

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2023 г.



Radisson Blu Leninsky Prospect Hotel

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF Group

«Гостиничный рынок столицы сохраняет свое лидерство и по объему предложения, и по объему спроса. Снижение делового туризма было компенсировано ростом культурно-познавательного, постепенно восстанавливается въездной поток. Программа льготного кредитования отелей и другие меры поддержки отрасли стимулируют анонсирование новых объектов. Главными достижениями 2023 г. следует считать рост дохода с номера и загрузки отелей, а также рост номерного фонда под управлением российских операторов и управляющих компаний».

Основные выводы

- > По итогам 2023 г. в Москве было открыто два отеля суммарным номерным фондом 314 ед. и один апарт-отель на 200 юнитов.
- > Стоимость номера (ADR) составила 7,3 тыс. руб./сутки, что на 16% больше аналогичного показателя 2022 года.
- > Среднегодовой уровень загрузки оценивается на уровне 73%, что на 11 п. п. больше, чем в 2022 году и практически сопоставимо с показателями допандемийного 2019 года.
- > Международные бренды активно замещаются российскими компаниями. Около 40% качественного номерного фонда находится под управлением российских операторов.
- > Доля апарт-отелей в объеме качественного предложения увеличилась до 14%, при этом заявленные проекты говорят о том, что в перспективе значение будет расти.

Основные показатели. Динамика*

	2023	2022	Динамика
Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед. в том числе:	25 713	25 199	2% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	22 226	21 912	1,3% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	3 487	3 287	6,1% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	514	911	56% ▼
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	314	340	7,6% ▼
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	200	571	65% ▼
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	8 139	14 908	45,4% ▼
Средняя загрузка номерного фонда, %	73%	62%	11 п. п. ▲
Средняя стоимость номера (ADR), руб./ сутки	7 300	6 300	15,8% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	5 300	3 900	35,8% ▲

* Изменение по сравнению с IV кварталом 2022 г.

** Качественные средства размещения – гостиницы и апарт-отели современного формата категории 3–5*

Источник: NF Group Research, Hotel Advisors, 2024

Динамика предложения качественного номерного фонда



Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

По итогам 2023 года в Москве было открыто 2 гостиничных объекта суммарным номерным фондом 314 ед., что сопоставимо с объемом ввода за 2022 год. Общее предложение качественных отелей Москвы составило 99 объектов номерным фондом 22,2 тыс. ед.

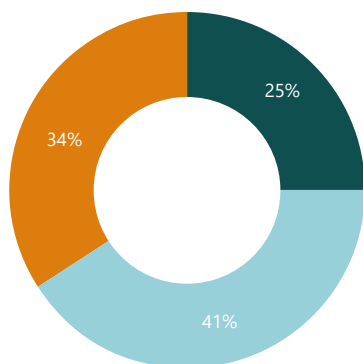
В I квартале 2023 года состоялось открытие отеля «AZIMUT Сити Отель Комсити» 4★ на 150 номеров на территории бизнес-парка Comcity под управлением российского оператора, в III квартале открылся отель Radisson Blu Leninsky Prospect Hotel 5★ на 164 номера под управлением международного оператора.

Распределение предложения номеров по категориям демонстрирует, что преобладающую долю предложения занимают гостиницы категории 4★ (41%), 34% номерного фонда приходится на отели категории 5★ и 25% – на гостиницы категории 3★.

В 2023 году географическая структура предложения осталась прежней. Лидером по количеству номерного фонда является Центральный административный округ (53%), далее следуют Северо-Восточный административный округ (14%) и Западный/Северный административные округа (по 9%).

