм и индустрия гостеприимства»
2021–2030 гг.

«Малое и среднее предпринимательство»
2019–2024 гг.

Федеральный проект

«Развитие туристской инфраструктуры»
Обеспечить граждан современной туристической инфраструктурой. Создать и внедрить систему поддержки, направленную на развитие внутреннего туризма, обеспечивающую прирост количества туристических поездок, в том числе для детей.

«Повышение доступности туристских услуг»
Обеспечить гражданам с целью отдыха и поддержания здоровья доступность поездок по стране в условиях комфортной и безопасной туристической среды. Создать сквозную систему финансовой и нефинансовой поддержки, направленную на развитие экспорта туристских услуг. Создать и внедрить цифровые решения, обеспечивающие гражданам доступ к информации о возможностях отдыха внутри страны, а также к туристическим цифровым сервисам.

«Совершенствование управления в сфере туризма»
Увеличить число рабочих мест и повысить кадровый потенциал отечественной туристической отрасли.

Меры поддержки

- Льготный кредит в срок до 15 лет по ставке 3–5 % на строительство, реконструкцию гостиниц уровня не меньше чем «3 звезды», с площадью от 5 000 кв. м или же с номерным фондом от 120 номеров.
- Гранты и субсидии на создание модульных гостиниц.
- Субсидии на обустройство пляжей, создание кемпингов и автокемпингов, разработку электронных путеводителей по туристическим маршрутам и реализацию других инициатив.
- Нулевая ставка НДС для гостиниц и прочих объектов туриндустрии (2022–2030 гг.).
- Налоговые льготы (налоговые каникулы, отмена НДФЛ с материальной выгодой и др.).

Субсидии на организацию событийных мероприятий (снижение стоимости пакетных туров по внутрироссийским маршрутам 2023–2024 гг.).

Онлайн–программы обучения персонала в области туризма, также не менее 1 245 человек смогут пройти краткосрочные программы дополнительного профессионального образования на базе Международного центра компетенций в сфере туризма в Санкт–Петербурге.

Льготный кредит.

Комплексное развитие территорий

Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»
От 30.12.2020

Развитие инфраструктуры

Федеральный проект «Строительство автомобильных дорог международного транспортного коридора Европа – Западный Китай»
2019–2024 гг.
Федеральная скоростная магистраль М–12, которая пройдет по 8 регионам (от Московской области до столицы Свердловской области — Екатеринбурга).

Шаги по реализации

Федеральная целевая программа «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации»
2019–2025 гг.
Комплексное развитие туристской и обеспечивающей инфраструктуры туристских кластеров по приоритетным видам туризма (кластерное развитие территорий).

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Предлагает бизнесу участвовать в развитии туристической инфраструктуры на принципах государственно–частного партнерства. Поддерживает своих партнеров на каждом этапе реализации проекта — от мастер–планирования и проектирования до сдачи объекта в эксплуатацию.

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	П1 2021	П1 2022	П1 2023	П1 2024
Москва				
Качественный номерной фонд, количество номеров*	19 308	19 659	20 732	21 012
Уровень загрузки, %**	56	60	68	74
Средняя цена продажи номера, (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки**	6 273	5 276	6 773	9 230
Доход на номер (RevPAR), руб./сутки**	3 533	3 136	4 449	6 638
Санкт-Петербург				
Качественный номерной фонд, количество номеров*	26 095	26 310	26 372	26 783
Уровень загрузки, %**	53	49	61	60
Средняя цена продажи номера, (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки**	5 194	5 352	5 621	7 428
Доход на номер (RevPAR), руб./сутки**	2 579	2 799	3 292	4 632

Понятия «качественные гостиницы» и «качественный номерной фонд» включают в себя классические гостиницы, управляющиеся международными и крупнейшими российскими операторами, а также сертифицированные гостиницы от 3 и от 15 номеров, ранее находившиеся в управлении международных операторов.
**Анализ операционных показателей деятельности гостиниц за 2021–2023 гг. произведен на основе данных Hotel Advisors. В рамках данных источника Nikoliers использует свою методику сегментации и группировки данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors самостоятельно или иными компаниями в других источниках, где могут использоваться данные Hotel Advisors.

