

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2024 г.



Four Seasons Hotel Moscow



**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group

«Операционные показатели отелей Москвы демонстрируют устойчивый рост. При этом, если в период ковидных ограничений и закрытых границ загрузка столичных отелей обеспечивалась преимущественно за счет культурно-познавательного туризма, то в ближайшей перспективе основной потенциал для роста мы видим со стороны деловых туристов. За счет проведения крупных деловых мероприятий и расположения головных офисов крупнейший отечественных компаний - Москва остается наиболее привлекательной точкой делового туризма в стране».

## Основные выводы

- > По итогам I полугодия 2024 года в Москве было открыто четыре отеля суммарным номерным фондом 510 единиц.
- > Стоимость номера (ADR) составила 9 тыс. руб./сутки, что на 38% больше показателя за аналогичный период 2023 года.
- > Загрузка отелей по итогам двух кварталов оценивается на уровне 74%, что

на 6 п. п. больше, чем за аналогичный период 2023 года, и сопоставимо с показателями допандемийного 2019 года.

- > Доля апарт-отелей в объеме качественного предложения составляет 14%, при этом заявленные проекты говорят о том, что в перспективе значение будет увеличиваться.

### Основные показатели. Динамика\*

	I пол. 2024	I пол. 2023	Динамика
Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед.	26 288	25 449	3,3% ▲
в том числе:			
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	22 657	21 983	3,1% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	3 631	3 466	4,8% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед.	510	350	45,7% ▲
в том числе:			
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	510	150	240% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	0	200	–
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	8 139	8 139	–
Средняя загрузка номерного фонда, %	73,7%	67,3%	6,4 п. п. ▲
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	9 028	6 532	38,2% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	6 654	3 900	51,4% ▲

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

\*\* К номерному фонду апарт-отелей относятся только классифицированные номера. В апарт-отелях, реализуемых розничным инвесторам и находящихся на стадии строительства, NF Group указывает проектный объем апарт-отелей, переход которого в номерной фонд уточняется дополнительно после открытия объекта.

Источник: NF Group Research, Hotel Advisors, 2024

### Динамика предложения качественного номерного фонда



Источник: NF Group Research, 2024

## Предложение. Гостиницы

По итогам I пол. 2024 г. в Москве было открыто 4 гостиничных объекта суммарным номерным фондом 510 единиц, что превышает объем ввода за аналогичный период 2023 г. на 46% и является рекордным показателем по вводу гостиничных номеров с 2018 г. Общее предложение качественных отелей Москвы составило 101 объект номерным фондом 22,7 тыс. единиц.

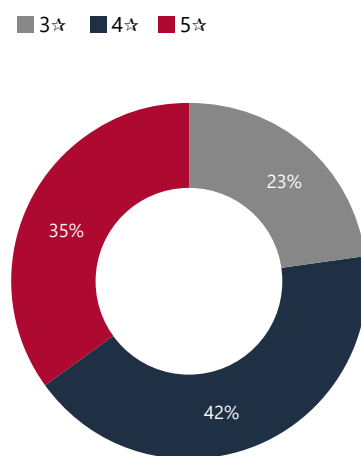
В I кв. 2024 г. состоялось открытие отелей DoubleTree Moscow Arbat 4★ на 100 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Hilton Worldwide) и Stella di Mosca 5★ на 65 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Bulgari Hotels & Resorts).

Во II кв. открылся отель Cosmos Smart Moscow Semenovskaya 3★ на 115 номеров под управлением российского оператора Cosmos Hotel Group и Glenver Garden 4★ на 230 номеров – еще один отель, который строился по стандартам международного оператора Hilton Worldwide.

В распределении предложения номеров классических отелей по категориям основную долю занимают гостиницы категории 4★ (42%), 35% номерного фонда приходится на отели категории 5★ и 23% – категории 3★.

В 2024 г. географическая структура предложения осталась прежней. Лидером по количеству номеров является Центральный административный округ (56% общего объема номерного фонда), далее следуют Северо-Восточный (11%) и Западный административные округа (10%).

