

Отельный сегмент: возможна ли коррекция

Согласно проекту прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития, рост ВВП по итогам 2024 г. может составить 3,9%, это один из самых высоких показателей за последние годы. Свой вклад в восстановление экономики вносит индустрия гостеприимства и отельный бизнес. Вместе с тем эксперты предлагают учитывать возможную коррекцию рынка. RUSSPASS.Бизнес приводит данные IBC Real Estate и Hotel Advisors.

Туристический поток с января по август 2024 г. составил **118 млн** поездок по всей стране, что на **4%** превышает индикатор прошлого года. Согласно данным Росстата, по объему поездок лидирует Центральный федеральный округ (ЦФО) — **38 млн** поездок, что составляет около **32%** от всего турпотока по стране. Приоритетные направления по ЦФО — Москва и Московская область, Тверская, Воронежская области. С точки зрения темпов прироста турпотока лидером стал Северо-Западный федеральный округ (СЗФО) — **22 млн** поездок. Среди регионов СЗФО туристы предпочитают СанктПетербург и Ленинградскую область, Новгородскую, Псковскую области.

«У потребителей растут заработные платы, и они активно тратят на путешествия и поездки, что поддерживает сегмент туризма», — сообщила руководитель департамента аналитики IBC Real Estate Екатерина Ногай на конференции ИД «Коммерсантъ» в октябре. В IBC Real Estate посчитали, что население тратит активно по всей стране, и это положительная тенденция: рост оборота розничной торговли достиг исторического максимума — **8,6%**.

Акцент на уровень сервиса

В целом гостиничный бизнес оказался готов к этим процессам. По данным Росстата, по итогам 2023 г. в стране насчитывается **31,5 тыс.** объектов коллективных средств размещения, **1 млн 117 тыс.** номеров. Около **1 тыс.** объектов из них представлены сетевыми и несетевыми классифицированными отелями «3–5 звезд» с номерным фондом более **100** номеров, объем номерного фонда в которых составляет **165 тыс.** номеров. «Сетевое предложение преобладает над несетевым: **100 тыс.** из **165 тыс.** номеров. В том числе это те отели, которые находятся в процессе выхода или перехода от глобального бренда под локальное руководство. Также остаются международные сетевые бренды, среди которых Hilton, Radisson», — сообщила Екатерина Ногай, добавив, что интерес проявляют и новые сети, в том числе азиатские, которые намерены выйти на рынок в ближайшее время.

Значительная доля всего номерного фонда по стране находится в Москве — **100,5 тыс.** номеров, из которых **36,8 тыс.** номеров сетевых гостиниц. Из общего объема номерного

фонда **52,8 тыс.** номеров приходится на гостиницы 3–5*. С начала 2024 г. в столице введено в эксплуатацию пять новых объектов, открыты **507** номеров, а до конца года ожидается открытие еще шести гостиниц на **631** номер. В Санкт-Петербурге — **16 тыс.** номеров (качественный номерной фонд), из них **276** номеров открыто в 2024 г.

С начала года по России в гостиничные объекты недвижимости на **1,5 тыс.** номеров было проинвестировано **15 млрд руб.** По [постановлению](#) Правительства России № 141 законтрактовано и подписано **239** проектов с совокупным номерным фондом **51,3 тыс.** номеров. Это показатель высокой активности рынка. Лидерами являются Краснодарский край — **8,7 тыс.** номеров, Московская область и Республика Крым —

3 тыс. номеров. В развивающихся регионах ожидают прирост номерного фонда к 2029 г.: в Алтайском крае — **3,1 тыс.** номеров (сейчас — 0,6 тыс.), в Камчатском крае — **1,8 тыс.** номеров (сейчас — 0,2 тыс.), в Кабардино-Балкарской Республике — **1,7 тыс.** номеров (сейчас — 0,2 тыс.).

Более **50 %** строящихся объектов — это отели 4 *, примерно **1/3** всей стройки — отели 5 *. В IBC Real Estate связывают пропорцию со сформировавшимися потребительскими привычками по качеству сервиса, и в долгосрочной перспективе девелоперы видят экономический потенциал потребителей.

В то же время восстановление экономики сопровождается высокой инфляцией производителей, которая на сегодняшний день показывает исторический максимум. Ногай отметила, что показатель находится на уровне **11,7 %**. В ближайшие годы он будет иметь тенденцию к постепенному снижению: **6,1 %** — в 2025 г., **3,6 %** — в 2026-м, **3,5 %** — в 2027-м. По мнению Ногай, такая инфляция способствует высоким темпам роста стоимости строительства, отделки и меблировки объектов, что вызывает дополнительное давление на инвесторов и девелоперов. «С точки зрения девелопмента и коммерческой недвижимости, мы всегда обращаем внимание на производителей, — пояснила Ногай. — Индекс цен производителей отражает то, что на сегодняшний день происходит по всей производственной цепочке: рост стоимости строительства новых объектов недвижимости, их обслуживания и эксплуатации».

Коррекция прироста

Эксперты не исключают, что спрос и загрузка отелей в перспективе подвергнутся некоторой коррекции. Такие признаки заметили в Hotel Advisors. Так, показатели ОСС (оссирансу, загрузка номерного фонда) по РФ выросли всего на **4,8 %** (январь-сентябрь) в сравнении с 2023 г., хотя на конец прошлого года прирост составил **13,5 %**. По словам

руководителя и сооснователя компании Hotel Advisors Сергея Данильченко, если на конец 2023 г. лишь одна локация демонстрировала такую тенденцию, то в настоящее время их уже 7, и еще 2–3 города находятся в зоне статистической погрешности. В ближайшие месяцы эксперт ожидает похожую тенденцию. По словам Данильченко, этот фактор заставит отельеров задуматься, «как дальше действовать с точки зрения операционных показателей».

Загрузка номеров упала больше всего в Ростове-на-Дону (-10,3%), Волгограде (-9%), Екатеринбурге (-6,1%). И наоборот, лидерами по приросту загрузки стали Московская область (+15,1%), Москва (+7,7%), побережье Сочи (+5,1%). По словам Данильченко, прирост по RevPAR (revenue per available room, средняя выручка в пересчете на один номер), который обеспечивают отели, может не перекрывать уровень цен с учетом инфляции. Это ведет к наращиванию тарифов.

Согласно данным статистики Hotel Advisors, показатели ADR (average daily room rate, средняя стоимость номера за ночь) за январь-сентябрь 2024 г. выросли на **24,5%** по отношению к показателям 2023 г. Лидером прироста стала Москва — **36,3%**, Калининград — **29,9%**, Казань — **28,1%**, горный кластер в Сочи — **27,2%**.

Общий прогноз на 2025 г. от Hotel Advisors:

- Замедление темпов прироста показателей и стабилизация сезонных значений.
- Непростой выбор для отельеров будущей стратегии продаж: повышать тарифы, что приведет к снижению загрузки, или стараться удерживать их рост для сохранения спроса.
- Усиление конкуренции между регионами за турпоток и «возвращение» туристических потоков к традиционным направлениям.