Источник: Nikoliers, Hotel Advisors

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Москва

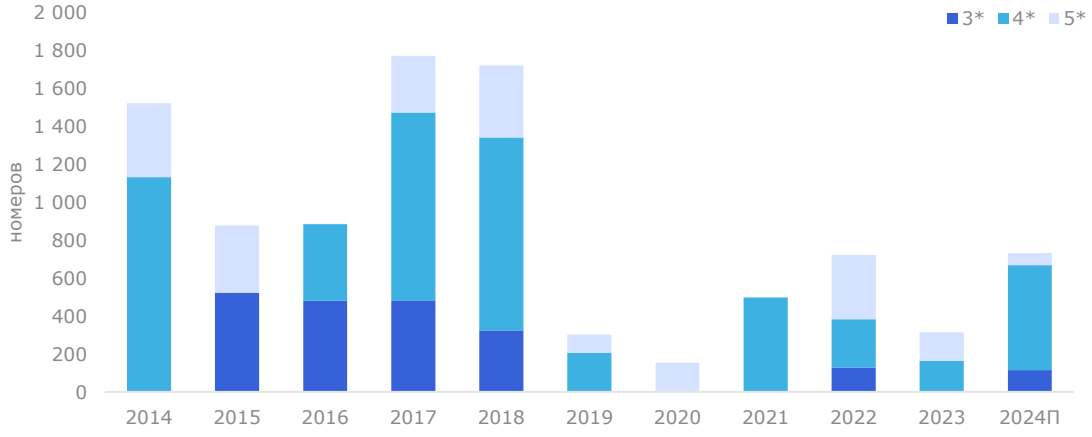
280
номеров

Объем нового номерного фонда в Москве за первое полугодие 2024 г. отстает от объема ввода всего 2023 года лишь на 11%.

За I полугодие 2024 г. произошло открытие трех гостиниц: Cosmos Smart Semenovskaya 3* (115 номеров), DoubleTree Moscow Arbat 4* (100 номеров) и Stella Di Mosca 5* (65 номеров). Всего за 2024 г. рынок гостиничной недвижимости столицы должен пополниться пятью новыми объектами суммарным номерным фондом на 732. Ожидается, что во второй половине 2024 г. распахнут свои двери для постояльцев Glenver Garden 4* (234 номера) и White Sea 4* (218 номеров).

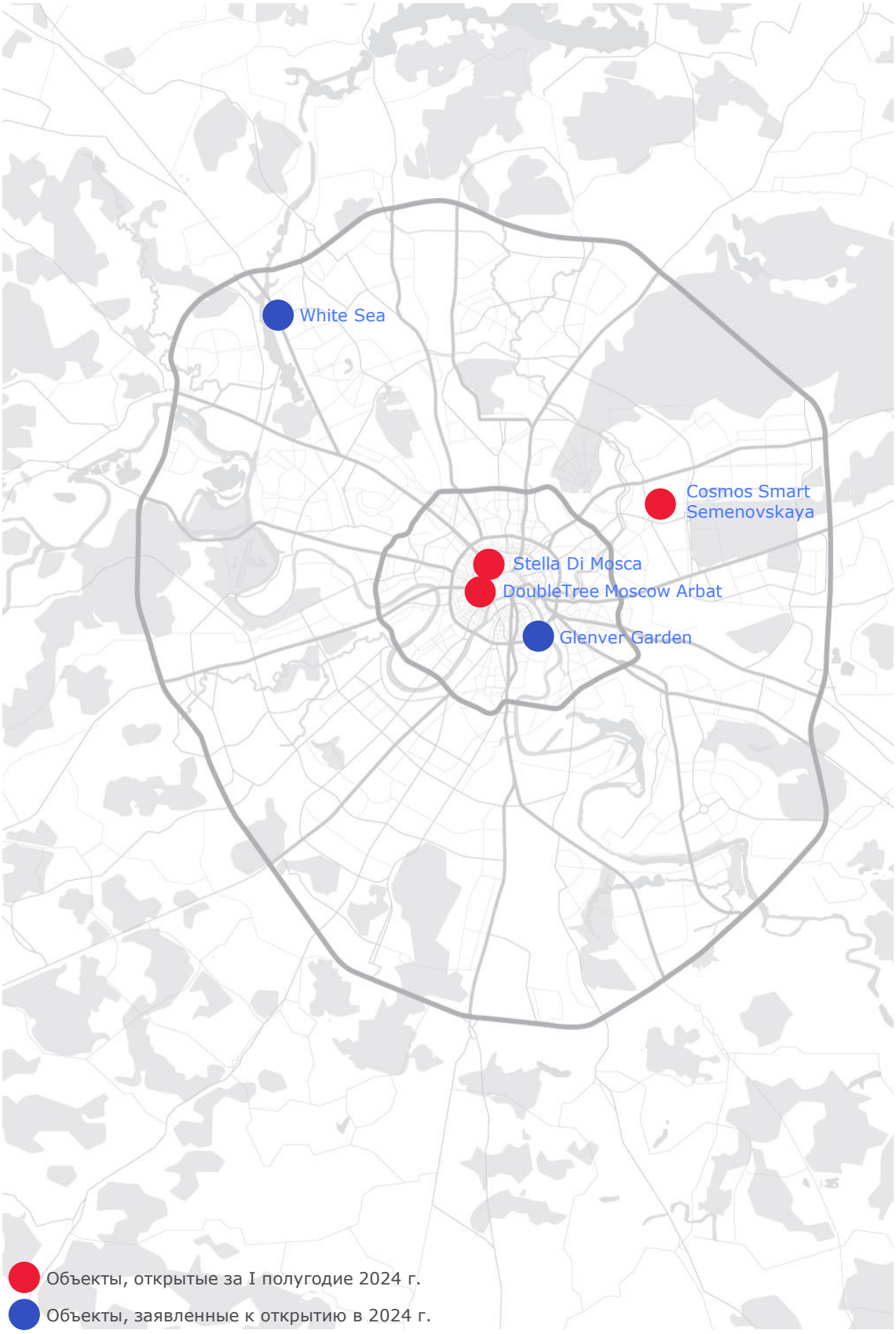
С середины 2022 г. 29 столичных гостиниц лишились международного бренда и были вынуждены сменить вывески. На сегодняшний день порядка пяти гостиниц суммарным номерным фондом 1 633 все еще осуществляют работу под старым названием. Ожидается, что в 2024 г. процесс дебрендинга закончится и гостиниц, работающих под брендами ушедших операторов, не останется.