Распределение номерного фонда гостиниц по категориям, %



Источник: NF Group Research, 2024

### Гостиничные объекты, открытые в I полугодии 2024 года

Название	Адрес	Категория	Номерной фонд	Дата открытия
Stella di Mosca	Большая Никитская улица, 9	5 ★	65	I кв. 2024 г.
DoubleTree Moscow Arbat	Никитский бульвар, 10	4 ★	100	I кв. 2024 г.
Glenver Garden	Кожевническая улица, 4	4 ★	230	II кв. 2024 г.
Cosmos Smart Moscow Semenovskaya	Вельяминовская улица, 34А	3 ★	115	II кв. 2024 г.

Источник: NF Group Research, 2024



The Carlton, Москва

## Предложение. Сервисные апартаменты

Московский рынок сервисных апартаментов формируется с 2015 г. С каждым годом этот формат становится более востребованным на рынке столицы и продолжает наращивать объем предложения. За период 2022–2023 гг. было открыто 5 комплексов с сервисными апартаментами, в I пол. 2024 г. новых проектов не было, до конца года ожидаем открытия двух объектов.

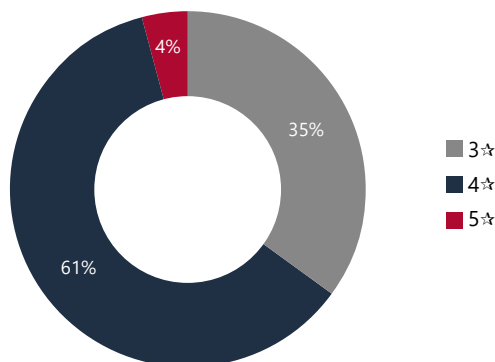
По итогам I пол. 2024 г. номерной фонд апартаментов (на рынке гостиничной аренды) составляет 3,6 тыс. юнитов в 20 объектах, среди которых на сервисные апартаменты, принадлежащие розничным инвесторам, приходится 2,2 тыс. номеров в 8 объектах. В структуре предложения наибольшую долю занимают апартаменты 4★ – 61% по количеству юнитов, апартаменты категории 3★ составляют 35% рынка, а категории 5★ – 4%. Доля апартаментов в объеме номерного фонда составляет 15%.

## Международные и российские операторы

Под управлением международных операторов в Москве продолжает работу 37 отелей, общий номерной фонд которых – 8,1 тыс. единиц, что составляет 31% всего номерного фонда Москвы. Для сравнения: в начале 2022 г. в Москве работало 64 отеля (14,9 тыс. номеров) под брендами 12 международных операторов. Международными операторами-лидерами по количеству номеров являются Accor Hotels (3,3 тыс. номеров), Radisson Hotel Group (2 тыс.) и Hilton Worldwide (1,4 тыс.).

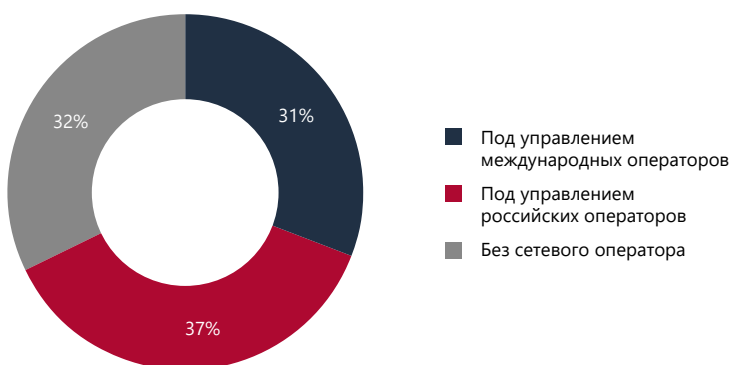
Отечественные операторы продолжают рыночную экспансию, которая началась в 2022 г. Помимо добавления в свой портфель активов ушедших международных операторов российские операторы стали расширяться