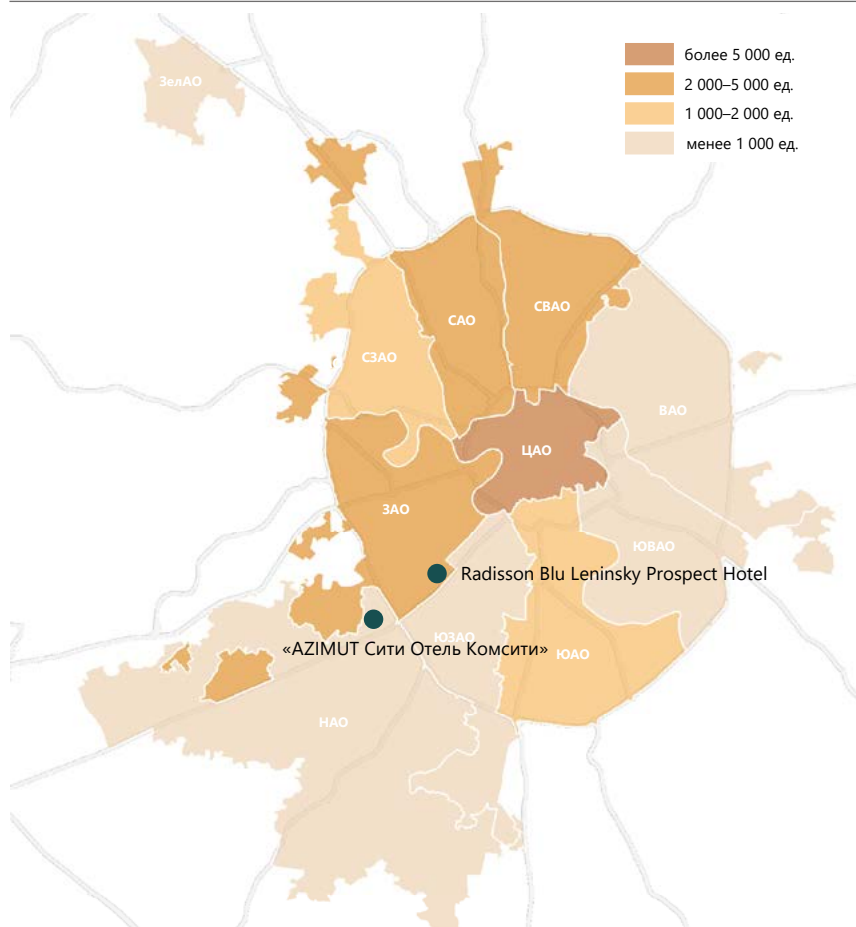
Распределение номерного фонда по категориям, %

3★ 4★ 5★



Источник: NF Group Research, 2024

Гостиницы, открытые в 2023 году. Обеспеченность номерным фондом по округам Москвы



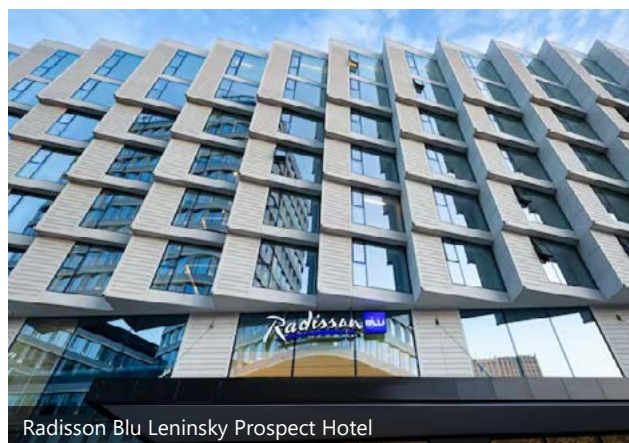
Источник: NF Group Research, 2024



Гостиничные объекты, открытые в 2023 году

Название	Адрес	Категория	Номерной фонд	Дата открытия
«AZIMUT Сити Отель Комсити»	п. Московский, Киевское шоссе, 22 км, д. 6А, стр. 3	4★	150	I кв. 2023 г.
Radisson Blu Leninsky Prospect Hotel	Ленинский проспект, 90/3	5★	164	III кв. 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2024



Сервисные апартаменты

Сервисные апартаменты продолжают наращивать объёмы предложения на рынке, увеличивая долю в объёме средств размещения города.

Рост популярности данного сегмента обусловлен несколькими факторами. В первую очередь, формат сервисных апарт-отелей «выгоден всем»: девелопер снижает затраты на кредитование за счёт поступления средств с продажи, инвестор приобретает недвижимость с небольшим порогом входа и с пассивным доходом на уровне 10% годовых, а оператор занимается операционной деятельностью и получает доход от управления объектом. Для конечного потребителя, туриста, это тоже в отдельных случаях более оптимальный вариант размещения: для постояльцев с краткосрочным форматом пребывания по соотношению цена - качество, если сравнивать с гостиницами аналогичной категории, для долгосрочного размещения – это хорошая альтернатива аренде классического жилья для клиентов, ценящих качество, удобство и сервисы.

На данный момент сегмент наиболее развит в Санкт-Петербурге и в курортных городах (например, Сочи). Московский рынок также демонстрирует рост. Среди примеров – введенные в эксплуатацию в 2022–2023 гг. апарт-отели YE'S Technopark и Discovery.

По итогам 2023 г. совокупный номерной фонд апарт-отелей Москвы составил 3,5 тыс. юнитов в 15 объектах, среди которых на сервисные апартаменты, принадлежащие розничным инвесторам, пришлось 2,4 тыс. юнитов в 5 объектах. В структуре предложения наибольшую долю заняли апарт-отели 3★ – около 75% по количеству юнитов.

Доля апарт-отелей в объеме средств размещения составляет 14%.

