



# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия  
IV квартал 2024 года





Внешний контекст >

# Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



# Макро: ключевые цифры

В сравнении с 2024 годом официальные прогнозы предполагают последовательное снижение всех основных макропоказателей на фоне стабильно низкого уровня безработицы. Однако замедление темпов экономического роста может способствовать уменьшению напряженности в вопросе потребности организаций в рабочей силе. Риски отклонения экономической динамики от прогнозируемой траектории в первую очередь будут зависеть от реализации сокращения бюджетного импульса, а также от геополитического фактора.

Внешний контекст

- Туризм в России
- Гостиничная недвижимость России
- Гостиничная недвижимость Москвы
- Гостиничная недвижимость Московской области
- Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга
- Гостиничная недвижимость регионов
- Приложения

	2023	2024O	2025П	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	17,0-20,0	12,0-13,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,52	4,5	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	11,7	6,1	3,6	3,5
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,6	2,6	2,6	2,6

Источник: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

# Тенденции 2025

Способствуют **росту** экономики

## Внешний контекст >

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

- 1 Внутренний спрос остается высоким на фоне сохраняющейся активности в отдельных отраслях экономики, преимущественно связанных с госфинансированием
- 2 Рост заработных плат продолжится → в ноябре уровень безработицы в очередной раз преодолел исторический минимум, достигнув 2,3%
- 3 Высокая потребительская активность продолжится ввиду роста уровня доходов населения, а также социальных выплат
- 4 Запуск новых национальных проектов – определены новые приоритеты и направления госфинансирования
- 5 Закрытые рынки международного капитала продолжают поддерживать тренд на репатриацию капитала

Способствуют **замедлению** экономики

- 1 Высокая стоимость заемного финансирования будет сохраняться на протяжении года и ставит на паузу реализацию многих новых проектов
- 2 Завершение бюджетного импульса, постепенное сокращение масштабов стимула по мере укрепления трансформационных процессов
- 3 Рост налоговой нагрузки
- 4 Сохранение высоких темпов роста цен: как потребительских, так и цен производителей. Инфляция издержек
- 5 Сокращение инвестпрограмм государственных компаний – заметный эффект на бизнес подрядчиков в связанных отраслях
- 6 Дефицит трудовых ресурсов – долгосрочная проблема на фоне демографического вызова. Решения лежат в плоскости повышения производительности труда, гибкости кадровой политики, расширения «миграционного видения»
- 7 Ограниченный доступ к инфраструктуре международных расчетов будет сохраняться, оставляя расходы на их осуществление высокими
- 8 Волатильность валютного курса и его влияние на издержки
- 9 Внешнеполитическое давление на экономику, его последствия и ограничения

# Корпоративное кредитование

## Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

В ноябре впервые с начала 2024 года темп корпоративного кредитования значительно замедлился, а доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, выросла до 18,0% впервые за 5 лет

Сохранение высокой ключевой ставки, а также ужесточение макропруденциальной политики привели к увеличению премий, включаемых в кредитные ставки для конечных заемщиков, и, соответственно, к общему существенному росту кредитных ставок. По оценкам ЦБ РФ, разрыв между ключевой и кредитными ставками повысился в последние месяцы 2024 года в среднем с 2-3 до 5-6 п.п. Как результат, кредитование замедляется более существенно, чем предполагал октябрьский прогноз Банка России, и прогнозы общего прироста кредитования по итогам 2025 года корректируются в меньшую сторону.

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность и ключевая ставка, %



13,0%

Средняя доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность 2020-2022

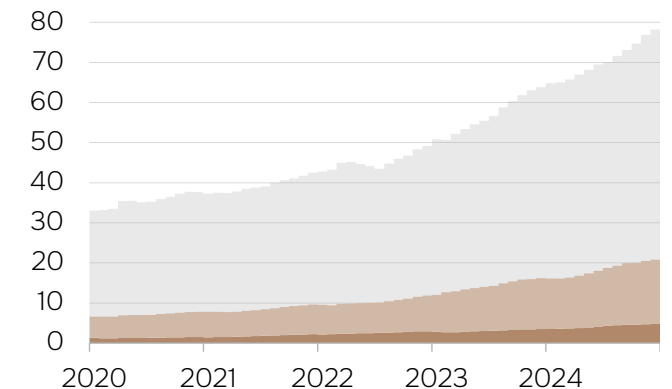
18,0%

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность Декабрь 2024

Объем выданных кредитов, трлн рублей



Совокупная задолженность по кредитам, трлн рублей



# Коммерческая недвижимость

Темпы старта строительства новых проектов замедляются во всех сегментах на фоне продолжительного периода жесткой денежно-кредитной политики, однако импульс рекордных 2023-2024 гг. обеспечит высокие темпы ввода в эксплуатацию в перспективе 2025-2026. Спрос трансформируется: в офисном сегменте на фоне сокращения инвестпрограмм крупнейших гос. компаний спрос будет представлен преимущественно развивающимися холдингами, связанными с госфинансированием. В отраслях, завязанных на потребительскую активность, спрос продемонстрирует снижение на фоне замедления темпов роста потребительского рынка.

	Существующие площади, Россия, тыс. кв. м	Существующие площади, Москва, тыс. кв. м	Объем ввода 2024, Москва, тыс. кв. м	Прогноз ввода 2025, Москва, тыс. кв. м	Объем площадей на этапе строительства, Москва, тыс. кв. м		
Склады Классы А, В	58 409	31 505	1 802	2 200	5 391		Начало цикла замедления темпа роста ставок
Офисы Классы Prime, А, В+, В-	30 075	20 694	567	964	2 564		Начало цикла ускорения темпа роста ставок
Торговые Центры Качественные объекты	26 180	6 572	123	200	750		Ставки продолжают снижение
Гостиницы* Данные представлены в тыс. номеров	158,3	30,0	0,6	0,8	4,5		Начало цикла замедления темпа роста ставок

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



# Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

## Внешний контекст >

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

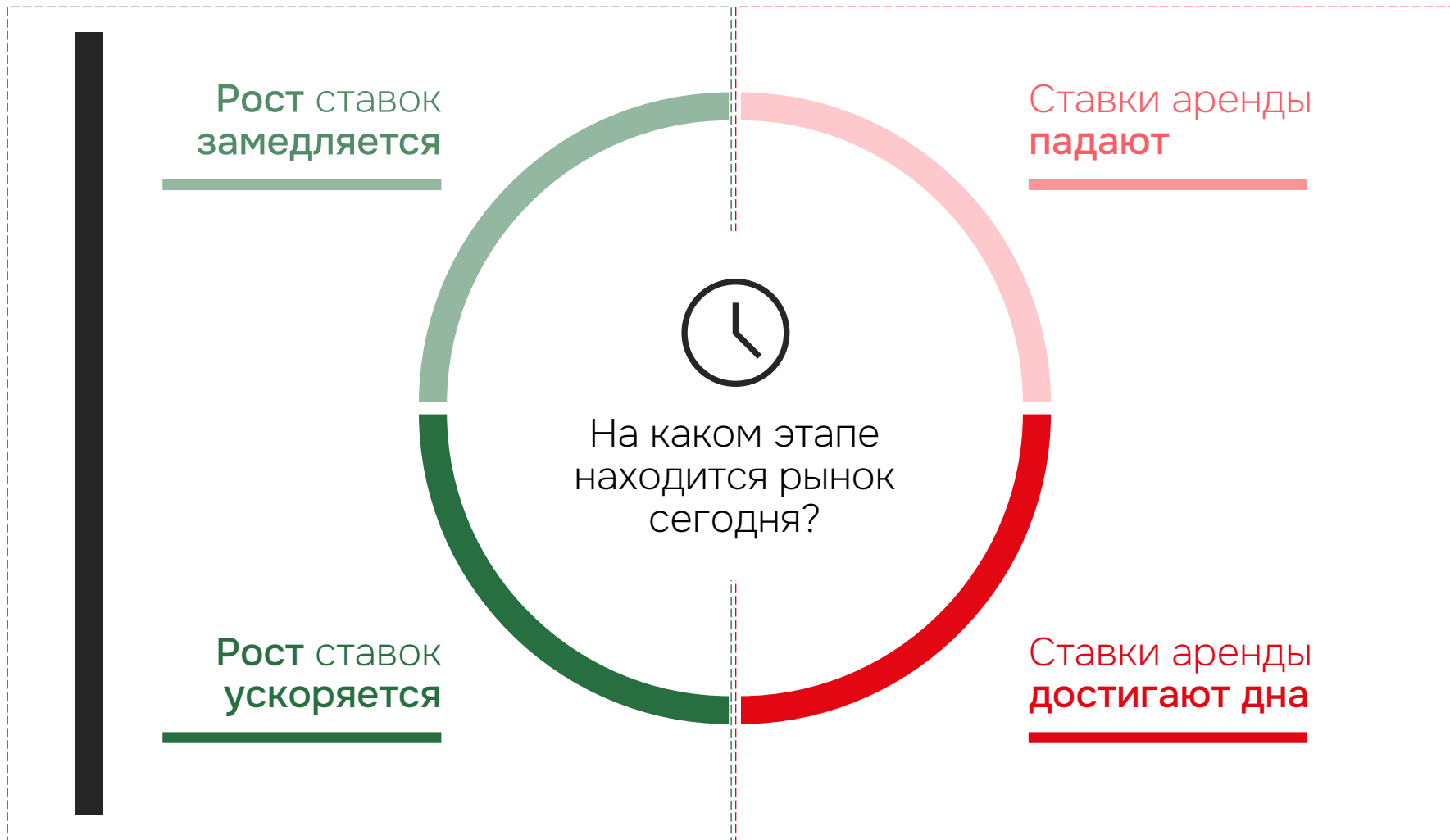
Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

Внешний контекст

Туризм в России



Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

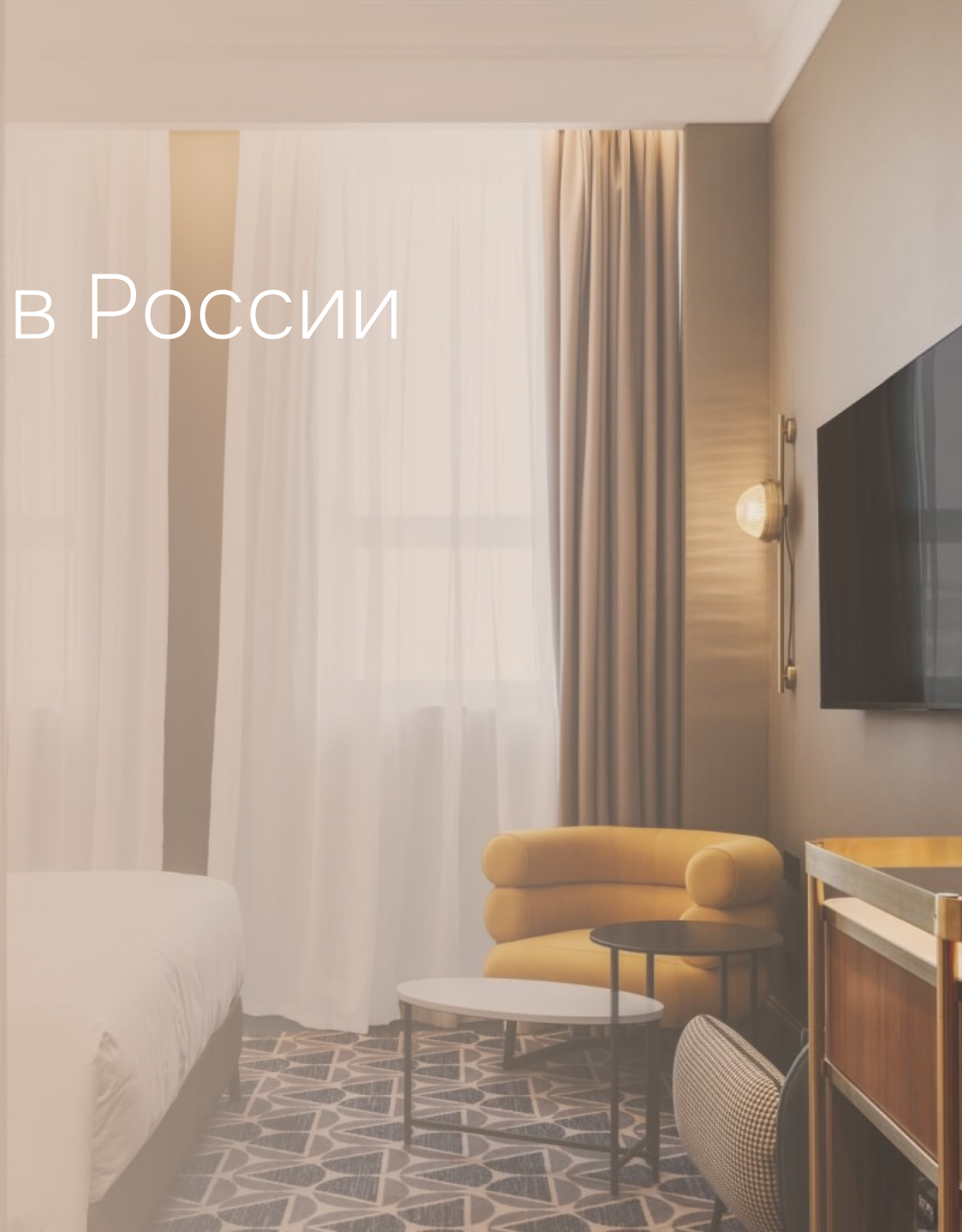
Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Туризм в России





# Туристский поток

Предварительная оценка роста турпотока по итогам 2024 составила 5%

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



На карте представлен совокупный объем турпоездов, совершенных как российскими, так и иностранными гражданами, во все федеральные округа РФ. Данные указаны в количестве турпоездов.

Источник: Росстат

**157,9** млн поездок  
+5% г/г

Туристский поток в РФ  
Январь-ноябрь 2024

# Рост размещений в КСР

Исторический рекорд количества размещенных лиц в КСР по всей России



Источник: Росстат

Где чаще всего размещаются туристы?

Традиционно наиболее популярными среди туристов регионами являются Москва (+8% г/г), Краснодарский край (+14% г/г), Санкт-Петербург (+23% г/г), Московская область (+15% г/г) и Республика Крым (+8% г/г). На эти пять направлений приходится 43% от общего количества размещений по стране.

Где чаще всего размещаются **иностранные** туристы?

По итогам 11 месяцев 2024 года в КСР в РФ разместились **на 37% больше иностранных граждан, чем за аналогичный период прошлого года**. Так, всего в различных КСР было размещено 3,8 млн человек. Чаще всего иностранные гости предпочитали Москву (2,0 млн чел. или 52%), Санкт-Петербург (616 тыс. чел. или 17%) и Краснодарский край (144 тыс. чел.). Для сравнения, в рекордном 2019 году в России было размещено 10,9 млн иностранных граждан: из них на Москву пришлось 5,2 млн чел. или 48%, на Санкт-Петербург – 2,3 млн чел. или 21%.

В каких регионах произошел наибольший прирост количества остановившихся туристов?

В виду эффекта высокой базы в наиболее популярных и больших регионах страны количество размещенных лиц растет более умеренными темпами. Несмотря на это для продолжения роста привлекательности данных направлений требуется активный девелопмент средств размещения. Важно обратить внимание на регионы, в которых значительно меньший объем турпотока, однако высокие темпы прироста количества размещенных туристов.

Так, по итогам 11 месяцев 2024 года количество размещенных иностранных граждан значительно увеличилось в Республике Тыва (+65% г/г), Чеченской Республике (+59% г/г), Рязанской (+47% г/г), Ростовской (+41% г/г), Ульяновской (+35% г/г), Смоленской (+34% г/г) и Омской (+29% г/г) областях.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

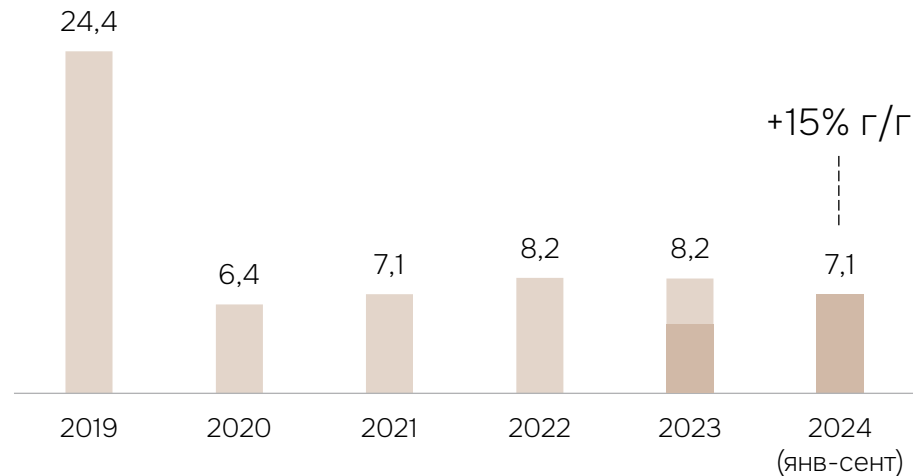
Приложения

# Въездные и выездные поездки

## Въездные поездки

Число въездных поездок иностранных граждан в Россию по итогам 9 месяцев 2024 года увеличилось на 15% относительно аналогичного периода 2023 года. Чаще всего Россию посещали граждане Казахстана (1,8 млн чел.), Китая (1,0 млн чел.) и Узбекистана (0,7 млн чел.). Более того, в 2024 году страну посетило на 234% больше китайских граждан, чем в 2023 году. Также среди лидеров по приросту год к году – Гонконг (+274%), Малайзия (250%) и Индонезия (+193%). Однако, что касается именно этих стран, высокий показатель прироста обусловлен преимущественно за счет эффекта низкой базы.

**Динамика числа въездных поездок иностранных граждан в Россию, млн чел.**

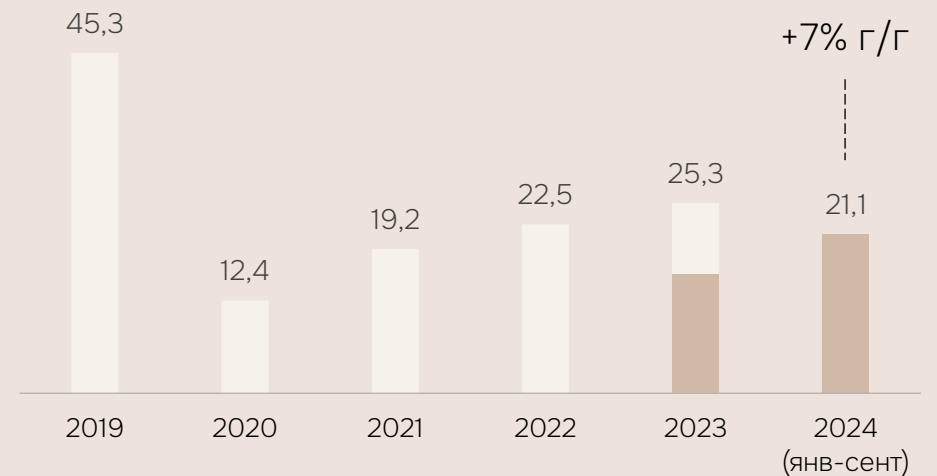


Источник: Росстат

## Выездные поездки

Число выездных поездок российских граждан в зарубежные страны по итогам 9 месяцев 2024 года увеличилось на 7% относительно аналогичного периода 2023 года. Чаще всего россияне посещали такие страны, как Турция (4,9 млн чел.), Абхазия (4,6 млн чел.), Казахстан (2,1 млн чел.), ОАЭ (1,3 млн чел.) и Китай (1,1 млн чел.). Наблюдается значительное повышение интереса к Китаю, Вьетнаму, Польше, Азербайджану, Таиланду и Узбекистану. Также на фоне низкой базы в несколько раз увеличился турпоток в Иорданию, Туркмению и США.

**Динамика числа выездных поездок граждан России в зарубежные страны, млн чел.**



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Туристические тренды 2024

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

1

## Активный туризм и экотуризм

Активный туризм, в частности пешеходное перемещение по тропам, развивается во всем мире. На данный момент в России функционируют 614 экологических троп протяженностью 3 151 километр, только **за последний год было оборудовано более 70 экологических троп и маршрутов**, которые делают отдых на природе комфортным и безопасным.

Экотуризм продолжает набирать популярность среди туристов – все больше людей задумываются о том, какое влияние оказывают их поездки на окружающую среду. В 2024 году 64% путешественников готовы заплатить больше за этичные и экологически чистые поездки. **Число посетителей особо охраняемых природных территорий (ООПТ) с 2020 года выросло вдвое – с 6 до 15 млн туристов в год.**

2

## Автотуризм

В 2024 году отмечается значительный рост туристских поездок на автомобиле. **Количество поездок по скоростным платным дорогам увеличилось на 33%, составив 379 миллионов в 2024 году**, при этом наибольший прирост трафика зафиксирован на трассе М-4 «Дон», ведущей к черноморскому побережью, там число поездок возросло на 24%.

3

## Оздоровительный туризм

Растет популярность оздоровительного туризма, **и в 2024 году он составляет не менее 10% от общего объема внутреннего туризма**, со средней продолжительностью поездки до 10,25 суток. Ежегодно санаторно-курортное лечение выбирают более 7 миллионов россиян. Активно развиваются программы спа- и антистресс-направлений.

4

## Событийный туризм

Событийный туризм стал одним из трендов в 2024 году. **Для 60% россиян участие в различных мероприятиях стало одним из мотиваторов при выборе места для путешествия.** Наиболее востребованными являются музыкальные фестивали (28%), национальные праздники и фестивали (17%), художественные выставки (16%), фестивали кино и театра (15%) и гастрономические фестивали (13%). Растет интерес туристов к региональным культурным мероприятиям и гастрономическому туризму. Высокий потенциал развития событийного туризма подтверждается значительным уровнем интереса к фестивалям среди населения – **за последний год 58% россиян посетили локальные мероприятия, а 26% – культурные события за пределами своего региона.**



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России



Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

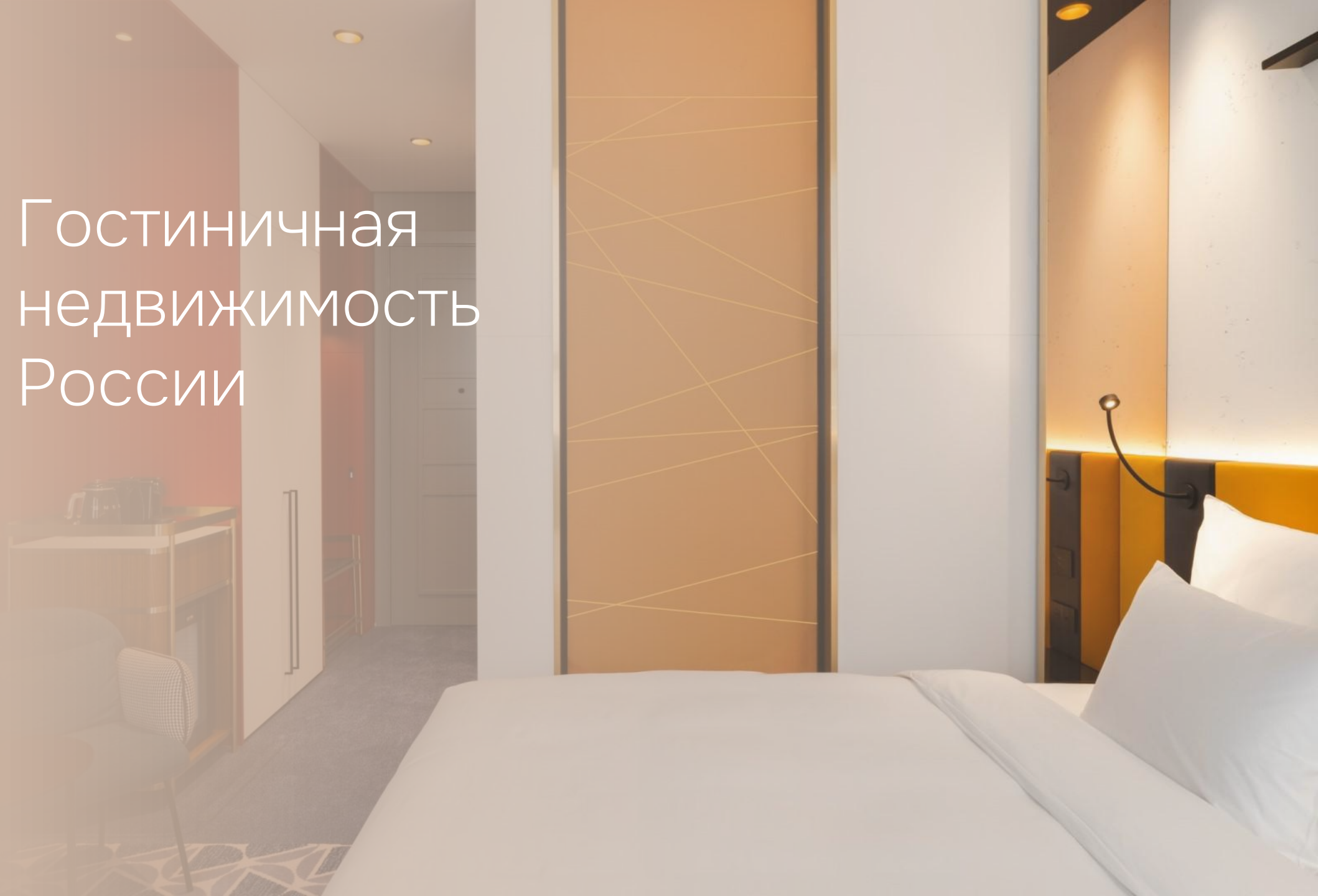
Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Гостиничная недвижимость России



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России



Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Гостиничная недвижимость России

158,2 тыс.  
номеров

Номерной фонд\*  
Россия

30,0 тыс.  
номеров

Номерной фонд\*  
Москва

16,3 тыс.  
номеров

Номерной фонд\*  
Санкт-Петербург

111,9 тыс.  
номеров

Номерной фонд\*  
Регионы\*\*

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

\*\*Без учета Москвы и Санкт-Петербурга



# Национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства»

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

Нацпроект «Туризм и индустрия гостеприимства» нацелен на создание необходимых условий для удобных, безопасных и интересных путешествий по России. С поддержкой государства организаторы мест отдыха и туристских маршрутов создадут необходимую инфраструктуру, а туристы получают качественный сервис.

## Новый национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства»

С 1 января 2025 года заканчивает свое действие национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства», действовавший с 2019 до 2024 года. На смену ему приходит обновленный вариант нацпроекта.

25 июня 2024 года под председательством премьер-министра Михаила Мишустина состоялась стратегическая сессия, посвященная подготовке обновленного национального проекта «Туризм и гостеприимство». Согласно плану паспорта нового нацпроекта, **объем финансового обеспечения в 2025-2030 гг. совокупно из федерального и регионального бюджетов, а также из внебюджетных источников составит более 3,5 млрд руб.** и значительно превысит объем затрат на прошлый нацпроект «Туризм и индустрия гостеприимства» за 2021-2024 гг. В структуру обновленного нацпроекта вошли пять федеральных проектов, нацеленных на развитие туристической отрасли в России.

Источник: Минэкономразвития

\*Финансирование осуществляется за счет средств программ развития промышленности

## Структура национального проекта 2025-2030 гг.

### Федеральные проекты

- Создание номерного фонда, инфраструктуры и новых точек притяжения
- Пять морей и озеро Байкал
- Производство отечественной продукции для туристской индустрии
- Туристическая привлекательность страны
- Кадры для туризма

Федеральный бюджет  
на 2025-2030 гг.  
(базовый вариант)

370,5 млрд руб.

103,0 млрд руб.

0 млрд руб.\*

23,4 млрд руб.

4,2 млрд руб.

Итого 501,1 млрд руб.

# Цели национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства»

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

ФП 1 «Создание номерного фонда, инфраструктуры и новых точек притяжения»

140 <sup>+67% 2030/2023 гг.</sup>  
млн поездок

Количество турпоездов в 2030 году

1 486 <sup>+33% 2030/2023 гг.</sup>  
тыс. номеров\*

Номерной фонд в 2030 году

ФП 3 «Производство отечественной продукции для туристской индустрии»

Производство туристических автобусов, снегоуплотнительных машин, систем искусственного снегообразования, рейсовых и круизных судов, оборудования для канатных дорог и парков развлечений

ФП 4 «Туристическая привлекательность страны»

16 <sup>+300% 2030/2023 гг.</sup>  
млн поездок

Количество въездных турпоездов в 2030 году

9,3 <sup>+200% 2030/2023 гг.</sup>  
млрд долл.

Экспорт туристических услуг в 2030 году

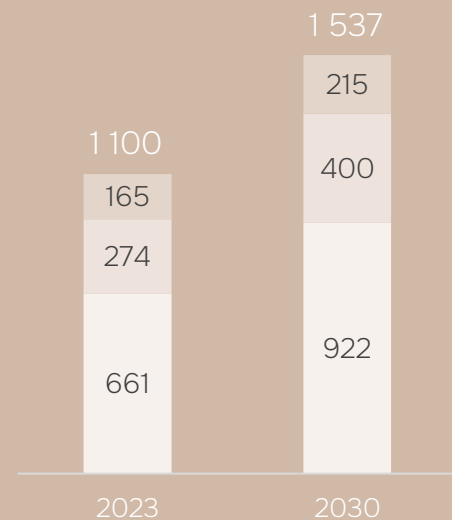
ФП 2 «Пять морей и озеро Байкал»

+61 тыс. номеров

Создание 9 федеральных круглогодичных курортов, количество турпоездов на которые будет достигать 7,4 млн ежегодно

ФП 5 «Кадры для туризма»

Структура занятых в отрасли,  
тыс. чел.



Источник: Минэкономразвития

\*Увеличение номерного фонда произойдет за счет легализации и внесения в реестр 155 тыс. номеров, а также строительства или переоборудования 214 тыс. номеров



# Программа льготного кредитования в рамках национального проекта

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

9 февраля 2021 года для развития туристической инфраструктуры в стране Правительство РФ утвердило

## Постановление №141

Льготный кредит предоставляется в целях строительства, реконструкции, в том числе с элементами реставрации, объектов капитального строительства, включая объекты культурного наследия в целях их приспособления для современного использования.

### Ставки по кредитам:

- 3-5% (для кредитных договоров, заключенных в 2021-2022 годах)
- Процентная ставка не может превышать сумму 3% годовых и 30% ключевой ставки (для кредитных договоров, заключенных с 2023 года)

В рамках трех этапов программы льготного кредитования в настоящее время реализуются 239 проектов с общим объемом инвестиций порядка 1,2 трлн руб. Из них 218 проектов по строительству гостиниц суммарно на 51,3 тыс. номеров. **Действие программы продолжится и в рамках обновленного нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства»**

Новый отбор по программе льготного кредитования в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства»

**В конце декабря 2024 года Минэкономразвития объявила старт нового отбора кандидатов на программу льготного кредитования.** Прием заявок продлится с 25 декабря до 3 марта 2025 года включительно.

## Изменение условий предоставления мер поддержки

- Произошло смягчение условий для получения льготного кредита для объектов культурного наследия, которые планируется вовлекать в туристический оборот, создавая на их базе гостиницы: минимальное количество номеров в проекте снижено до 15, а площадь — до 500 кв. м
- Появилась возможность строительства двух и более гостиниц категории не ниже трех звезд в составе единого инвестиционного проекта с общим номерным фондом от 120 номеров. Такие отели должны размещаться вдоль автомобильных дорог и могут входить в состав многофункциональных зон дорожного сервиса
- Обязательным условием участия в новых отборах станет наличие в гостинице не менее 5% номеров для размещения семей с детьми от 4 человек. Такая мера будет способствовать росту предложения для семейных путешественников



# Инвестиционные сделки в гостиничной недвижимости

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

По итогам 2024 года совокупный объем инвестиций в гостиничную недвижимость составил **35 млрд руб.**, что в 1,5 раза ниже результата прошлого года. Снижение обусловлено эффектом высокой базы, связанной с рекордными вложениями в 2023 году, когда были заключены уникальные сделки с иностранными продавцами. Тем не менее, результат 2024 года является максимальным среди годовых показателей, за исключением 2023 года.

В IV квартале 2024 года была закрыта одна из крупнейших сделок в истории гостиничного рынка России: продажа отеля Four Seasons Lion Palace St. Petersburg 5\*. Эта транзакция составила около половины годового объема инвестиций в гостиничную недвижимость. Помимо вышеназванного проекта, **фокус инвесторов в прошедшем году был сконцентрирован на региональных объектах и гостиницах в Московской области.**

Инвестиции в гостиничный сегмент преимущественно направлены на девелопмент, что объясняется низкими кредитными ставками. Несмотря на ограниченное число сделок, интерес к рынку остается стабильным.

## Крупнейшие сделки 2024 года



Санкт-Петербург  
16-20 млрд руб.

### Four Seasons Lion Palace

183 номера

Покупатель: КСП Капитал



Санкт-Петербург  
4-5 млрд руб.

### Проект гостиницы на Марсовом Поле

169 номеров

Покупатель: Газпром

3 %

Доля инвестиций в гостиничную  
недвижимость в общем объеме  
сделок, 2024

2024

35 млрд  
руб.

Объем  
инвестиций

10

Количество  
транзакций

2023

54 млрд  
руб.

Объем  
инвестиций

9

Количество  
транзакций

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы



Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Гостиничная недвижимость Москвы





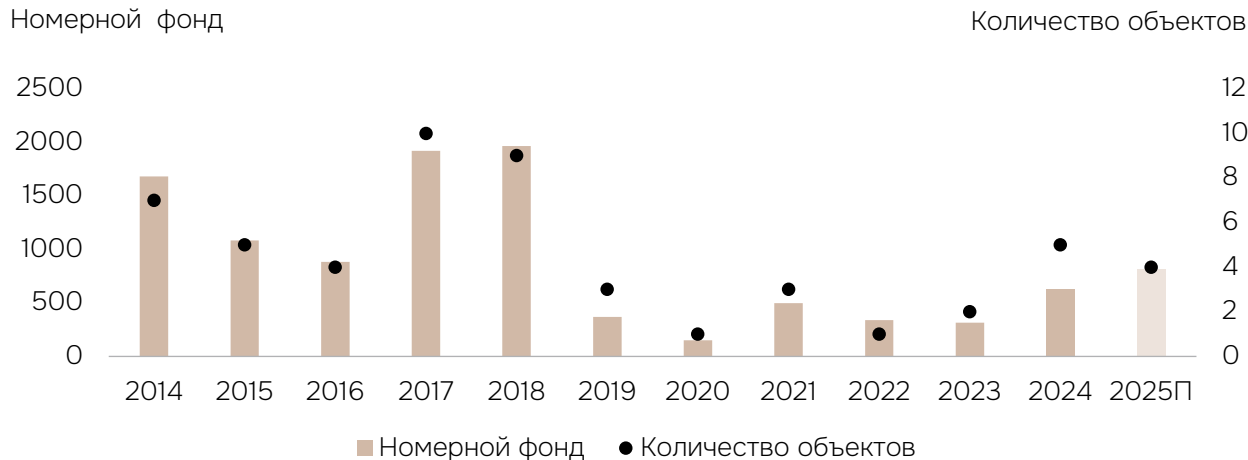
# Москва: ключевые индикаторы

С января по ноябрь 2024 года было совершено 19,2 млн туристских поездок (+6% г/г). Москва традиционно занимает первое место среди всех направлений туризма, опередив Краснодарский край на 5% по количеству турпоездов.

В IV квартале 2024 года в Москве на улице Зубовская площадь была открыта пятизвездочная гостиница Maidens Hotel Moscow на 118 номеров. Таким образом, по итогам 2024 года совокупное увеличение номерного фонда столицы составило 633 номера, что стало рекордным показателем с 2018 года.

В 2025 году запланировано открытие 4 новых гостиничных объектов, совокупный номерной фонд которых составляет 816 номеров. В случае реализации этих проектов показатели 2025 году превзойдут высокие результаты 2024 года на 29%. Однако темпы нового девелопмента все еще далеки от уровня 2017-2018 гг., когда в столице открывались объекты общим номерным фондом около 2 тыс. номеров.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат

30,0 тыс. номеров

Номерной фонд\*  
в Москве

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

+118 новых номеров

В IV квартале 2024 года в Москве открылся 1 объект гостиничной недвижимости – Maidens Hotel Moscow

19,2 +6% г/г  
млн поездок

Туристский поток  
в Москве  
Январь-ноябрь 2024 года

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



# Москва: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

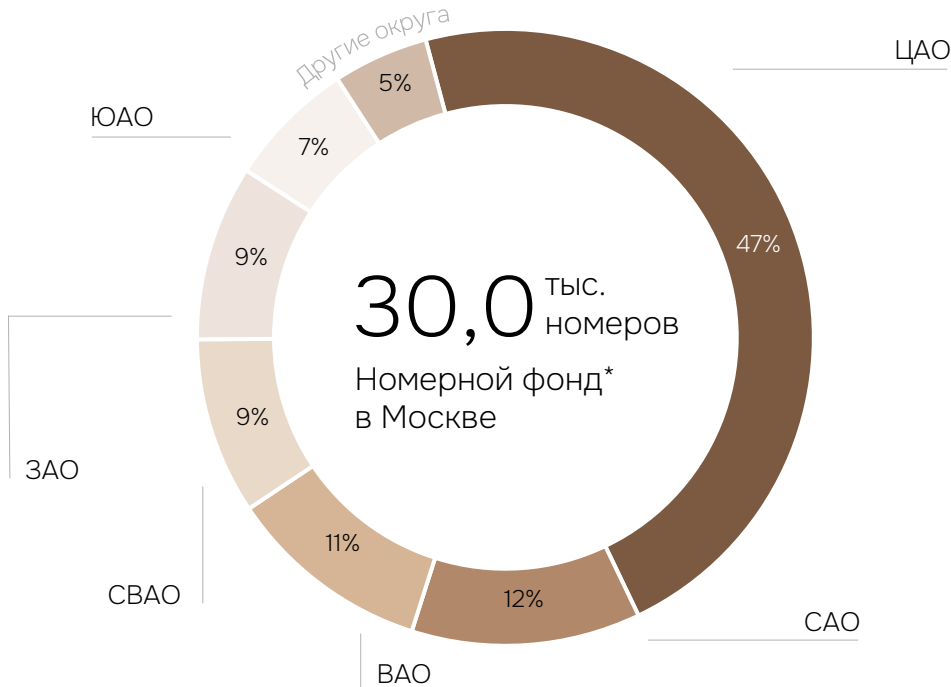
Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

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 2024 года

В 2024 году номерной фонд Москвы пополнился на 633 номера

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

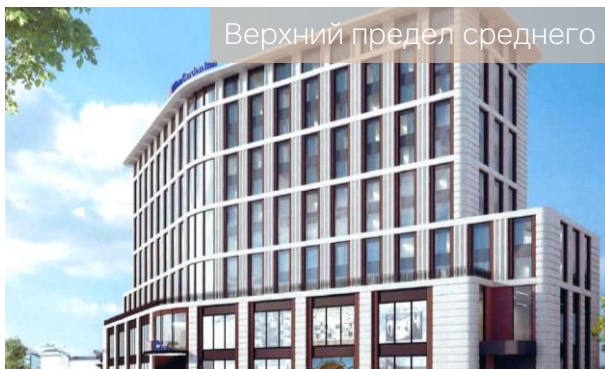


Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов


Приложения



Верхний предел среднего

**Glenver Garden**

230 номеров

 м. Павелецкая



Среднеценовой

**Cosmos Smart Moscow Semenovskaya**

120 номеров

 м. Семеновская

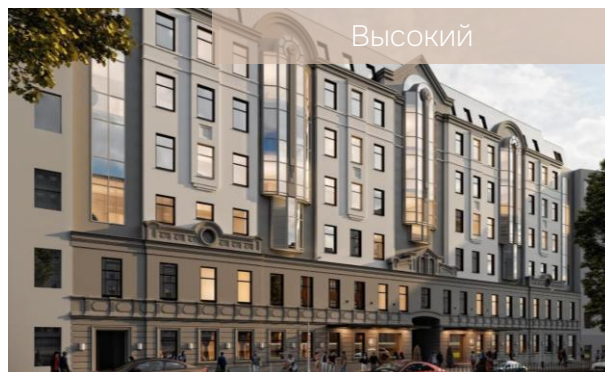


Верхний предел высокого

**Maidens Hotel Moscow**

118 номеров

 м. Парк Культуры

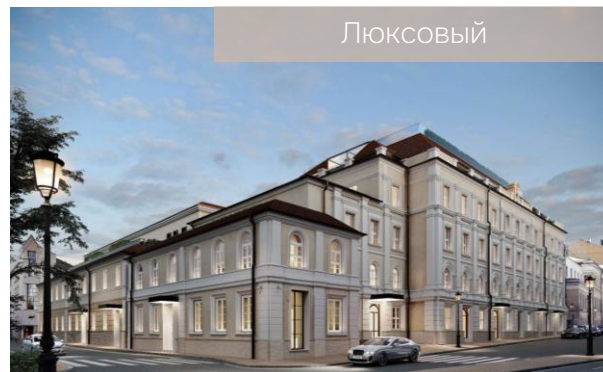


Высокий

**Double Tree Moscow Arbat**

100 номеров


 м. Арбатская



Люксовый

**Stella di Mosca**

65 номеров

 м. Охотный Ряд

**Ввод 2024 года превысил  
значение прошлого года  
более чем в два раза.**

С учетом новых объектов  
номерной фонд Москвы  
составил 30 тыс. номеров\*.

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



# Москва: новые проекты к вводу в 2025 году

В 2025 году заявлено открытие 4 новых гостиничных объектов на 816 номеров

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы



Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



**Cosmos Selection Moscow Arbat**

241 номер

м. Арбатская



**Гостиница в составе БЦ White Sea**

218 номеров

м. Беломорская



**Гостиница на Большом Полуярском пер.**

200 номеров

м. Чкаловская

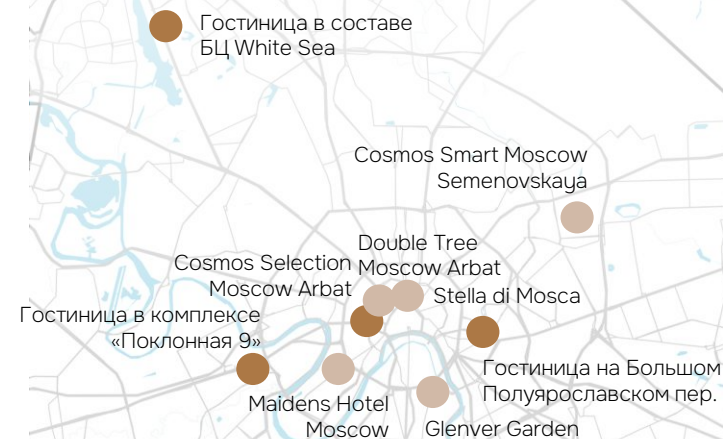


**Гостиница в комплексе «Поклонная 9»**

157 номеров

м. Парк Победы

## Географическое распределение новых гостиничных объектов



Проекты, открытые в 2024 году

Проекты, прогнозируемые к открытию в 2025 году

# Прирост доходности на номер практически на 40% г/г по итогам 2024 года

По итогам 2024 года в гостиницах Москвы зафиксирован рост доходности на номер в целом по рынку на 38% г/г.

**Загрузка в столичных объектах** в целом по рынку увеличилась на 3 п.п. по сравнению с результатами 2023 года. Значительное увеличение индикатора произошло в верхнем пределе высокого (+6 п.п. г/г) и люксовом (+12 п.п. г/г) сегментах, что связано с ростом въездного турпотока иностранных граждан, преимущественно из стран Азии и Ближнего Востока.

**Цена на номер** в целом по рынку увеличилась на 33% по сравнению с результатами 2023 года. Стоимость размещения в столичных объектах увеличивалась равномерно, в диапазоне от 25% до 31% в зависимости от ценового сегмента.

В следующем году мы ожидаем увидеть дальнейший рост загрузки в гостиницах столицы, а также средней цены на номер, однако темп увеличения ADR будет ниже, чем по итогам 2024 года.

8,2 +38% г/г  
тыс. руб.

Доходность на номер  
В целом по рынку  
Январь-декабрь 2024

77 % +3 п.п. г/г

Загрузка  
В целом по рынку  
Январь-декабрь 2024

10,7 +33% г/г  
тыс. руб.

Средняя цена на номер  
В целом по рынку  
Январь-декабрь 2024

Загрузка, янв-дек, %

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	67%	76%	75%
Среднеценовой	68%	78%	80%
Верхний предел среднеценового	69%	79%	81%
Высокий	59%	72%	74%
Верхний предел высокого	50%	71%	77%
Люксовый	32%	53%	65%
Среднее, все сегменты	61%	74%	77%

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

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	2,7	2,9	3,7
Среднеценовой	3,9	5,1	6,5
Верхний предел среднеценового	4,1	6,7	8,7
Высокий	6,7	8,6	11,0
Верхний предел высокого	10,7	11,2	14,6
Люксовый	27,9	25,2	31,6
Среднее, все сегменты	5,8	8,1	10,7



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области



Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Гостиничная недвижимость Московской области Парк-отели

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



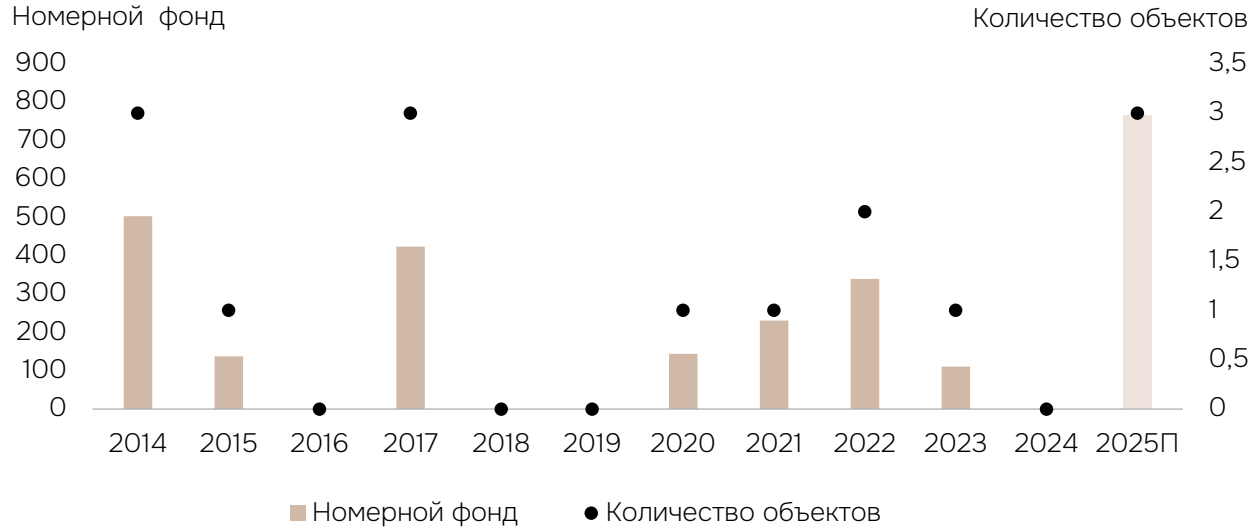
# Парк-отели: ключевые индикаторы

С января по ноябрь 2024 года туристский поток в Московскую область достиг 16,6 млн турпоездов. Прирост показателя по сравнению с прошлым годом составил 6% г/г.

В 2024 году не было открыто ни одного парк-отеля. Строительство загородных отелей осложнено высокой стоимостью создания необходимой инфраструктуры и благоустройства территории. Кроме того, особенностью загородных отелей выступает выраженная сезонность и колебание спроса в зависимости от времени года и дня недели.

В 2025 году к открытию заявлены 3 новых гостиничных объекта совокупным номерным фондом более 700 номеров: крупнейший из них – парк-отель Рябина 3\* (390 номеров) в составе курорта Завидово. В случае открытия всех запланированных гостиниц объем нового строительства в 2025 году станет рекордным с 2013 года.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



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

7,1 тыс. номеров

Номерной фонд\*  
парк-отелей

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

+0 новых номеров

В IV квартале 2024 года не было открыто гостиничных объектов

16,6 +6% г/г  
млн поездов

Туристский поток  
Январь-ноябрь 2024 года

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

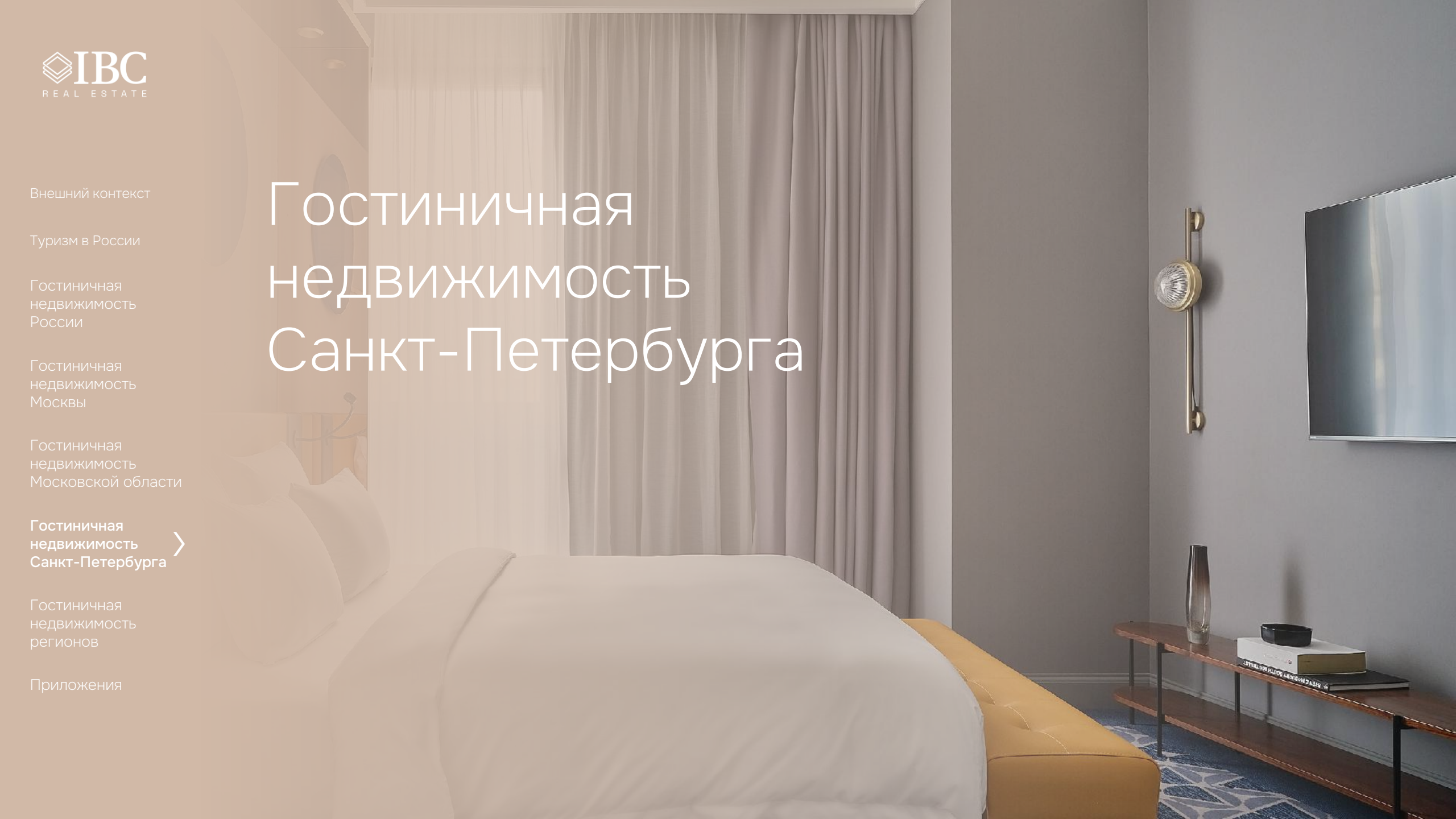
Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга >

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга



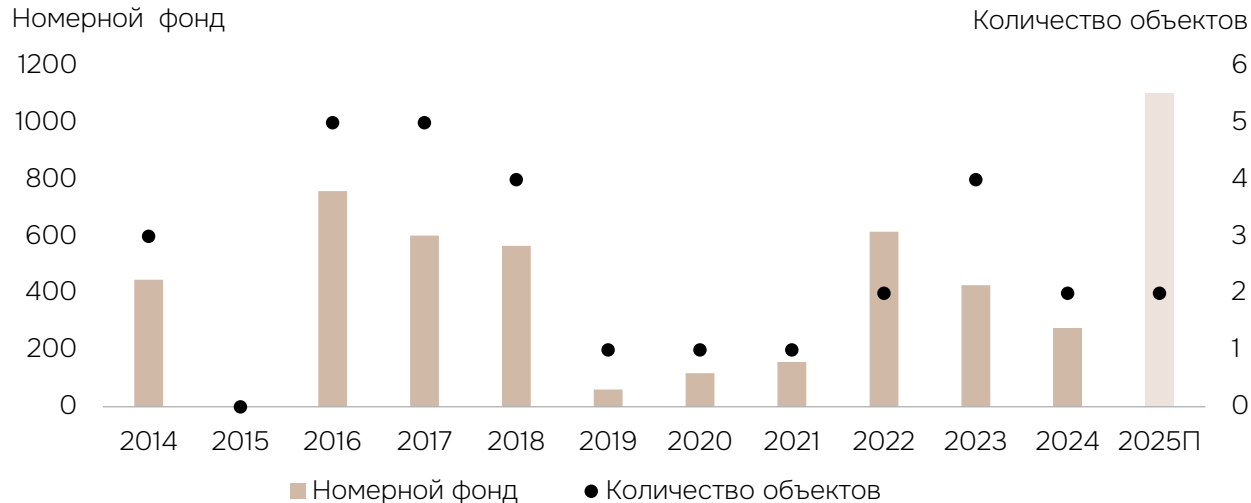
# Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

С января по ноябрь 2024 года было совершено 12,3 млн туристских поездок. По предварительной оценке, в 2024 году увеличение турпотока в Северной столице составило более чем 30%.

В III и IV кварталах 2024 года в Санкт-Петербурге не было открыто ни одного гостиничного объекта. В течение первого полугодия были открыты все запланированные до конца года объекты общим номерным фондом 276 номеров. По итогам 2024 года объем нового строительства продемонстрировал спад (-36%) по сравнению с результатом 2023 года.

В 2025 году запланировано открытие всего 2 новых гостиничных объектов: гостиничного комплекса Svet (802 номера) и отеля Lahta Towers (302 номера). Однако их совокупный номерной фонд составляет 1 104 номеров. В случае реализации этих проектов показатели 2025 году станут рекордными за последние 10 лет.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат

16,3 тыс. номеров

Номерной фонд\*  
в Санкт-Петербурге

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

+0 новых номеров

В IV квартале 2024 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов

12,3 +32% г/г  
млн поездок

Туристский поток  
в Санкт-Петербурге  
Январь-ноябрь 2024 года

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

# Санкт-Петербург: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

**Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга**

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

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 2024-2025 гг.

В 2025 году заявлено открытие 2 новых гостиничных объектов на 1 104 номера

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения

Открыты в 2024 году



**Domina Пулково (отель)**

253 номера

✈ Международный Аэропорт Пулково



**Cosmos Selection Italyanskaya**

23 номера

М м. Невский проспект



**Svet**

802 номера

М м. Гражданский проспект



**Lahta Towers**

302 номера

М м. Беговая

## Географическое распределение новых гостиничных объектов



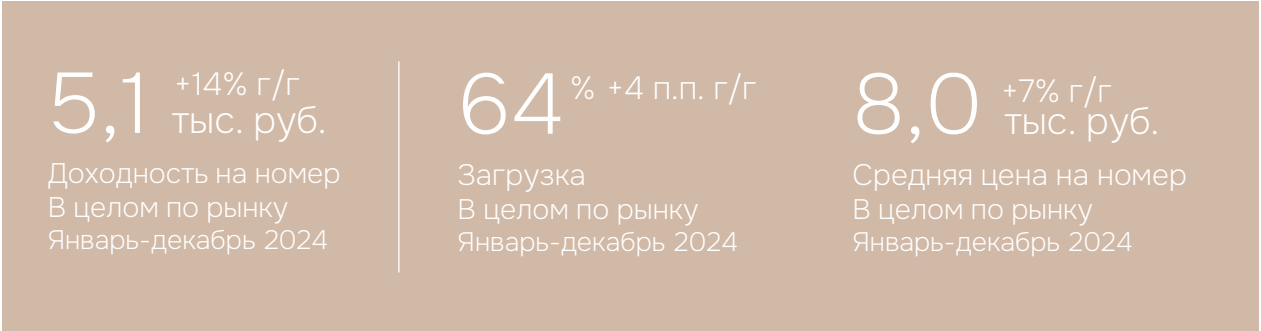


# Прирост доходности на номер на 14% г/г по итогам 2024 года

По итогам 2024 года гостиницы Санкт-Петербурга продемонстрировали рост загрузки и средней цены на номер во всех ценовых сегментах, что отразилось на доходности на номер – индикатор достиг 5,1 тыс. руб. в среднем по всем ценовым сегментам (+14% г/г).

**Загрузка гостиничных объектов в Санкт-Петербурге** в целом по рынку увеличилась на 4 п.п. по сравнению с результатом 2023 года. Наибольший прирост загрузки (+8 п.п. г/г) зафиксирован в отелях верхнего предела среднеценового сегмента, а также в люксовых отелях (+7 п.п. г/г), основной аудиторией которых являются иностранные граждане.

**Средняя цена на номер** в целом по всем ценовым сегментам составила 8,0 тыс. руб., показав прирост на 7% г/г. Наибольший рост стоимости проживания за сутки зафиксирован в среднеценовом сегменте – на 15% г/г. Люксовые отели, напротив, продемонстрировали наименьший прирост цены на номер на 6% г/г – темпы роста показателя заметно замедлились по сравнению с результатом 2023 года, когда индикатор увеличился на 25% г/г.



Загрузка, янв-дек, %

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	63%	61%	64%
Среднеценовой	64%	69%	69%
Верхний предел среднеценового	42%	54%	62%
Высокий	54%	64%	68%
Верхний предел высокого	47%	57%	60%
Люксовый	32%	44%	51%
Среднее, все сегменты	52%	60%	64%

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

Ценовой сегмент	2022	2023	2024
Экономичный	2,7	3,2	3,4
Среднеценовой	3,9	4,4	5,1
Верхний предел среднеценового	4,1	4,7	5,0
Высокий	6,7	7,7	8,5
Верхний предел высокого	10,7	12,2	13,4
Люксовый	27,9	35,0	37,1
Среднее, все сегменты	5,8	7,5	8,0

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов



Приложения

# Гостиничная недвижимость регионов России

В данном разделе не учитываются гостиничные объекты Москвы и Санкт-Петербурга



# Новое строительство в регионах 2024

В 2024 номерной году фонд регионов России\* увеличился на 1 526 номеров

Примеры крупнейших объектов, открывшихся в регионах\* России в 2024 году

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



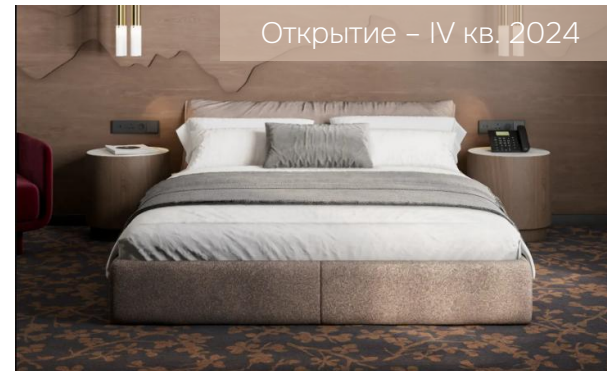
Mantera Supreme Seaside  
400 номеров

г. Сочи  
★★★★★



FJONF Luxury Resort & Spa  
240 номеров

г. Анапа  
★★★★★



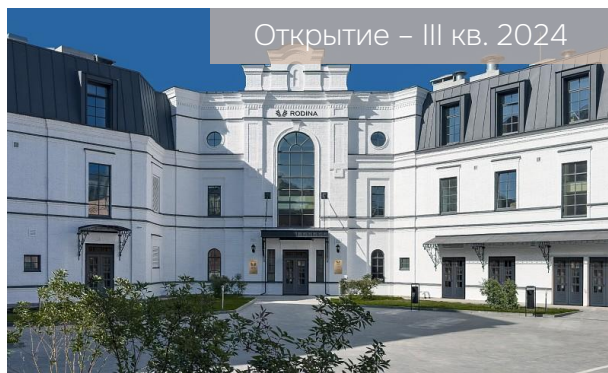
Ruma Hotel  
170 номеров

г. Хабаровск  
★★★★★



Azimut City Tumen  
125 номеров

г. Тюмень  
★★★★★



RODINA Grand Hotel SPA Irkutsk  
104 номера

г. Иркутск  
★★★★★



Райморис  
100 номеров

г. Геленджик  
★★★★★

\*Без учета Москвы и Санкт-Петербурга

# Структура нового строительства в регионах

Сетевые/несетевые



Курортный / городской



Распределение по федеральным округам



Распределение по звездности



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

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



# Приложения

# Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

## Москва



Люксовый  
The Carlton  
Ранее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого  
Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий  
Сафмар Тверская Москва  
Ранее Marriott Tverskaya Hotel



Верхний предел среднего  
Radisson Slavyanskaya Hotel & Business Center  
Moscow



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



Экономичный  
Ibis budget Moscow Panfilovskaya

## Санкт-Петербург



Люксовый  
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg



Верхний предел высокого  
Англетер Санкт-Петербург



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



Верхний предел среднего  
Cosmos St. Petersburg Pribaltiyskaya Hotel  
Ранее Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya, St. Petersburg



Среднеценовой  
Express Sadovaya Hotel  
Ранее Holiday Inn Express St. Petersburg Sadovaya



Экономичный  
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

Приложения



# Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная  
недвижимость  
России

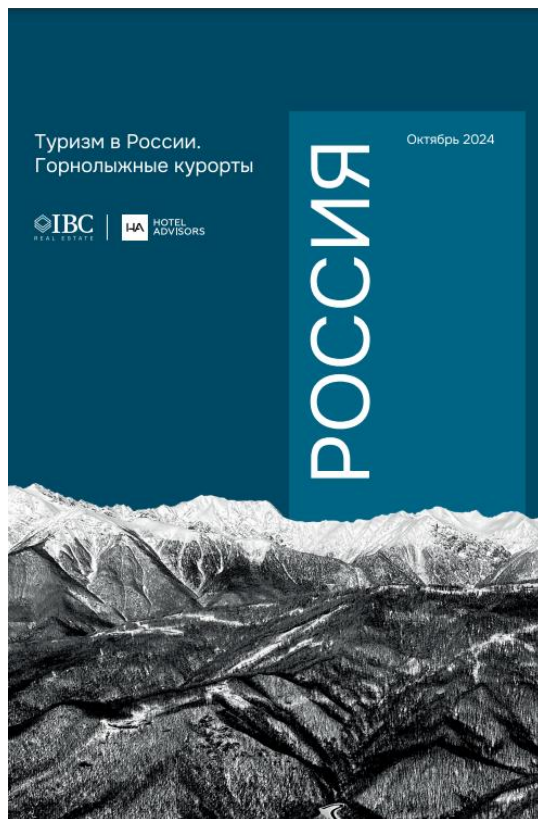
Гостиничная  
недвижимость  
Москвы

Гостиничная  
недвижимость  
Московской области

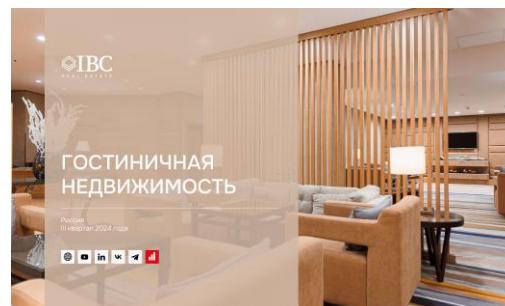
Гостиничная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Гостиничная  
недвижимость  
регионов

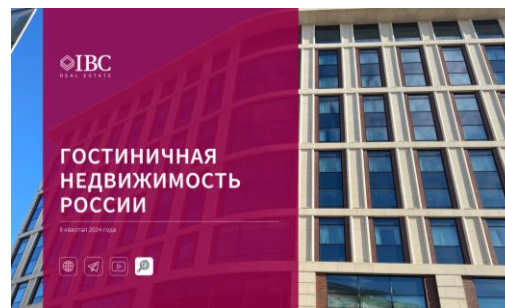
Приложения



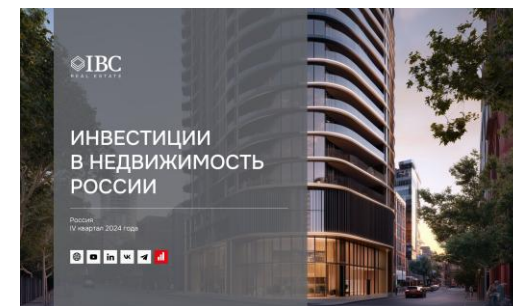
**Туризм в России. Горнолыжные курорты**  
Октябрь 2024 года



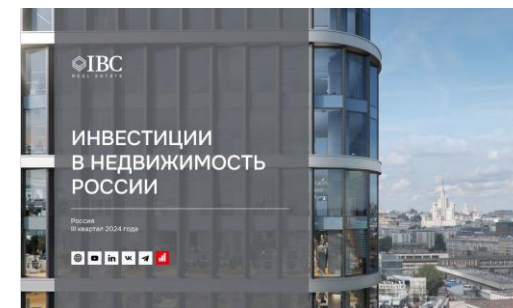
**Гостиничная недвижимость России**  
III квартал 2024 года



**Гостиничная недвижимость России**  
II квартал 2024 года



**Инвестиции в недвижимость России**  
IV квартал 2024 года



**Инвестиции в недвижимость России**  
III квартал 2024 года



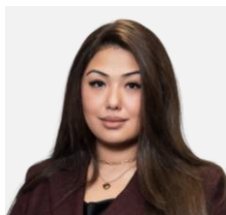


*Совершенство  
в деталях*



**Микаэл Казарян**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**Валерия Шураева**

Руководитель направления  
торговой и гостиничной аналитики

# Спасибо



## 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