

Оживление спроса в условиях сохраняющейся неопределённости в 2021 году

▲ **61%**, +23 п.п.*

Уровень загрузки гостиниц Москвы, 2021 год

* Изменения по сравнению с 2020 г.

Несмотря на продолжившуюся пандемию и сохранившуюся в связи с этим неопределённость в туризме и индустрии гостеприимства, в 2021 году мы наблюдали признаки восстановления гостиничного рынка Москвы. В течение года был зафиксирован рост спроса во всех сегментах по сравнению с кризисным 2020 годом, но полного восстановления до уровней 2019 года не произошло. Высокая заболеваемость, контроль доступа в общественные места, закрытые границы и ограниченное авиасообщение продолжали сдерживать развитие гостиничного бизнеса в Москве, однако поддержка внутреннего туризма, отсутствие запретов на передвижение по России, льготные программы кредитования участников рынка оказали положительное влияние на потребителей и их активность.

ГРАФИК 1: Доходность на номер отелей Москвы по сегментам, руб.



** Изменения по сравнению с 2019 г.

Источник: STR, CBRE

Динамика спроса по сегментам

В 2021 году средний тариф составил порядка 7,8 тыс. рублей, увеличившись на 16% по сравнению с предыдущим годом. Отметим, что по отношению к 2019 году данный показатель вырос на 3%. Восстановление среднего тарифа происходило за счет класса люкс и гостиниц верхнего предела высокого сегмента.

По итогам года загрузка московских отелей составила 61%, что на 23 п.п. выше показателя предыдущего года, однако на 17 п.п. ниже уровня 2019 года.

Доходность на номер по рынку выросла приблизительно в 2 раза по сравнению с 2020 годом, однако данный показатель все ещё ниже докризисного уровня: при сравнении 2021 и 2019 годов снижение доходности на номер составило 26%.