Международные и российские операторы

Сложившаяся в 2022 г. геополитическая ситуация оказала влияние на рынок гостиниц. Главным событием на рынке стал уход отельных операторов. Ряд крупных международных гости-

ничных операторов заявили о полном или частичном прекращении своей деятельности на территории России, что не отразилось на количестве гостиниц – объекты продолжили работу.

По состоянию на начало 2022 г. в Москве работало 64 отеля (14,9 тыс. номеров) под брендами 12 международных операторов.

За период февраль 2022 – декабрь 2023 г. 5 операторов приостановили свою деятельность или покинули московский рынок. По итогам 2023 года 28 отелей перешли в управление российских компаний (7,3 тыс. номеров), 22 из них сменили названия.

Объекты, запланированные к открытию в данный период, также открылись под новыми брендами. Так, осенью 2022 года в Москве открылся первый отель китайского оператора Soluxe Hotel Moscow на 340 номеров, ранее планировалось открытие под брендом Crown Plaza. В I квартале 2023 года открылся отель «AZIMUT Отель Комсити» на 150 номеров, ранее запланированный к открытию под брендом Novotel.

Частичный уход гостиничных сетей США и Европы не только дал стимул для развития локальным игрокам, но и привлек на отечественный рынок новых международных игроков. В ноябре 2023 года на российский рынок вышел ближневосточный гостиничный оператор – Rotana Hotels. Он взял в управление 2 отеля IHG: Ex Holiday Inn Seligerskaya (Москва) и Ex Holiday Inn Vinogradovo (Московская область).

На текущий момент под международными брендами в Москве продолжают работу 37 отелей суммарным номерным фондом 8,1 тыс. номеров, что составляет 32% номерного фонда Москвы. Под управлением российских операторов функционирует 9,9 тыс. номеров, что составляет 39% номерного фонда и на 7 п.п. превышает долю международных операторов.

Спрос

По итогам 2023 г. туристический поток в Москву составил 24,5 млн туристов, что на 37% превышает аналогичный показатель 2022 года и практически сопоставим с допандемийными значениями.

Пассажиропоток трех крупнейших аэропортов московского авиаузла (Шереметьево, Домодедово и Внуково) по итогам 2023 года увеличился на 7% и составил около 73 млн пассажиров.

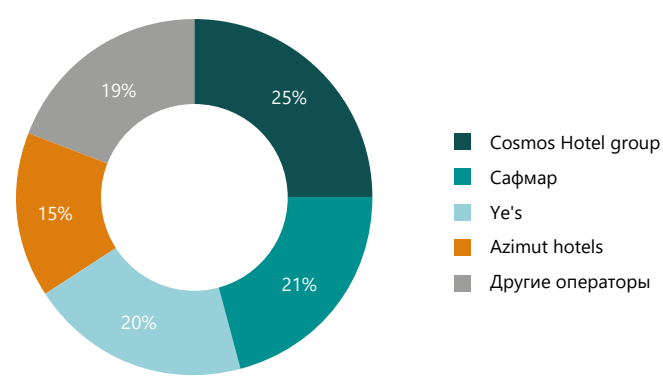
В первую очередь прирост туристического потока происходит за счет внутреннего туризма. Так, по данным Мэрии Москвы, внутренний турпоток в 2023 году увеличился на 22% по сравнению с рекордным 2019 годом. Вторым фактором является плавное возвращение иностранного турпотока. В 2023 году Москву посетило 2,3 млн иностранных туристов, что на 41% больше показателя за 2022 год.

Международные гостиничные операторы, покинувшие / приостановившие деятельность на российском рынке

Операторы	Число отелей	Номера	Категории
Marriott International	13	3 200	4–5 ☆
InterContinental Hotels Group	11	3 100	3–5 ☆
Hyatt Hotels Corporation	2	500	5 ☆
Hilton worldwide	1	300	4 ☆
Four Seasons Hotels and Resorts	1	149	5 ☆

