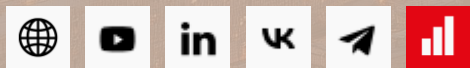




ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
II квартал 2025



Внешний контекст >

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Стабилизация темпов роста экономики

Эффекты жесткой денежно-кредитной политики значительно усилились в I полугодии, что способствовало замедлению темпов роста экономики

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на 1,2% г/г после 1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил 1,5% г/г.

Корпоративное кредитование продолжило замедляться (до 12,2% г/г по итогам мая после пиковых 22% в 2024 году).

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.
*Ключевая ставка указана на 30.06.2025 в % годовых.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-май 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,5	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	20,0*	19,5-21,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	10,1	7,6
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	5,6	6,6
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,3	6,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,3	2,5

Пересмотр прогнозов

Прогноз
от сен. 2024

Прогноз
от апр. 2025

В конце апреля Минэкономразвития пересмотрело прогнозы социально-экономического развития

Индекс потребительских цен
темпа роста г/г

4,5% → 7,6%

Основные изменения коснулись оборота розничной торговли и индекса потребительских цен

Оборот розничной торговли
темпа роста г/г

7,6% → 6,6%

Рынок коммерческой недвижимости

По мере замедления экономики **рынок коммерческой недвижимости ощутил стабилизацию спроса во всех сегментах**, что привело к замедлению темпов роста ставок аренды в офисах и тарифов в отелях, а также снижению уровня запрашиваемых ставок аренды на складские объекты и объекты торговой недвижимости

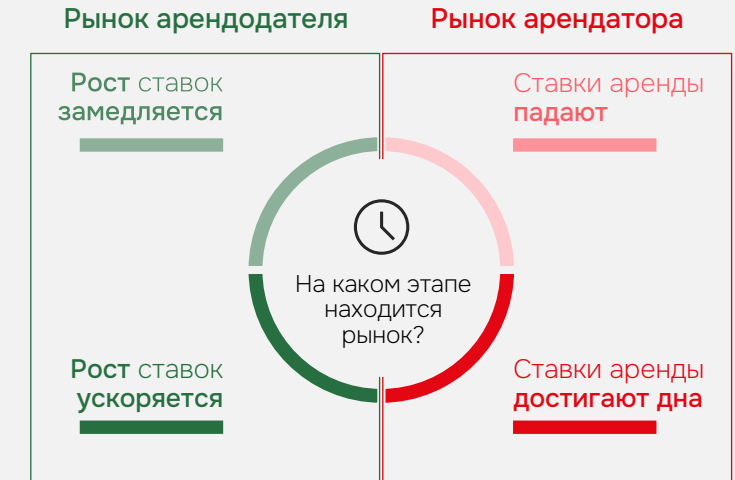
Ключевые индикаторы

	Россия существующие площади	Москва существующие площади
Склады ¹	65 млн кв. м	33 млн кв. м
Офисы ²	30 млн кв. м	20 млн кв. м
Торговые центры ³	26 млн кв. м	7 млн кв. м
Гостиницы ⁴	162 млн кв. м	30 млн кв. м

1. В расчет входят объекты классов А и В.
2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.
3. Учитываются качественные торговые площади.
4. 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



Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

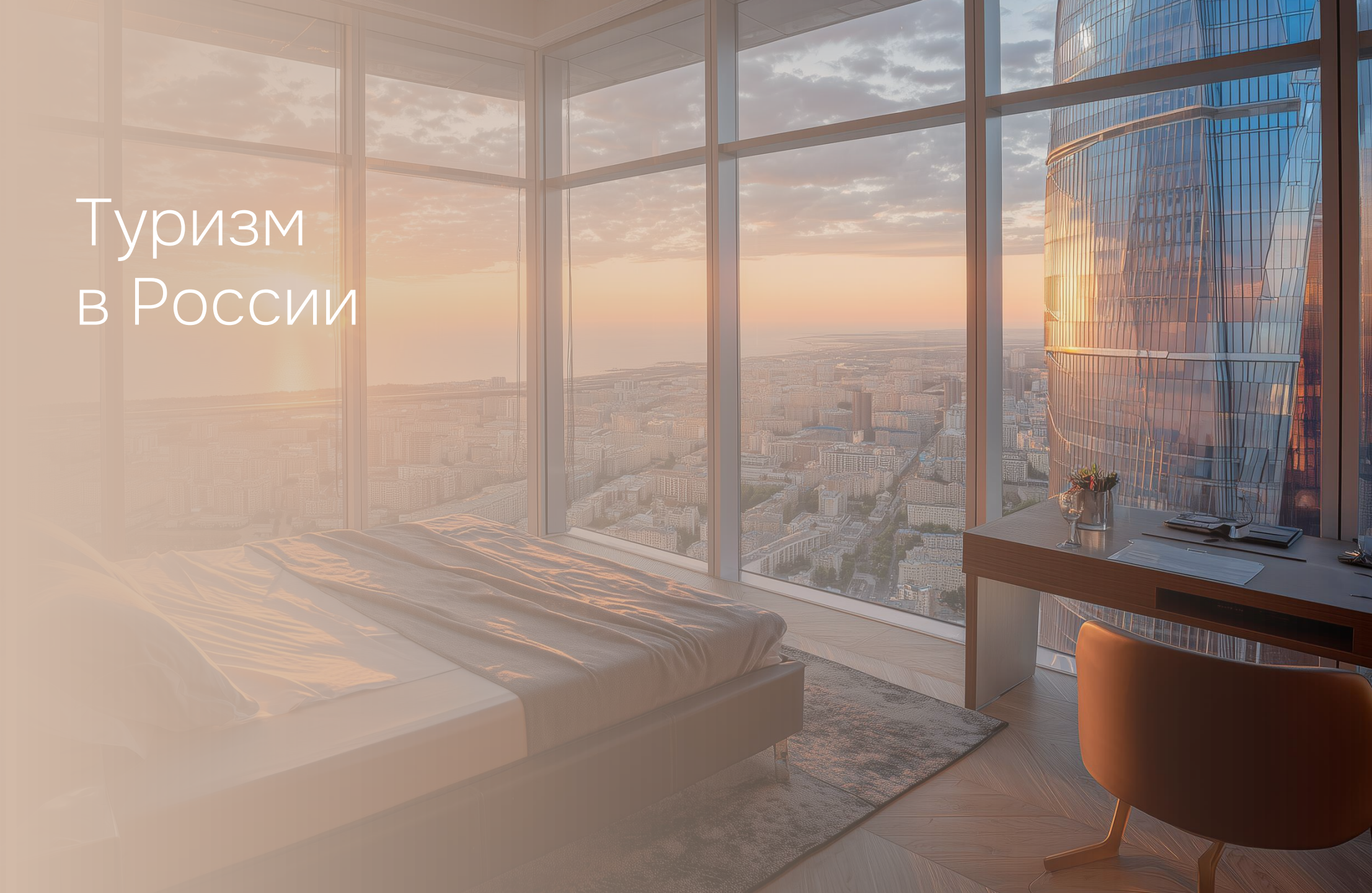
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Туризм в России



