

*Специальное издание
ко Дню всех
Влюбленных
в недвижимость
и не только...*



ЛЮКСОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ

Москва и Санкт-Петербург

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
блюбленных –*
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

41,7 тыс. руб. +15% г/г

Средняя цена на номер
(ADR) 2025

53 % -8 п.п. г/г

Загрузка (ОСС)
2025

22,3 тыс. руб. -1% г/г

Доходность на номер
(RevPAR) 2025

Санкт-Петербург

1,0 тыс.
номеров

Совокупный номерной фонд
2025

40,5 тыс. руб. +10% г/г

Средняя цена на номер
(ADR) 2025

50 % без изм.

Загрузка (ОСС)
2025

20,4 тыс. руб. +10% г/г

Доходность на номер
(RevPAR) 2025



Операционные показатели предоставлены Hotel Advisors
в выборке IBC Real Estate

Люксовые
гостиницы

Москва



THE CARLTON MOSCOW



ул. Тверская, 3
м. Охотный ряд

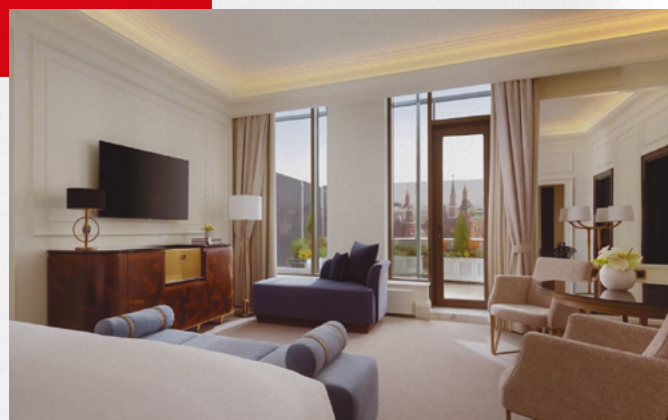
2007
Год открытия

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.

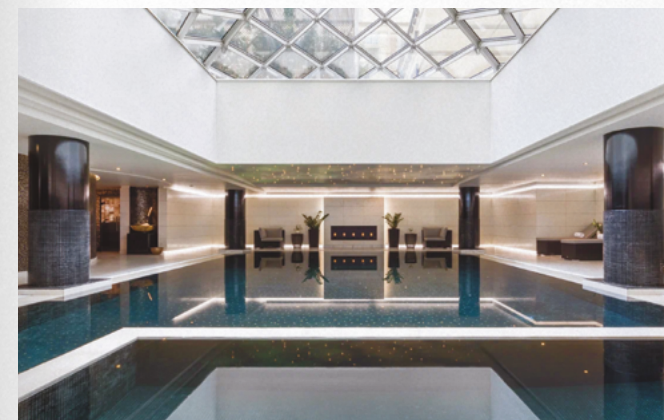


The Carlton Club — это эксклюзивная приватная гостиная. Для гостей проходят презентации блюд от шеф-повара, а также предоставляются переговорная комната и терраса с панорамным видом.



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

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 паназийской 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**.

LOTTE HOTEL MOSCOW



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

2010
Год открытия

Интерьер **Lotte Hotel Moscow** выполнен с использованием золота, хрусталя 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

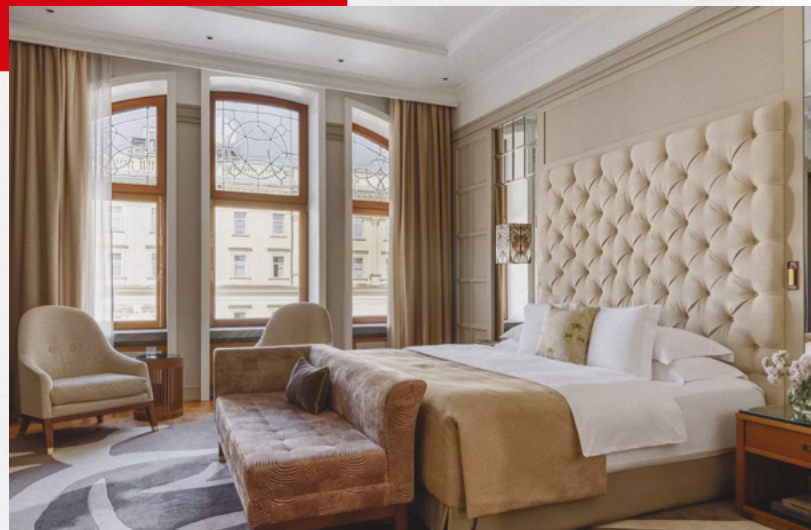
Metropol был открыт по инициативе мецената Саввы Мамонтова. Первоначально отель задумывался как «театр с гостиницей», однако от этой идеи отказались. Сегодня здание отеля считается историко-культурным памятником столицы.