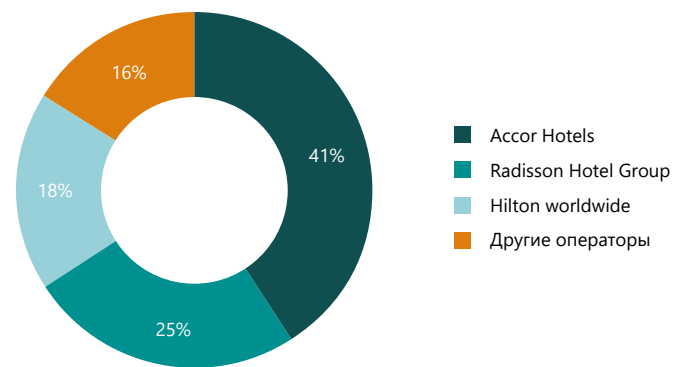
Источник: NF Group Research, 2024

Российские гостиничные операторы. Распределение по номерному фонду



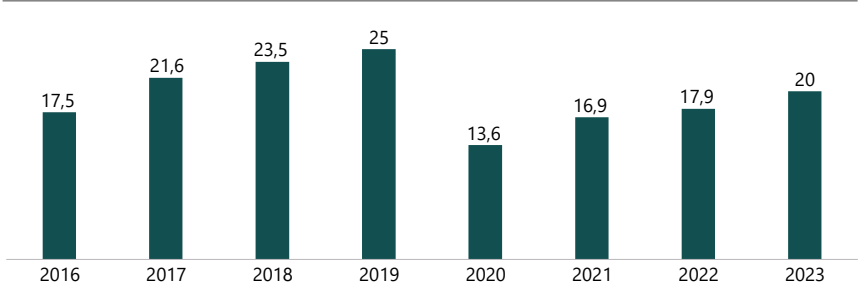
Источник: NF Group Research, 2024

Международные гостиничные операторы. Распределение по номерному фонду



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика туристического потока в Москву, млн человек



Источник: Данные Мэрии Москвы, Росстат

Коммерческие условия

В 2023 году наблюдалась положительная динамика операционных показателей деятельности гостиниц Москвы. Рост продемонстрировали как стоимость номера (ADR), так и уровень загрузки.

ADR в московских отелях по итогам года по данным Hotel Advisors* оценивается на уровне 7,3 тыс. руб./сутки, что на 16% больше аналогичного показателя 2022 года. Наибольший прирост стоимости продемонстрировали гостиницы категории 3★: увеличение на 25% к предыдущему году.

Среднегодовой уровень загрузки (по данным Hotel Advisors) оценивается на уровне 73%, что на 11 п. п. больше, чем в 2022 году, и практически сопоставим с показателями допандемийного 2019 года. Наибольшее увеличение загрузки продемонстрировали отели категории 5★: годовой прирост составил 18 п. п.

Рост операционных показателей обусловлен повышением спроса со стороны иностранных туристов, ростом деловой активности, а также развитием тренда на внутренний туризм.

Прогноз

В 2024 году к открытию заявлено 7 гостиничных объектов общим номерным фондом 958 ед. Стоит отметить, что около 60% нового номерного фонда будет реализовано в сегменте 4★

Мы ожидаем дальнейшего роста потока туристов. Ключевой причиной этому является рост въездного туристического потока из дружественных стран – Индии, Китая, стран Ближнего Востока и др.

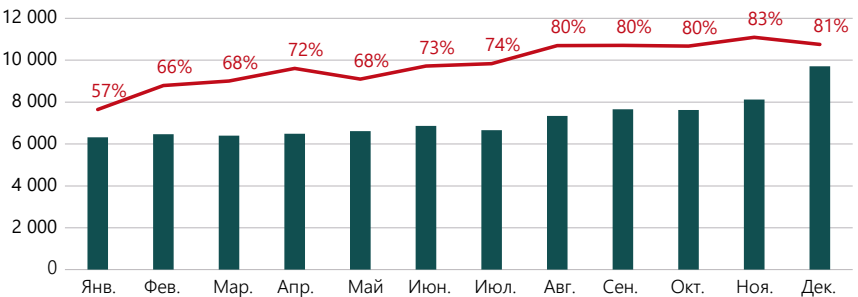
Российские операторы и управляющие компании продолжают наращивать номерной фонд и укреплять свои позиции на отечественном рынке. Помимо российских игроков, на рынок будут приходить новые международные операторы из дружественных стран.

Динамика операционных показателей качественных объектов Москвы



Источник: NF Group, Hotel Advisors, 2024

Динамика ADR и уровня загрузки по месяцам в 2023 году



Источник: NF Group, Hotel Advisors, 2024

Наиболее значимые объекты, заявленные к открытию в 2024 году

Наименование	Уровень	Номерной фонд
Ex-HGI Moscow Paveletsky	4	234
«Россия»	5	156
Cosmos Smart Moscow Semenovskaya	3	120
DoubleTree by Hilton Moscow Arbat	4	100
Stella Di Mosca (Ex-Bulgary Hotel)	5	65

Источник: NF Group Research, 2024

Рынок апарт-отелей продолжит расти благодаря увеличению спроса на долгосрочное проживание и высокой инвестиционной привлекательности этого сегмента. На данный момент доля апарт-отелей в объеме номерного

фонда Москвы составляет около 14%, однако, учитывая объем заявленных к строительству проектов, эта доля в перспективе увеличится.

* В рамках указанных данных NF Group 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

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.