Туристский поток

Увеличение показателя в январе-мае на 7% г/г

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

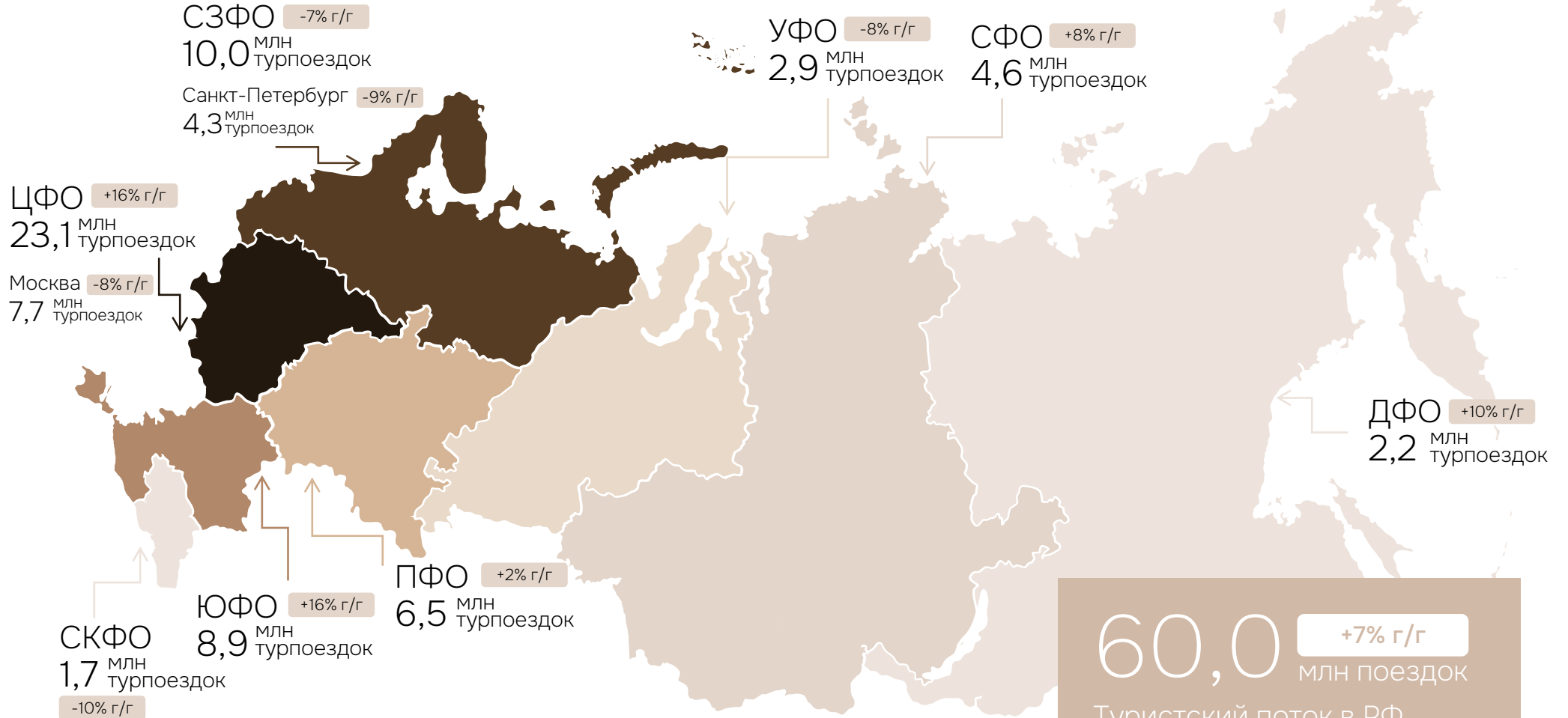
Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

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

Количество размещенных в КСР*

По результатам 5 месяцев 2025 года индикатор увеличился на 6% г/г

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения



Динамика показателя среди регионов-лидеров

(Москва, Краснодарский край, СПб, МО, Респ. Татарстан, Респ. Крым, Тюменская, Свердловская обл., Ставропольский край, Нижегородская обл.)

В целом состав регионов-лидеров остается практически неизменным с 2022 года. На десять регионов-лидеров в 2025 году приходится 54% всех размещений. В среднем темп прироста размещенных в КСР в регионах-лидерах год к году составил 7%. Важно отметить, что среди лидеров есть регионы с отрицательной динамикой – Тюменская обл. и Свердловская обл. (-3% г/г).



Снижение темпов роста количества размещенных лиц в КСР

Темп роста индикатора в 2023 году составил 13%, в 2024 – 12%, в 2025 – всего 6% (по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет). Такая динамика связана с эффектом высокой базы последних лет, когда мы наблюдали рекордные значения количества размещенных в КСР.

В 25 регионах зафиксировано снижение показателя по сравнению с 2024 годом. Наибольшее снижение зафиксировано в таких регионах, как Респ. Тыва (-63%), Респ. Северная Осетия-Алания (-40%), Ямало-ненецкий автономный округ (-30%).



Регионы с наибольшим приростом размещенных лиц в КСР

Наибольший прирост лиц, размещенных в КСР, зафиксирован в респ. Адыгея (+76%), Тверской обл. (+58%), Ненецком автономном округе (+58%), Респ. Калмыкии (+57%), Рязанской обл. (+50%).

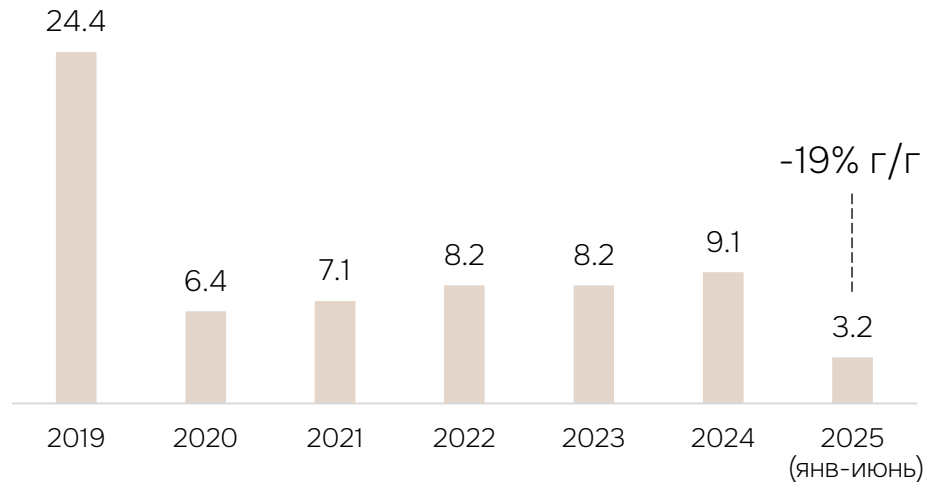
*КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения
Источник: Росстат

Выездные и въездные поездки

Въездные поездки

Число въездных поездок иностранных граждан, по итогам I полугодия 2025 года, снизилось почти на 20% в сравнении с аналогичным периодом 2024 года. Спад количества въездных поездок произошел среди граждан Турции (-7% г/г), ОАЭ (-7% г/г), а также Китая (-1% г/г) и других стран. В сравнении с аналогичным периодом докризисного 2019 года въездной туристский поток сократился на 70%. Снижение въездного турпотока отражается на загрузке отелей столицы, особенно в люксовых гостиницах, основная аудитория которых – наиболее платежеспособные иностранные туристы.

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

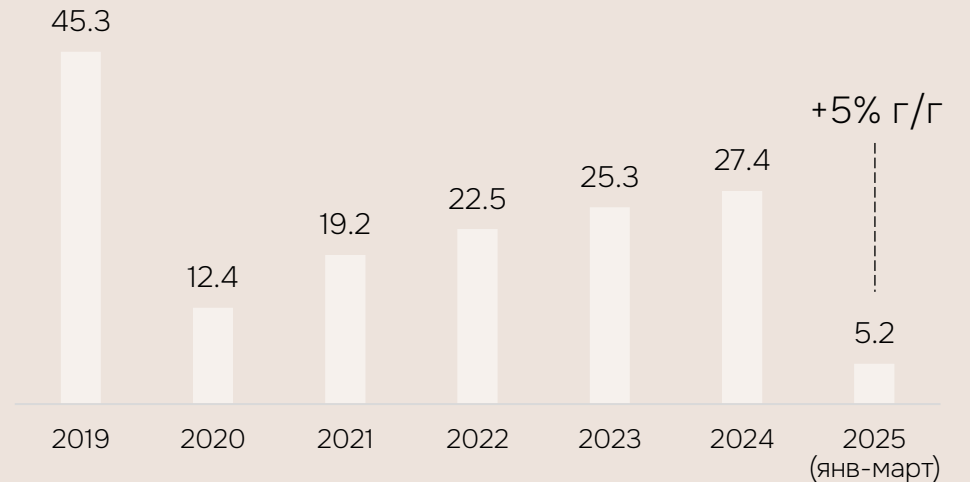


Источник: Росстат

Выездные поездки

Число выездных поездок российских граждан в зарубежные страны по итогам I полугодия 2025 года увеличилось на 5% относительно аналогичного периода 2024 года. Самыми популярными направлениями являются Абхазия (905 тыс. чел. или +2%), а также ОАЭ (616 тыс. чел. или +12%). Набирают популярность такие направления, как Вьетнам (+137%), Китай (+44%), Индия (+22%), Таиланд (+13%). В 2025 году возобновились авиаперелеты в Абхазию, расширился список рейсов во Вьетнам и Китай, также появились прямые рейсы в Тегеран, Касабланку и Агадир.