Динамика ввода качественного предложения на рынке Москвы по категориям



Источник: Nikoliers

Карта гостиниц к открытию, Москва, 2024 г.

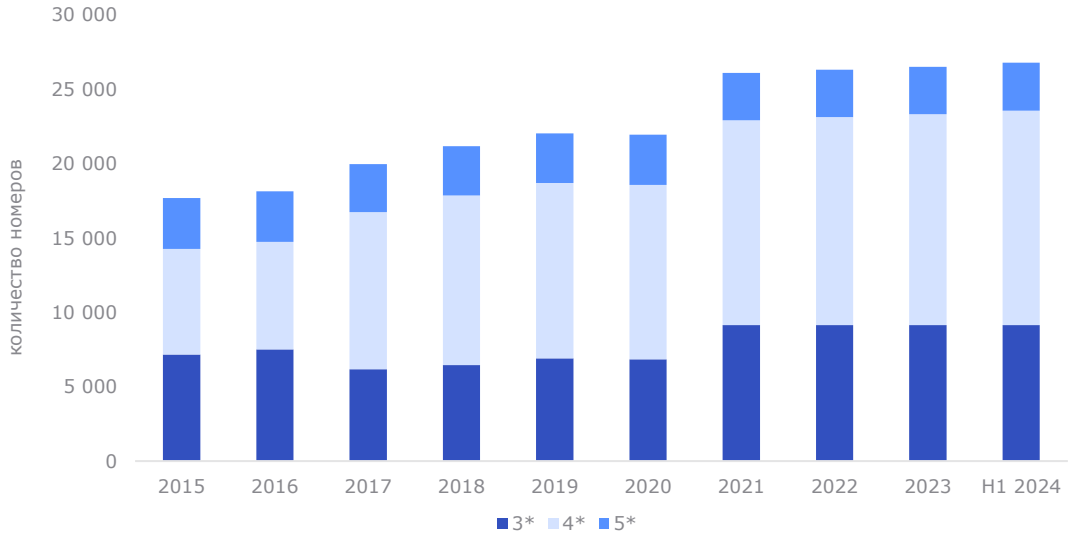


ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Санкт-Петербург

276
номеров

Объем нового номерного фонда в Санкт-Петербурге за первое полугодие 2024 г. оказался выше уровня ввода всего 2023 года на 40%.