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

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



264
номера



IBC Real Estate

IBC
REAL ESTATE



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»**.



IBC Real Estate

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.



Церемония «сабраж»
в отеле – центральное событие, где шампанское открывают саблём, 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.

ул. Никольская,
12
м. Лубянка

2014
Год открытия



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

209
номеров



ARARAT PARK HYATT МОСКВА

ул. Неглинная, 4
м. Театральная

2002
Год открытия



Здание **Ararat Park Hyatt** символизирует гору Арарат, 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 **WHERE TOTRAVEL HOTELS AWARD** как лучший отель Москвы и Центрального региона.



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

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



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.



IBC Real Estate

IBC
REAL ESTATE

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 **Bystro** – 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**.



IBC Real Estate

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

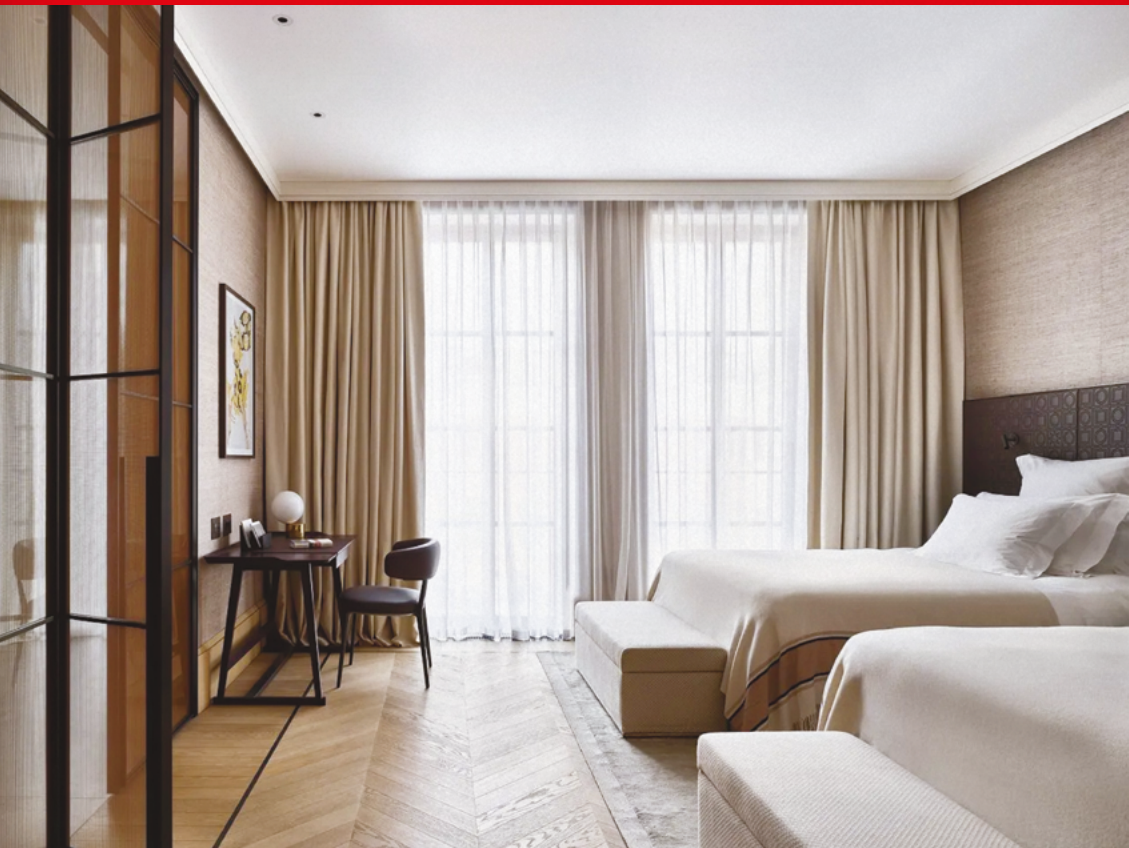
номеров



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.

