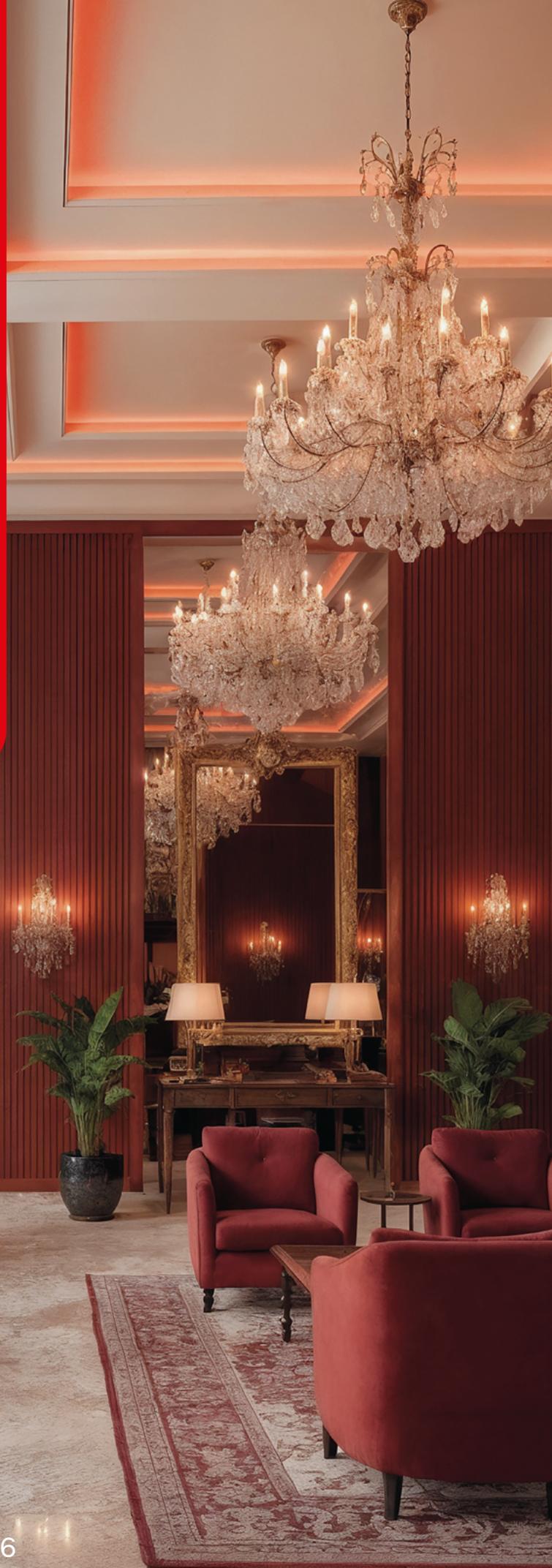


Специальное издание
ко Дню всех
влюблённых
в недвижимость
и не только...



ЛЮКСОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ

Москва и Санкт-Петербург

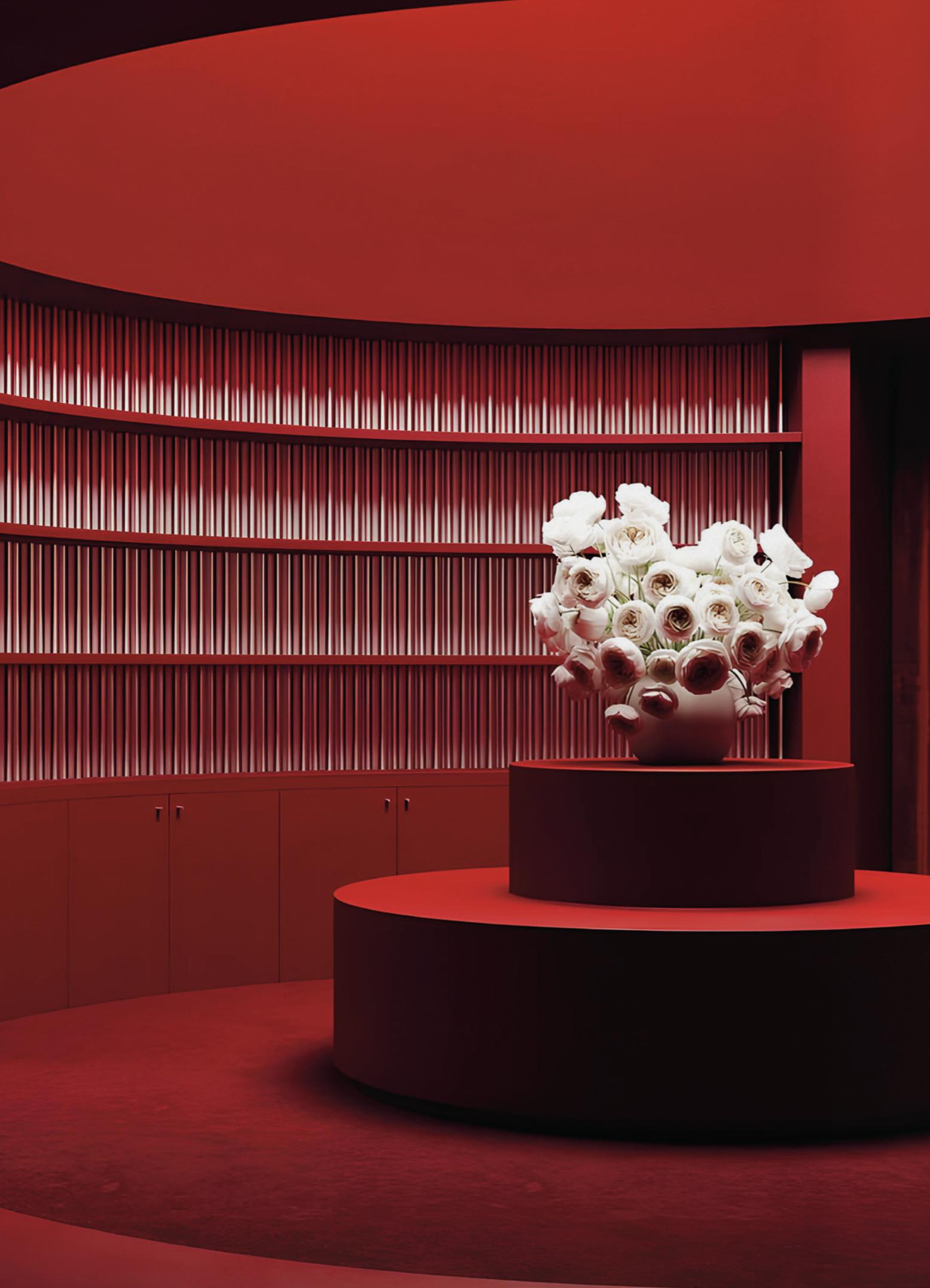


2026

Люксовые отели Москвы и Санкт-Петербурга – это жемчужины гостиничной недвижимости России. Практически все из них представлены историческими объектами в самом центре городов.

Каждый объект уникален и имеет свою историческую ценность для культурного наследия города в целом. Рынок представлен 7 объектами в Москве и 5 в Санкт-Петербурге. За последние 5 лет был построен всего один объект – *Stella di Mosca*. Основная причина: высокая стоимость строительства и эксплуатации, а также узкая целевая аудитория.

*День всех
блюзленных –*
прекрасный повод посетить
одну из этих жемчужин
со своей половинкой



Ключевые показатели люксовых гостиниц Москвы и Санкт-Петербурга

Москва

1,5 тыс.
номеров

Совокупный номерной фонд
2025

53 -8 п.п. г/г
%

Загрузка (OCC)
2025

41,7

+15% г/г
тыс. руб.

Средняя цена на номер
(ADR) 2025

22,3

-1% г/г
тыс. руб.

Доходность на номер
(RevPAR) 2025

Санкт-Петербург

1,0 тыс.
номеров

Совокупный номерной фонд
2025

50 без изм.
%

Загрузка (OCC)
2025

40,5

+10% г/г
тыс. руб.

Средняя цена на номер
(ADR) 2025

20,4

+10% г/г
тыс. руб.