Качественное предложение классических гостиниц в Санкт-Петербурге



За первые шесть месяцев 2024 г. номерной фонд Северной столицы пополнился двумя объектами: гостиничная часть «DOMINA Пулково Отель и Апартаменты», бутик-отель Cosmos Selection Italyanskaya. Также свои двери для гостей распахнули три апарт-отеля: Valo Soul 4*, IZZZI.Life VIBE 4*, Port Comfort by Moika 3*.

Открытия новых качественных гостиниц во II полугодии не ожидается. Тем не менее до конца года анонсировано открытие еще порядка 14 апарт-отелей суммарным номерным фондом 3 835 юнитов. Интерес к апарт-отелям растет благодаря выгодам для всех участников: девелоперы снижают затраты, инвесторы получают недвижимость с низким входом, операторы зарабатывают на управлении, а для туристов это более выгодный вариант размещения.

Качественные классические гостиницы и классифицированные апарт-отели, открытые за I полугодие 2024 г.

Формат	Название	Звездность	Адрес	Номерной фонд
Гостиница	DOMINA Пулково Отель и Апартаменты	4*	Пулковское шоссе, 14, с. 7	253
Гостиница	Cosmos Selection Italyanskaya	5*	Итальянская улица, 8А	23
Апарт-отель	Valo Soul	4*	Ул. Салова, 61	448
Апарт-отель	IZZZI.Life VIBE	4*	7-я линия Васильевского острова, 62	61
Апарт-отель	Port Comfort by Moika	3*	Гривцова, 4, к. 2	42

Источник: Nikoliers

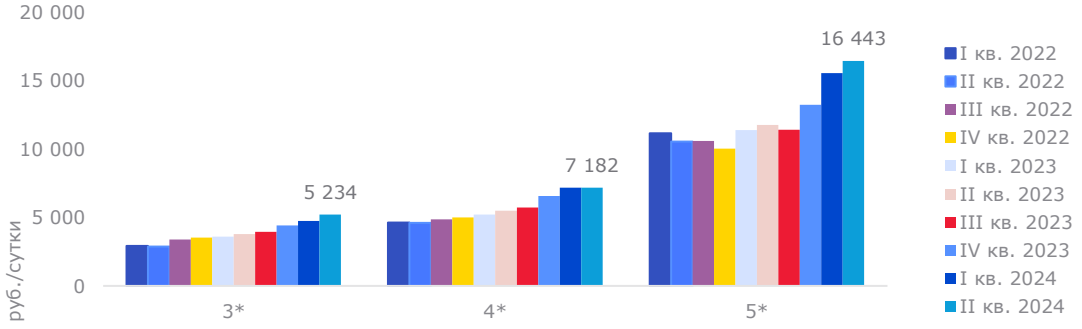
СПРОС И ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА: Москва

По итогам шести месяцев 2024 г. можно отметить позитивную динамику по всем ключевым индикаторам рынка. Показатель средней стоимости номера за текущий период составил 9 230 руб./сутки, что на 36,3% выше значения, зафиксированного годом ранее, и на 51,6% выше значения 2022 г. В среднем прирост к прошлому году не сильно варьировался в зависимости от звездности и находился в промежутке от 34% до 38%.

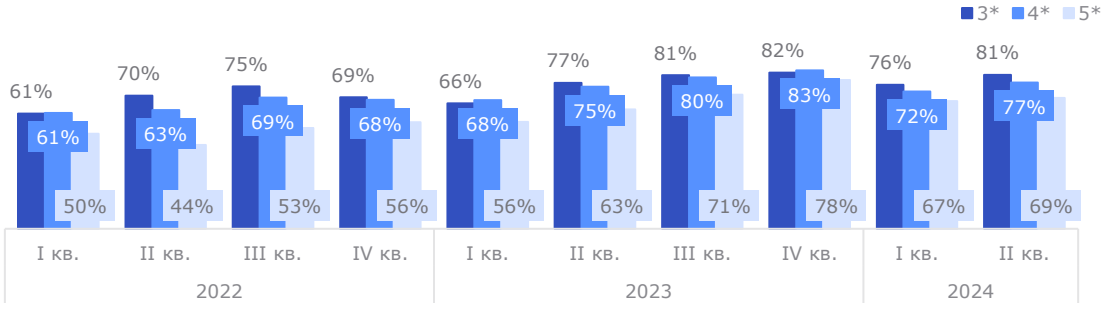
Загрузка столичных гостиниц по итогам I полугодия 2024 г. составила 73,6%, что на 5,6 п.п. выше результата 2023 г. за аналогичный период. Наибольшую загрузку продемонстрировали гостиницы категории «три звезды» — 78,3%, чуть меньше у гостиниц категории «четыре звезды» — 74,7%, у гостиниц наивысшей категории показатель заполняемости оказался на уровне 68,1%.