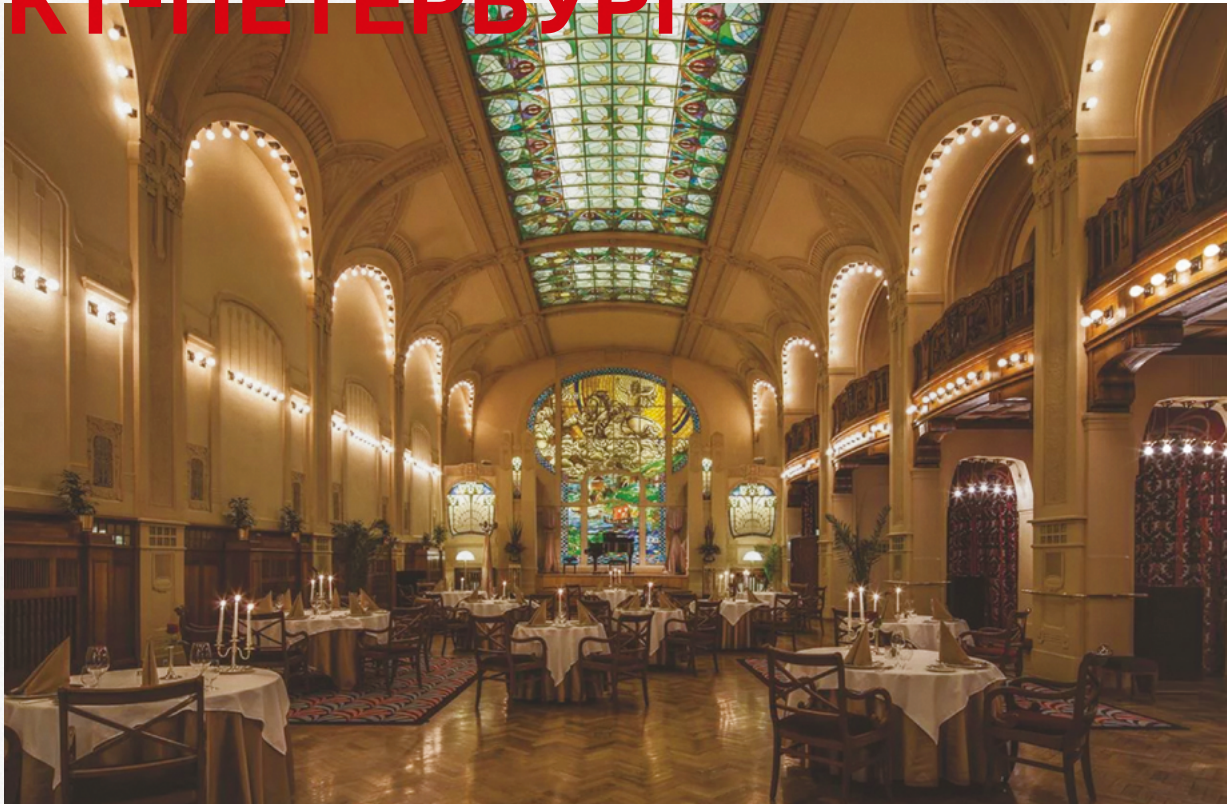


Люксовые
гостиницы

Санкт-
Петербург



GRAND HOTEL EUROPE САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



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

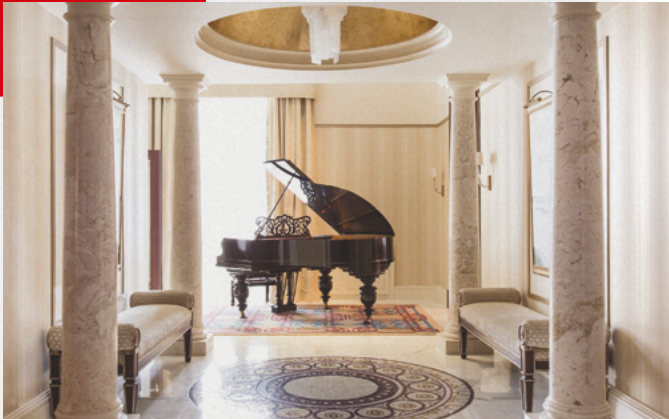
1875
Год открытия

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 «Империял» 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 бенеуаре 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

Отель расположен в здании дворца XIX века в центре Адмиралтейского района. Интерьеры выполнены в классическом стиле, что переносит во времена Российской империи.