Доходность на номер
(RevPAR) 2025

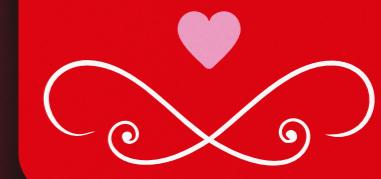
HA HOTEL
ADVISORS

IBC Real Estate

Операционные показатели предоставлены Hotel Advisors
в выборке IBC Real Estate

Люксовы
е гостиницы

Москва



THE CARLTON MOSCOW



ул. Тверская, 3
м. Охотный ряд

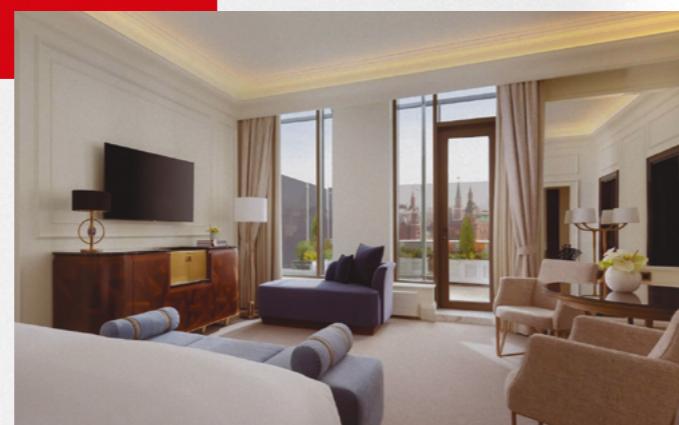
2007
Год открытия

The Carlton исторически являлся местом притяжения жителей столицы и гостей города. На месте отеля располагался известный Цареградский трактир, а уже в XIX веке появилась гостиница.



332
номера

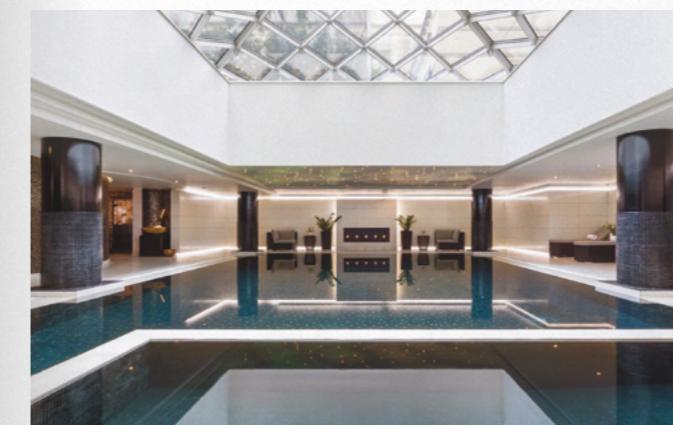
Дизайн интерьера отличается ювелирной отделкой: мебель инкрустирована редкими камнями, такими как малахит, лазурит, александрит и изумруд.



The Carlton Club – это эксклюзивная приватная гостиная. Для гостей проходят презентации блюд от шеф-повара, а также предоставляются переговорная комната и терраса с панорамным видом.



O2 Restaurant на крыше впечатляет видами на Кремль и Красную площадь. Sartoria Lamberti погружает в атмосферу Неаполя, предлагая итальянскую кухню, а в Novikov Restaurant & Bar можно попробовать блюда паназиатской кухни. Для отдыха подойдут The Carlton Lounge & Bar с чайными церемониями и авторскими коктейлями, а также Champagne Bar.



В отеле находится **спа-комплекс** с бассейном, украшенным кристаллами Swarovski, зоной отдыха и **эксклюзивным спа-люксом**.

The Carlton устраивает тематические пятничные вечера в The Carlton Night Shift. Бар при отеле превращается в культовое место.

LOTTE HOTEL MOSCOW



Новинский бул.,
8, стр. 2
м. Смоленская

2010
Год открытия

Интерьер **Lotte Hotel Moscow** выполнен с использованием золота, хрусталия и колонн из редкого мрамора Portoro. Более двадцати пяти видов мрамора использовано в отделке, а в «Атриуме» расположен лаунж с садом и арт-объектом – панелью с гербами Московского государства XVII–XVIII веков.



Эксклюзивный Королевский люкс площадью 490 м², оснащенный конференц-залом, библиотекой и сауной.
Номер является самым большим люксом в России.

300
номеров

Номера считаются одними из самых просторных в столице.



Ресторан **MEGUmi** специализируется на аутентичной японской кухне, а многофункциональный **лобби-бар The Lounge** служит местом для деловых встреч и неформального отдыха.

«Шведский завтрак» в итальянском ресторане **OVO**, отмеченный гидом **Michelin**, был признан лучшим в Европе. Меню завтрака включает более ста блюд и напитков.



METROPOL



Театральный
пр., 2
м. Площадь
революции

1905
Год открытия

Metropol был открыт по инициативе мецената Саввы Мамонтова. Первоначально отель задумывался как «театр с гостиницей», однако от этой идеи отказались. Сегодня здание отеля считается историко-культурным памятником столицы.

