

Гостиничная недвижимость

Россия
II квартал 2026

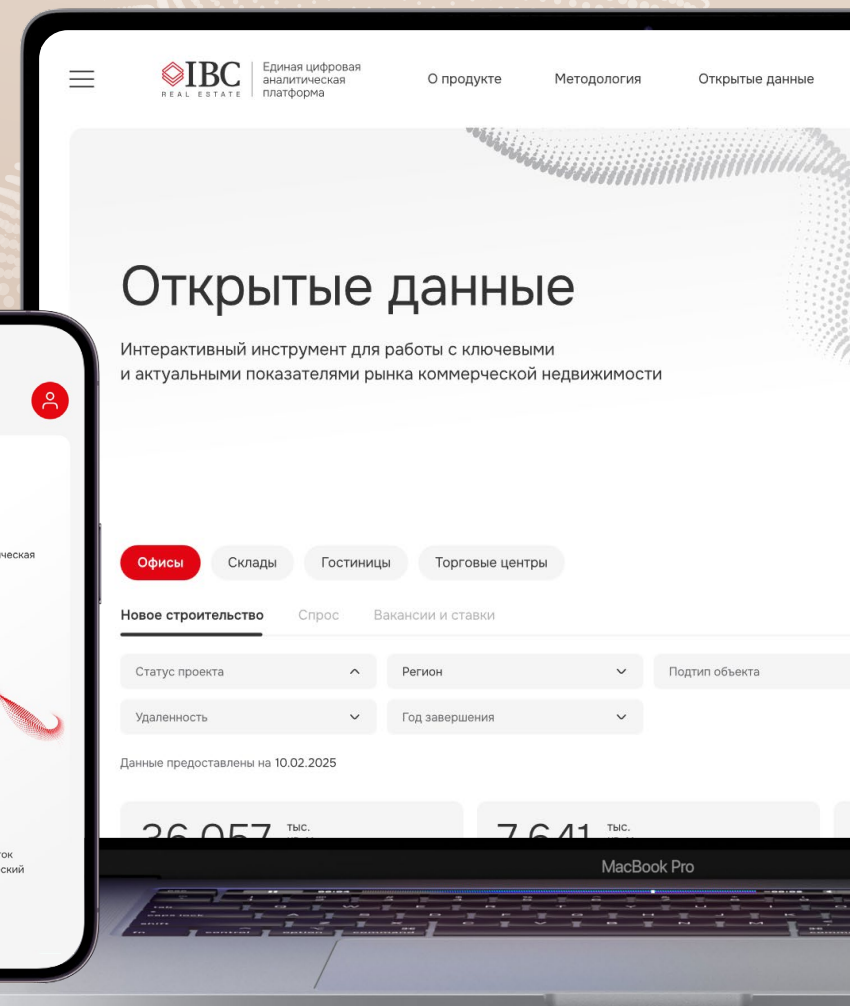
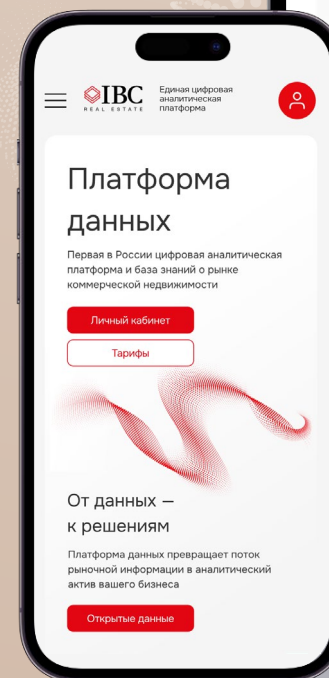


Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Внешний контекст



Деловая активность остается под давлением внешних факторов

По итогам первого полугодия 2026 года **русская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года**. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января-мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей.

Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания – на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января-мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая промышленность – на 0,3%, что фактически **свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора**.

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.-май 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,25*	14,0-14,5	8,0-10,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,7	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.

*Ключевая ставка указана с 30.06.2026 в % годовых.

Улучшение макроэкономических показателей во II квартале 2026 года стало первым сигналом стабилизации экономики после периода охлаждения, однако рынок коммерческой недвижимости реагирует на подобные изменения с временным лагом.

В условиях сохраняющейся осторожности бизнеса и умеренных прогнозов экономического роста на II полугодие **восстановление спроса на коммерческую недвижимость будет постепенным и сместится на 2027 год.**

Коммерческая недвижимость перешла в фазу снижения ставок аренды и тарифов

На фоне замедления экономики и, как следствие, снижения спроса коммерческие условия демонстрируют отрицательную динамику практически во всех сегментах.

	Изменение ставок аренды и тарифов с начала года	Текущий цикл рынка	
Склады ¹ Москва и МО Класс А	-9,5%		Стремительный рост вакантности в условиях высокого объема девелопмента. Снижение ставок аренды наблюдается на протяжении последних 5 кварталов и продолжится до конца года, однако более медленными темпами.
Офисы ² Москва Классы Prime, А, В+, В-	+5,0%		Рост обусловлен вводом в эксплуатацию новых премиальных объектов, а также вымыванием из вакантного предложения недорогих опций, пользующихся спросом со стороны арендаторов. При этом во многих объектах с длительным сроком экспозиции начались снижения ставок аренды.
Торговые центры ³ Москва Качественные объекты	0,0%		Коммерческие условия в торговых центрах остаются без изменений, однако фиксируется значительное сокращение количества новых подписанных договоров аренды. На фоне роста доли вакантных площадей в связи с замедлением развития ритейлеров до конца года прогнозируется точечное снижение ставок аренды в объектах.
Гостиницы ⁴ Москва Все ценовые сегменты	-8,0%		Снижение тарифов обусловлено сокращением потребительской и деловой активности, ростом ценовой чувствительности путешественников, а также перераспределением значительной части туристов в пользу альтернативных форматов размещения, которые предлагают более низкие цены и гибкие условия для проживания.

1. Изменение запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, НДС и КУ.

2. Изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на офисные объекты класса Prime, А, В+, В-, без НДС, OPEX и КУ.

3. Изменение средней ставки аренды в качественных торговых центрах.

4. Изменение средней цены на номер в отелях всех ценовых сегментов. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