За счет роста ADR на треть в 1,5 раза выросла доходность на номер. По итогам I полугодия 2024 г. RevPAR составил 6 638 руб./сутки. При этом наибольшее изменение показателя к прошлому году показали гостиницы наивысшей категории: +57,9% до 10 895 руб./сутки, для категории «четыре звезды» рост составил 39,8%, до 5 366 руб./сутки, для категории «три звезды» — 47,7%, до 3 915 руб./сутки.

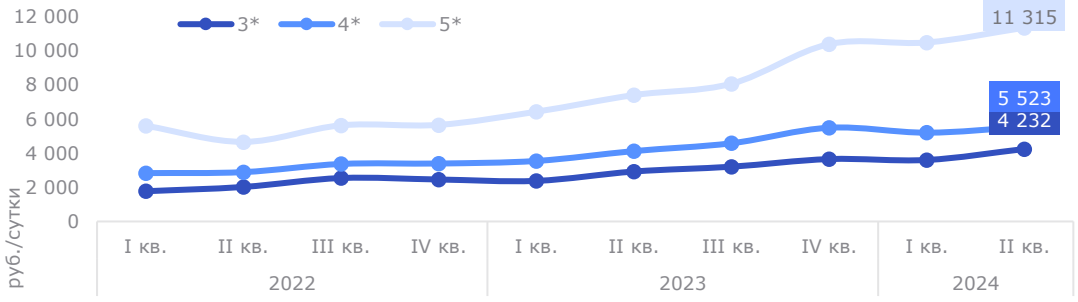
Динамика средней цены номера (ADR), руб./сутки



Динамика загрузки гостиниц, %



Динамика доходности на номер (RevPAR), руб./сутки



Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

СПРОС И ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА: Санкт-Петербург

По итогам I полугодия 2024 г. уровень загрузки гостиниц Санкт-Петербурга оказался на 1,3 п.п. ниже значения за аналогичный период прошлого года и составил 60,3%. Однако средняя стоимость номера за первые шесть месяцев 2024 г. оказалась выше на 52,8% результатов прошлого года за аналогичный период и на 79,8% выше значения 2022 г. Наибольший прирост продемонстрировали гостиницы категории «пять звезд», ADR увеличился с 10 827 руб./сутки в 2023 г. до 20 090 руб./сутки в 2024 г. за аналогичный период. Рост показателя для гостиниц категорий 3* и 4* составил 29% и 24% соответственно.

Как результат, позитивную динамику показала доходность на номер (RevPAR). В среднем показатель вырос в полтора раза и достиг отметки в 4 632 руб./сутки против 3 051 руб./сутки за I полугодие 2023 г. Наибольший рост, несмотря на незначительное снижение загрузки, оказался у гостиниц наивысшей категории: с 6 316 руб./сутки до 11 869 руб./сутки. Для гостиниц «три звезды» и «четыре звезды» увеличение индикатора было на уровне 26–28%.

Динамика ключевых показателей рынка гостиничной недвижимости в среднем по всем категориям звездности