Распределение номерного фонда апартаментов по категориям, %



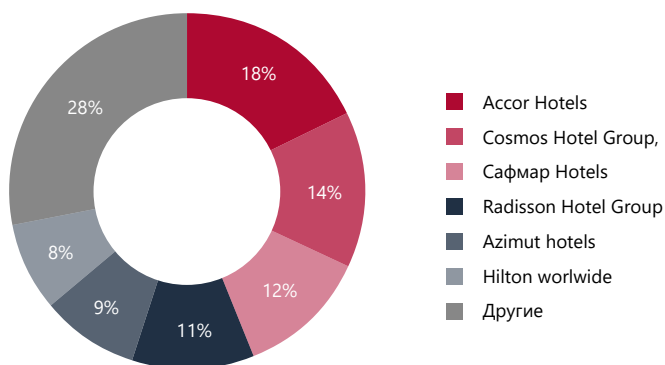
Источник: NF Group Research, 2024

Распределение номерного фонда по типам управления, %



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение гостиничных операторов по объему номерного фонда, %



Источник: NF Group Research, 2024

за счет открытия новых гостиниц. Так, в 2023 г. появился «Azimut Сити Отель Комсита» под управлением Azimut Hotel Group, в 2024 г. открылся Cosmos Smart Moscow Semenovskaya под управлением Cosmos Hotel Group, а в 2025 г. откроется «Поклонная 9» (изначально планировался как SO/Hotels) под управлением Zont Hotel Group. Под управлением

российских сетевых операторов функционирует 9,7 тыс. номеров, что составляет 37% номерного фонда и на 6 п. п. превышает долю международных операторов. Среди отечественных операторов самым большим номерным фондом управляют Cosmos Hotel Group (2,6 тыс. номеров), «Сафмар Hotels» (2,1 тыс.) и Azimut Hotels (1,5 тыс.).

## Спрос

Туристический поток в столицу продолжает демонстрировать стабильный рост. В первую очередь прирост происходит за счет внутреннего туризма. По данным главы Комитета по туризму, турпоток за I кв. 2024 г. увеличился на 19% по сравнению с аналогичным периодом 2023-го. Вторым фактором стало плавное возвращение иностранного турпотока: за I кв. 2024 г. Москву посетили 0,5 млн иностранных туристов, что на 40% больше показателя за I кв. 2023-го.

## Коммерческие условия

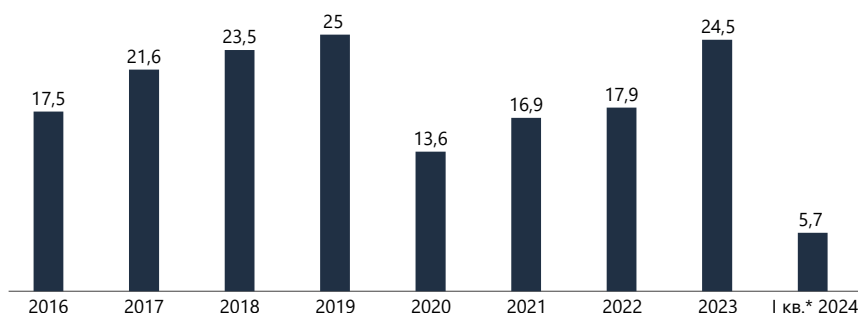
За I пол. 2024 г. операционные показатели гостиниц столицы продолжили демонстрировать положительную динамику. Рост показали и стоимость номера (ADR), и уровень загрузки. Основной причиной увеличения обоих показателей стал прирост туристического потока (как внутреннего, так и внешнего), а также рост деловой активности.

Средняя цена номера (ADR) в московских отелях по итогам I пол. 2024 г., по данным Hotel Advisors\*, оценивается на уровне 9 тыс. руб./сутки, что на 38% больше показателя за аналогичный период 2023 г. Наибольший прирост стоимости продемонстрировали гостиницы категории 5★.

Средняя загрузка (OCC%) за I пол. 2024 г. (по данным Hotel Advisors) оценивается на уровне 74%, что на 6 п. п. больше, чем за аналогичный период 2023-го. Наибольшее увеличение загрузки продемонстрировали отели категории 3★ и 5★: прирост составил 8 п. п.

\* 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.