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



Тренды туриндустрии

В связи с ростом цен на авиа- и железнодорожные перевозки и удорожанием тарифов в отелях потребительское поведение туристов изменяется

15% – 21%

Рост среднего чека на летние туры по России 2025

19%

Рост средней цены на номер в Москве*
Январь-июнь 2025

23%

Рост стоимости авиабилетов по внутренним направлениям 2024

Основные стратегии экономии на отдыхе

Сокращение продолжительности отдыха

Средняя продолжительность отдыха в 2025 году составила 6,76 ночей против 8 в 2020 году

Отказ от питания в отеле

Туры без питания занимают самую большую долю продаж в турах по России (38,5%)

Ранее бронирование со скидкой

К началу лета туроператоры реализовали (46%) летних туров

Перенос отдыха на межсезонье

В 2024 году рост продаж осенних туров составил 10%

Изменение формата отдыха

В 2024 году рост спроса на апартаменты и апарт-отели вырос на 32%

Изменения в предпочтениях туристов

Все больше спонтанных коротких поездок

Более 70% туристов готовы к спонтанным поездкам, поэтому гибкость условий бронирования и оплаты оказывают особое влияние на выбор предложения.

В поисках новых впечатлений

Пляжный отдых остается у туристов в приоритете, однако путешественники предпочитают добавить к своему отпуску знакомство с окрестностями, особенно такой вид отдыха популярен у туристов, путешествующих на собственных автомобилях. Туристы хотят не только увидеть как можно больше достопримечательностей и красивых мест, но и пропитаться местной культурой (гастрономия становится важным фактором при планировании отпуска).

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости >

Гостиничная
недвижимость
Москвы

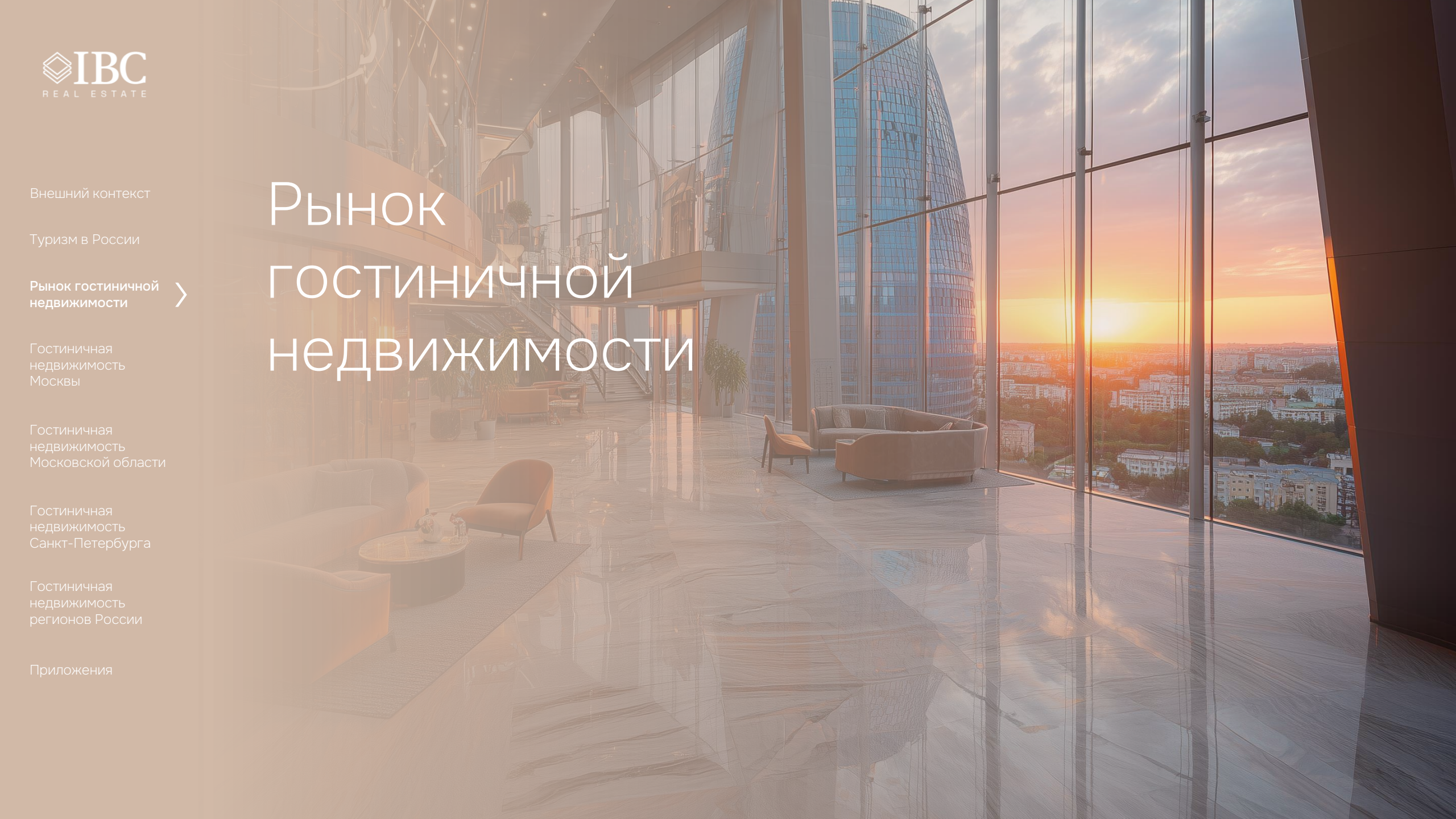
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Рынок ГОСТИНИЧНОЙ недвижимости



Гостиничная недвижимость России

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

162,2 тыс.
номеров

Номерной фонд*
Россия

30,3 тыс.
номеров

Номерной фонд*
Москва

16,5 тыс.
номеров

Номерной фонд*
Санкт-Петербург

115,4 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



Распределение номерного фонда в регионах России

Регионы-лидеры по объему номерного фонда

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

№	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров	
1	ЮФО	Краснодарский край	38,9	+5% г/г
2	ЦФО	Москва	30,3	+1% г/г
3	СЗФО	Санкт-Петербург	16,5	0% г/г
4	ЦФО	Московская область	8,5	0% г/г
5	ЮФО	Республика Крым	5,3	0% г/г
6	УФО	Свердловская область	3,3	0% г/г
7	СФО	Новосибирская область	2,7	0% г/г
8	ПФО	Нижегородская область	2,6	0% г/г
9	ЮФО	Ростовская область	2,6	0% г/г
10	ЦФО	Ярославская область	2,3	0% г/г

№	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров	
11	ДФО	Приморский край	2,1	0% г/г
12	ПФО	Республика Башкортостан	2,0	0% г/г
13	ПФО	Самарская область	2,0	0% г/г
14	ЦФО	Владимирская область	1,9	0% г/г
15	УФО	Тюменская область	1,8	+8% г/г
16	ДФО	Хабаровский край	1,5	+13% г/г
17	ПФО	Республика Татарстан	1,5	+19% г/г
18	ЦФО	Калужская область	1,5	0% г/г
19	ЦФО	Воронежская область	1,4	0% г/г
20	СЗФО	Калининградская область	1,4	0% г/г

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров
Серым цветом указан прирост номерного фонда в регионе год к году

Постановление №141: четвертый этап отбора

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

По итогам 4 этапа отбора кандидатов на льготное кредитование по программе «Туризм и гостеприимство» предполагается **строительство 170 отелей** категории 3-5* **совокупным номерным фондом 31,6 тыс. номеров.**

170



Количество одобренных
гостиничных проектов

51



Количество субъектов,
в которых были одобрены
проекты

Топ-10 регионов по количеству одобренных объектов

№	Субъект РФ	Количество проектов, шт.
1	Краснодарский край	19
2	г. Москва	13
3	Московская обл.	11
4	Нижегородская обл.	10
5	г. Санкт-Петербург	9

№	Субъект РФ	Количество проектов, шт.
6	Респ. Северная Осетия-Алания	6
7	Респ. Дагестан	6
8	Ставропольский край	6
9	Приморский край	6
10	Алтайский край	6

Примеры одобренных проектов:



Гостиница SAVOY Красный октябрь
г. Москва
208 номеров



Парк-отель Легенда.Кронштадт
г. Санкт-Петербург
135 номеров

Инвестиции в гостиничной недвижимости

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость составил 15 млрд руб.* (+27% г/г) или 5% от совокупного объема вложений в недвижимость.

Основной фокус инвесторов направлен не на приобретение готовых объектов, а девелопмент новых гостиничных проектов в рамках государственных программ поддержки. По итогам программы льготного кредитования в рамках Постановления Правительства РФ №141 было одобрено 170 проектов строительства гостиниц 3–5 звезд с общим номерным фондом около 31,6 тыс. номеров в 51 регионе, ввод в эксплуатацию которых запланирован до 2030 года.