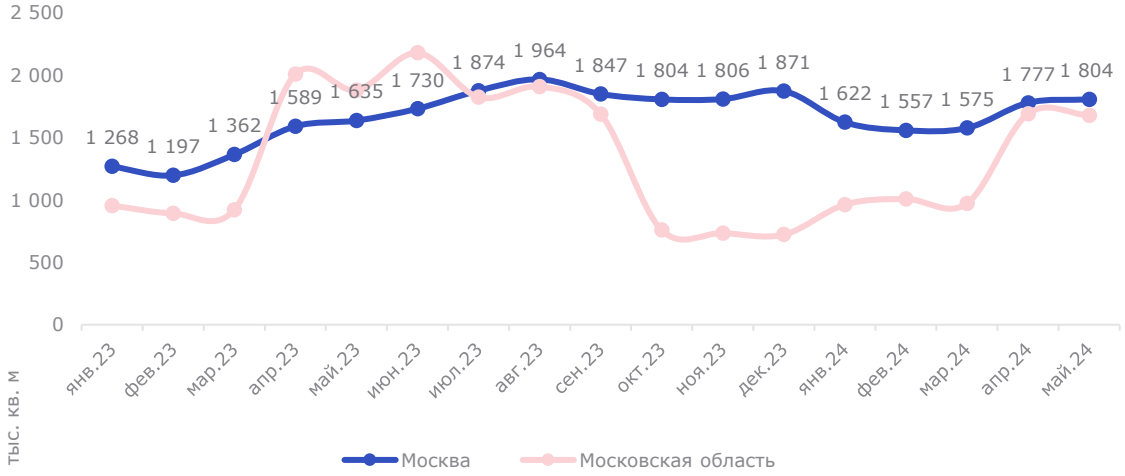
*Начиная с IV кв. 2022 г. анализ операционных показателей деятельности гостиниц и апарт-отелей производится на основе данных Hotel Advisors и данных Nikoliers от партнеров и клиентов. В рамках источников Nikoliers использует свою методику анализа данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors самостоятельно или иными компаниями в других источниках, где могут использоваться данные Hotel Advisors.

Источник: Nikoliers, Hotel Advisors

ТУРПОТОК: Москва

- Туристический поток Москвы по итогам 2023 г. оказался рекордно высоким и составил 24,5 млн гостей. В столицу прибыли 2,5 млн иностранных туристов, но большинство посетителей, 22 млн человек, приехали из других регионов России. Китай является ведущей страной дальнего зарубежья по числу туристов, которые все чаще предпочитают индивидуальные поездки или деловые визиты организованным групповым турам. Также в список лидеров входят Турция, Индия и Иран.
- По итогам пяти месяцев 2024 г. объем внутреннего туристического потока столицы превысил значение аналогичного периода 2023 г. на 18,2%. Есть тренд к увеличению показателя и по итогам года.
- Растущий спрос на загородный туризм. С ростом популярности путешествий внутри страны формируется тренд на непродолжительные путешествия в соседние регионы и автотуризм. Все больше людей отдают предпочтение такому отдыху, включая в них рабочие дни. Этому способствует рост популярности гибридной и удаленной работы, которая начала развиваться во время пандемии. Пик спроса на данное направление отдыха в Московской области приходится на период с апреля по сентябрь.

Оценка внутреннего туристического потока в Москву и Московскую область по числу поездок, 2023—5М 2024 г.



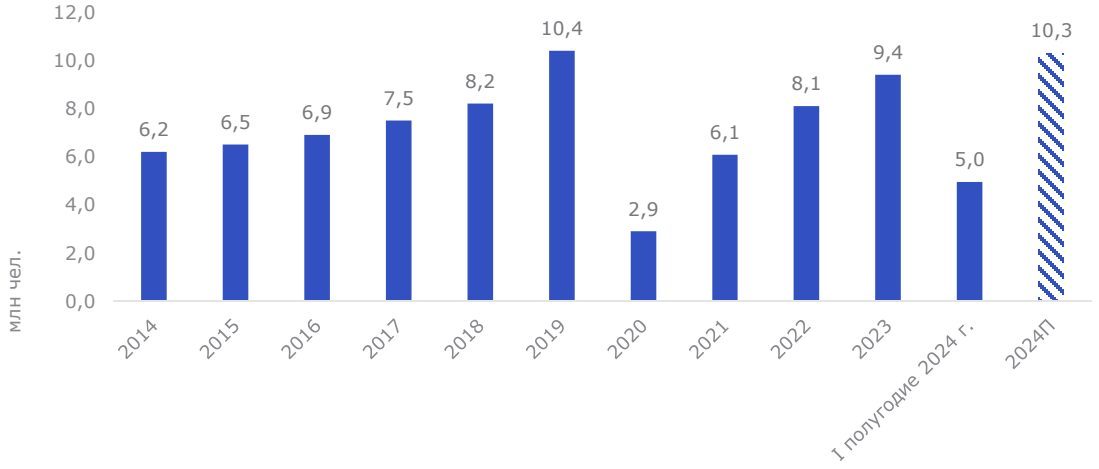
Источник: Росстат, Nikoliers

ТУРПОТОК: Санкт-Петербург

+20% Рост туристического потока в Санкт-Петербурге по итогам I полугодия 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

За шесть месяцев текущего года Санкт-Петербург посетили 4,95 млн человек. Наибольший прирост туристов связан с событийным и деловым туризмом, в городе проходили крупные мероприятия, например ПМЭФ, «Алые паруса» и т. д. Пассажиропоток международного аэропорта Пулково в Санкт-Петербурге по итогам I полугодия 2024 г. составил 9,6 млн человек — это на 4% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом на внутренние рейсы пришлось 7,8 млн человек, а на международные рейсы — 1,8 млн человек. По прогнозам Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, турпоток в Северной столице по итогам 2024 г. может достигнуть отметки в 10,3 млн человек и оказаться на уровне 2019 г.