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 **Sinto** 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



Astoria St. Peterburg расположена в историческом здании – памятнике архитектуры федерального значения. Построенный в стиле неоклассицизма с элементами модерна, отель отличается камерной атмосферой, что делает его центром делового притяжения.

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.

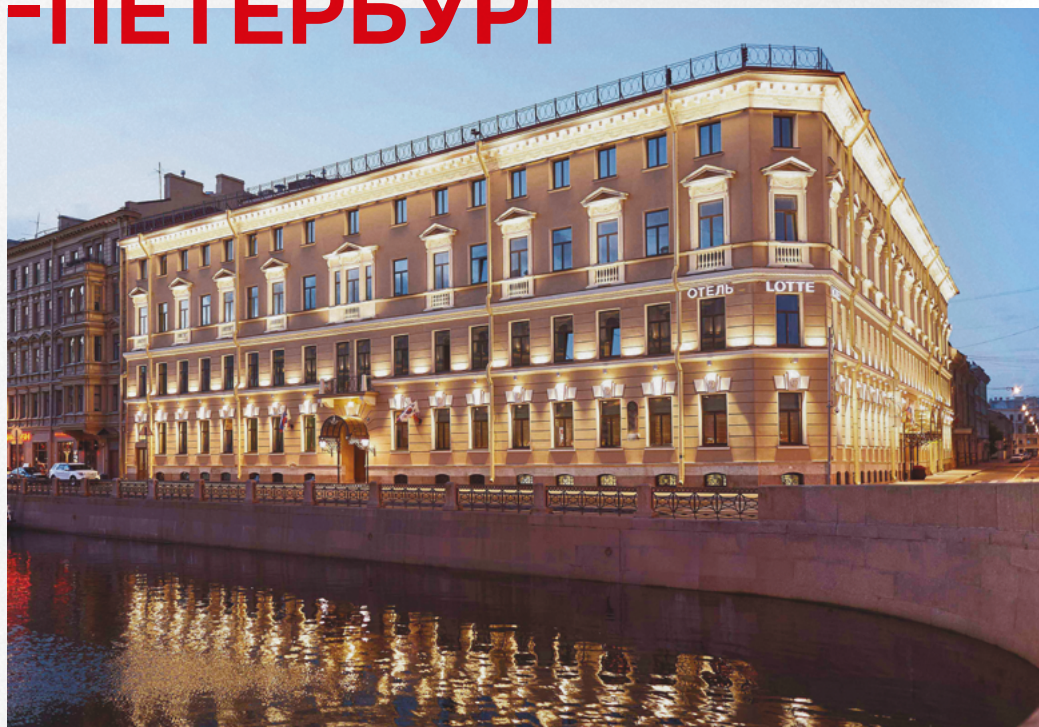
На втором этаже отеля находится **гостиная «Ротонда»**, где под живую музыку рояля подают авторские десерты. Для вечернего отдыха предназначен **бар Lichfield**, выполненный в стиле ар-деко с мебелью из тикового дерева.



LOTTE HOTEL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

переулок
Антоненко, 2
м. Адмиралтейская

2017
Год открытия



Lotte Hotel St. Peterburg. Здание отеля, возведенное в 1802 году, само по себе является историческим памятником. В разное время в стенах отеля жил и работал будущий президент США Джон Квинси Адамс, трудился писатель Николай Гоголь, а в 1849 году здание было перестроено, чтобы дополнить ансамбль Мариинского дворца. Lotte Hotel стал вторым отелем южнокорейской сети Lotte Hotels & Resorts, открытым в России.

150
номеров

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



IBC Real Estate

IBC
REAL ESTATE



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 традиции.



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.

IBC Real Estate

WAWELBERG HOTEL

Невский пр-кт, 7-9
м. Адмиралтейская

2021
Год открытия



Отель расположен на Невском проспекте. Здание, известное как «Дом Вавельберга», является памятником архитектуры начала XX века и объектом культурного наследия.

79

номеров

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



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



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

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.



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