Динамика туристического потока в Москву, млн человек



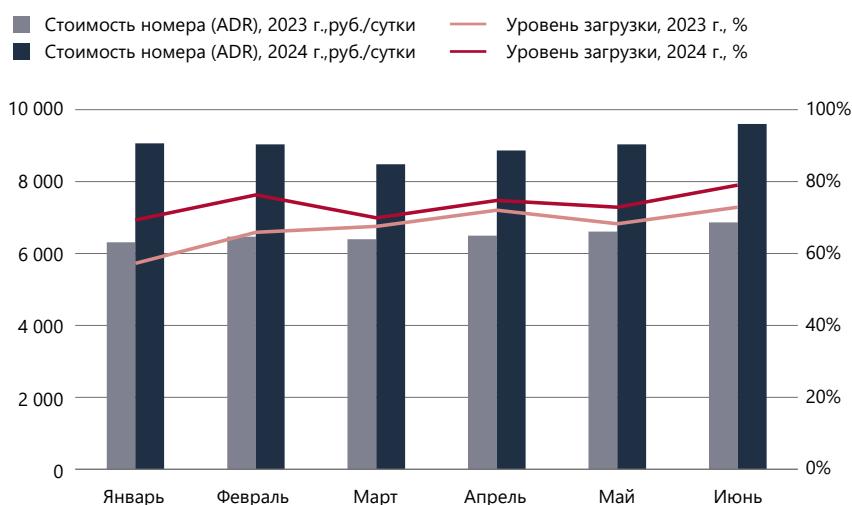
\* Расчет NF Group  
Источник: Данные Мэра Москвы, данные Комитета по туризму города Москва

Динамика ADR и загрузки



Источник: NF Group Research, Hotel Advisors, 2024

Динамика ADR и загрузки по месяцам, 2023–2024 гг.



Источник: NF Group Research, Hotel Advisors, 2024

## Прогноз

До конца 2024 г. к открытию заявлено 3 гостиничных объекта – многофункциональный гостиничный комплекс «Россия» 5★ на 156 номеров, Cosmos Selection Arbat 4★ на 245 номеров и Maidens Hotel Moscow 5★ на 118 номеров (изначально гостиница должна была открыться под брендом MGallery by Sofitel оператора Accor). Общий заявленный номерной фонд составляет 519 номеров.

В сегменте сервисных апарт-отелей во II пол. 2024 г. заявлено о вводе в эксплуатацию двух объектов общим номерным фондом 828 юнитов.

Мы ожидаем дальнейшего роста спроса на гостиничные объекты, что обусловлено следующими факторами:

- > Рост спроса на внутренний туризм: помимо высокого спроса на московские гостиницы со стороны россиян дополнительный спрос будут создавать жители столицы – используя отели для отдыха выходного дня и мероприятий.
- > Увеличение деловой активности: в 2023 г. доля деловых туристов в общем потоке составляла 17%, что является рекордным показателем и на 2% превышает значения 2019 г. Москва является ведущим промышленным/экономическим центром, в котором расположены штаб-квартиры крупнейших российских компаний, в связи с чем мы ожидаем дальнейшего роста деловой активности в столице.

- > Возвращение иностранных туристов: увеличение доли иностранного турпотока из дружественных стран, таких как Индия, Китай, Вьетнам, и стран Ближнего Востока.

Рынок апарт-отелей продолжит расти благодаря увеличению спроса на долгосрочное проживание и инвестиционной привлекательности этого сегмента. Сейчас доля апарт-отелей в объеме номерного фонда Москвы составляет 14%, однако, учитывая объем заявленных к реализации проектов, эта доля в перспективе увеличится.

Наиболее значимые объекты, заявленные к открытию в 2024 году

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд*
МГК «Россия»	Гостиница	5★	156
Cosmos Selection Arbat	Гостиница	4★	245
Maidens Hotel Moscow	Гостиница	5★	118
«Измайловский парк»	Сервисные апартаменты	4★	805
Cosmos Selection Arbat apartments	Сервисные апартаменты	4★	23

\* В сервисных апартаментах, находящихся на стадии строительства, указывается проектный объем лотов, переход которого в номерной фонд уточняется дополнительно после открытия объекта.

Источник: NF Group Research, 2024



# 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

*Партнер, региональный директор*

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

*Директор*

[OR@nfgroup.ru](mailto: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 компаний 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.