Туристический поток в Санкт-Петербурге



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга, «Турбарометр Санкт-Петербурга»

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- Развитие внутреннего туризма продолжается. По итогам 2023 г. численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения составила более 77 млн чел., что на 19,4% больше, чем годом ранее. Ожидается дальнейший рост показателя: по оценкам Минэкономразвития, по итогам 2024 г. численность размещенных лиц в КСР может оказаться на уровне 80 млн чел.
- Восстановление въездного турпотока. В текущем году прогнозируется увеличение въездного туризма, который будет обусловлен запуском в августе прошлого года системы электронных виз, увеличением количества новых международных рейсов и ослаблением рубля по отношению к основным мировым валютам. По итогам 2023 г. Россию посетило 15,5 млн иностранных туристов, что на 18,6% больше, чем годом ранее, и почти на треть больше, чем в 2021 г. По оценкам туроператоров, показатель может удвоиться по итогам 2024 г.
- Фокус на азиатских туристов. За год доля азиатских туристов во въездном турпотоке приросла на 6,1 п.п., до отметки в 20,2%. За счет внедрения стандартов Muslim Friendly и China Friendly пребывание в России туристов из стран Азии и Персидского залива будет становиться более комфортным, что будет способствовать формованию образа привлекательного туристического направления.
- В соответствии с поправками к законопроекту о налоговых изменениях, Минфин РФ предложил с 2025 г. заменить курортный сбор на туристический налог. Муниципалитеты смогут ежегодно увеличивать ставку налога до 2029 г., начиная с 1% в 2025 г. и достигая 5% к 2029-му. Это может упростить жизнь туристам, так как отменит курортный сбор при заселении, но также повлияет на рост цен на размещение и доступность туризма. В отличие от действующего курортного сбора, который использовался для конкретных проектов, туристический налог будет идти в муниципальный бюджет и может расходоваться на любые нужды, не обязательно связанные с туризмом.

Показатели I полугодия 2024 г. продолжают намеченный тренд предыдущих периодов на рост спроса на гостиничные услуги, в первую очередь за счет внутреннего туризма. При этом также наблюдается рост въездного турпотока, фокус отельеров направлен на туристов из Азии и стран Персидского залива. Рост спроса подстегивает доходные показатели гостиниц — растет средняя цена продажи номера, RevPAR.

По итогам 2024 г. ожидается дальнейший рост спроса на гостиничные услуги. Этому во многом способствует открытие новых современных средств размещения как в городах-миллионниках, так и в курортных регионах с низкой насыщенностью подобными объектами.

На фоне роста ключевой ставки, с одной стороны, и государственных мер поддержки, направленных на развитие туризма в стране (возможность получения льготного финансирования, субсидий, налоговых преференций) — с другой стороны, гостиничный сегмент остается привлекательным для инвесторов. Федеральные проекты, направленные на развитие инфраструктуры в регионах страны также будут являться фактором, стимулирующим развитие отрасли.

Олег Германенко
Руководитель Группы стратегического консалтинга в Москве
Департамент стратегического консалтинга

Услуги Nikoliers

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Жилая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Земельные участки

Управление недвижимостью

Управление строительными проектами

Стратегический консалтинг

Оценка недвижимости и бизнеса

Инвестиции

Агентские услуги

Представление интересов арендаторов

Аналитика

Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Стратегический консалтинг

Игорь Кокорев
Операционный директор
+7 495 258 5151
Igor.Kokorev@nikoliers.ru

Олег Германенко
Руководитель Группы стратегического консалтинга
+7 495 258 5151
Oleg.Germanenko@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента аналитики
+7 495 258 5151
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Евгения Мауль
Аналитик
+7 495 258 5151
Evgeniya.Maul@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Nikoliers

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru