

# Гостиничная недвижимость

Россия  
I квартал 2026

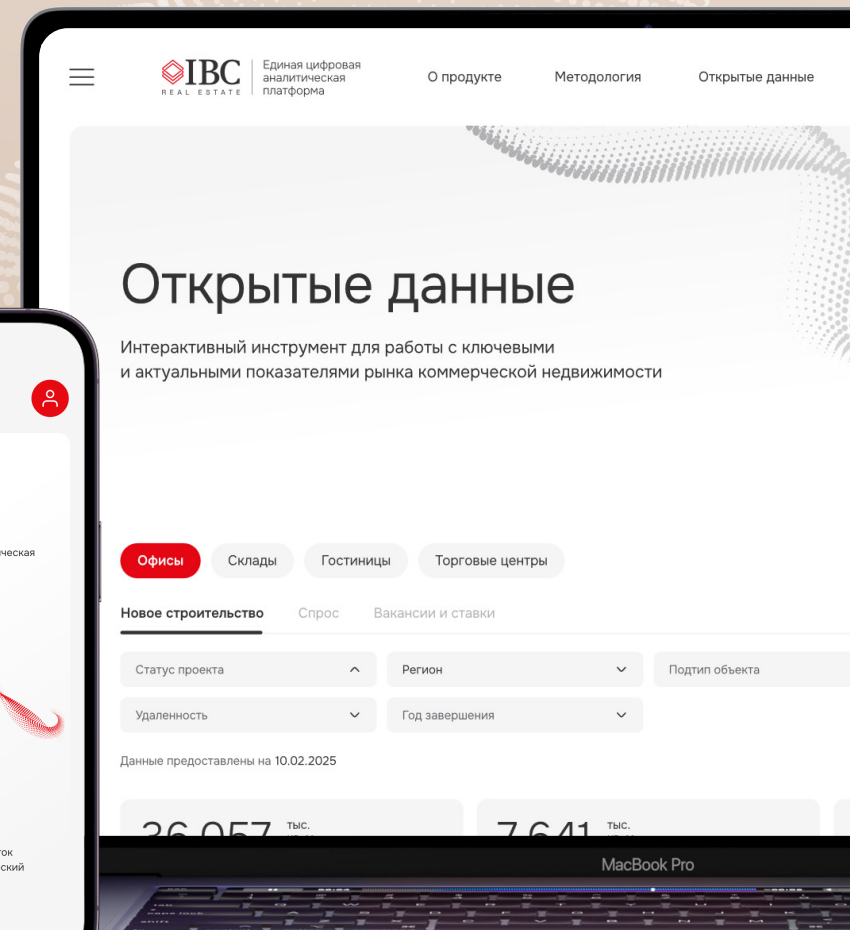
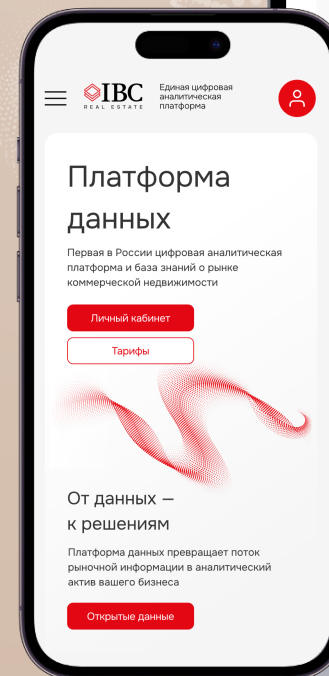


# Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

# Внешний КОНТЕКСТ



# Коммерческая недвижимость в условиях снижения деловой и потребительской активности

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

 Платформа данных

По итогам первых двух месяцев 2026 года ВВП демонстрирует снижение на 1,8% г/г, а рост оборот розничной торговли стагнирует (+0,5% г/г). Бизнес находится в условиях жесткой экономии и сокращения издержек. Потребители отказались от крупных расходов и относятся к тратам сдержанно и рационально, продолжая увеличивать объем накоплений.

Темп охлаждения экономики оказался выше прогнозного, ввиду чего уже в первые месяцы 2026 года рынок коммерческой недвижимости столкнулся со снижением спроса во всех сегментах.

С точки зрения владельцев недвижимости рынок реагирует на происходящие изменения разнонаправленно: часть игроков вынуждена оперативно корректировать вниз ставки аренды / цены / тарифы. Игроки, имеющие высокий «запас прочности», низкую вакансию и альтернативные источники капитала, заняли выжидательную позицию и не готовы к дисконтам.

Траектория дальнейшего развития и «глубина падения» будут напрямую зависеть от макроэкономических факторов, политики регуляторов и темпов восстановления экономического роста.

По прогнозам IBC Real Estate, период турбулентности – краткосрочное явление, и уже к концу 2026 года рынок коммерческой недвижимости стабилизируется и достигнет нового баланса.

**Спрос на коммерческую недвижимость,**  
Москва, I кв. 2026

<b>Офисы</b>	180	-42% г/г
Объем сделок	тыс. кв. м	
Классы Prime, A, B+, B-		

<b>Склады</b>	336	-47% г/г
Объем сделок	тыс. кв. м	
Классы A, B		

<b>Торговые центры</b>	-44	-120% г/г
Поглощение	тыс. кв. м	

<b>Гостиницы</b>	1 958	+6% г/г
Численность размещенных лиц в КСР*	тыс. чел.	

Но происходит переток туристов в альтернативные форматы размещения и эконом. сегмент

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

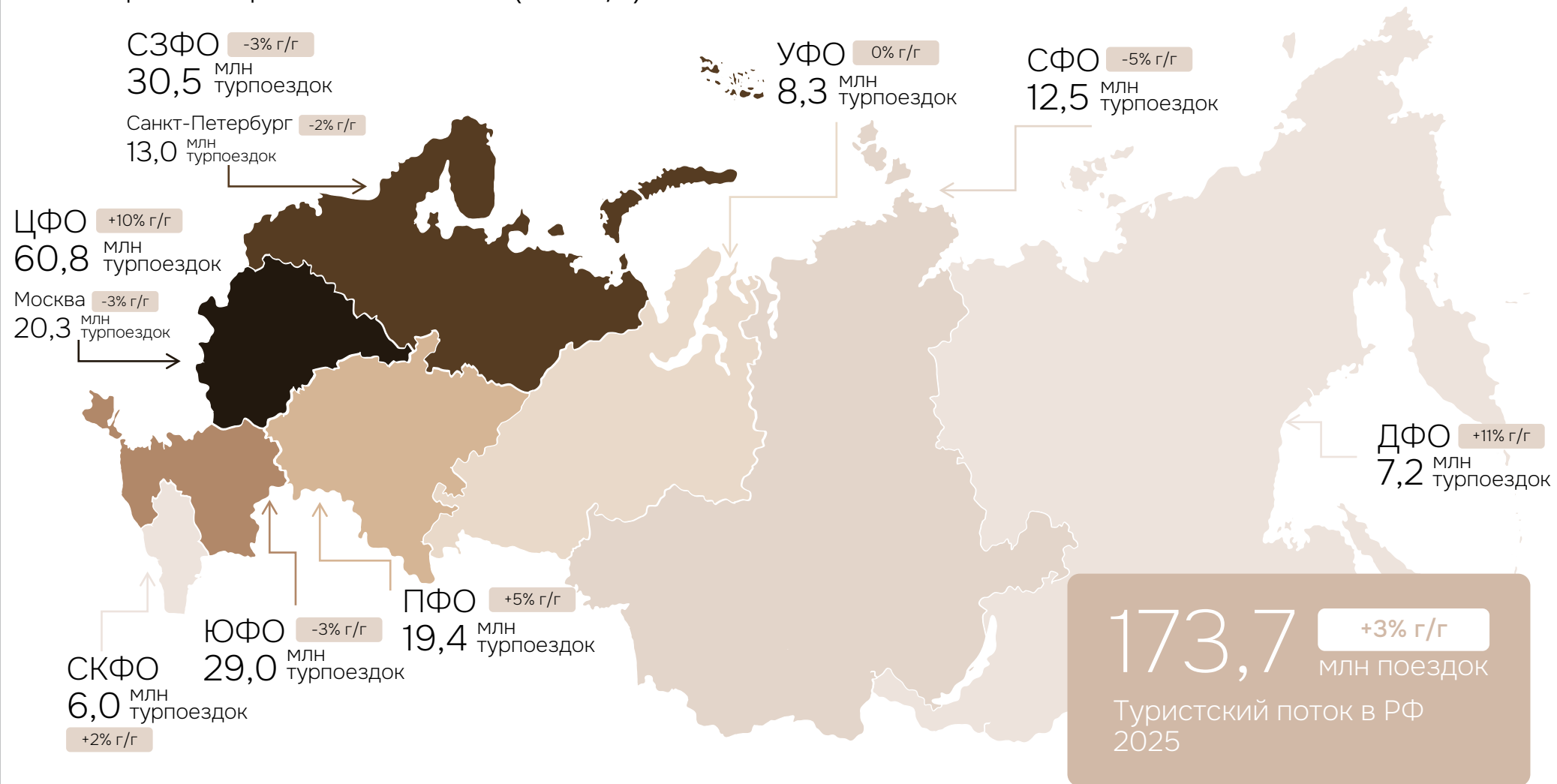
Приложения

# Туризм в России



# Туристский поток

Умеренный рост показателя (+3% г/г)



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

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

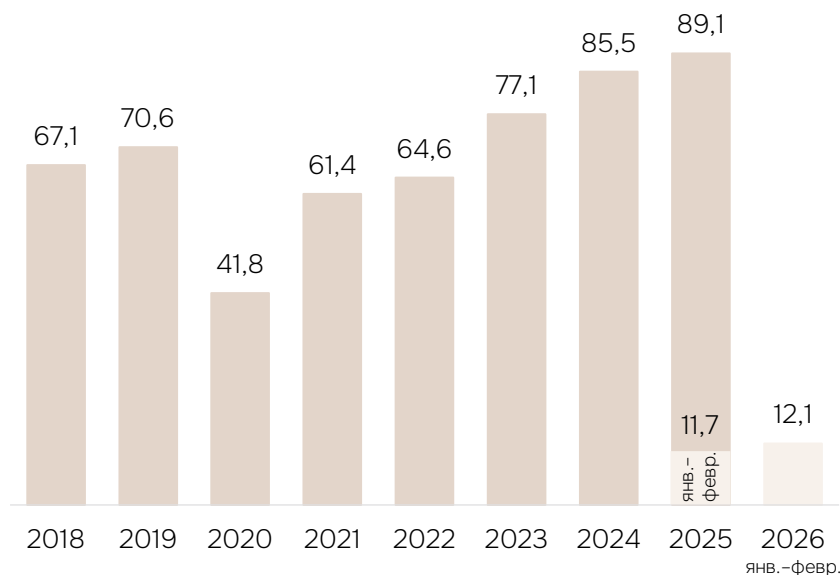
# Численность размещенных лиц в КСР

По итогам первых двух месяцев индикатор увеличился всего на 3% г/г.  
За аналогичный период 2023–2025 средний темп роста за год составлял 13%

12,1 +3% г/г  
млн чел.

Численность размещенных лиц в КСР  
Январь–февраль 2026

Динамика количества размещенных лиц в КСР,  
млн человек



ТОП-10 регионов по количеству размещенных лиц в КСР,  
январь–февраль 2026, млн человек

№	Федеральный округ	Субъект РФ	2025	2026
1	ЦФО	Москва	1,8 -7% г/г	2,0 +6% г/г
2	ЮФО	Краснодарский край	1,1 +3% г/г	1,1 0% г/г
3	ЦФО	Московская область	0,9 -5% г/г	1,0 +11% г/г
4	СЗФО	Санкт-Петербург	0,9 +14% г/г	1,0 +10% г/г
5	ПФО	Республика Татарстан	0,4 +18% г/г	0,4 +9% г/г
6	УФО	Свердловская область	0,3 0% г/г	0,3 +7% г/г
7	ЮФО	Республика Крым	0,3 +23% г/г	0,3 -10% г/г
8	УФО	Тюменская область	0,3 -3% г/г	0,3 -10% г/г
9	ЦФО	Ростовская область	0,2 +4% г/г	0,2 +42% г/г
10	СФО	Иркутская область	0,2 +15% г/г	0,2 +8% г/г

КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.  
Источник: Росстат.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивному  
данным и всем срезам:

# Средняя продолжительность пребывания в КСР

Показатель рассчитан как отношение общего числа ночевков к численности размещенных лиц в КСР

5 регионов с **наибольшей** и 5 регионов с **наименьшей** средней продолжительностью пребывания в КСР и динамика показателя, 2025, дней | 2025 / 2018, %

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных



Средняя продолжительность пребывания в КСР, дней

До 3-х    3-5    Более 5-и

Средняя продолжительность пребывания в КСР, РФ

3,8 дня 2018 — 4,0 дня 2025

В целом по России показатель остается стабильным. При этом в ряде регионов индикатор не только превышает это значение, но и продолжает расти.

№	Субъект РФ	2025
1	Курская область	7,9 +56%
2	Кабардино-Балкарская Республика	6,3 -34%
3	Республика Тыва	6,1 +19%
4	Республика Крым	6,0 -8%
5	Ставропольский край	5,9 -28%
7	Москва	5,3 +78%
81	Владимирская область	2,1 -27%
82	Рязанская область	2,1 -33%
83	Ненецкий АО	2,1 -20%
84	Камчатский край	2,0 -54%
85	Республика Адыгея	1,7 -39%

# Въездные и выездные поездки

8,1 -1% г/г  
тыс. поездок

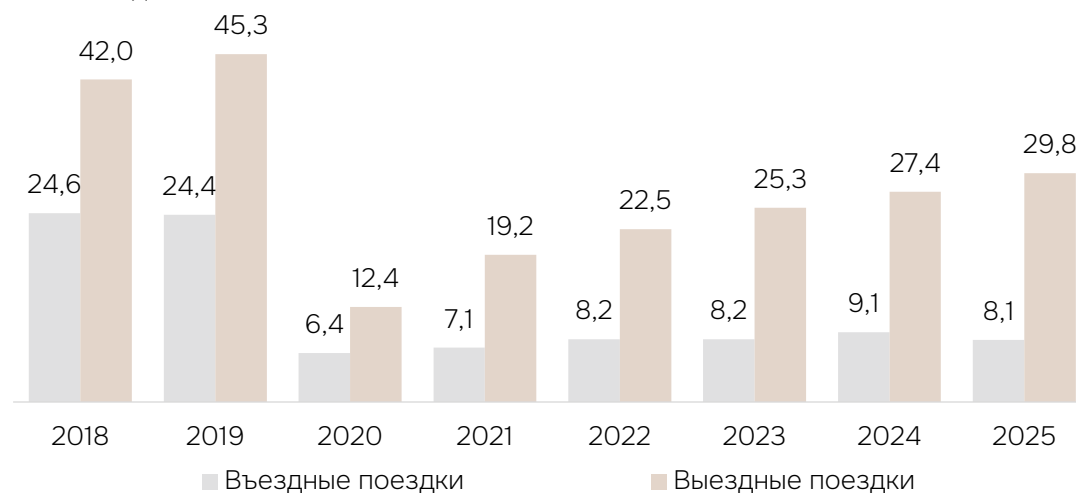
29,8 +2% г/г  
тыс. поездок

Число **въездных** поездок  
2025

Число **выездных** поездок  
2025

На фоне снижения числа въездных поездок отельерам важно адаптировать турпродукты под специфику целевых рынков, учитывая языковые, культурные, бытовые особенности. Такой подход повышает комфорт гостей и формирует их лояльность.

**Динамика числа въездных и выездных поездок,**  
тыс. поездок



## Въездные поездки

**Страны-лидеры по въездному турпотoku в Россию,**  
2025, тыс. поездок

№	Страна	2025
1	Казахстан	2,1 -11% г/г
2	Китай	1,1 -5% г/г
3	Узбекистан	0,7 -25% г/г
4	Абхазия	0,6 -13% г/г
5	Таджикистан	0,4 -28% г/г

## Выездные поездки

**Ключевые направления выездного туризма**  
у российских граждан, 2025, тыс. поездок

№	Страна	2025
1	Турция	6,4 +6% г/г
2	Абхазия	5,6 -2% г/г
3	Казахстан	2,8 +7% г/г
4	ОАЭ	2,3 +20% г/г
5	Китай	2,1 +35% г/г

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивному  
данным и всем срезам:

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

# Гостиницы России



# Гостиничная недвижимость России

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

Платформа данных

187,5 +4% г/г  
тыс. номеров

Номерной фонд  
Россия

34,6 +2% г/г  
тыс. номеров

Номерной фонд  
Москва

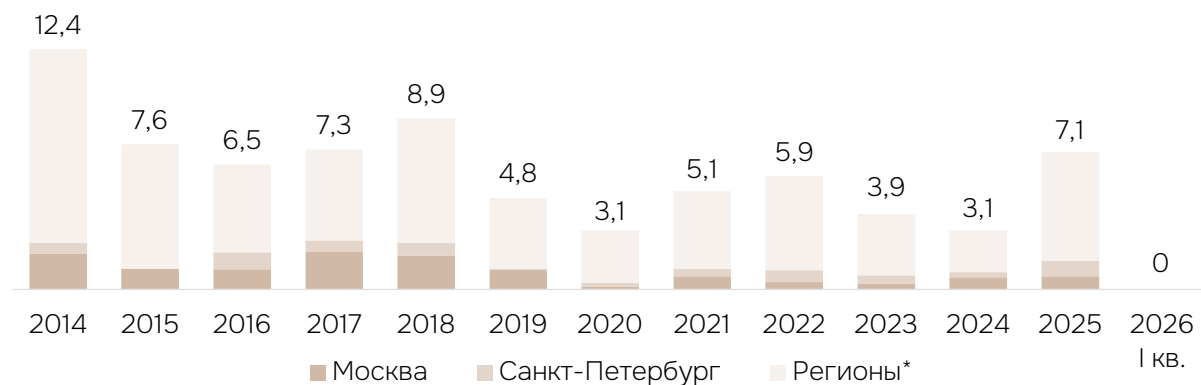
19,3 +4% г/г  
тыс. номеров

Номерной фонд  
Санкт-Петербург

133,6 +4% 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.

# Распределение номерного фонда в регионах России

## Регионы-лидеры по объему номерного фонда

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

 Платформа данных

	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров		Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров		
1	ЮФО	Краснодарский край	42,2	+6% г/г	11	ЮФО	Ростовская область	2,3	0% г/г
2	ЦФО	Москва	34,6	+2% г/г	12	ЦФО	Владимирская область	2,3	0% г/г
3	СЗФО	Санкт-Петербург	19,3	+4% г/г	13	ПФО	Самарская область	2,2	0% г/г
4	ЦФО	Московская область	11,8	+1% г/г	14	ПФО	Республика Башкортостан	2,2	0% г/г
5	ЮФО	Республика Крым	6,3	0% г/г	15	ДФО	Приморский край	2,1	0% г/г
6	ПФО	Республика Татарстан	4,4	+10% г/г	16	СФО	Красноярский край	2,0	0% г/г
7	УФО	Свердловская область	3,4	0% г/г	17	УФО	Тюменская область	1,8	0% г/г
8	СФО	Новосибирская область	3,0	0% г/г	18	СФО	Иркутская область	1,7	+6% г/г
9	ПФО	Нижегородская область	2,7	0% г/г	19	СЗФО	Калининградская область	1,6	0% г/г
10	ЦФО	Ярославская область	2,5	0% г/г	20	ЦФО	Калужская область	1,4	0% г/г

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

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

Платформа данных

## Снижение выручки на номер

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

### Примеры локаций:

Кемерово (-21,9%)  
Пермь (-19,9%)  
Сочи, Побережье (-15,3%)  
Нижний Новгород (-9,1%)

## Стабилизация выручки на номер

Динамика операционных показателей в диапазоне  $\pm 5\%$  г/г\*. Выручка почти не меняется.

### Примеры локаций:

Московская обл. (+1,8%)  
Санкт-Петербург (+0,0%)  
Иркутск (-0,9%)  
Казань (-1,2%)  
Сочи, Горы (-2,1%)      Владивосток (-3,2%)  
Москва (-3,0%)      Калининград (-4,4%)

## Замедление роста выручки на номер

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

### Примеры локаций:

Тобольск (+14,9%)  
Ленинградская обл. (+13,9%)  
Омск (+6,1%)  
Екатеринбург (+3,0%)  
Ярославль (+2,5%)

## Уверенный рост выручки на номер

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

### Примеры локаций:

Республика Алтай (+24,5%)  
Киров (+20,2%)

## Рынок гостиничной недвижимости России находится на стадии охлаждения

Многие регионы России перешли к стабилизации с точки зрения операционных показателей гостиниц – темпы роста индикаторов (OCC, ADR и RevPAR) сдержанные.

В части регионов уже началось снижение выручки на номер ввиду охлаждения потребительской активности, экономии путешественников и, зачастую, перехода в менее дорогие альтернативные форматы размещения.

Только в единичных регионах сохраняется рост индикаторов, который, как правило, связан с эффектом низкой базы и краткосрочен.

В условиях сдержанной потребительской активности, экономии населения, снижения въездного туризма и высокой конкуренции с выездным туризмом на фоне крепкого курса рубля (что особенно остро ощущается для более дорогих сегментов гостиниц) **главный фокус отельеров – повышение операционной эффективности и оптимизация издержек.**

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

# Инвестиции в гостиничную недвижимость

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивному  
данным и всем срезам:

## Инвестиции в девелопмент

Динамика нового строительства остается умеренной, значительная часть проектов реализуется в рамках Постановления №141 с использованием механизма льготного кредитования. По программе введено 7,6 тыс. номеров\*, еще около 18 тыс. номеров\* находятся на стадии строительства с планируемым вводом до 2035 года.

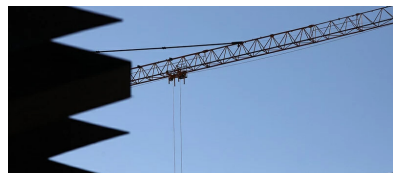
## Покупка готовых объектов

Сделки с гостиничными активами остаются редкими в связи с ограниченным предложением. В первом квартале 2026 года было заключено 2 сделки: в Московской области была приобретена база отдыха с потенциалом реконструкции в рекреационный или гостиничный комплекс, в Санкт-Петербурге – действующий отель с целью увеличения номерного фонда.

## Розничные инвестиции

Апартаменты остаются востребованным инструментом инвестирования у розничных инвесторов, при этом спрос концентрируется в отдельных локациях – прежде всего в Санкт-Петербурге и курортных направлениях. Также на рынке начинает развиваться формат реализации гостиничных номеров по ДДУ, преимущественно в курортных локациях.

Крупнейшие сделки  
I квартал 2026



Московская область  
0,6 млрд руб.

**База отдыха Останкино**  
33 тыс. кв. м



Санкт-Петербург  
0,4–0,5 млрд руб.

**Петровский Арт Лофт**  
83 номера

1 %

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

I квартал 2026

1 млрд  
руб.

Объем  
инвестиций

2

Количество  
транзакций

I квартал 2025

8 млрд  
руб.

Объем  
инвестиций

6

Количество  
транзакций

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

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

**Гостиницы Москвы**

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

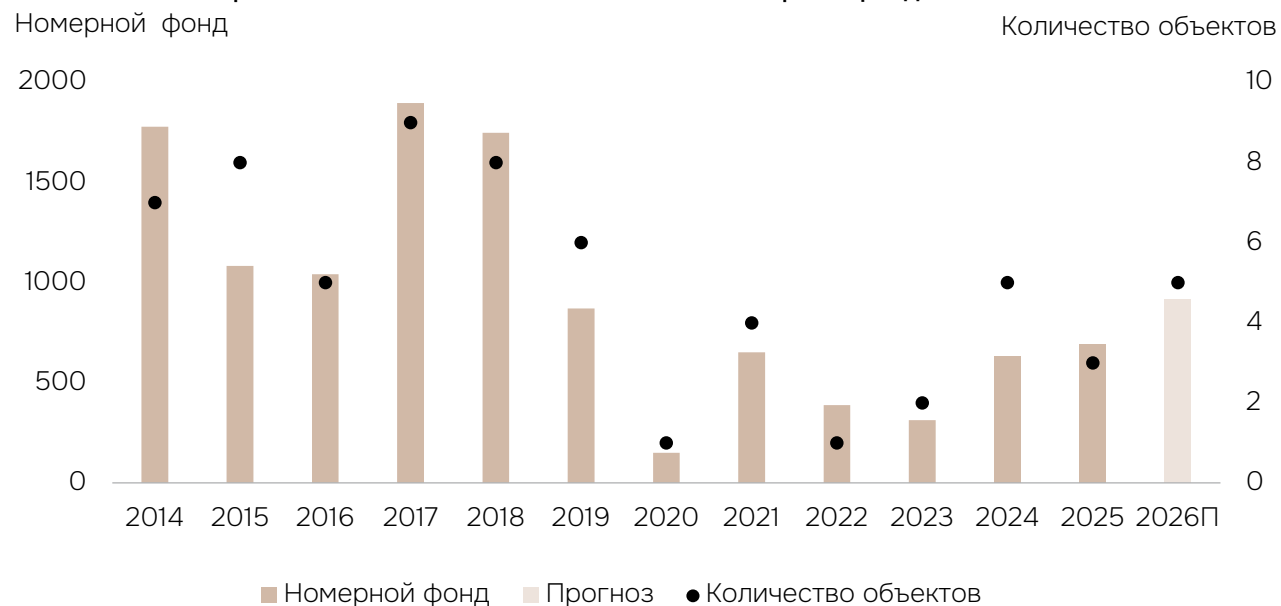
# Гостиницы Москвы



# Москва: ключевые индикаторы

В первом квартале 2026 года в Москве **не открылось ни одного гостиничного объекта**. На текущий год к открытию было заявлено 7 гостиниц совокупным номерным фондом 1 275 номеров, однако до конца года мы ожидаем запуск только пяти объектов на 918 номеров (+33% г/г). Основной причиной переносов является высокая стоимость строительства и эксплуатации объектов, дефицит рабочей силы, а также умеренный спрос на фоне низкой потребительской активности и снижения количества иностранных туристов. Высокие риски для переносов открытий сохраняются и для объектов на стадии готовности или даже получивших разрешение на ввод в эксплуатацию, поскольку именно этап предоткрытия зачастую является причиной задержек сроков запуска гостиниц.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



34,6 тыс. номеров

Номерной фонд\* в Москве

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

0 новых номеров

В I квартале 2026 года не было открыто новых гостиничных объектов

2,0 млн человек +6% г/г

Численность размещенных лиц в КСР  
Январь-февраль 2026 года

КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.  
Источник: Росстат.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

# Москва: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

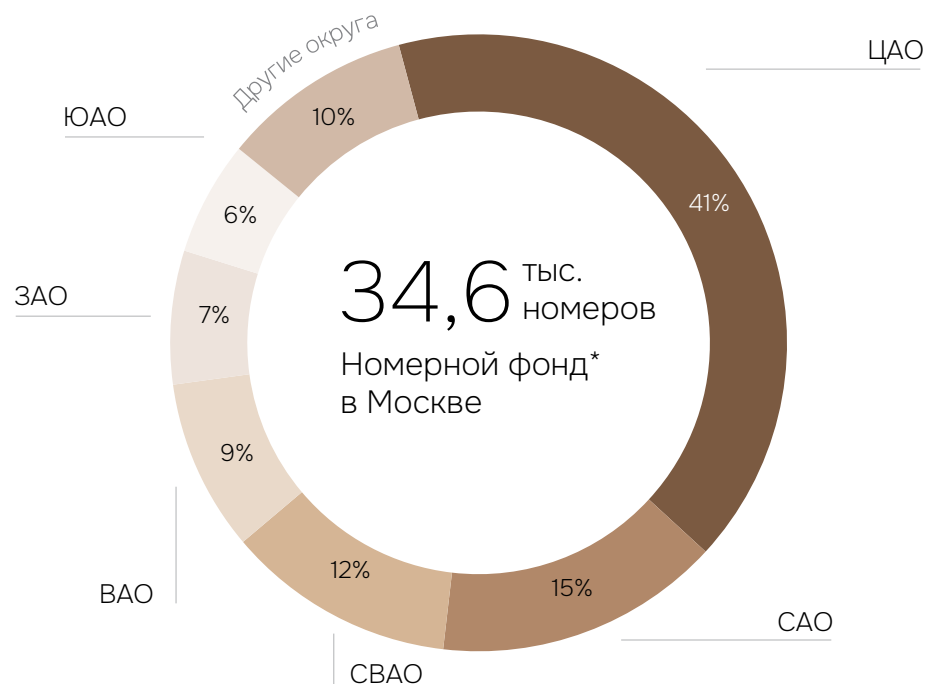
Гостиницы регионов России

Приложения

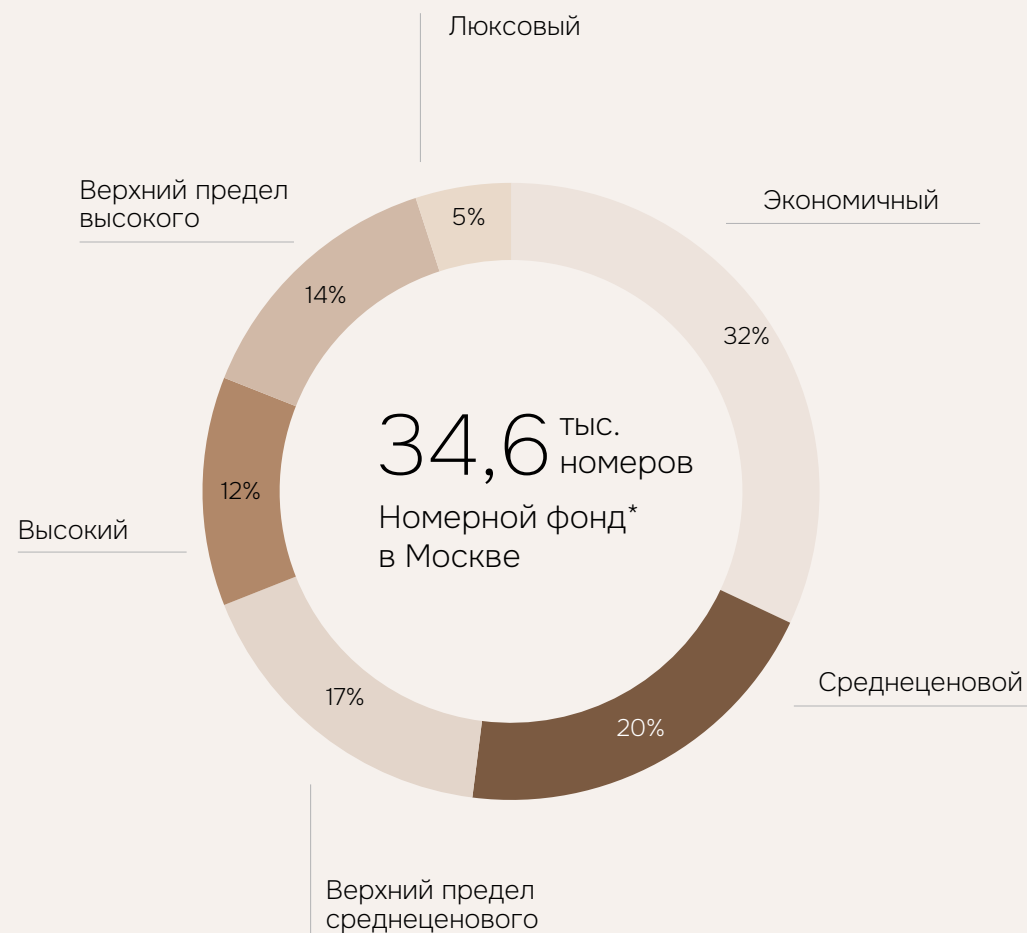
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

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

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:



**Гостиница в составе БЦ White Sea**  
218 номеров

Проекты, заявленные к открытию в 2026 году

**Черная Смородина Сколково**  
165 номеров и апартаментов

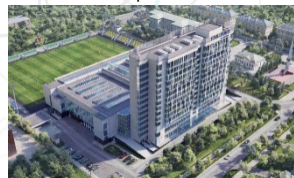


**ENZO Hotel Moscow**  
130 номеров



**Гостиница на ул. Варварка**  
156 номеров

**Cosmos Selection Moscow Vnukovo Sport Hotel**  
249 номеров



# Операционные показатели: Москва

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

## Отельеры вынуждены стимулировать спрос через снижение тарифов

Главный вызов отрасли сегодня – рост операционных издержек на фоне высокой стоимости эксплуатации и повышенных требований к качеству сервиса. В первые месяцы 2026 года отельеры снизили тарифы на проживание с целью привлечения дополнительного потока гостей в период продолжительных праздничных дней. Это поспособствовало сохранению загрузки на прежнем уровне в начале года. Однако применение этой стратегии в долгосрочной перспективе наиболее остро скажется на отелях категории 4\* и 5\*, целевая аудитория которых сегодня все чаще предпочитает зарубежные поездки на фоне укрепления курса рубля.

## Уровень загрузки остается стабильным

В отдельных ценовых сегментах фиксируется спад: наиболее заметно снижение в отелях люксового сегмента – на 5 п.п. г/г. Динамика обусловлена сокращением числа въездных поездок иностранных граждан и снижением интереса со стороны российских туристов.

7,2 <sup>-3% г/г</sup>  
тыс. руб.

Выручка на номер (RevPAR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

67 <sup>0 п.п. г/г</sup>  
%

Загрузка (Occupancy)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

10,7 <sup>-3% г/г</sup>  
тыс. руб.

Средняя цена на номер (ADR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

### Загрузка, янв.-март, %

	2024	2025	2026
Экономичный	69%	59%	60%
Среднеценовой	74%	72%	74%
Верхний предел среднеценового	73%	74%	74%
Высокий	69%	65%	64%
Верхний предел высокого	71%	64%	65%
Люксовый	55%	47%	42%
<b>Рынок в целом</b>	<b>71%</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>

### Средняя цена на номер, янв.-март, тыс. руб.

	2024	2025	2026
Экономичный	4,6	4,7	5,0
Среднеценовой	6,7	7,1	7,2
Верхний предел среднеценового	9,9	10,6	10,2
Высокий	13,0	14,5	13,4
Верхний предел высокого	15,8	18,4	17,7
Люксовый	32,4	41,1	41,2
<b>Рынок в целом</b>	<b>10,0</b>	<b>11,1</b>	<b>10,7</b>

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

**Гостиницы  
Московской области**

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

# Гостиницы 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 области.



# Парк-отели: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

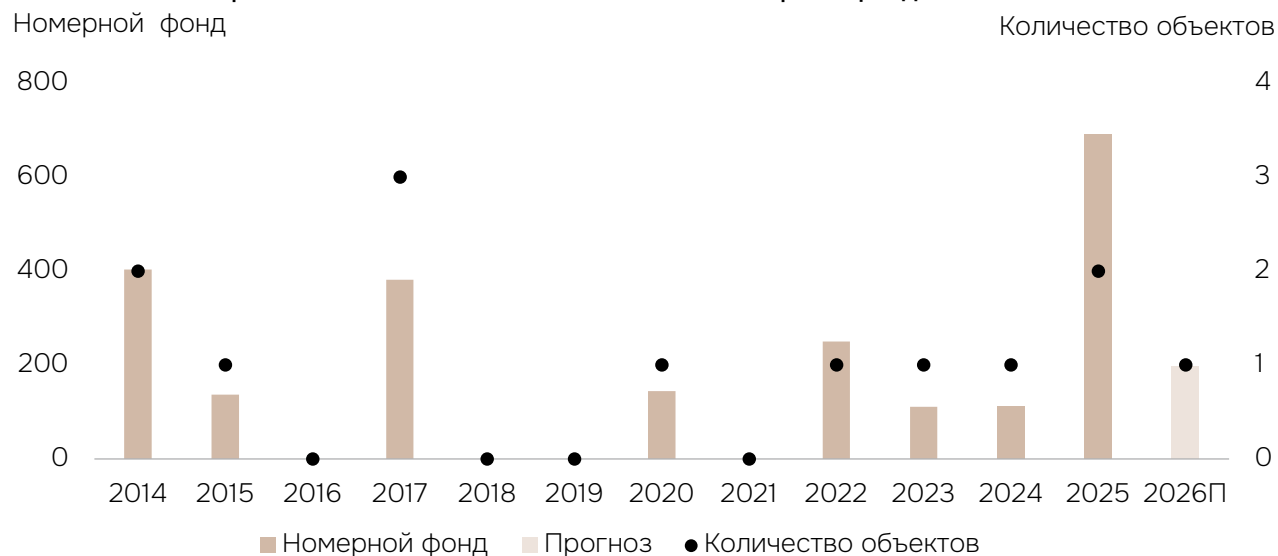
Приложения

Получить доступ  
к интерактивному  
данным и всем срезам:

В январе–феврале 2026 года численность размещенных лиц в КСР в Московской области составила около 1 млн человек, что на 11% г/г выше уровня прошлого года. Рост обусловлен устойчивым спросом на загородный вид отдыха: туристы все чаще выбирают возможность отдохнуть от мегаполиса, снизить цифровую нагрузку, выбирая локации в непосредственной близости от города. Дополнительным драйвером спроса выступает тренд на экотуризм, стимулирующий развитие коротких поездок на природу.

По итогам первого квартала 2026 года в Московской области не состоялось открытие ни одного парк-отеля. До конца года ожидается открытие только одного объекта: пятизвездочного отеля на озере Селигер в Тверской области. Гостиница будет работать под брендом Cosmos Selection и включать 197 номеров.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



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

\*\*КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.

Источник: Росстат.

8,2 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 I квартале 2026 года не было открыто новых гостиничных объектов

1,0 млн человек +11% г/г

Численность размещенных лиц в КСР\*\* в Московской области  
Январь–февраль 2026 года

# Операционные показатели: парк-отели

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

Платформа данных

## Смещение спроса в сторону экономического сегмента и альтернативных форматов

В целом по рынку загрузка снизилась на 4 п.п. г/г. Спад зафиксирован практически во всех ценовых сегментах, за исключением экономического, где загрузка выросла до 29% (+1 п.п. г/г). Основные причины снижения индикатора в остальных сегментах – значительный ценовой разрыв между категориями и переток спроса в сторону более доступных форматов загородного отдыха. Дополнительным фактором выступает активное развитие альтернативных средств размещения: глэмпингов, баз отдыха и гостевых домов.

## Рост средней цены на номер сохраняется

Средняя цена на номер выросла на 9% г/г, выручка – на 1% г/г. Для сравнения, за 3 месяца 2025 года темп роста индикаторов составил 17% г/г и 8% г/г соответственно. Рост средней цены на номер отмечен во всех сегментах, кроме среднеценового, который смещается в сторону экономического в условиях роста спроса со стороны аудитории, предпочитающей более бюджетный отдых.

8,3 <sup>+1% г/г</sup>  
тыс. руб.

Выручка на номер  
(RevPAR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

47 <sup>-4 п.п. г/г</sup>  
%

Загрузка  
(Occupancy)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

17,6 <sup>+9% г/г</sup>  
тыс. руб.

Средняя цена на номер  
(ADR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

### Загрузка, янв.–март, %

	2024	2025	2026
Экономичный	26%	28%	29%
Среднеценовой	53%	46%	45%
Верхний предел среднеценового	61%	62%	55%
Высокий	53%	51%	40%
Верхний предел высокого	67%	58%	61%
<b>Рынок в целом</b>	<b>56%</b>	<b>51%</b>	<b>47%</b>

### Средняя цена на номер, янв.–март, тыс. руб.

	2024	2025	2026
Экономичный	5,9	6,4	7,6
Среднеценовой	8,2	11,0	10,5
Верхний предел среднеценового	11,8	13,1	14,2
Высокий	13,5	14,2	16,0
Верхний предел высокого	20,6	26,8	28,5
<b>Рынок в целом</b>	<b>13,8</b>	<b>16,2</b>	<b>17,6</b>

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

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

# Гостиницы Санкт- Петербурга



# Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

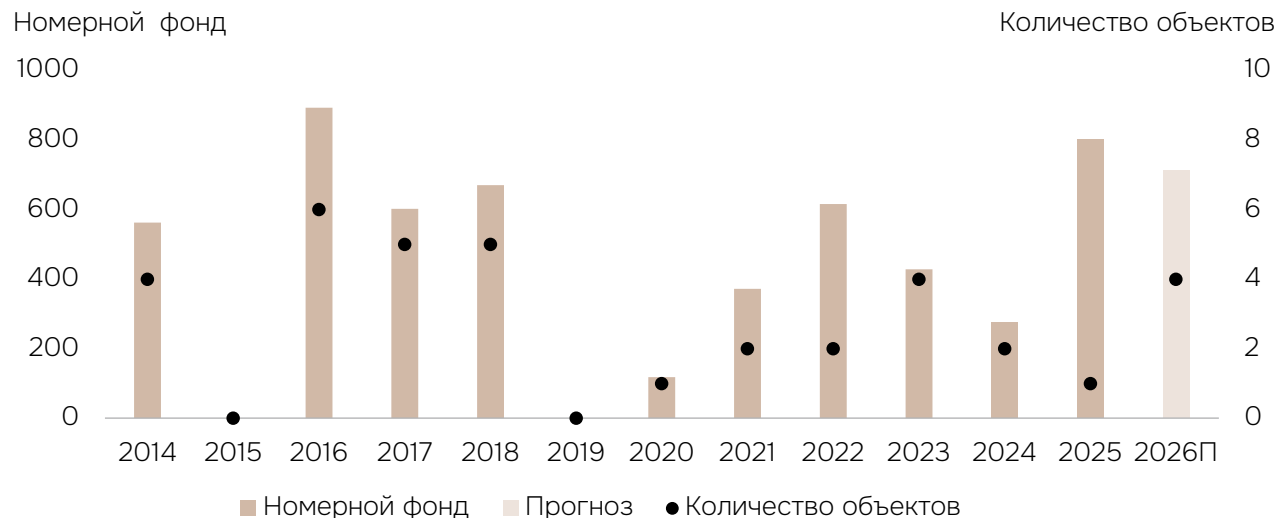
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

По итогам января–февраля 2026 года численность размещенных лиц в КСР в Санкт-Петербурге составила около 1 млн человек (+10% г/г). Для сравнения, среднегодовой темп роста в 2023–2025 годах достигал 19%. Несмотря на то, что регион сохраняет статус одного из главных туристических направлений страны, закономерное замедление темпов роста показателя на фоне общего охлаждения потребительской активности также скажется на динамике индикатора по году.

За 3 месяца в Санкт-Петербурге не открылось ни одной новой гостиницы. В этом году к открытию заявлены 4 объекта: Лахта Тауэрс (301 номер), Saga (160 номеров), House of Faith (144 номера), а также Artel 17/52 (108 номеров), ранее анонсированный как апарт-отель. В случае ввода всех этих проектов объем нового строительства составит 713 номеров (-11% г/г). Однако на рынке также сохраняются риски переноса сроков ввода объектов.

## Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.  
Источник: Росстат.

19,3 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 I квартале 2026 года в Санкт-Петербурге не открылся ни один гостиничный проект

1,0 млн человек +10% г/г

Численность размещенных лиц в КСР  
Январь–февраль 2026 года

# Санкт-Петербург: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

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

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

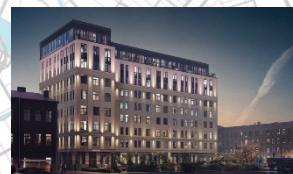
Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:



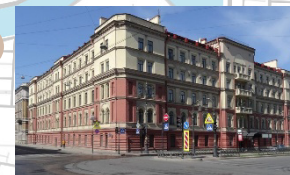
Платформа данных



**Лахта Тауэрс**  
301 номер



**Artel 17/52**  
108 номеров



**House of Faith**  
144 номера



**Saga**  
160 номеров

Проекты, заявленные  
к открытию в 2026 году

КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.  
Источник: Росстат.

# Операционные показатели: Санкт-Петербург

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы Московской области

Гостиницы Санкт-Петербурга

Гостиницы регионов России

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

## Снижение загрузки наиболее выражено в экономичном сегменте

В первом квартале 2026 года загрузка отелей снизилась на 2 п.п. г/г. Наиболее существенное падение зафиксировано в экономичном сегменте (-12 п.п. г/г). В условиях общего охлаждения потребительской активности наблюдается переток значительной части туристов в альтернативные форматы размещения (апартаменты, посуточная аренда, хостелы), которые предлагают более низкие цены и гибкие условия. Тенденция особенно характерна для Санкт-Петербурга, где рынок сервисных апартаментов сильно развит.

## Рост средней цены на номер

Средняя цена на номер продолжает расти (+6% г/г), однако выручка на номер остается на уровне прошлого года. Наиболее заметное увеличение средней цены зафиксировано в экономичном сегменте (+19% г/г). Дальнейший рост тарифов может привести к существенному снижению загрузки, поскольку конкуренция с альтернативными форматами размещения усиливается. Сегодня гибкая ценовая политика становится основным инструментом борьбы за потребителя.

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

3,7 тыс. руб. **0% г/г**

Выручка на номер (RevPAR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

50% **-2 п.п. г/г**

Загрузка (Occupancy)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

7,4 тыс. руб. **+6% г/г**

Средняя цена на номер (ADR)  
В целом по рынку  
Январь–март 2026

### Загрузка, янв.–март, %

	2024	2025	2026
Экономичный	51%	54%	42%
Среднеценовой	48%	50%	49%
Верхний предел среднеценового	59%	55%	55%
Высокий	55%	60%	59%
Верхний предел высокого	42%	48%	47%
Люксовый	43%	40%	40%
<b>Рынок в целом</b>	<b>51%</b>	<b>52%</b>	<b>50%</b>

### Средняя цена на номер, янв.–март, тыс. руб.

	2024	2025	2026
Экономичный	2,7	2,7	3,2
Среднеценовой	3,5	4,0	4,2
Верхний предел среднеценового	4,8	5,6	5,5
Высокий	6,9	7,6	8,0
Верхний предел высокого	10,1	11,4	11,9
Люксовый	24,7	29,4	29,8
<b>Рынок в целом</b>	<b>6,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,4</b>

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

# Гостиницы регионов России

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

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

По итогам I квартала 2026 года в регионах не было открыто ни одного объекта. На гостиничную недвижимость в регионах России также оказывают влияние такие факторы, как высокая ключевая ставка, непрекращающийся рост стоимости строительства, сниженная потребительская активность.

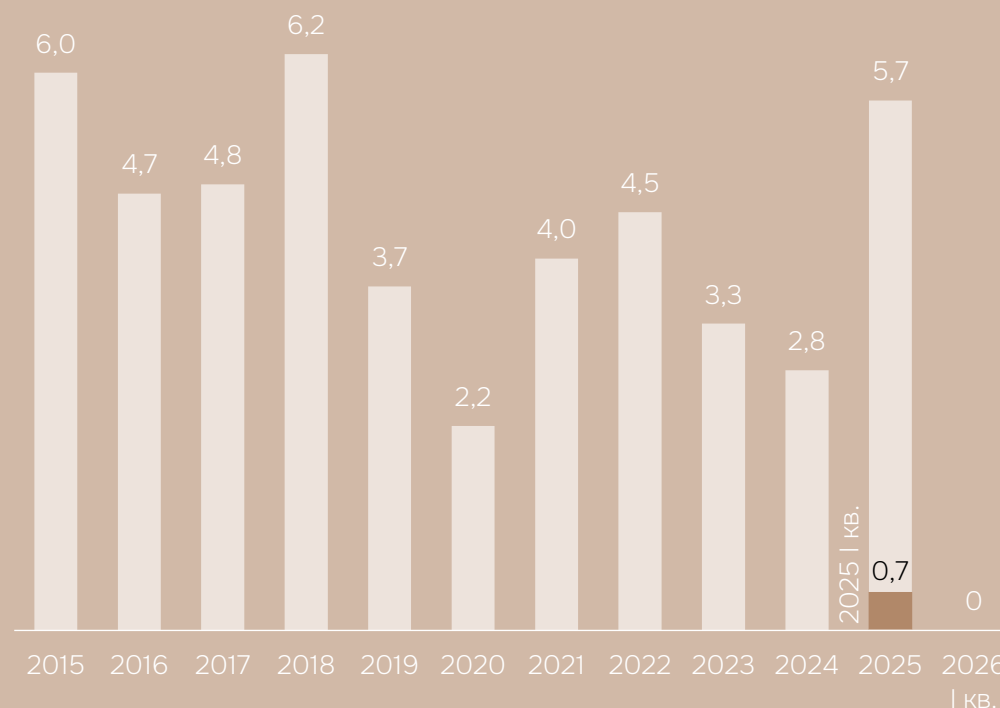
Крупнейшие проекты, открытие которых ожидается в этом году: отель 5\* (220 номеров) на курорте Архыз, гостиница категории 4\* по адресу ул. Окулова, 4 (198 номеров) в Пермском крае, Miracleon Dusit Thani Resort & SPA Анапа 5\* (182 номера) в Краснодарском крае, Green Flow курорт Байкал 4\* (153 номера) в Республике Бурятия.

Ключевым драйвером девелопмента остается Постановление №141 – на рынок начинают активно выходить проекты, ранее получившие льготное кредитование. Номерной фонд объектов, ожидаемых к открытию в 2026 году в рамках Постановления №141, составляет 3,4 тыс. номеров.

Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

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

Динамика нового строительства в регионах России\*, тыс. номеров



# Примеры крупнейших гостиничных объектов в регионах

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

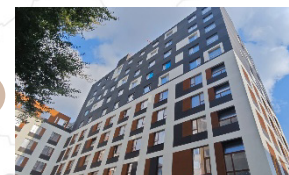
Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

● Проекты, заявленные к открытию в 2026 году

**Cosmos Selection Grand Seliger 5\***  
197 номеров  
Тверская область

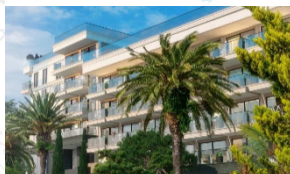


**Гостиница на ул. Окулова, 4**  
198 номеров  
Пермский край



**AZIMUT ОТЕЛЬ Луначарского Тюмень 4\***  
150 номеров  
Тюменская область

**Lotte Sochi Hotel 5\***  
310 номеров  
Краснодарский край



**AZIMUT ОТЕЛЬ Архыз 5\***  
220 номеров  
Карачаево-Черкесская Республика



**Green Flow курорт Байкал**  
153 номера  
Республика Бурятия

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

# Приложения

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

# Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

Гостиницы  
регионов России

Приложения

Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:

## 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

Гостиницы России

Гостиницы Москвы

Гостиницы  
Московской области

Гостиницы  
Санкт-Петербурга

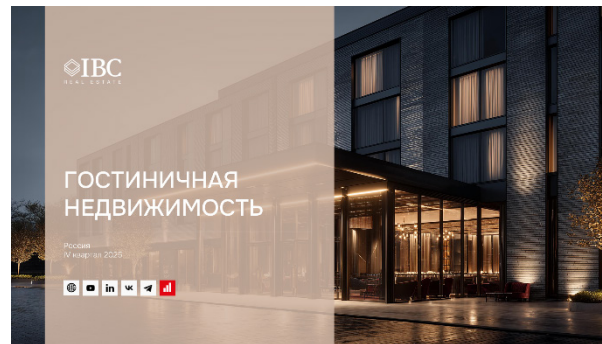
Гостиницы  
регионов России

Приложения

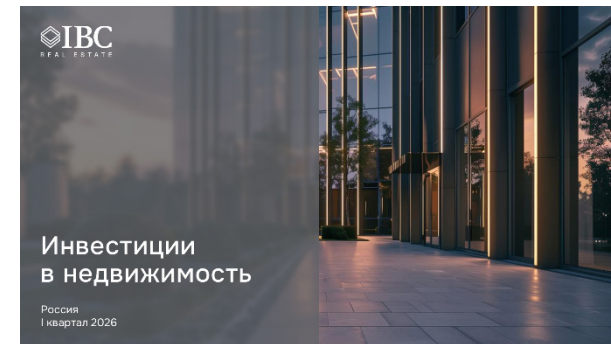
Получить доступ  
к интерактивным  
данным и всем срезам:



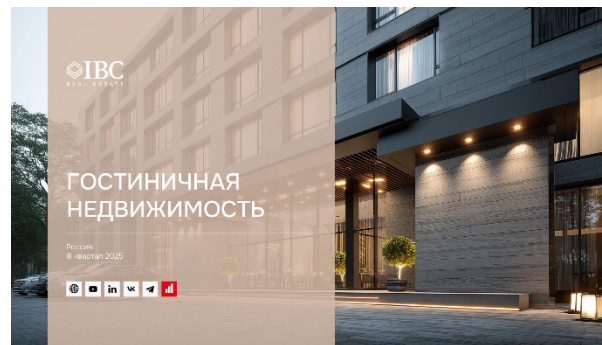
**Люксовые гостиницы Москвы  
и Санкт-Петербурга**  
Февраль 2026



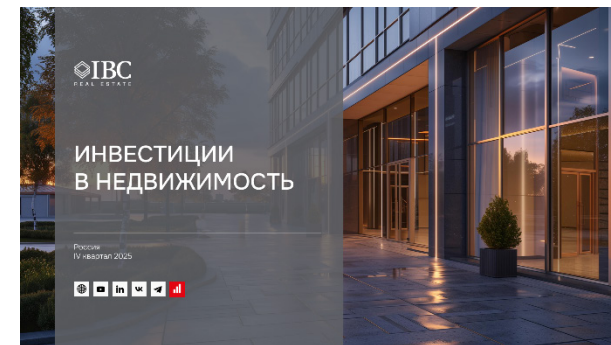
**Гостиничная недвижимость**  
IV квартал 2025



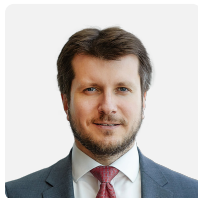
**Инвестиции в недвижимость**  
I квартал 2026



**Гостиничная недвижимость**  
III квартал 2025



**Инвестиции в недвижимость**  
IV квартал 2025



**Микаэл Казарян**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций

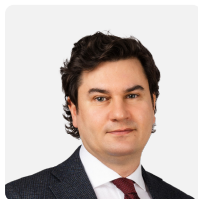
[Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru](mailto:Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru)



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru](mailto:Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru)



**Сергей Владимиров**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге

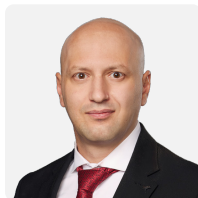
[Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru](mailto:Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru)



**Валерия Шураева**

Заместитель руководителя  
департамента исследований  
и аналитики

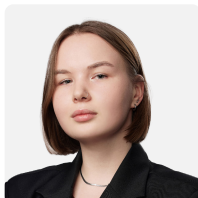
[Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru](mailto:Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru)



**Евгений Саурин**

Руководитель департамента  
стратегического консалтинга

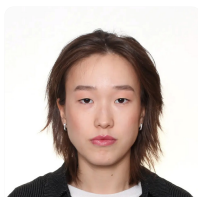
[Evgeny.Saurin@ibcrealestate.ru](mailto:Evgeny.Saurin@ibcrealestate.ru)



**Ксения Каменская**

Старший аналитик департамента  
исследований и аналитики

[Ksenia.Kamenskaya@ibcrealestate.ru](mailto:Ksenia.Kamenskaya@ibcrealestate.ru)



**Номина Шамбеева**

Аналитик департамена  
исследований и аналитики

[Nomina.Shambeeva@ibcrealestate.ru](mailto:Nomina.Shambeeva@ibcrealestate.ru)

## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Воловая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)