Metropol является одним из старейших отелей города. Его строительство велось с 1899 по 1901 гг.



264
номера



Номера сочетают в себе современный интерьер в стиле ар-деко с атмосферой XX века и элементами антиквариата.



Ресторан «Метрополь» является легендарным заведением столицы. Его интерьер с витражным куполом и мраморным фонтаном создает особую атмосферу, а камерная сцена подходит для проведения торжественных мероприятий.



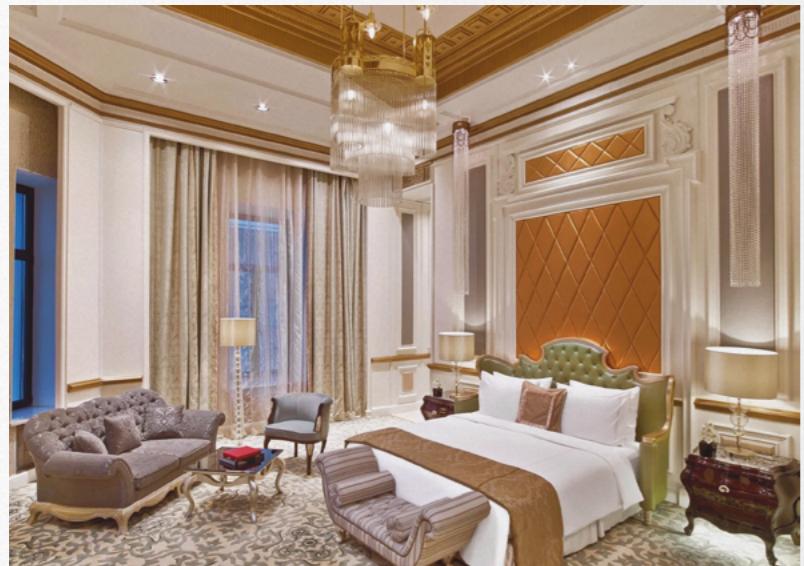
В отеле также находятся ресторан **Savva** (один из двух ресторанов при отелях, отмеченных звездой Michelin) и обновленный гранд-лобби&бар «Шаляпин».



THE ST. REGIS МОСКВА НИКОЛЬСКАЯ

The St. Regis Москва Никольская

Историческое здание отеля было построено в 1870 году и изначально служило резиденцией графа Орлова-Давыдова. Позже здесь располагалась известная кондитерская и парфюмерная лавка Келлера, а визитной карточкой фасада стала уникальная мозаика работы французского архитектора Эдуарда Ниермана и стекольщика Пиццагалли.



ул. Никольская,
12
м. Лубянка

2014
Год открытия



209
номеров



Стиль номеров сочетает в себе элементы эпохи Ренессанса и эстетику ар-деко, представленные в бежево-коричневой палитре.



Церемония «сабраж» в отеле – центральное событие, где шампанское открывают саблей, и гости могут приобщиться к этой традиции.

В отеле расположены две гастрономические точки: панорамный зал **Rooftop Lounge** и **Orlov Lounge Bar**. Пространство для встреч и вечерних авторских коктейлей.

ARARAT PARK HYATT МОСКВА

ул. Неглинная, 4
м. Театральная
2002
Год открытия



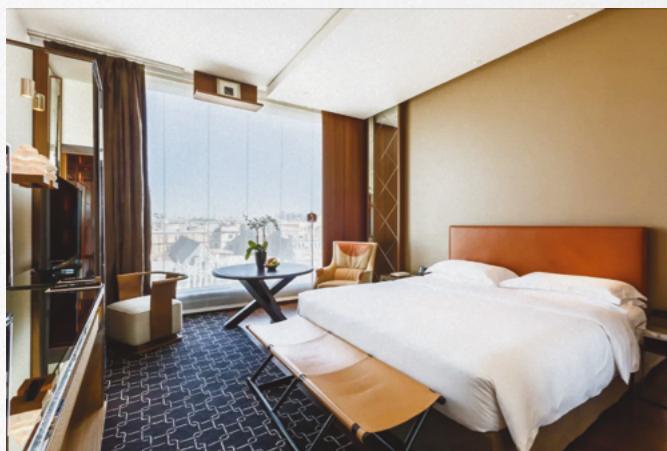
Здание **Ararat Park Hyatt** символизирует гору Арагат, а часовня на девятом этаже является прообразом древнего монастыря Хор Вирап. Отель отличается уникальными люксами: зимний сад с куполом, люксами с террасой и пентхаусом с видом на Кремль.

202
номера

Интерьеры номеров
были созданы известным
дизайнером Тони Чи.



В 2025 году отель Ararat Park Hyatt удостоен
премии **WHERETOTRAVEL HOTELS AWARD** как
лучший отель Москвы и Центрального региона.



В отеле также располагается
ресторан-бар **«Консерватория»**
с видом на квадригу Большого
театра и Спасскую башню
Кремля. В ресторане **«Парк»**
проходят завтраки и бранчи.

Ключевой гастрономической
особенностью отеля
является **кафе «Арагат»**,
где шеф-повар Нарек Авагян
готовит по историческим
рецептам из продуктов,
привезенных из Армении.



FOUR SEASONS HOTEL МОСКВА



ул. Охотный
ряд, 2
м. Охотный ряд
2014
Год открытия

Four Seasons Hotel расположен
в реконструированном здании ключевой
гостиницы «Москва» и является памятником
исторического наследия.



180
номеров

Категории варьируются
от классических номеров
до премиальных люксов,
включая эксклюзивные
Королевский юг
и Королевский север
площадью до 380 кв. м.



Ресторан Quadrum
с авторской кухней и видом
на Кремль является
единственным рестораном при
отеле, который вошел в число
победителей на Московском
гастрономическом фестивале
(МГФ) в 2025 году.



Также в отеле расположен
ресторан **Silk Lounge**, который
привлекает русским чаепитием
у камина и живой музыкой,
а **Bistro** – завтраками.
Для вечернего отдыха работает
бар **«Московский»**.



На пятом этаже расположено
спа-пространство
на 3 тыс. кв. м.
Для пар отель предлагает
спа-люксы Betula и **Loti**.

STELLA DI MOSCA

Stella di Mosca – новый люксовый отель столицы, открытый в 2024 году. Проект изначально должен был стать частью международной сети **Bulgari Hotels & Resorts**.

ул. Большая Никитская, 9
м. Библиотека им. Ленина

2024
Год открытия



Интерьеры номеров созданы с использованием итальянской мебели ручной работы, дикого шелка и ценных пород дерева.

Самым большим и эксклюзивным номером отеля является **Президентский люкс**. Его площадь составляет 255 кв. м.

65

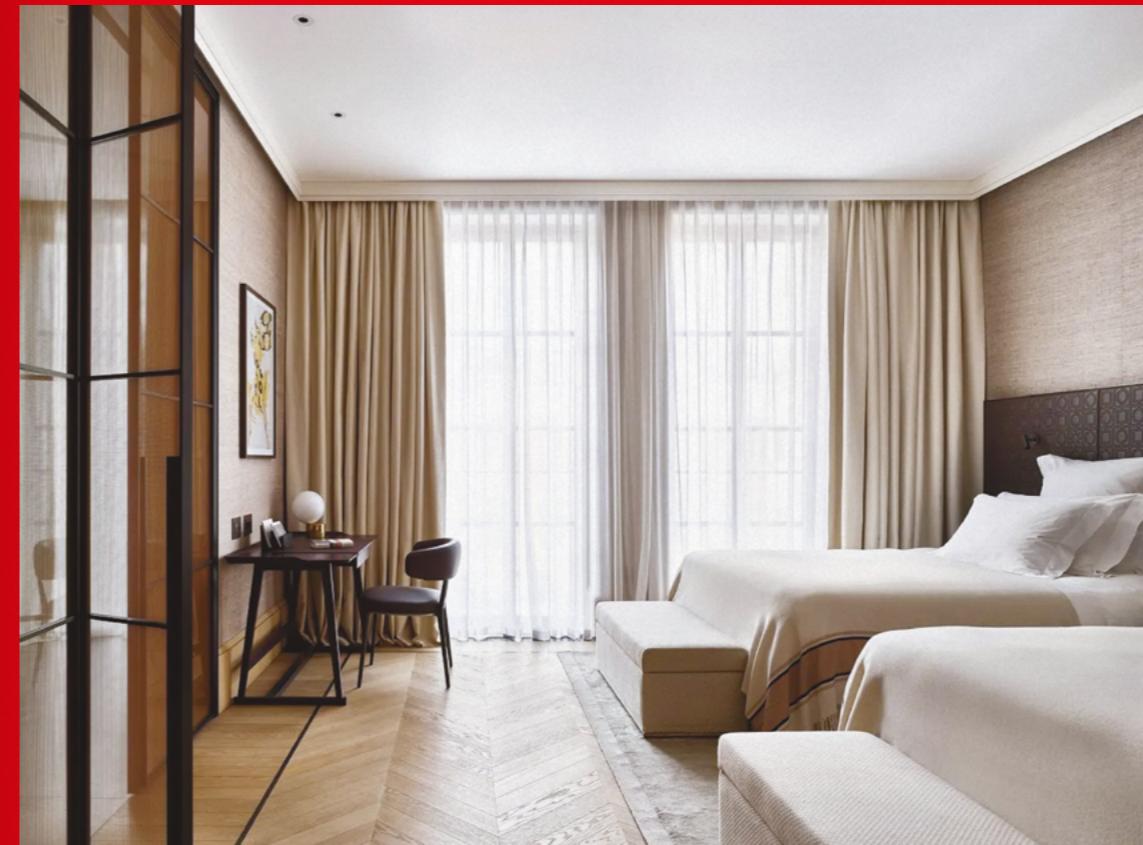
номеров



IL Ristorante – один из самых дорогих ресторанов при отелях столицы с авторской средиземноморской кухней.



Для неформального отдыха предназначен просторный **лобби-лаундж с баром**. Здесь можно насладиться итальянскими аперитивами с видом на сад отеля.

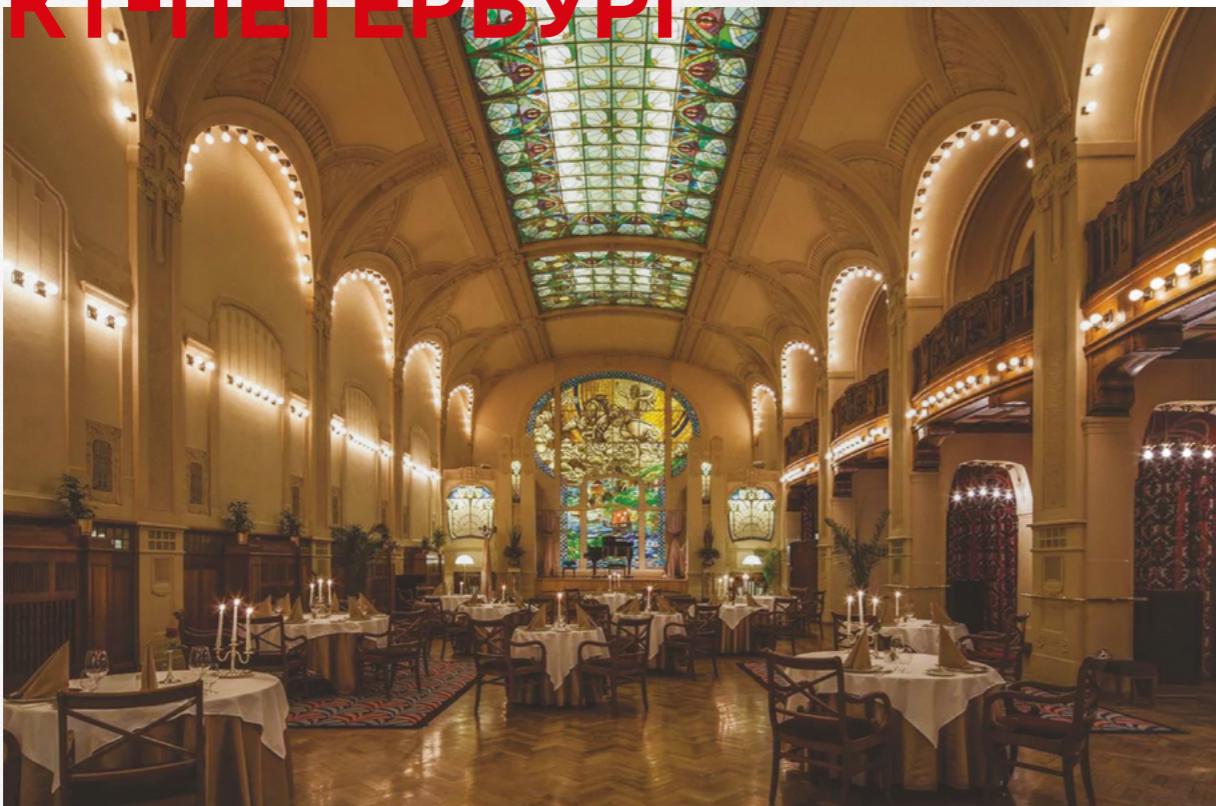


Люксовые
гостиницы

Санкт-
Петербург



GRAND HOTEL EUROPE САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ул. Михайловская, 1/7
м. Невский пр-кт

1875
Год открытия

Grand Hotel Europe – это первая пятизвездочная гостиница в Восточной Европе. Отель является памятником архитектуры, в котором хранятся архивные материалы из фонда библиотеки Санкт-Петербургской филармонии, рассказывающие о жизни и творчестве композитора П. И. Чайковского.



266
номеров

В отеле представлены номера и тематические люксы, вдохновленные русским авангардом.



Люкс-апартаменты «Империал» являются ключевой особенностью отеля. Номер площадью 350 кв. м обустроен сауной, тренажерным залом и роялем.



Для гостей отеля на все спектакли забронированы лучшие места – в **собственной ложе отеля** в бенуаре Михайловского театра.

В отеле расположен исторический ресторан «Европа» с интерьерами в стиле ар-нуво и витражами начала XX века, а также «Икорный Бар» в неоклассическом стиле, в котором сохранены исторический пол и колонны.



В лобби-баре, в интерьерах стиля модерн каждый вечер играет живая музыка, а в кафе Mezzanine & Delizie by Cipriani гости могут насладиться чаепитием.



FOUR SEASONS HOTEL LION PALACE



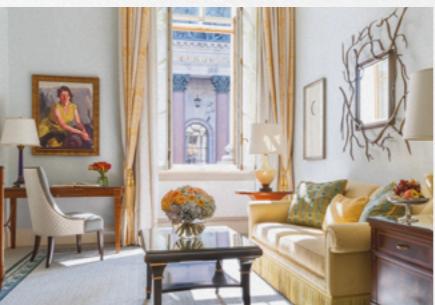
Вознесенский
пр-кт, 1
м. Адмиралтейская
2013
Год открытия

176

номеров



Интерьеры выполнены
в неоклассическом стиле.



Гости могут попробовать
«Золотой тирамису»
в итальянском
ресторане **Percorso**.



Отель предлагает постояльцам
насладиться приготовлением
блюд в азиатском **ресторане**
Sintoho и завершить вечер
в стилизованном под библиотеку
баре **Xander**.



Luceo Spa – это
четырехуровневый спа-комплекс,
расположенный во внутреннем
дворе исторического Дома
со львами.

HOTEL ASTORIA ST. PETERBURG

ул. Большая
Морская, 39
м. Адмиралтейская

1912
Год открытия



169
номеров

Уникальность номерам придают
произведения искусства
и антикварная мебель.



Особой ценностью обладают
номера с видом на Исаакиевский
собор и площадь.



Ресторан «Астория»
на первом этаже отеля
предлагает универсальный
формат haute casual,
где сочетается
демократичность цен
и высокий уровень сервиса.

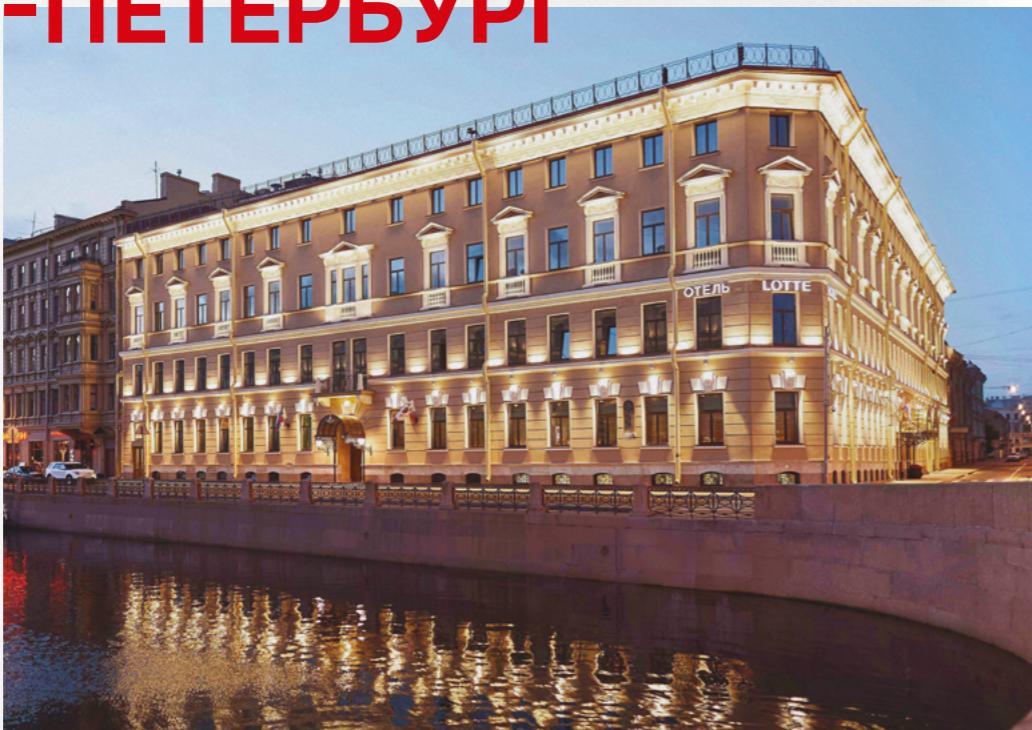
На втором этаже отеля находится
гостиная «Ротонда», где под живую
музыку рояля подают авторские
десерты. Для вечернего отдыха
предназначен бар Lichfield,
выполненный в стиле ар-деко
с мебелью из тикового дерева.



LOTTE HOTEL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

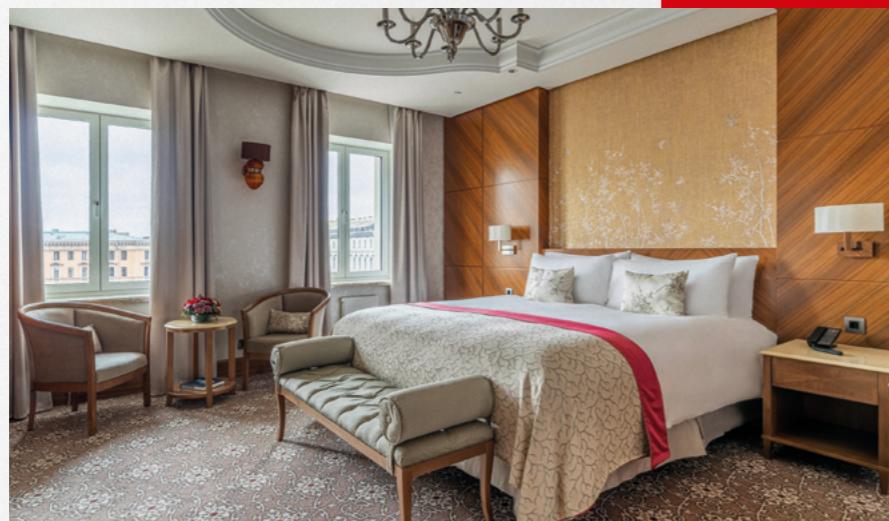
переулок
Антоненко, 2
м. Адмиралтейская

2017
Год открытия



150
номеров

Номера оформлены
в классическом и современном
дизайне, где каждый гость
может погрузиться в атмосферу
Северной Венеции.



Ресторан The Lounge,
расположенный в светлом зале
с мраморными колоннами, где
шеф-повар предлагает гостям
авторское меню, объединяющее
средиземноморские,
паназиатские, мексиканские,
русские и корейские кулинарные
тradиции.



Также в отеле расположен
первый японский ресторан
премиум-класса в Северной
столице **MEGumi**, камерный
бар **Siniy Most** и **L Terrasa** –
бар на крыше отеля с видом
на Исаакиевскую площадь.



WAWELBERG HOTEL



Невский пр-кт, 7-9
м. Адмиралтейская
2021
Год открытия

79
номеров



Здание отеля построено в XX веке, однако номера оснащены новейшими технологиями, такими как система «умный дом».

Уникальным номером является исторический люкс Wawelberg, находящийся на месте жилых апартаментов владельца здания Михаила Вавельберга и его семьи.



В ATRIO постояльцы отеля могут начать свой день со сбалансированного завтрака, продуманного нутрициологами.



Гости отеля имеют возможность расслабиться в закрытом **спа-комплексе**. Посещение проходит в индивидуальном формате для комфорта постояльцев.

В отеле находится ресторан **MINERALS**, который посвящен авторской русской кухне с акцентом на уникальные региональные продукты.



Алексей Ефимов

Генеральный директор
IBC Real Estate

Микаэл Казарян

Член совета директоров
Руководитель департамента рынков
капитала и инвестиций
IBC Real Estate

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики
IBC Real Estate

Валерия Шураева

Руководитель направления торговой
и гостиничной аналитики
IBC Real Estate



*Совершенство
в деталях*

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