В структуре сделок преобладают 3 типа активов: гостиницы на юге России, классические городские отели (Ibis на Лиговском) и загородные комплексы выходного дня с развитой инфраструктурой для отдыха (LesArt Resort). Наряду с действующими отелями инвесторы также приобретали земельные участки под строительство, а также санатории под реконцепцию (Azimut Парк Отель Прометей Небуг).

*В общем объеме вложений учитываются вложения в стабилизированные активы и покупку земельных участков без затрат на девелопмент.

Крупнейшие сделки I пол. 2025 года



Москва
Конфиденциально

LesArt Resort
300 номеров



Санкт-Петербург
2-2,5 млрд руб.

Ibis
221 номер

5 %

Доля инвестиций в гостиничную недвижимость в общем объеме сделок, I пол. 2025

I пол. 2025

15 млрд руб.

Объем инвестиций

7

Количество транзакций

I пол. 2024

11 млрд руб.

Объем инвестиций

6

Количество транзакций



– консультант IBC Real Estate

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости



Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы



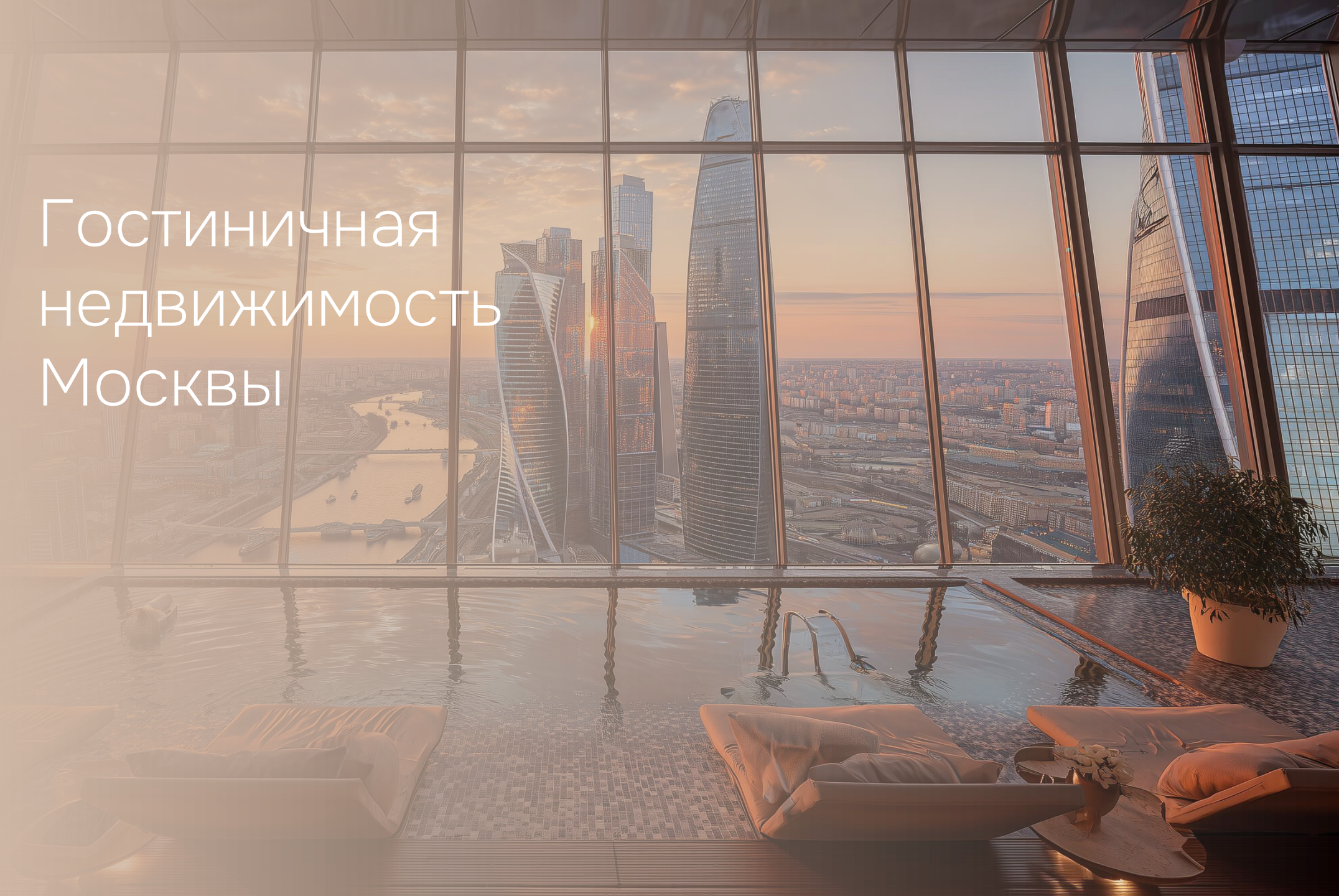
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Москвы



Москва: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

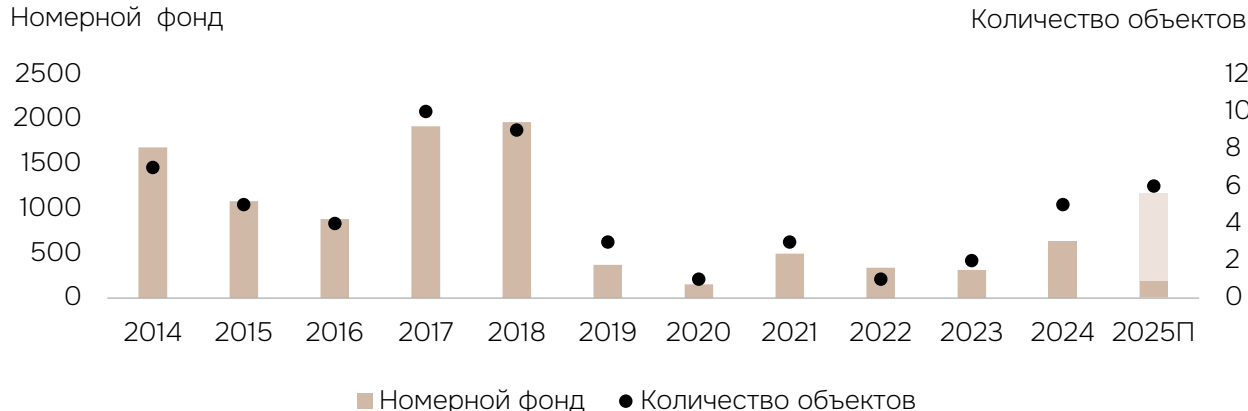
Приложения

С января по май 2025 года в столицу было совершено 7,7 млн туристских поездок. По итогам 5 месяцев индикатор снизился на 8% относительно аналогичного периода прошлого года. При этом количество размещенных в КСР* лиц осталось на уровне прошлого года и составило 4,9 млн человек за январь-май 2025 года. Таким образом, снижение произошло за счет сокращения количества поездок, в которых туристы не останавливались в средствах размещения – приезжали на краткосрочный период или выбирали альтернативные варианты размещения.

Во II кв. 2025 года в Москве не открылось ни одной гостиницы. С начала года номерной фонд столицы пополнился 225 номерами – открылся отель Palmira Art Hotel, который находится под управлением гостиничного оператора Palmira Group.

До конца 2025 года в Москве планируется открытие еще пяти новых гостиниц, которые добавят 946 номеров к существующему фонду. Ожидается, что объем нового строительства в 2025 году вырастет на 85% по сравнению с показателями 2024 года и составит 1 171 номер, что является рекордным значением за последние семь лет – с 2018 года.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



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

30,3 тыс. номеров

Номерной фонд* в Москве

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

+0 новых номеров

Во II квартале 2025 года в Москве не открылся ни один гостиничный объект

7,7 млн поездок

Туристский поток в Москве
Январь-май 2025 года

Москва: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

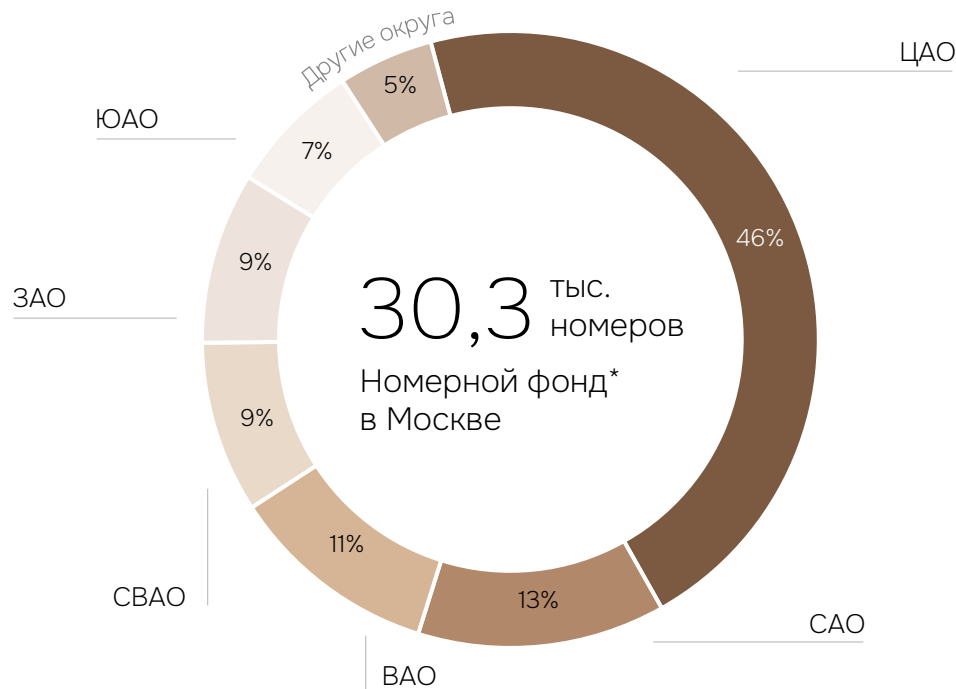
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

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 к вводу в 2025 году

По итогам 2025 года номерной фонд столицы пополнится на 1 171 номер

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Гостиница в составе БЦ White Sea
218 номеров



Проекты, открытые в I кв. 2025 года



Проекты, прогнозируемые
к открытию в 2025 году

Высокий



Palmira Art Hotel
225 номеров



Россия
156 номеров



Гостиница на Б. Полуярославском пер.
200 номеров



Cosmos Selection Moscow Arbat
242 номер



Гостиница в ЖК «Поклонная 9»
130 номеров

Продолжающийся рост тарифов в отелях столицы

Рост ADR составил 11% г/г

По итогам I полугодия 2025 года **средняя цена на номер в целом по рынку продемонстрировала рост на 11% г/г и достигла 12,0 тыс. руб.**

Загрузка остается на высоком уровне, однако индикатор показал незначительное снижение на 1 п.п. г/г и составил 72% в целом по рынку. В разрезе ценовых сегментов **наиболее стремительное снижение загрузки зафиксировано в экономичном и люксовом сегментах** (-7 п.п. и -5 п.п. соответственно). Такая динамика показателя в люксовом сегменте обусловлена прежде всего уменьшением числа въездных поездок. Кроме того, темпы роста средней цены на номер в отелях данных ценовых сегментов остаются высокими (+24% г/г в люксовом сегменте и +11% г/г в экономичном сегменте).

Доходность на номер также демонстрирует позитивную динамику. По итогам I полугодия **индикатор достиг 8,6 тыс. руб.,** увеличившись на 9% г/г. Наибольший прирост доходности наблюдается в отелях люксового сегмента – за год индикатор увеличился на 13% вследствие роста средней цены на номер на 24% г/г.

8,6 +9% г/г
тыс. руб.

Доходность на номер (RevPAR)
в целом по рынку
Январь-июнь 2025

72 % -1 п.п. г/г

Загрузка (Occupancy)
В целом по рынку
Январь-июнь 2025

12,0 +11% г/г
тыс. руб.

Средняя цена на номер (ADR)
В целом по рынку
Январь-июнь 2025

Загрузка, янв-июнь, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	61%	72%	65%
Среднеценовой	72%	77%	76%
Верхний предел среднеценового	75%	78%	78%
Высокий	67%	70%	71%
Верхний предел высокого	54%	73%	71%
Люксовый	41%	58%	53%
Среднее, все сегменты	67%	73%	72%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	3,3	3,8	4,2
Среднеценовой	4,7	6,3	6,7
Верхний предел среднеценового	6,2	8,2	8,8
Высокий	7,7	10,5	11,5
Верхний предел высокого	9,9	13,7	15,4
Люксовый	24,0	29,9	37,1
Среднее, все сегменты	7,8	10,8	12,0

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

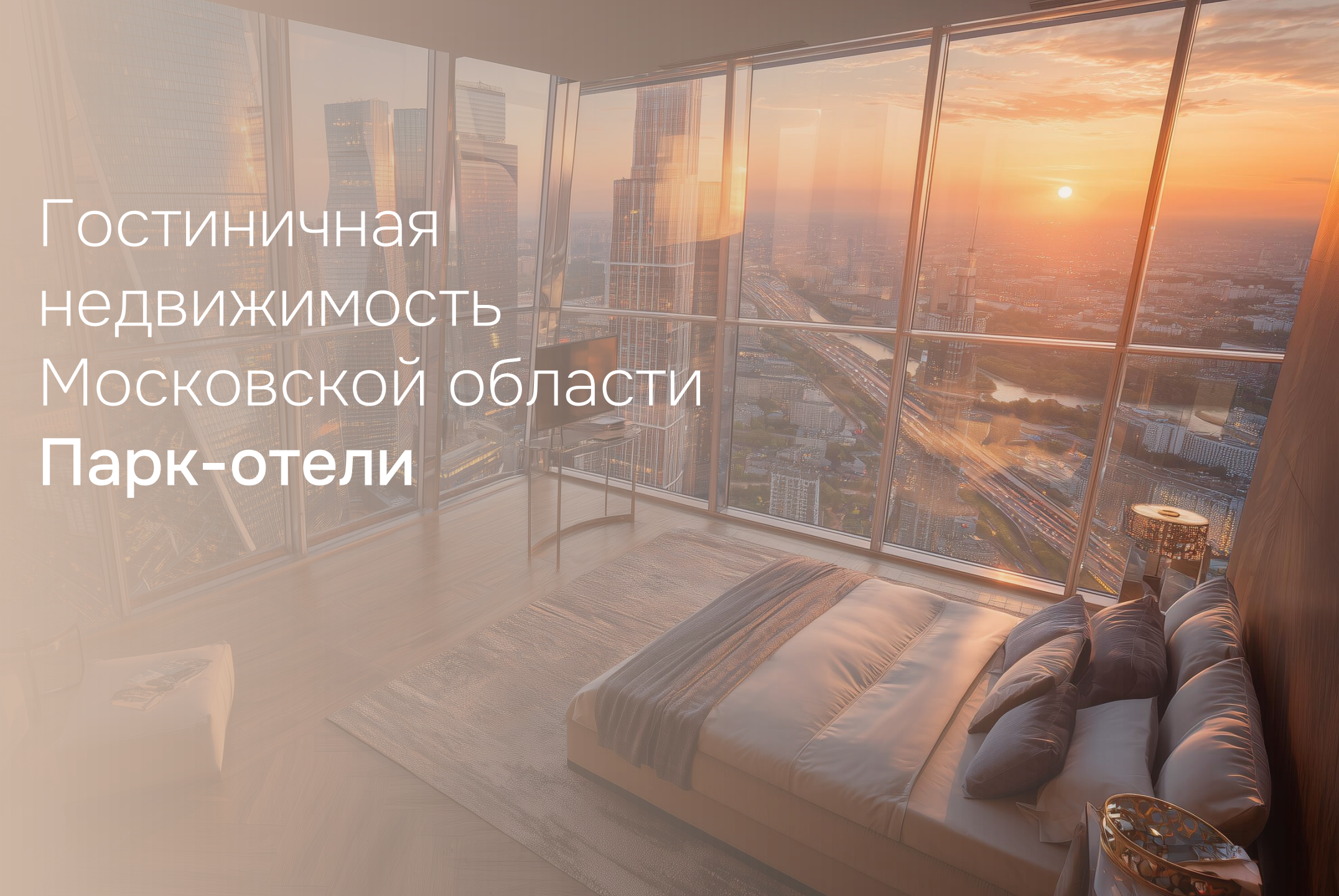
Гостиничная
недвижимость
Московской области >

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Московской области Парк-отели



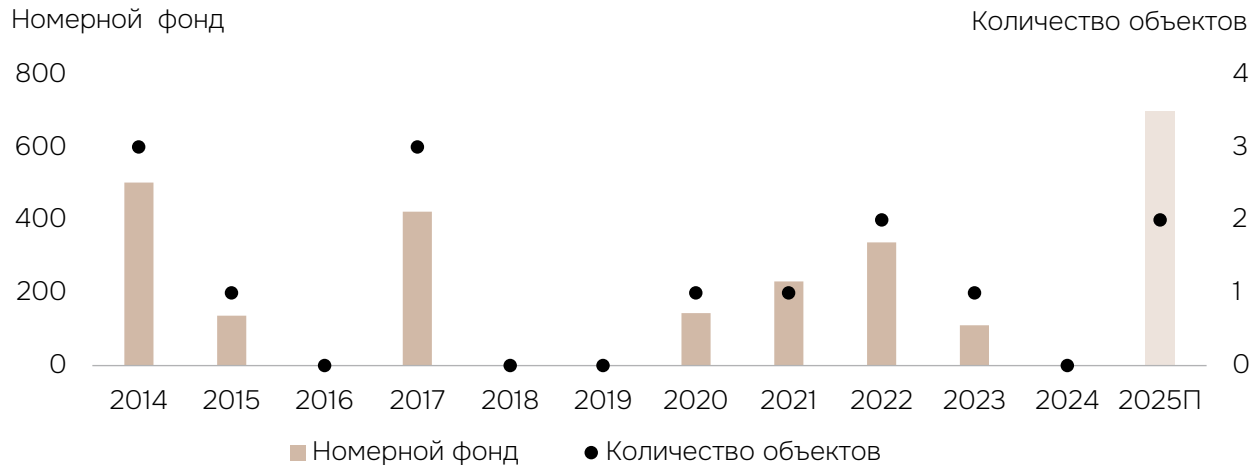
Парк-отели: ключевые индикаторы

За первые шесть месяцев 2025 года туристский поток в Московскую область достиг 9,1 млн турпоездок, прирост год к году составил 44%. Московская область – лидер по количеству турпоездок среди всех субъектов РФ, ежемесячно регион посещают более 1,8 млн туристов. Близость к столице и разнообразие локаций для туристов делает Московскую область наиболее посещаемым направлением для отдыха в выходные дни.

По итогам первого полугодия 2025 года не было открыто новых парк-отелей. В I кв. под управление Cosmos Hotel Group перешел построенный в 2012 году гостиничный комплекс в кампусе СберУниверситета на 311 номеров в подмосковной Истре.

Ожидается, что по итогам 2025 года объем нового строительства парк-отелей составит почти 700 номеров. К открытию до конца года заявлены трехзвездочный отель Рябина (390 номеров) и четырехзвездочная гостиница Эрбелия (300 номеров) на курорте Завидово. Отелями будет управлять гостиничный оператор Васта Отель Менеджмент.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



*В Московской, Тверской, Калужской, Тульской, Рязанской и Владимирской областях
Источник: Росстат

7,4 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 2025 года не было открыто гостиничных объектов

9,1^{+44% г/г} млн поездок

Туристский поток
Январь-май 2025 года

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

Высокая загрузка в загородных парк-отелях

Индикатор составил 57%

По итогам I полугодия **загрузка парк-отелей Московской области остается высокой – показатель составил 57% (-1 п.п г/г)**. В связи с трендом на краткосрочные поездки в выходные дни спрос на размещение в парк-отелях остается на значительном уровне, особенно в загородных гостиницах высокого ценового сегмента – в таких парк-отелях индикатор достиг 65%, что является наиболее высоким показателем среди всех ценовых сегментов.

Средняя цена на номер продемонстрировала рост на 20% г/г и составила 14,5 тыс. руб. в целом по рынку. Наиболее стремительный рост тарифов зафиксирован в среднеценовом сегменте – за год средняя цена на номер увеличилась на 24% и достигла 13,0 тыс. руб. В экономичном сегменте, напротив, наблюдается небольшое снижение тарифов – индикатор сократился на 3% г/г и составил 6,8 тыс. руб.

Доходность на номер за январь-июнь 2025 года достигла 8,3 тыс. руб., что на 19% превышает результат аналогичного периода прошлого года. Наибольший рост доходности – в среднеценовом сегменте (+30% г/г).

8,3 +19% г/г
тыс. руб.

Доходность на номер
(RevPAR)
в целом по рынку
Январь-июнь 2025

57% -1 п.п. г/г

Загрузка
(Occupancy)
В целом по рынку
Январь-июнь 2025

14,5 +20% г/г
тыс. руб.

Средняя цена на номер
(ADR)
В целом по рынку
Январь-июнь 2025

Загрузка, янв-июнь, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	37%	50%	46%
Среднеценовой	49%	49%	51%
Верхний предел среднеценового	46%	57%	58%
Высокий	65%	70%	65%
Верхний предел высокого	50%	60%	58%
Среднее, все сегменты	51%	58%	57%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	6,3	7,0	6,8
Среднеценовой	8,6	10,6	13,0
Верхний предел среднеценового	10,8	12,2	14,3
Высокий	8,8	10,1	12,1
Верхний предел высокого	20,2	22,0	25,2
Среднее, все сегменты	10,5	12,1	14,5

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

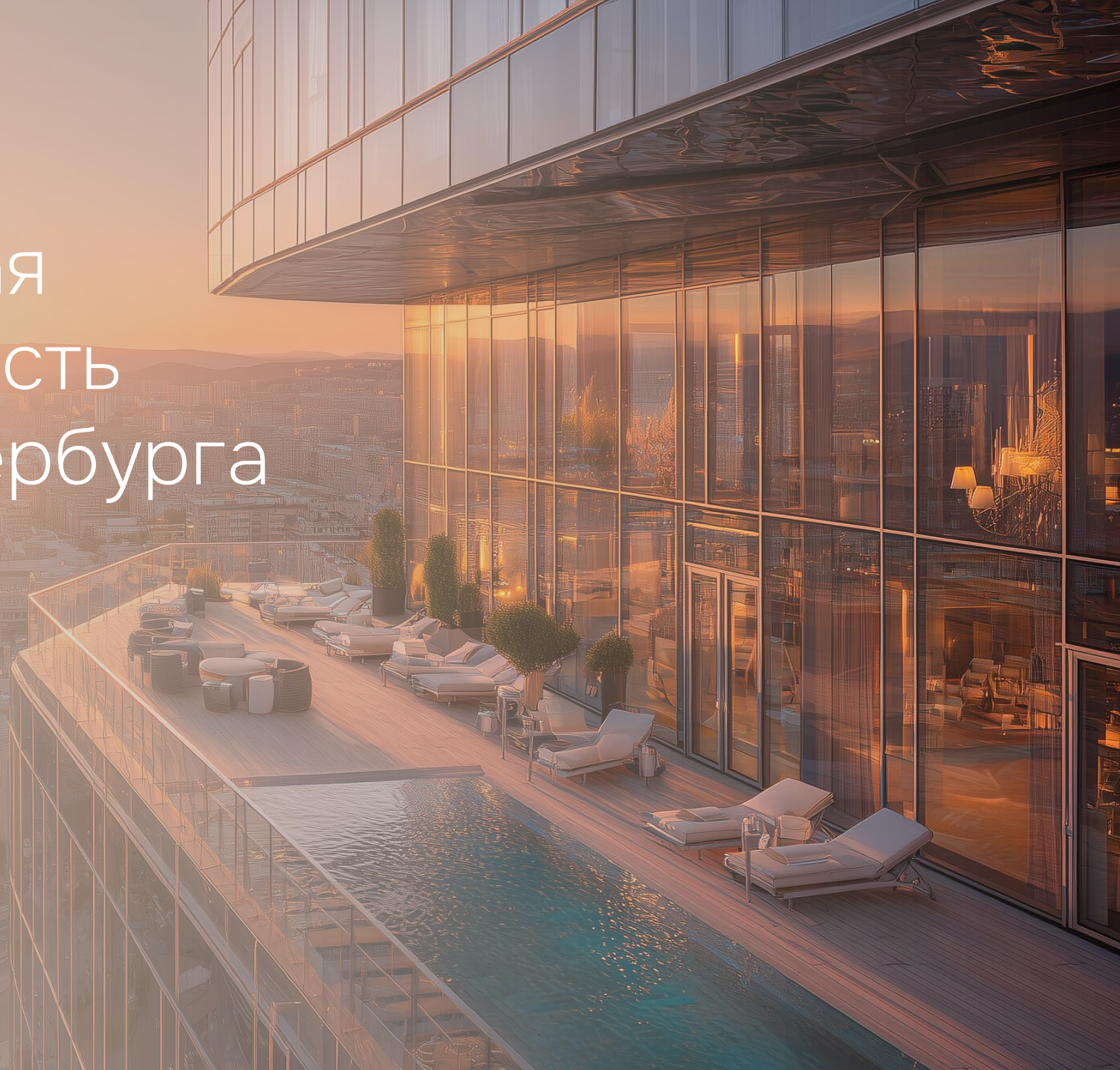
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга



Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

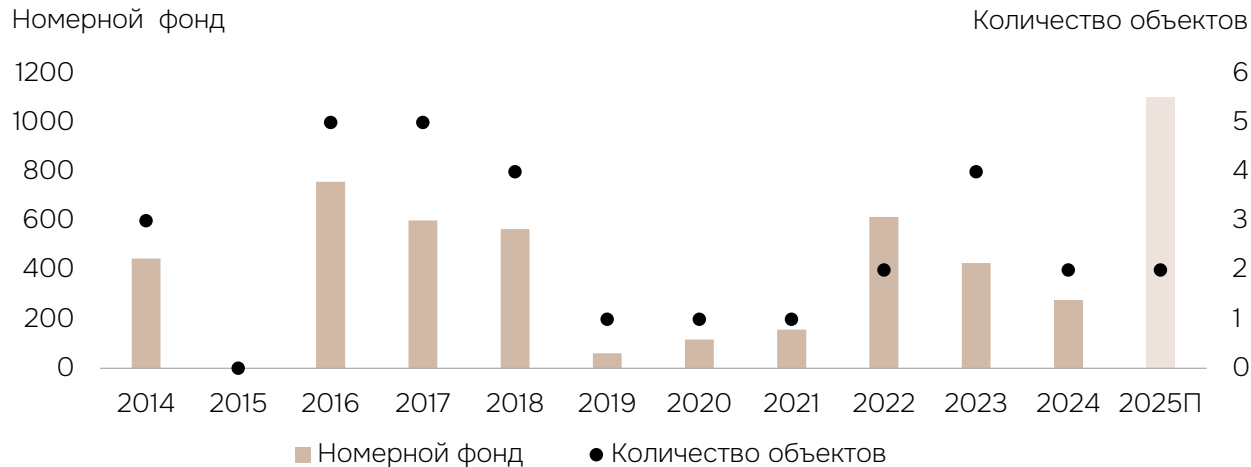
Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

Туристский поток в Санкт-Петербург по итогам I полугодия 2025 года сократился на 9% по сравнению с результатом за аналогичный период прошлого года и составил **4,3 млн турпоездов**. Однако, как и в Москве, мы наблюдаем **положительную динамику показателя размещенных в коллективных средствах размещения лиц*** – индикатор достиг 2,6 млн человек, что на 17% больше значения, зафиксированного в прошлом году. Таким образом, несмотря на сокращение турпотока, все большее количество туристов выбирают размещения в КСР, а не в альтернативных вариантах размещения.

С начала года в северной столице не произошло открытий новых гостиничных объектов. В 2025 году к открытию запланированы две крупные гостиницы совокупным номерным фондом более 1 тыс. номеров: гостиница Svet (802 номера) от гостиничного девелопера АО «СЗ «Отель Введенский», открытие которого планируется в июле 2025 года, а также четырехзвездочный отель, расположенный рядом с «Лахта центром» (302 номера). Оба объекта имеют децентрализованное расположение.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



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

16,5 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

Во II квартале 2025 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов

4,3 -9% г/г
млн поездов

Туристский поток
в Санкт-Петербурге
Январь-май 2025 года

Санкт-Петербург: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

**Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга**

Гостиничная
недвижимость
регионов России

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 к вводу в 2025 году

По итогам 2025 года номерной фонд Санкт-Петербурга пополнится на 1 104 номера

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Проекты, прогнозируемые
к открытию в 2025 году



Lahta Towers
302 номера



Svet
802 номера

Рост операционных показателей в Санкт-Петербурге

Рост RevPAR на 18% г/г

По итогам I полугодия 2025 года операционные показатели гостиниц Санкт-Петербурга продемонстрировали рост во всех ценовых сегментах.

За январь-июнь 2025 года **доходность на номер в северной столице составила 6,1 тыс. руб. в среднем по рынку**. Индикатор показал более стремительный рост, чем в московских гостиницах, - на 18% г/г. Наибольший рост доходности на номер зафиксирован в верхнем пределе высокого и люксовом сегментах - на 23% г/г и 19% г/г соответственно.

Загрузка увеличилась на 2 п.п. г/г и составила 61%. Наиболее высокий показатель заполняемости зафиксирован в высоком ценовом сегменте - 67% (+4,4 п.п. г/г).

Средняя цена на номер достигла 10,0 тыс. руб., продемонстрировав прирост на 23% по сравнению с результатом за аналогичный период прошлого года. Наибольший рост тарифов произошел в люксовом сегменте - индикатор увеличился на 34% г/г.

6,1 +18% г/г
тыс. руб.

Доходность на номер
(RevPAR)
в целом по рынку
Январь-июнь 2025

61 % +2 п.п. г/г

Загрузка
(Occupancy)
В целом по рынку
Январь-июнь 2025

10,0 +23% г/г
тыс. руб.

Средняя цена на номер
(ADR)
В целом по рынку
Январь-июнь 2025

Загрузка, янв-июнь, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	55%	57%	57%
Среднеценовой	66%	68%	65%
Верхний предел среднеценового	46%	57%	61%
Высокий	58%	62%	67%
Верхний предел высокого	40%	51%	56%
Люксовый	37%	46%	46%
Среднее, все сегменты	55%	59%	61%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	3,0	3,4	3,7
Среднеценовой	4,4	5,2	6,5
Верхний предел среднеценового	4,4	4,8	5,4
Высокий	7,3	8,5	9,8
Верхний предел высокого	9,9	14,2	17,7
Люксовый	36,1	37,0	49,5
Среднее, все сегменты	7,2	8,1	10,0

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

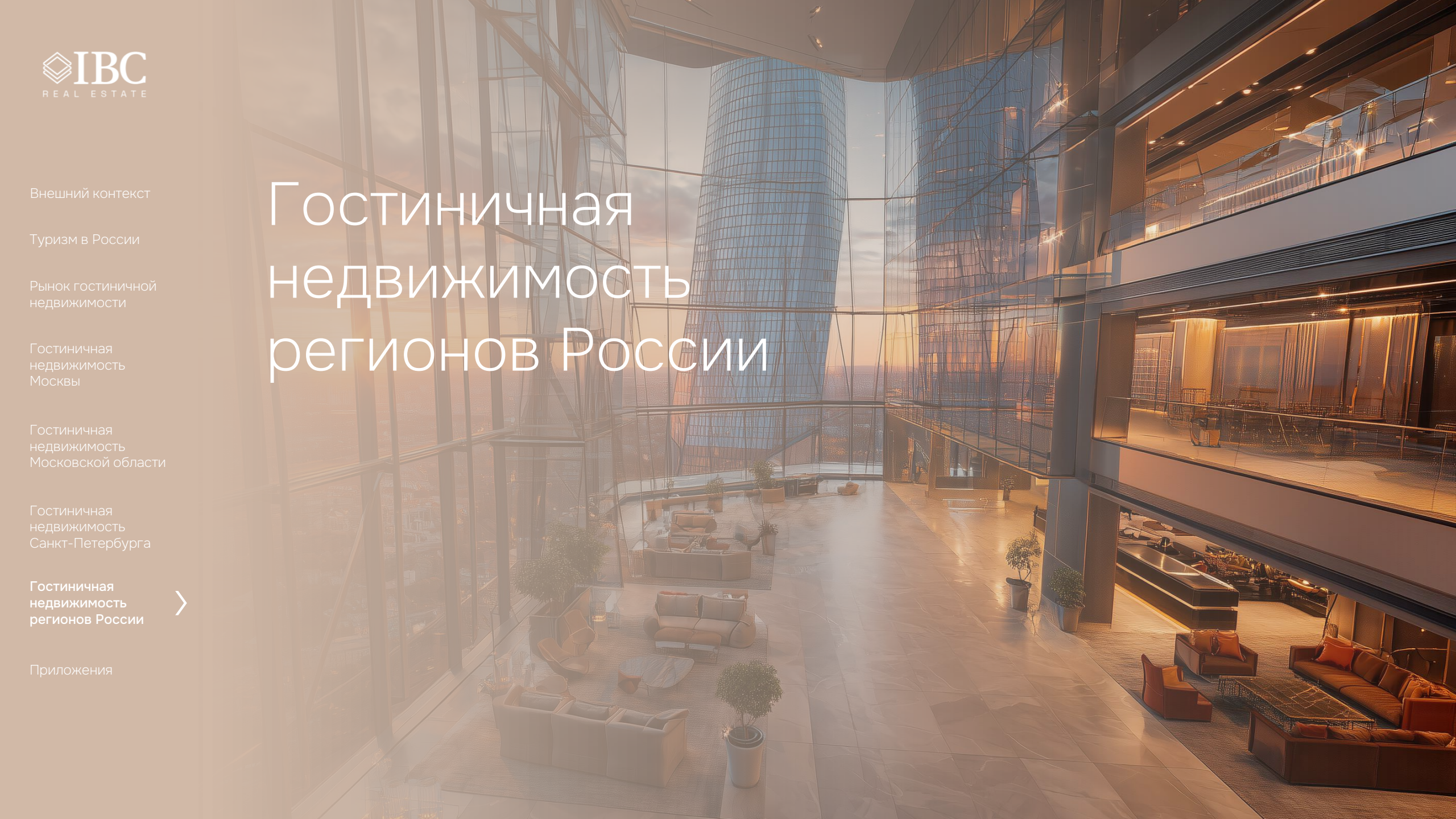
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России



Приложения

Гостиничная недвижимость регионов России



Динамика нового строительства

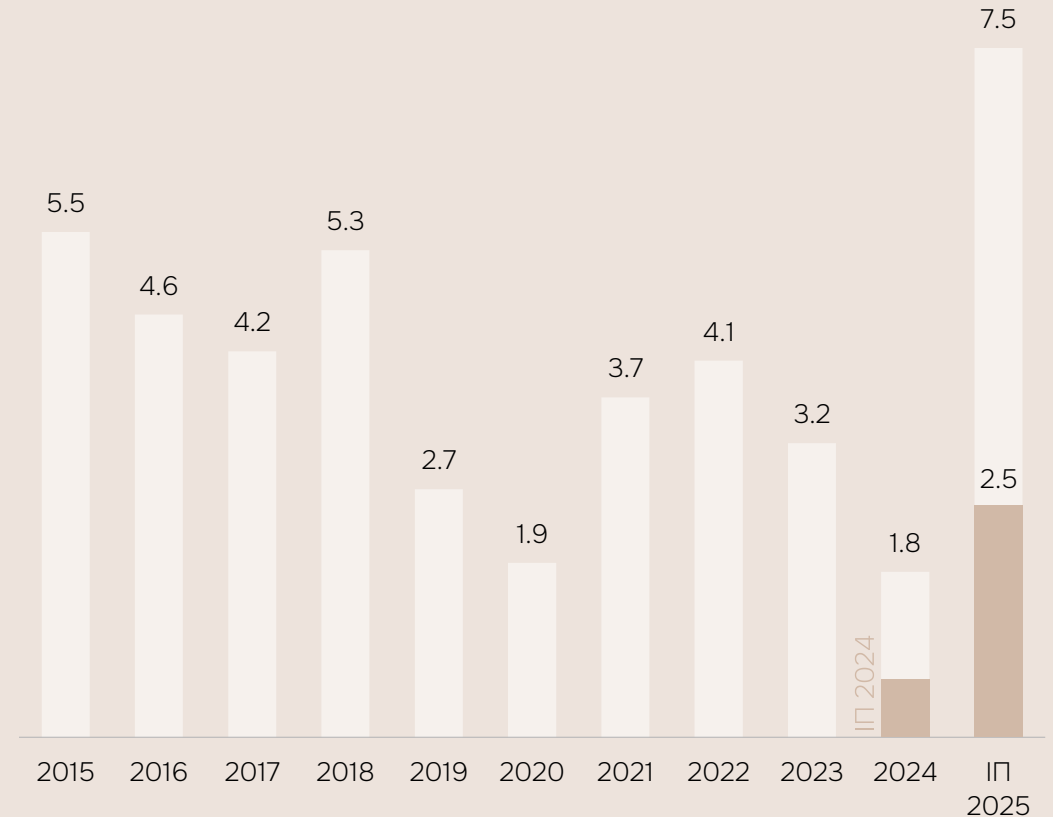
Гостиничные объекты в регионах России*

Во II кв. 2025 года в регионах России произошло открытие 11 гостиничных объектов совокупным номерным фондом 1,8 тыс. номеров. Таким образом, с начала 2025 года объем предложения в российских регионах увеличился на 2,5 тыс. номеров.

К крупнейшим объектам, открытым во II кв. 2025 года относятся курортные гостиницы **Marine Garden Sochi Hotel&Spa** в Сочи (426 номеров) и **новый корпус Альфа отеля Fioleto** на всесезонном спа-курорте Miracleon (400 номеров) в Анапе.

Среди городских отелей следует выделить гостиничный комплекс **Amaks Hotel Tula** (174 номера) от гостиничного оператора Amaks, расположенного вблизи исторического центра Тулы. Кроме того, в Перми состоялось открытие пятизвездочной гостиницы **Radisson Hotel Perm** (158 номеров), возведение которого стартовало в конце 2020 года. Также после реконструкции в Чебоксарах открылся пятизвездочный отель **Volga Premium Hotel** (124 номера). В ходе реконструкции гостиница приняла современный облик и увеличила площадь более чем в 2,5 раза, номерной фонд вырос с 43 до 124 номеров.

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

Новые гостиничные объекты в регионах*

Крупнейшие объекты, открытые в регионах России во II кв. 2025 года

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Amaks Hotel Tula
174 номера
г. Тула



Radisson Hotel Perm
158 номеров
г. Пермь



Корпус Альфа в отеле Fioleto
400 номеров
г. Анапа



Alean Select Altair
133 номера
с. Архыз



Marine Garden Sochi Hotel & Spa
426 номеров
г. Сочи

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

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Приложения

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва



Люксовый
The Carlton
Панее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого
Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий
Сафмар Тверская Москва
Панее Marriott Tverskaya Hotel



Верхний предел среднего
Radisson Slavyanskaya Hotel & Business Center
Moscow



Среднеценовой
Cosmos Smart Dubininskaya
Панее 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
Панее Courtyard by Marriott St. Petersburg Center



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



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



Экономичный
А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Ранее изданные отчеты

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

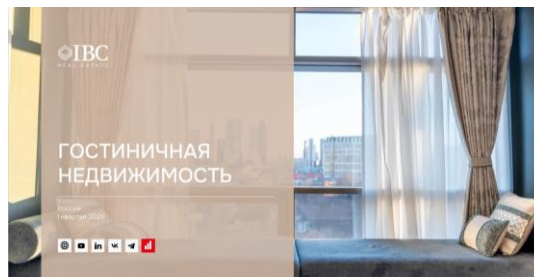
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

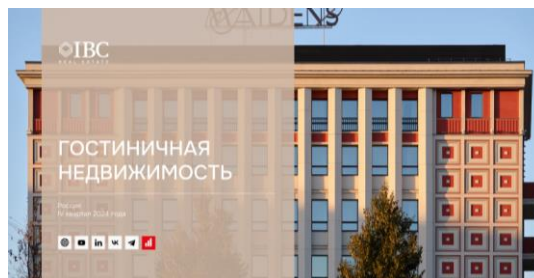
Приложения



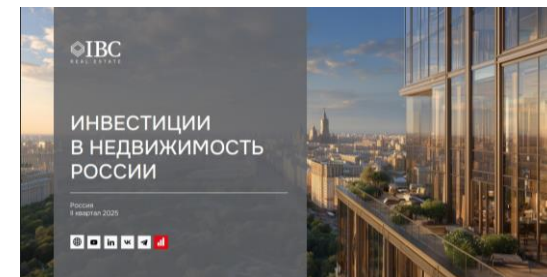
**Новые вызовы и возможности для
отельного бизнеса**
Итоги 2024



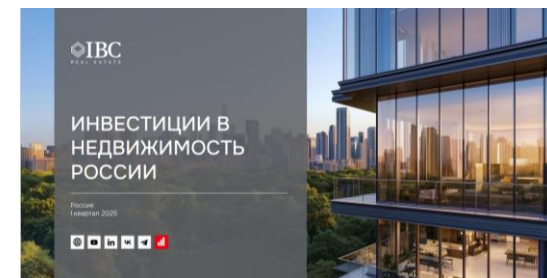
Гостиничная недвижимость
I квартал 2025



Гостиничная недвижимость
IV квартал 2024



Инвестиции в недвижимость России
II квартал 2025



Инвестиции в недвижимость России
I квартал 2025



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики



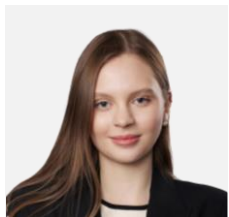
Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Мария Шибаета

Аналитик департамента
исследований и 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