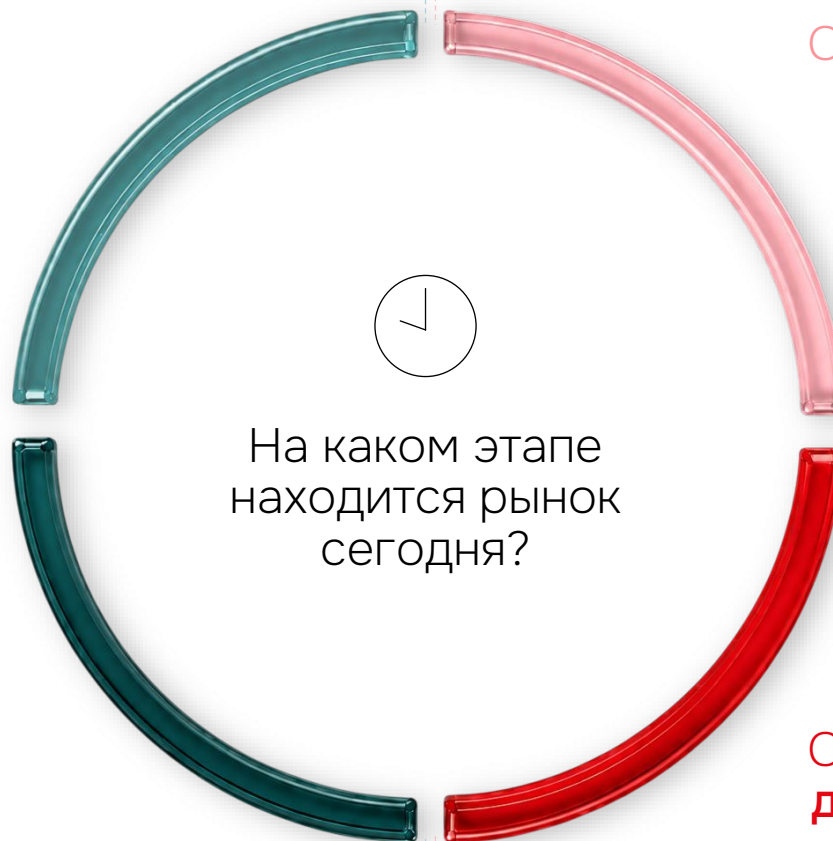


Платформа данных

Рынок арендодателя

Рост ставок
замедляется

Рост ставок
ускоряется



Ставки аренды
падают

Ставки аренды
достигают дна

Рынок арендатора

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

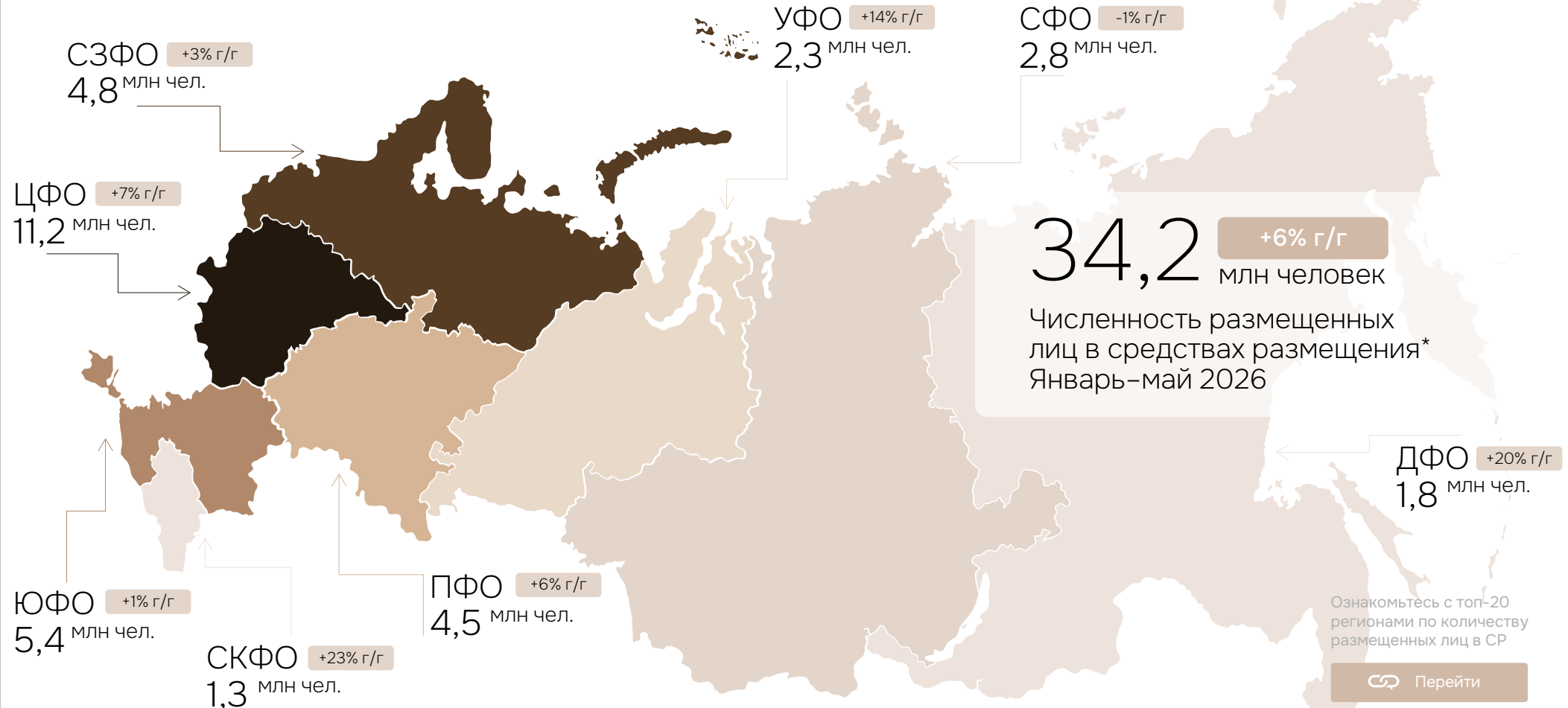
Приложения

Туризм в России



Численность размещенных лиц в средствах размещения

Индикатор продолжает расти, но темпы снижаются. За 5 месяцев показатель увеличился на 6% г/г, в то время как за аналогичный период 2023–2025 среднегодовой темп роста составлял 11%



Средство размещения (ранее КСР – коллективное средство размещения) – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц (относятся гостиницы, мотели, hostels, пансионаты, базы отдыха и др.). Источник: Росстат.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Въездные и выездные поездки

1,4

-9% г/г

млн поездок

Число **въездных** поездок
Январь–март 2026

5,6

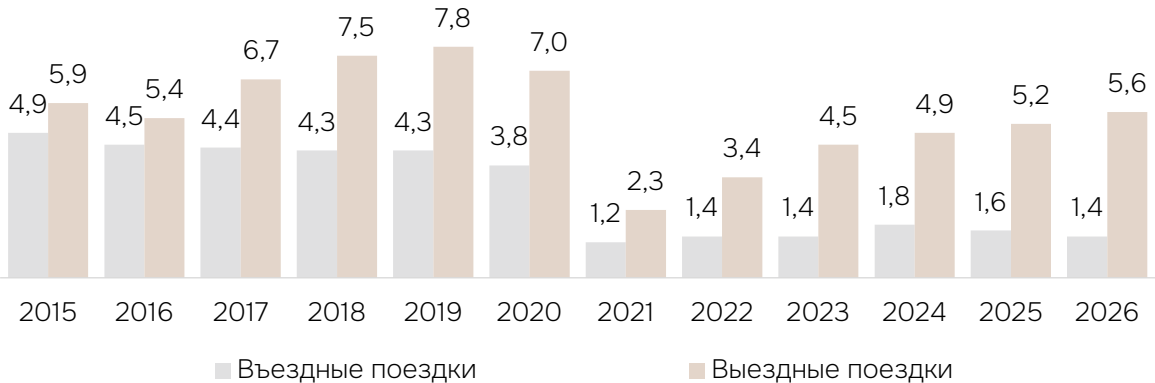
+9% г/г

млн поездок

Число **выездных** поездок
Январь–март 2026

Ключевым вызовом для туротрасли остается рост выездного потока российских туристов на фоне сокращения числа въездных поездок иностранных граждан. На снижении въездного потока отразилось ограничение авиасообщения из-за геополитической ситуации на Ближнем Востоке, что привело к массовым отказам от поездок со стороны жителей арабских стран и путешественников из Юго-Восточной Азии, которые традиционно использовали ближневосточные хабы для перелетов в Россию. Параллельно с этим наблюдается расширение географии выезда российских граждан: с 2015 число стран, посещенных российскими туристами, увеличилось с 25 до 75, что связано с укреплением рубля и расширением безвизовых соглашений.

Динамика числа въездных и выездных поездок,
Январь–март, млн поездок



Источник: Росстат.

Въездные поездки

Страны–лидеры по въездному турпотоку в Россию,
млн поездок

№	Страна	Янв.-март 2026
1	Казахстан	0,4 -12% г/г
2	Китай	0,2 +24% г/г
3	Абхазия	0,1 -37% г/г
4	Узбекистан	0,1 -12% г/г
5	Таджикистан	0,07 -12% г/г

Выездные поездки

Страны-лидеру по выездному турпотоку из России,
млн поездок

№	Страна	Янв.-март 2026
1	Абхазия	0,8 -13% г/г
2	Турция	0,6 +12% г/г
3	Китай	0,6 +61% г/г
4	Египет	0,5 +31% г/г
5	Таиланд	0,5 -3% г/г

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Гостиничная недвижимость



Гостиничная недвижимость России

189,5 ^{+1% г/г}
тыс. номеров
Номерной фонд
Россия

35,1 ^{+1% г/г}
тыс. номеров
Номерной фонд
Москва

19,6 ^{+2% г/г}
тыс. номеров
Номерной фонд
Санкт-Петербург

134,8 ^{+1% г/г}
тыс. номеров
Номерной фонд
Регионы*

Динамика нового строительства в России, тыс. номеров



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*,
номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

*Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

Государственная поддержка отрасли

На рынок гостиничной недвижимости начинают активно выходить проекты, получившие льготное кредитование по Постановлению №141

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Промежуточные итоги программы
льготного кредитования

8,8 тыс.
номеров

Номерной фонд объектов,
открытых в рамках Постановления №141

1,0 тыс.
номеров

Номерной фонд объектов,
открытых во II квартале 2026

1,6 тыс.
номеров

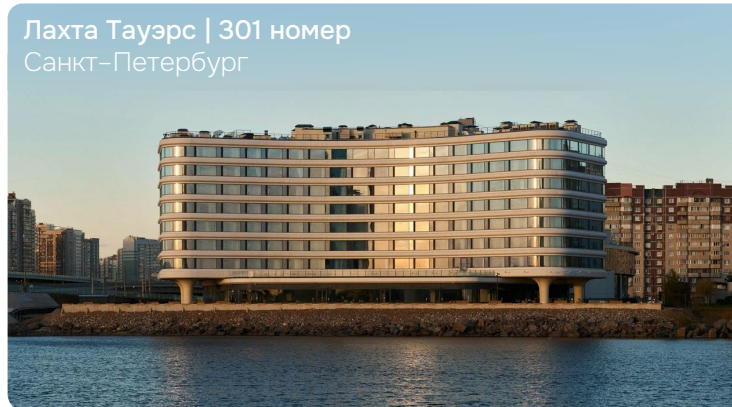
Номерной фонд объектов,
заявленных к открытию в 2026

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров. Источник: Минэкономразвития.

На текущий момент в 19 регионах России реконструированы и построены 35 гостиничных объектов совокупным номерным фондом 8,8 тыс. номеров*. Во втором квартале 2026 года в рамках Постановления №141 было открыто **4 объекта совокупным номерным фондом 1,0 тыс. номеров**, что составило **72% от общего объема нового строительства в России**.

Проекты, построенные в рамках Постановления №141 и открытые в 2026 году

Лахта Тауэрс | 301 номер
Санкт-Петербург



Экопарк на Гребном канале | 265 номеров
Нижегородская область



Cosmos Selection Внуково Спорт Отель | 249 номеров
Москва



Miracleon Dusit Thani | 182 номера
Краснодарский край



Выручка на доступный номер в различных локациях страны

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Снижение выручки на доступный номер

Снижается загрузка и средняя цена. Важно повышать количество гостей и операционную эффективность

Примеры локаций:

Сочи, Побережье (-27%)
Пермь (-19%)
Кемерово (-12%)
Астрахань (-11%)
Москва (-9%) Калининград (-6%)
Сочи, Горы (-7%) Нижний Новгород (-6%)

Стабилизация выручки на доступный номер

Динамика операционных показателей в диапазоне +5% г/г*. Выручка почти не меняется

Примеры локаций:

Омск (+4%) Ярославль (-2%)
Владивосток (+2%) Иркутск (-3%)
Екатеринбург (+1%) Новосибирск (-4%)
Казань (+1%) Воронеж (-5%)
Московская обл. (-1%) Волгоград (-5%)
Санкт-Петербург (-1%) Самара (-5%)

Замедление роста выручки на доступный номер

Темпы роста индикатора снижаются, но остаются в положительной зоне. Рынок близок к насыщению

Примеры локаций:

Тобольск (+13%)
Тюмень (+10%)
Ленинградская обл. (+10%)
Республика Алтай (+8%)
Великий Новгород (+6%)

Уверенный рост выручки на доступный номер

Высокие темпы роста индикатора, спрос устойчив. Растет как загрузка, так и средняя цена на номер

Примеры локаций:

Киров (+21%)

Рынок гостиничной недвижимости России **продолжает находиться на стадии замедления**, однако **количество локаций с выраженным снижением RevPAR увеличивается**

Помимо этого в большинстве регионов показатель выручки на доступный номер стабилизировался: отклонение от уровня прошлого года составляет не более 1%. В ряде локаций положительная динамика RevPAR сохраняется преимущественно благодаря увеличению средней цены на номер. При этом снижение загрузки фиксируется как в гостиницах, так и в апарт-отелях.

В текущих рыночных условиях отельерам требуется балансировать между оптимизацией расходов и сохранением качества сервиса, наращивать прямые продажи, активно работать над сегментацией потребителей, привлекая гостей диверсифицированным предложением. Приоритетными задачами остаются повышение операционной эффективности и управление издержками.

*Изменение индикатора в среднем за полгода для нивелирования фактора сезонности. Представлено изменение выручки на доступный номер (RevPAR) по итогам первого полугодия 2026. OCC – загрузка (%), ADR – средняя цена на номер (тыс. руб.), RevPAR – выручка на доступный номер (тыс. руб.). Источники: операционные показатели Hotel Advisors.

Инвестиции в гостиничную недвижимость

Инвестиции в девелопмент

В I полугодии 2026 года в России было открыто 7 гостиничных объектов на 1,4 тыс. номеров (-46% г/г). До конца года заявлено к вводу еще 38 гостиниц на 7,6 тыс. номеров, однако часть проектов может быть перенесена: сохраняются риски задержек даже на финальной стадии реализации, включая этап предоткрытия и запуска операционной деятельности.

Покупка готовых объектов

Сделки с гостиничными активами остаются единичными на фоне ограниченного предложения качественных объектов. В I полугодии 2026 года на рынке было закрыто 7 сделок, 4 из которых прошли в рамках торгов. Помимо классических гостиниц, в числе реализованных объектов были бывший санаторий и база отдыха. Все реализованные объекты относятся к категории четырехзвездочных гостиниц и ниже.

Розничные инвестиции

На рынке развивается формат реализации гостиничных номеров по ДДУ. Сегодня предложения представлены в 22 проектах со сроком ввода до 2030 года и в основном сосредоточены в курортных регионах.

Крупнейшие сделки I полугодия 2026 года



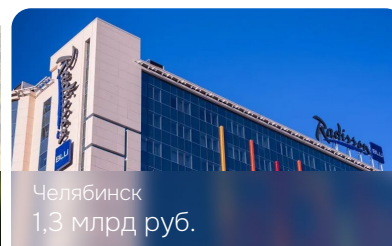
Санкт-Петербург
3-3,5 млрд руб.

Domina Пулковое
253 номера



Сочи
1,8 млрд руб.

Бывший санаторий Лазаревское
1 тыс. кв. м



Челябинск
1,3 млрд руб.

Radisson Blu
207 номеров

4%

Доля инвестиций в гостиничную
недвижимость в общем объеме сделок,
I полугодие 2026

I полугодие 2026

11 млрд
руб.

Объем
инвестиций

9

Количество
транзакций

I полугодие 2025

26 млрд
руб.

Объем
инвестиций

10

Количество
транзакций

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Москва

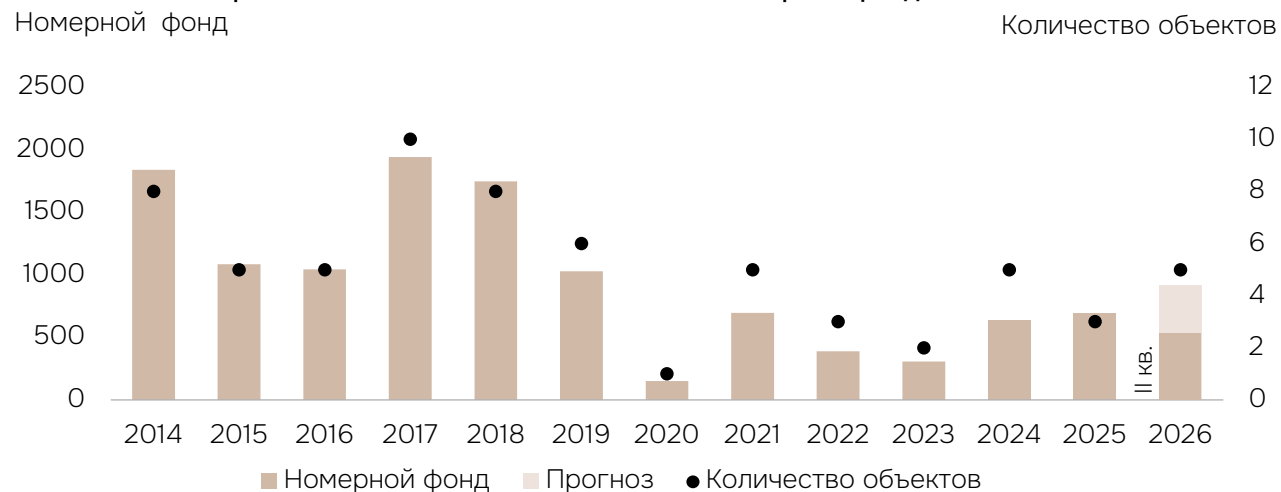


Москва: ключевые индикаторы

Рост численности размещенных лиц в средствах размещения за январь–май 2026 составил **7% г/г** и обусловлен насыщенной деловой и событийной активностью в регионе. По оценке IBC Real Estate, по итогам года темп роста индикатора снизится и составит не более 3% г/г. Замедление темпов роста связано с сокращением потребительской активности, продолжающимся ростом цен в туротрасли, снижением темпов роста заработных плат, а также переориентацией части спроса на альтернативные форматы размещения, не учитываемые в официальной статистике (например, посуточная аренда квартир).

Во втором квартале открылось три гостиницы, все под управлением российских сетевых операторов: Cosmos Hotel Group, IFK Hotel Management, ZONT Hotel Group. **На объекты под управлением сетевых операторов приходится 56% общего номерного фонда столицы.** Для сравнения, в целом по стране индикатор составляет 46%.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Средство размещения – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. Источник: Росстат.

35,1 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Москве

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров

544 новых номера

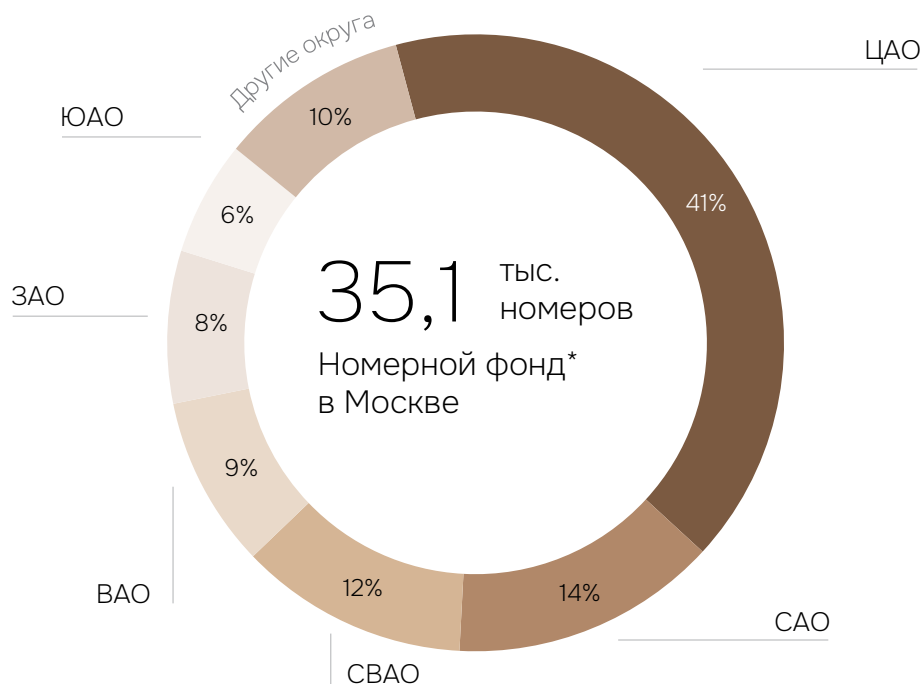
Во II квартале 2026 года
было открыто три новых
гостиничных объекта

5,2 млн человек

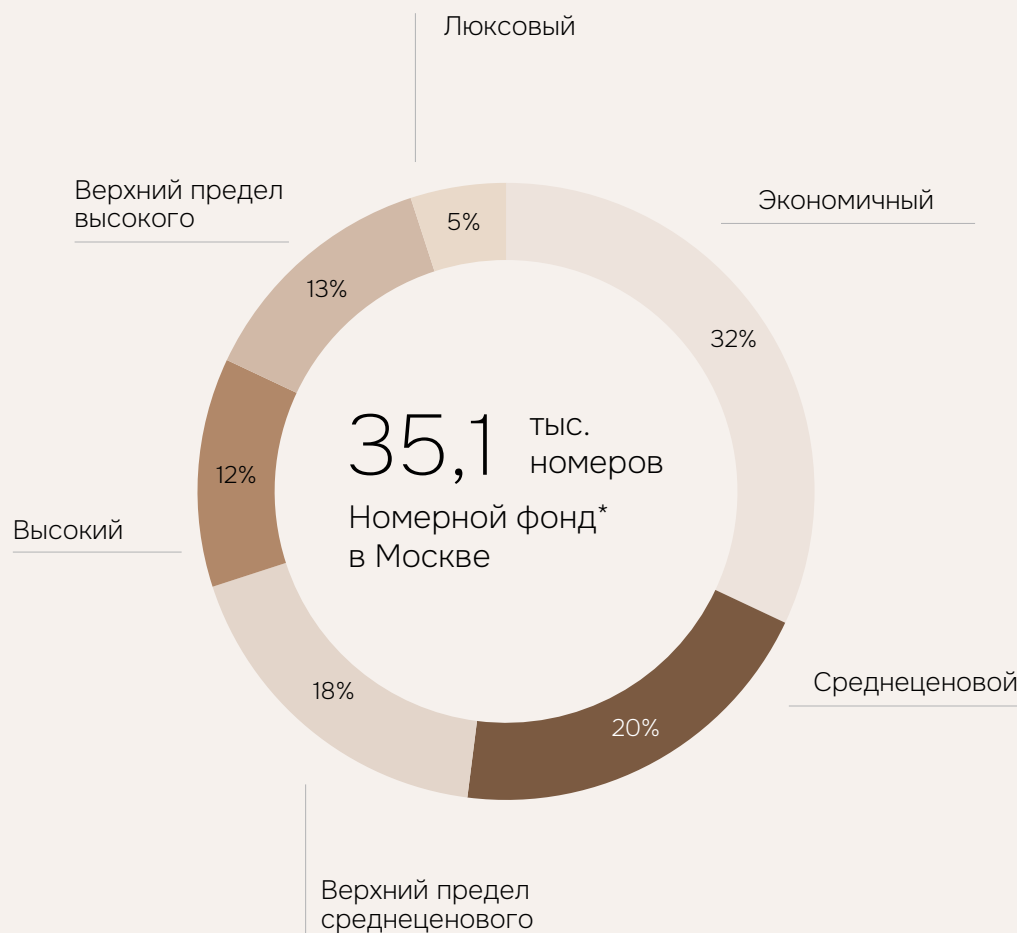
Численность размещенных
лиц в средствах размещения
Январь–май 2026 года

Москва: структура предложения

По местоположению,
административные округа



По ценовому сегменту



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Москва: новые проекты 2026

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

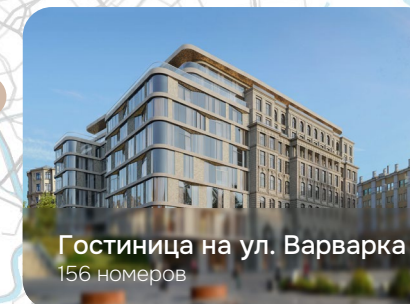
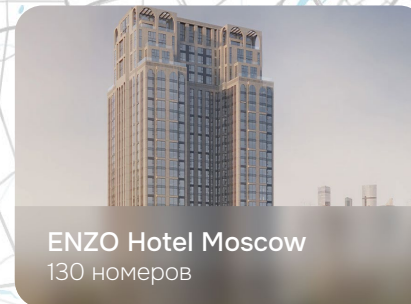
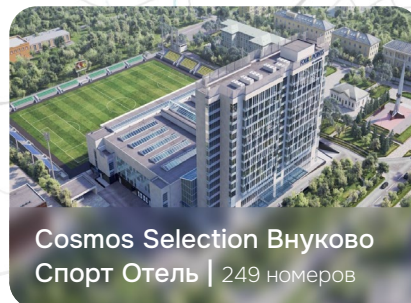
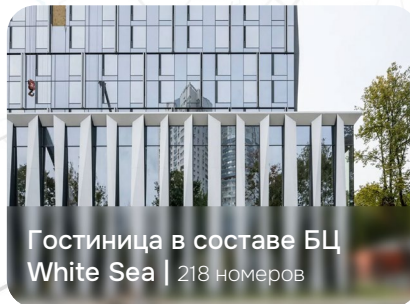
Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

 Платформа данных



- Проекты, открывшиеся во II квартале 2026 года
- Проекты, заявленные к открытию в 2026 году

По итогам I квартала 2026 года в Москве не было открыто гостиничных объектов.

Операционные показатели: Москва

Снижение загрузки во всех ценовых сегментах, кроме среднеценового

Отрицательная динамика фиксируется в диапазоне от -1 до -8 п.п. г/г в зависимости от сегмента. Наибольшее снижение наблюдается в люксовом сегменте (до 42%) из-за сокращения въездного потока в условиях ограничений авиасообщения на Ближнем Востоке. По прогнозу IBC Real Estate, по итогам года загрузка в целом по рынку снизится до 72% (-2 п.п. г/г) ввиду перетока спроса в альтернативные форматы размещения.

На фоне сокращения спроса отельеры продолжают снижать тарифы

Средняя цена на номер снизилась на 6% г/г. В совокупности со снижением загрузки это отразилось на динамике выручки на доступный номер, которая сократилась на 9% г/г. Стратегия привлечения туристов за счет снижения стоимости проживания имеет ограниченный характер, поскольку отельеры сталкиваются с продолжающимся ростом операционных издержек. По прогнозу IBC Real Estate, по итогам года средняя цена составит 10,5 тыс. руб. (-5% г/г), выручка на доступный номер – 7,6 тыс. руб. (-7% г/г).

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Операционные показатели в целом по рынку, янв–июнь 2026

7,2 тыс. руб.

-9% г/г

Выручка на доступный номер (RevPAR)

69 %

-2 п.п. г/г

Загрузка (Occupancy)

10,4 тыс. руб.

-6% г/г

Средняя цена на номер (ADR)

Загрузка, янв.-июнь, %

	2024	2025	2026
Экономичный	73%	66%	62%
Среднеценовой	75%	76%	76%
Верхний предел среднеценового	77%	77%	76%
Высокий	71%	68%	65%
Верхний предел высокого	72%	68%	67%
Люксовый	56%	50%	42%

Рынок в целом

73%

71%

69%

Средняя цена на номер, янв.-июнь, тыс. руб.

	2024	2025	2026
Экономичный	4,6	4,7	4,9
Среднеценовой	6,7	7,2	7,0
Верхний предел среднеценового	9,8	10,6	9,8
Высокий	12,8	14,5	13,1
Верхний предел высокого	16,0	18,4	17,0
Люксовый	33,9	42,3	42,3

Рынок в целом

10,1

11,1

10,4

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Московская область Парк-отели

В данном разделе представлена аналитика по парк-отелям Московской области, а также близлежащих регионов, таких как Тверская, Калужская, Тульская, Рязанская и Владимирская области.

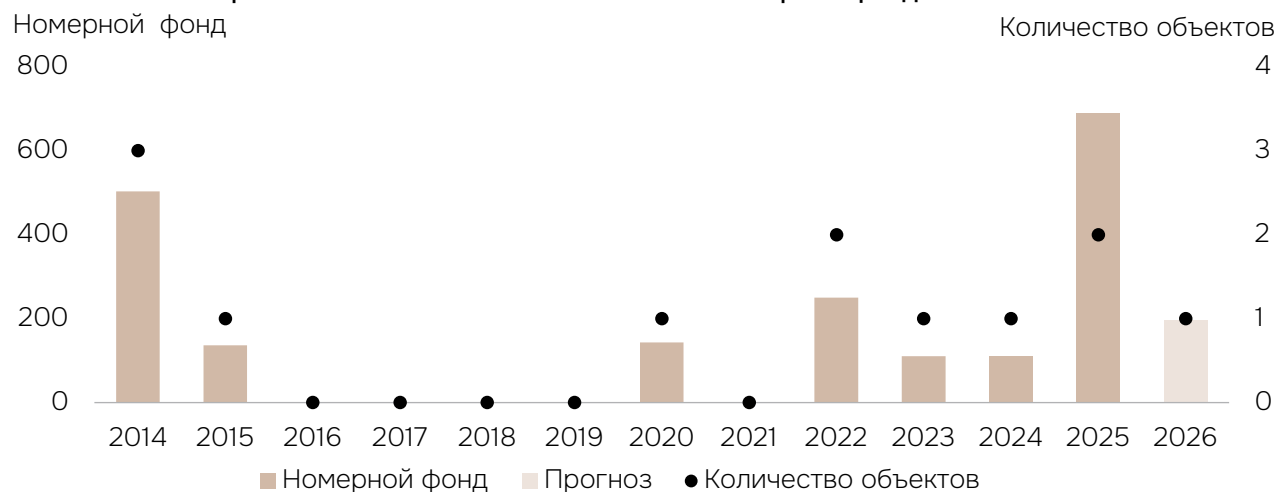


Парк-отели: ключевые индикаторы

Устойчивый спрос на загородный вид отдыха и увеличение числа краткосрочных поездок обеспечили **рост численности размещенных лиц в средствах размещения по итогам пяти месяцев на 22% г/г**. Сегодня туристы, выбирая направление для отдыха, все чаще отдают предпочтение ближайшим регионам. В условиях роста чувствительности путешественников к ценам стоимость поездки становится определяющим критерием при выборе маршрута. Дополнительным сдерживающим фактором для дальних поездок остаются ограничения в авиасообщении, что повышает привлекательность поездок в ближайшие регионы.

В первом полугодии новые парк-отели в Московской области не открывались. Ожидается, что по итогам 2026 года объем нового строительства парк-отелей составит почти 200 номеров за счет открытия пятизвездочного отеля на озере Селигер в Тверской области. Объектом будет управлять гостиничный оператор Cosmos Hotel Group.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



*В Московской, Тверской, Калужской, Тульской, Рязанской и Владимирской областях.

**Средство размещения – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. Источник: Росстат.

8,4 тыс. номеров

Номерной фонд*
парк-отелей

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров

0 новых номеров

Во II квартале 2026 года не было открыто гостиничных объектов

2,7 млн человек +22% г/г

Численность размещенных лиц в СР** в Московской области
Январь–май 2026 года

Операционные показатели: парк-отели

Спрос на загородные отели более высокой категории остается стабильным

В целом по рынку загрузка снизилась на 4 п.п. г/г. Отрицательная динамика отмечена во всех ценовых сегментах, кроме верхнего предела высокого, где загрузка выросла до 64% (+1 п.п. г/г). Данная тенденция связана с устойчивым интересом платежеспособных российских туристов к загородным направлениям ближайших регионов с более доступными ценами. Это свидетельствует о том, что туристы стали более чувствительными к изменению цен.

Снижение темпа роста средней цены на номер

За январь–июнь 2026 средняя цена на номер увеличилась на 6% г/г, что значительно ниже прошлогоднего значения (+15% г/г). Темпы роста тарифов на проживание снижаются, что связано с ослаблением спроса, а также естественной коррекцией после нескольких лет активного роста цен, особенно в сегменте загородных отелей. Также снижение загрузки привело к сокращению выручки на доступный номер в целом по рынку на 1% г/г.

Операционные показатели в целом по рынку, янв–июнь 2026

8,4 тыс. руб. -1% г/г

Выручка на доступный номер (RevPAR)

51% -4 п.п. г/г

Загрузка (Occupancy)

16,6 тыс. руб. +6% г/г

Средняя цена на номер (ADR)

Загрузка, янв.–июнь, %

	2024	2025	2026
Экономичный	29%	37%	35%
Среднеценовой	54%	50%	47%
Верхний предел среднеценового	63%	64%	58%
Высокий	57%	53%	43%
Верхний предел высокого	68%	63%	64%

Рынок в целом

57%

53%

51%

Средняя цена на номер, янв.–июнь, тыс. руб.

	2024	2025	2026
Экономичный	5,8	6,3	6,9
Среднеценовой	8,0	10,3	10,1
Верхний предел среднеценового	11,4	13,0	13,5
Высокий	13,3	14,6	15,3
Верхний предел высокого	20,7	25,5	27,0

Рынок в целом

13,6

15,6

16,6

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

В выборку входят парк-отели в Московской, Тверской, Калужской, Тульской, Рязанской и Владимирской областях.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Санкт- Петербург



Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

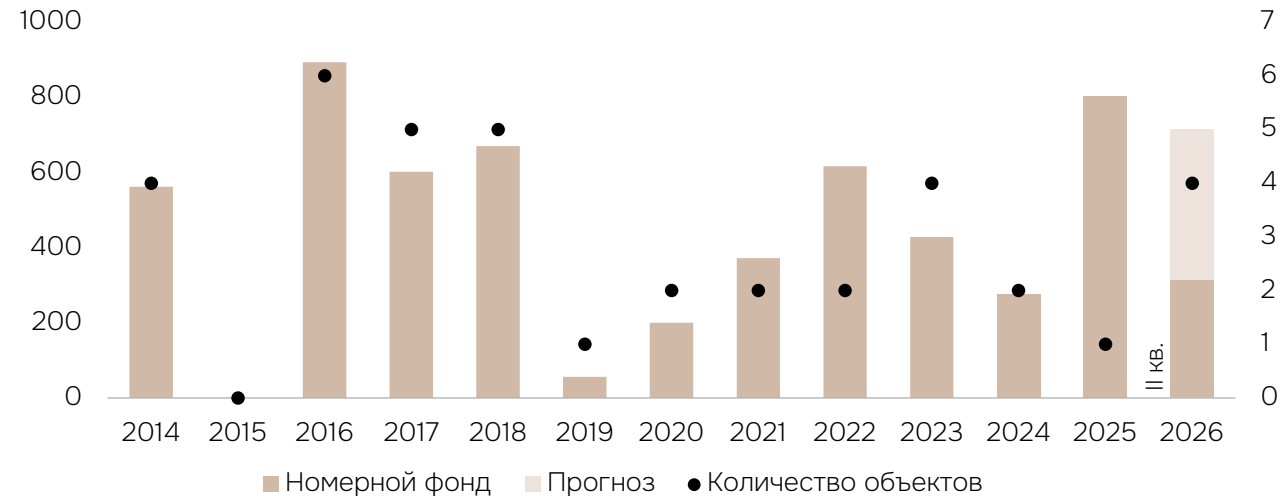
За январь–май 2026 года численность размещенных лиц в средствах размещения составила 2,6 млн человек, что соответствует уровню аналогичного периода прошлого года. Основной причиной по-прежнему остается переток значительной части туристов в сегмент посуточной аренды квартир, который привлекает гостей более низкими ценами и гибкими условиями проживания. Конкуренция со стороны альтернативных форматов размещения на рынке гостиничных услуг Санкт-Петербурга становится более выраженной.

В мае в Санкт-Петербурге состоялось официальное открытие гостиницы Лахта Тауэрс категории 4* на 301 номер. Объект входит в портфель гостиничной сети ZONT Hotel Group. Открытие гостиницы ожидалось еще в 2024 году, однако дата ввода неоднократно переносилась.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд

Номерной фонд

Количество объектов



19,6 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Санкт-Петербурге

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров

301 новый номер

Во II квартале 2026 года был открыт один новый гостиничный объект

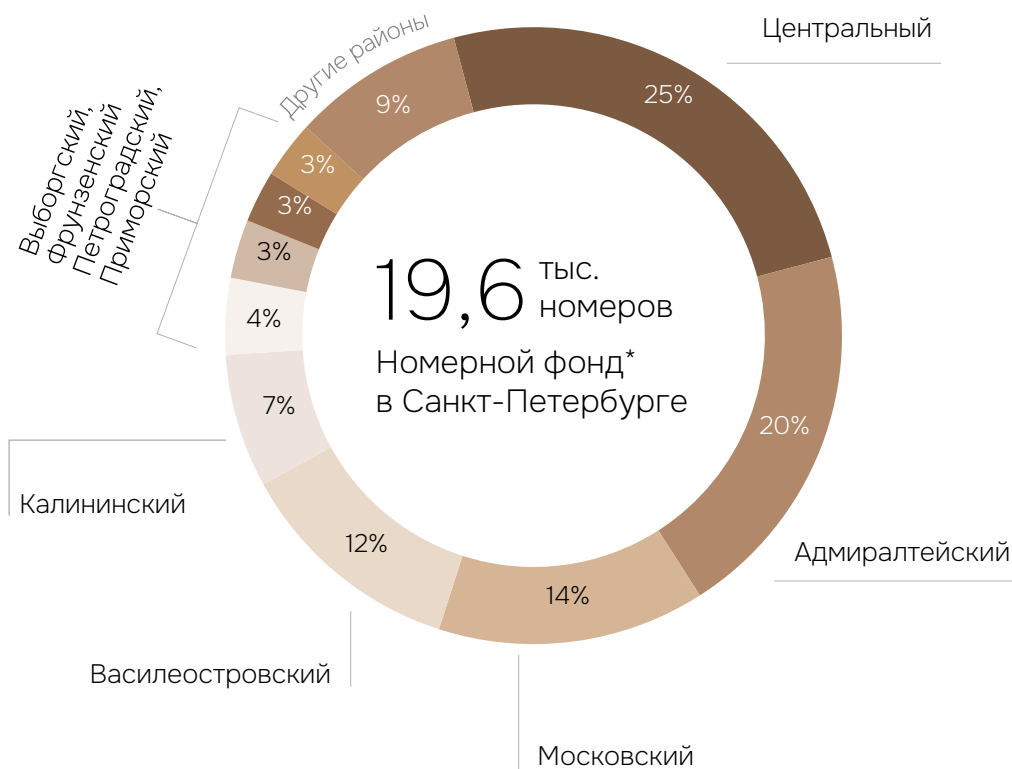
2,6 млн человек

Численность размещенных лиц в средствах размещения Январь–май 2026 года

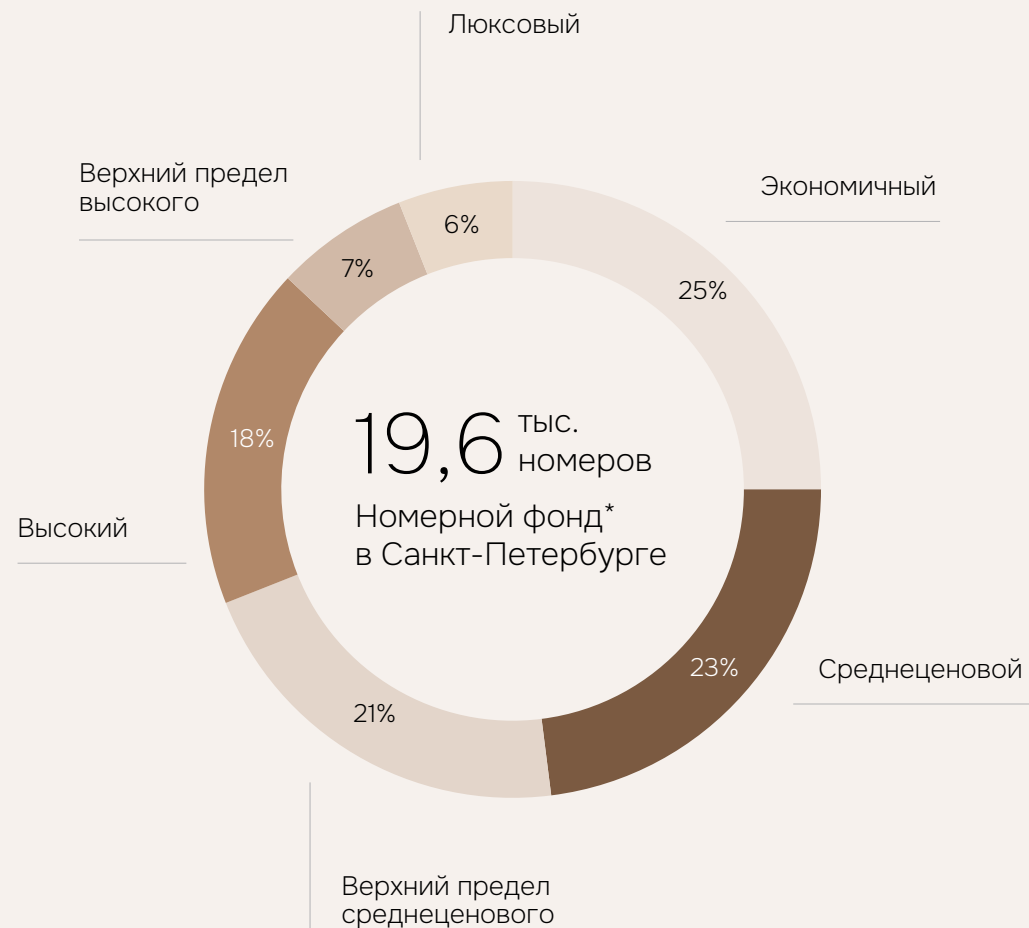
Средство размещения – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. Источник: Росстат.

Санкт-Петербург: структура предложения

По местоположению,
районы



По ценовому сегменту



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Санкт-Петербург: новые проекты 2026

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

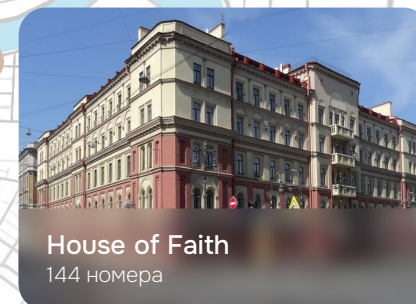
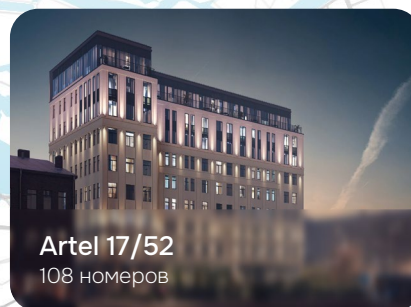
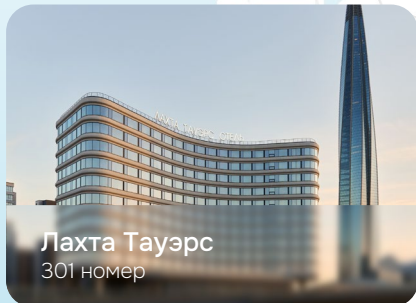
Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Платформа данных



- Проекты, открывшиеся во II квартале 2026 года
- Проекты, заявленные к открытию в 2026 году

По итогам I квартала 2026 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов.

Операционные показатели: Санкт-Петербург

Спрос на альтернативные форматы размещения растет

По итогам первого полугодия загрузка снизилась на 3 п.п. г/г. Наиболее значительное снижение зафиксировано в экономичном сегменте (-9 п.п. г/г) на фоне сокращения доходов населения и перераспределения значительной части спроса в пользу апартментов и посуточной аренды как более доступных по цене форматов. По прогнозу IBC Real Estate, по итогам года загрузка в целом по рынку снизится до 61% (-4 п.п. г/г). Это связано с ростом рациональности при выборе средств размещения, что также подтверждает смещение спроса в сторону альтернативных форматов размещения.

Темпы роста тарифов на проживание замедляются

Тарифы на проживание демонстрируют положительную динамику, однако темпы роста снижаются (+8% г/г против +17% за январь–июнь 2025). Это во многом связано с достижением предельной стоимости проживания в гостиницах для туристов. Выручка на доступный номер при этом снизилась на 1% г/г.

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Операционные показатели в целом по рынку, янв–июнь 2026

6,1
тыс. руб.

-1% г/г

Выручка на доступный
номер (RevPAR)

59
%

-3 п.п. г/г

Загрузка
(Occupancy)

10,3
тыс. руб.

+8% г/г

Средняя цена
на номер (ADR)

Загрузка, янв.–июнь, %

	2024	2025	2026
Экономичный	61%	61%	52%
Среднеценовой	60%	63%	60%
Верхний предел среднеценового	67%	64%	63%
Высокий	62%	66%	64%
Верхний предел высокого	51%	56%	54%
Люксовый	48%	46%	48%

Рынок в целом

60%

62%

59%

Средняя цена на номер, янв.–июнь, тыс. руб.

	2024	2025	2026
Экономичный	3,3	3,5	4,1
Среднеценовой	4,4	5,0	5,4
Верхний предел среднеценового	6,2	7,3	7,4
Высокий	8,5	9,6	10,0
Верхний предел высокого	14,2	16,8	17,3
Люксовый	38,1	45,3	48,8

Рынок в целом

8,1

9,5

10,3

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Регионы

В данном разделе представлена аналитика по регионам России без учета Москвы и Санкт-Петербурга.



Динамика нового строительства

Гостиничные объекты в регионах России

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

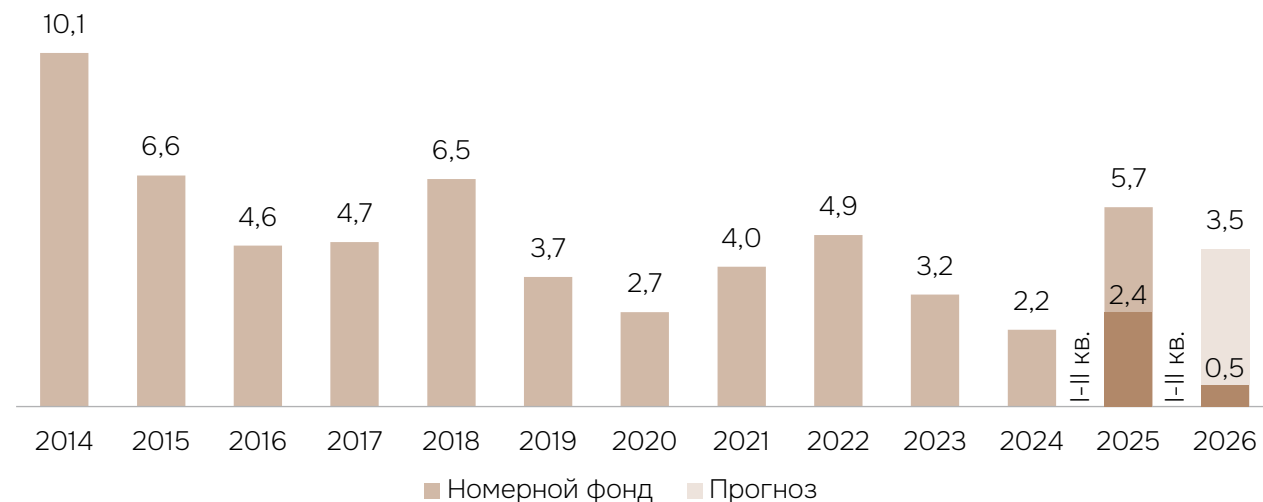
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Во II квартале 2026 года в регионах России открылось 3 гостиничных объекта совокупным номерным фондом 0,5 тыс. номеров. Также в июне после реконструкции начал работу отель Югра 4* в Ханты-Мансийске, после капитального ремонта номерной фонд увеличился до 115 номеров.