ГРАФИК 2: Сегмент люкс

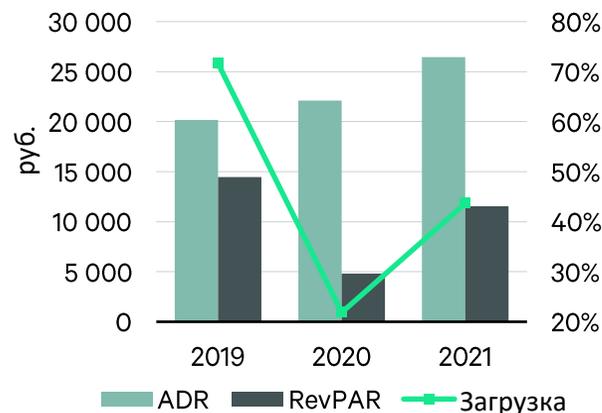


ГРАФИК 3: Верхний предел высокого сегмента

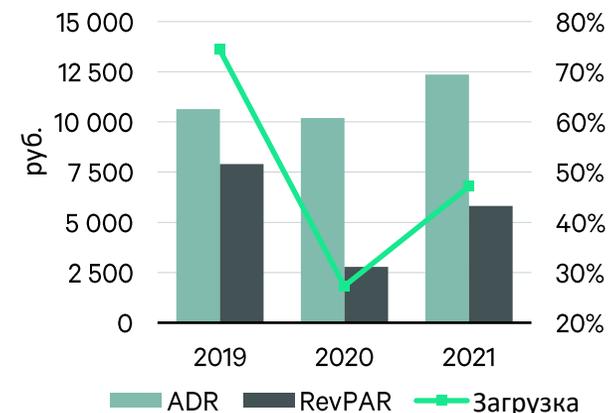


ГРАФИК 4: Высокий сегмент

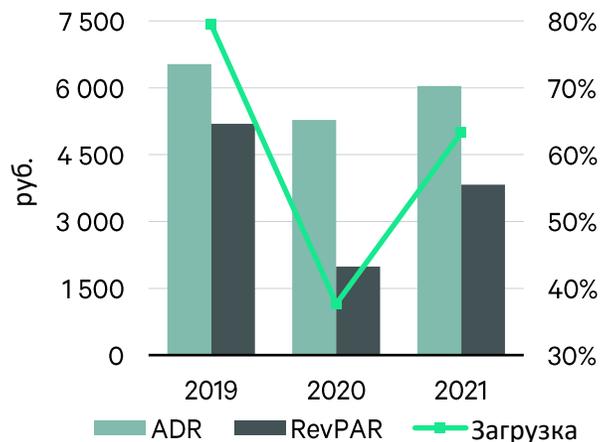


ГРАФИК 5: Верхний предел среднего сегмента

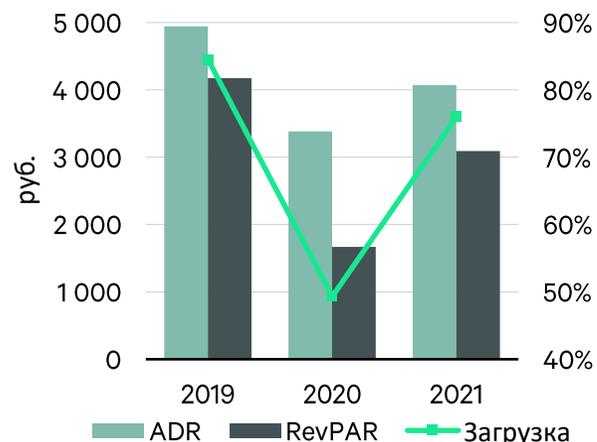


ГРАФИК 6: Средний сегмент



Источник: STR, CBRE

Динамика спроса по месяцам

- В течение года мы наблюдали изменения в структуре иностранного туристического потока: если в допандемийное время в общей доле преобладали западные и азиатские интуристы, то с мая по октябрь 2021 года был зафиксирован большой спрос на гостиницы Москвы со стороны гостей из арабских стран (в частности, из Саудовской Аравии, Катара и ОАЭ) в связи с закрытием рынков Европы и Азии из-за пандемии. Данный спрос позволил нарастить средний тариф для сегмента люкс и отелей верхнего предела высокого ценового сегмента, однако полностью компенсировать их загрузку не смог.
- Внутренний спрос, который был простимулирован закрытыми границами и поддержкой со стороны государства в виде кешбэк-программы, способствовал росту уровня загрузки в гостиницах более бюджетных сегментов, но не обеспечил восстановление средней цены ввиду меньшей платежеспособности.
- В течение 2021 года мы наблюдали оживление спроса на гостиничном рынке Москвы, однако сохраняющаяся неопределенность в связи с пандемией продолжала оказывать негативное влияние на активность потребителей: вспышки заболеваемости и, как следствие, ограничительные меры со стороны правительства Москвы, введенные в конце июня и октября, стали основными причинами снижения уровня загрузки столичных отелей в июле и ноябре. Несмотря на это, во втором полугодии мы наблюдали максимальные уровни загрузки за год: в сентябре и декабре данный показатель достиг порядка 72%, что на 11 п.п. выше среднегодового значения. В декабре 2021 года средняя по рынку доходность на номер сравнялась с показателем соответствующего периода 2019 года и составила 5,8 тыс. руб., по сравнению с декабрем 2020 года доходность на номер выросла в 2,3 раза.

ГРАФИК 7: Загрузка отелей по месяцам, 2019-2021

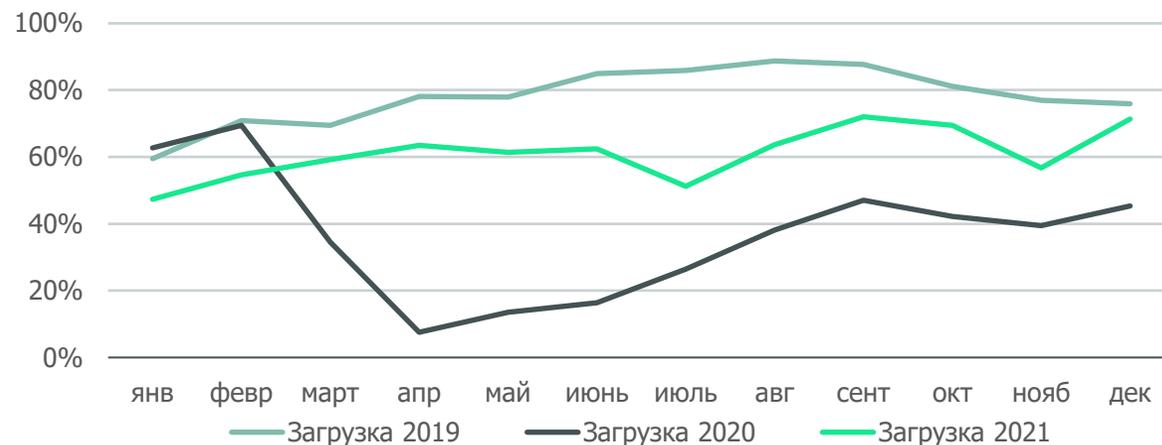
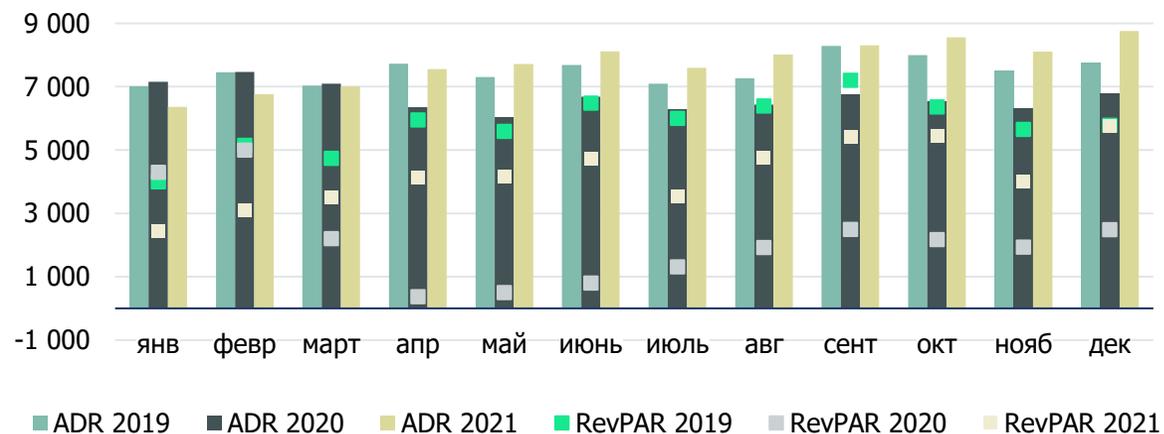


ГРАФИК 8: Средний тариф и доходность на номер отелей по месяцам, руб., 2019-2021



Источник: STR, CBRE

Тенденции и комментарии

Отели, открывшиеся в 2021 году

Верхний предел высокого
ценового сегмента

+268 номера

Moscow Marriott
Imperial Plaza

Средний ценовой
сегмент

+82 номера

Vertical Boutique BW
Signature Collection

Сегмент эконом

+147 номеров

Hampton by Hilton
Rogozhsky Val



Поддержка сектора со стороны правительства

По состоянию на начало марта 2022 года правительство России продолжит свою программу развития индустрии гостеприимства в виде выдачи участникам рынка льготных кредитов и поддержки внутреннего туризма с помощью кешбэк-программ.



Внутренний туризм как основной драйвер

Осуществления программы господдержки поспособствует восстановлению и росту гостиничного рынка не только Москвы, но и России в целом.



Главный сдерживающий фактор

Совокупность текущих внутренних и внешних рисков сохранит неопределенность на гостиничном рынке Москвы и в 2022 году.



Контакты

Маргарита Найштут

Директор,
Руководитель подразделения
индустрии гостеприимства
+7 495 258 3990
margarita.nayshtut@cbre.com

Василий Григорьев

Директор,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
vasiliy.grigoriev@cbre.com

Евгений Томилов

Аналитик,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
evgeniy.tomilov@cbre.com

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.