Объем ввода сократился на 71% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Снижение темпов связано с высокой стоимостью строительства и последующей эксплуатацией гостиничных объектов, а также удорожанием этапа предоткрытия (закупка оборудования, расходных материалов, обучение персонала).

Динамика нового строительства в регионах России,
тыс. номеров



Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.
Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*,
номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Проекты, открытые в регионах во II квартале

Экопарк на Гребном канале 5* | 265 номеров
Нижегородская область



Miracleon Dusit Thani 5* | 182 номера
Краснодарский край



Cosmos Smart Лазаревское 3* | 84 номера
Краснодарский край



Примеры крупнейших гостиничных объектов в регионах

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

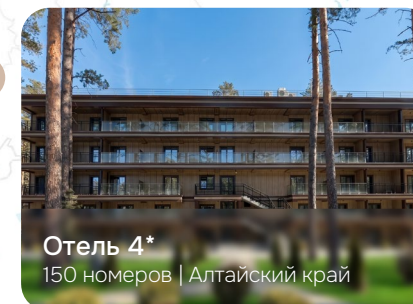
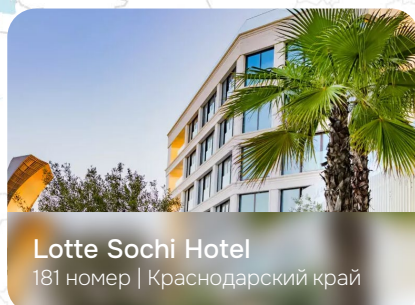
Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Примеры проектов, заявленных
к открытию в 2026 году



Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Приложения

Численность размещенных лиц в средствах размещения

Топ-20 регионов по количеству размещенных лиц в средствах размещения, млн человек

№	Федеральный округ	Регион	2026 янв.-май	№	Федеральный округ	Регион	2026 янв.-май
1	ЦФО	Москва	5,2 +7%	11	ПФО	Нижегородская область	0,6 0%
2	ЮФО	Краснодарский край	3,2 -4%	12	СФО	Новосибирская область	0,6 -5%
3	ЦФО	Московская область	2,7 +22%	13	СЗФО	Ленинградская область	0,5 -2%
4	СЗФО	Санкт-Петербург	2,6 0%	14	УФО	Челябинская область	0,5 +17%
5	ПФО	Республика Татарстан	1,2 +16%	15	ПФО	Самарская область	0,5 +15%
6	ЮФО	Республика Крым	0,9 -1%	16	СФО	Иркутская область	0,5 +8%
7	УФО	Свердловская область	0,9 +20%	17	СФО	Красноярский край	0,5 +2%
8	УФО	Тюменская область	0,8 +5%	18	ПФО	Республика Башкортостан	0,5 +5%
9	ЮФО	Ростовская область	0,7 +32%	19	ДФО	Приморский край	0,4 +11%
10	СКФО	Ставропольский край	0,6 -5%	20	УФО	Тюменская область*	0,4 +8%

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва



Люксовый
The Carlton
Ранее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого
Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий
Plaza Garden Moscow WTC



Верхний предел среднего
Palmira Business Club



Среднеценовой
Cosmos Smart Moscow Dubininskaya Hotel
Ранее Holiday Inn Express Moscow – Paveletskaya



Экономичный
Sunflower Румянцево

Санкт-Петербург



Люксовый
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg



Верхний предел высокого
Renartiss Isaakiy St. Petersburg Hotel



Высокий
CORT INN HOTEL & CONFERENCE CENTER
Ранее Courtyard by Marriott St. Petersburg Center



Верхний предел среднего
Cosmos St. Petersburg Olympia Garden Hotel



Среднеценовой
Отель Октябрьская



Экономичный
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

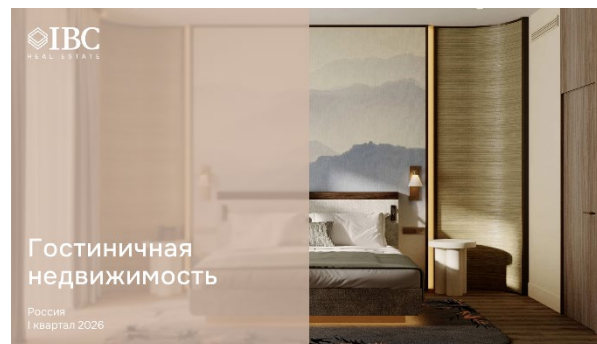
Регионы

Приложения

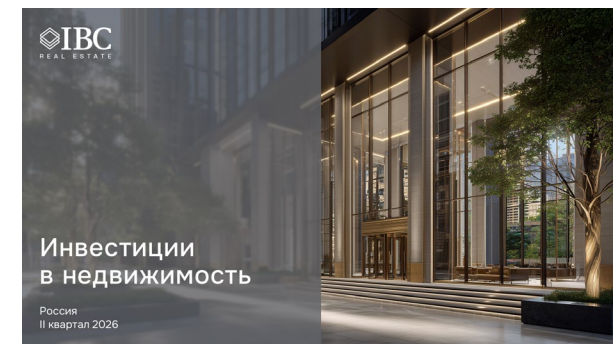
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



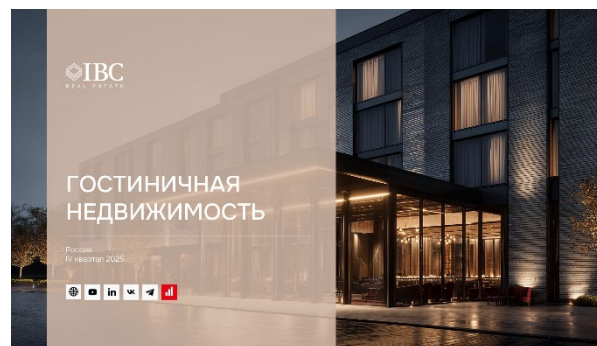
**Люксовые гостиницы Москвы
и Санкт-Петербурга**
Февраль 2026



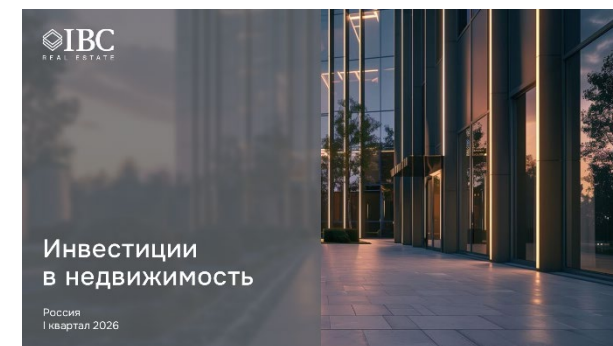
Гостиничная недвижимость
I квартал 2026



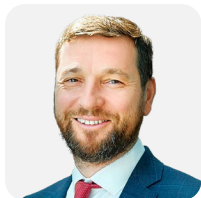
Инвестиции в недвижимость
II квартал 2026



Гостиничная недвижимость
IV квартал 2025



Инвестиции в недвижимость
I квартал 2026



Алексей Ефимов
Генеральный директор

Alexey.Efimov@ibcrealestate.ru



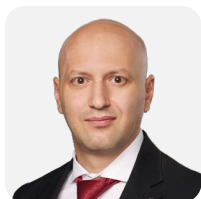
Микаэл Казарян
Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Сергей Владимиров
Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге

Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



Евгений Саурин
Руководитель департамента
стратегического консалтинга

Evgeny.Saurin@ibcrealestate.ru



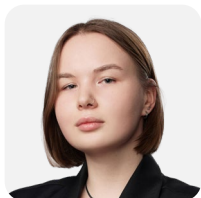
Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



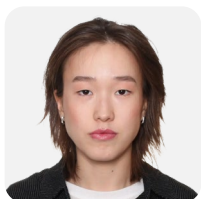
Валерия Шураева
Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Ксения Каменская
Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Ksenia.Kamenskaya@ibcrealestate.ru



Номина Шамбеева
Аналитик департамента
исследований и аналитики

Nomina.Shambeeva@ibcrealestate.ru

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz

