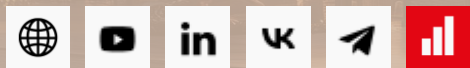




ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
IV квартал 2025



Внешний контекст >

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

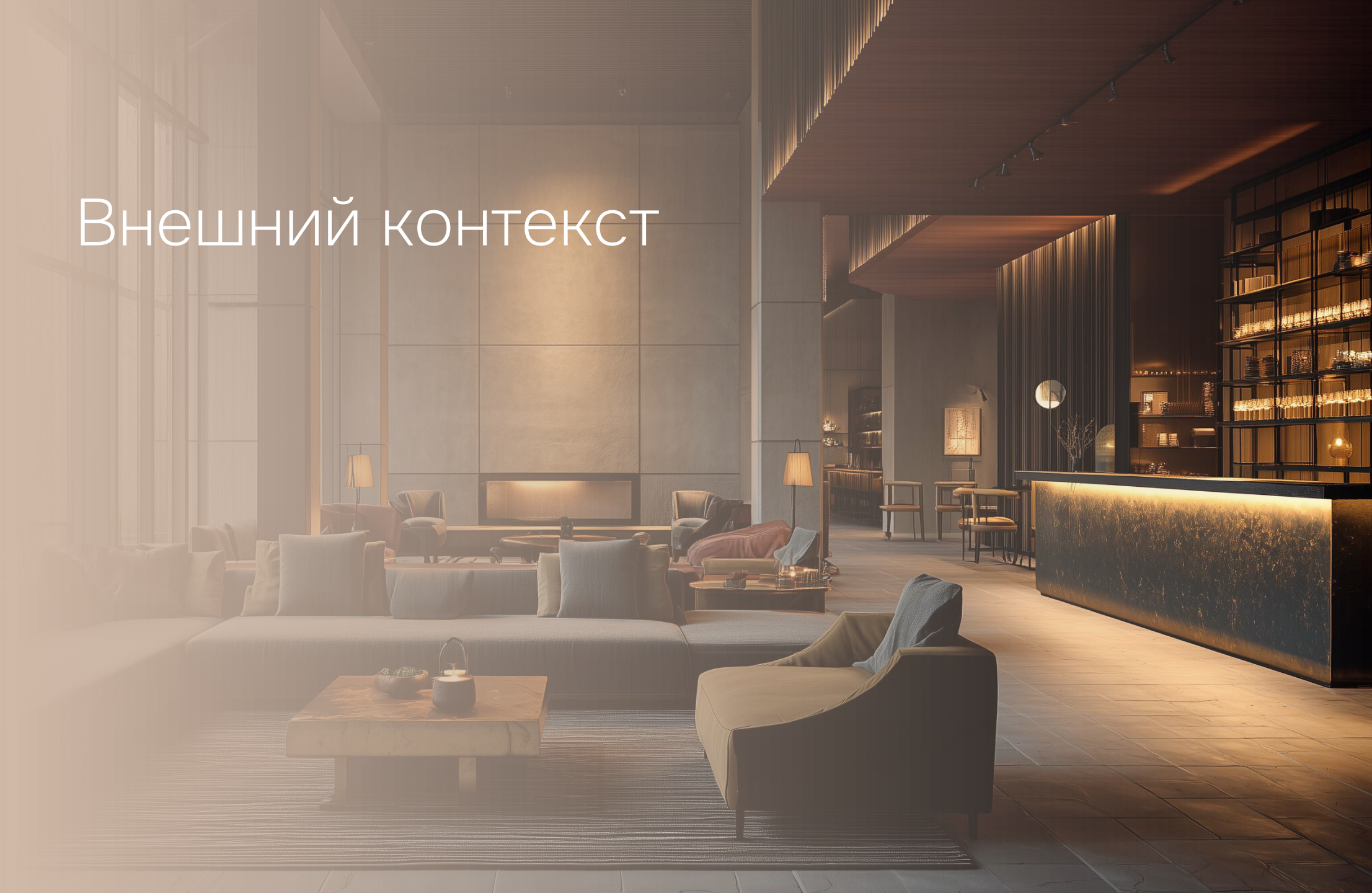
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Внешний контекст



Рынок коммерческой недвижимости под давлением

Внешние факторы, оказывающие влияние на развитие сегментов:

Внешний контекст >

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

1 Минимальные темпы роста экономики – прогнозы ВВП в 2026 году – на уровне 1,3% г/г*. Автомобильная отрасль, производство минеральной продукции, деревообрабатывающий комплекс и ряд других крупных отраслей демонстрировали отрицательную динамику на протяжении 2025 года и сохранят ограниченный выпуск в 2026.

2 Конкуренция за работников на рынке труда ослабевает, что отражается в замедлении роста заработных плат. Несмотря на сохранение рекордно низкого уровня безработицы (2,1%), индекс hh.ru вырос в 2 раза г/г, что говорит о трансформации рынка в пользу работодателя.

3 Потребители переходят к экономии на фоне сохраняющегося роста цен, замедления темпов роста доходов и общем ухудшении социальных настроений и ожиданий.

4 Рост налоговой нагрузки будет ограничивать возможности бизнеса для инвестиций, а также поддержит дальнейший рост цен на товары и услуги. Как результат, цикл снижения ключевой ставки замедлится и **высокая стоимость заемного финансирования сохранится** на протяжении года.

5 Пересмотр кадастровой стоимости и увеличение количества проектов, для которых налоговая база на имущество определяется от кадастровой стоимости ведут к **росту операционных расходов**.

6 Рост стоимости строительных материалов стабилизировался на фоне охлаждения экономики, однако **дефицит рабочих и линейных специалистов сохраняется**.

→ Способствуют **снижению спроса** во всех сегментах в 2026 году

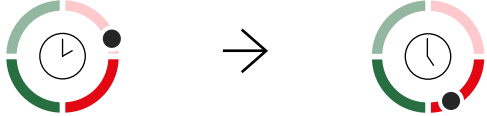
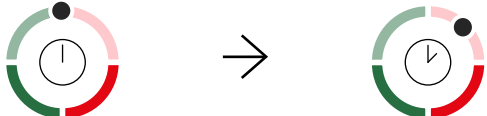
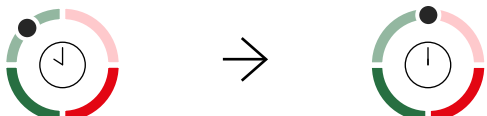
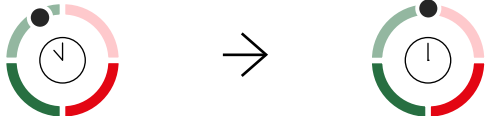
→ Ведут к **росту издержек** собственников и девелоперов

*По прогнозу Минэкономразвития.

Стабилизация во всех сегментах

В 2026 году рынок коммерческой недвижимости будет находиться в условиях поиска путей оптимизации на фоне сдержанного спроса во всех сегментах. В подобной конъюнктуре рынка особенно возрастает важность различных мер государственной поддержки, доступа к оперативной аналитике, а также стоимости управления и эксплуатации объектов, возможности ее оптимизации.

Гибкость, готовность собственников и девелоперов быстро принимать решения и реагировать на представляющиеся возможности – ключевой фактор успеха в 2026 году.

	Россия Существующие площади	Москва Существующие площади	Цикл рынка 2025 → 2026 Изменение цикла рынка IV кв. 2025 / IV кв. 2026 – прогноз
Склады ¹	75 060 тыс. кв. м	37 099 тыс. кв. м	
Офисы ²	31 095 тыс. кв. м	21 167 тыс. кв. м	
Торговые центры ³	26 982 тыс. кв. м	6 817 тыс. кв. м	
Гостиницы ⁴	183 тыс. номеров	34 тыс. номеров	

1. В расчет входят объекты классов А и В. В индикатор по Москве также включены цифры Московской области.

2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.

3. Учитываются качественные торговые площади.

4. Учитываются сетевые и не сетевые 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

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

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



Ключевые тенденции в отрасли

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

1

Снижение темпов роста операционных показателей в гостиницах

Операционные показатели в 2025 году демонстрируют переход от этапа стремительного роста к стабилизации и умеренной динамике.

По итогам 2025 года **средняя цена на номер** в Москве и Санкт-Петербурге увеличилась на 3% и 12% г/г соответственно, за аналогичный период 2024 – на 42% и на 11% г/г. В целом по России рост средней цены на номер составил около 8% г/г. Также на рынке произошла **точечная корректировка загрузки**. По России показатель загрузки сократился примерно на 3 п.п. Так, в Москве индикатор снизился на 2 п.п., а в Санкт-Петербурге загрузка сохранилась на уровне 2024 года. В результате **прирост доходности на номер замедлился**, но благодаря увеличению средней цены на номер остался в положительной зоне. Рост доходности на номер в России в 2025 году составил около 5% г/г, в Москве – 2% г/г (47% г/г за 2024 год), в Санкт-Петербурге – 12% г/г (20% г/г за 2024 год).

2

Развитие институциональных игроков на рынке

Большая часть объектов, построенных в 2025 (59%), находится под управлением сетевых операторов. Более того, управляющие компании активно расширяют портфели существующими объектами.

3

Дефицит кадров в отрасли

Нехватка квалифицированных кадров в отрасли приводит к сложностям в обеспечении стабильно высокого качества услуг и росту расходов на трудовые ресурсы. Также на рынке сохраняется потребность в повышении квалификации кадров.

4

Снижение въездного и рост выездного туризма

Снижение количества въездных поездок (-4% г/г), а также рост выездных (+8% г/г) формируют один из ключевых вызовов для дальнейшего развития внутреннего туризма.

5

Государственное регулирование отрасли

Обязательная классификация средств размещения с 1 сентября 2025 года и включение в Единый реестр позволяет структурировать рынок гостиничной недвижимости России.

Туристский поток

Умеренный рост показателя (+3% г/г)

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

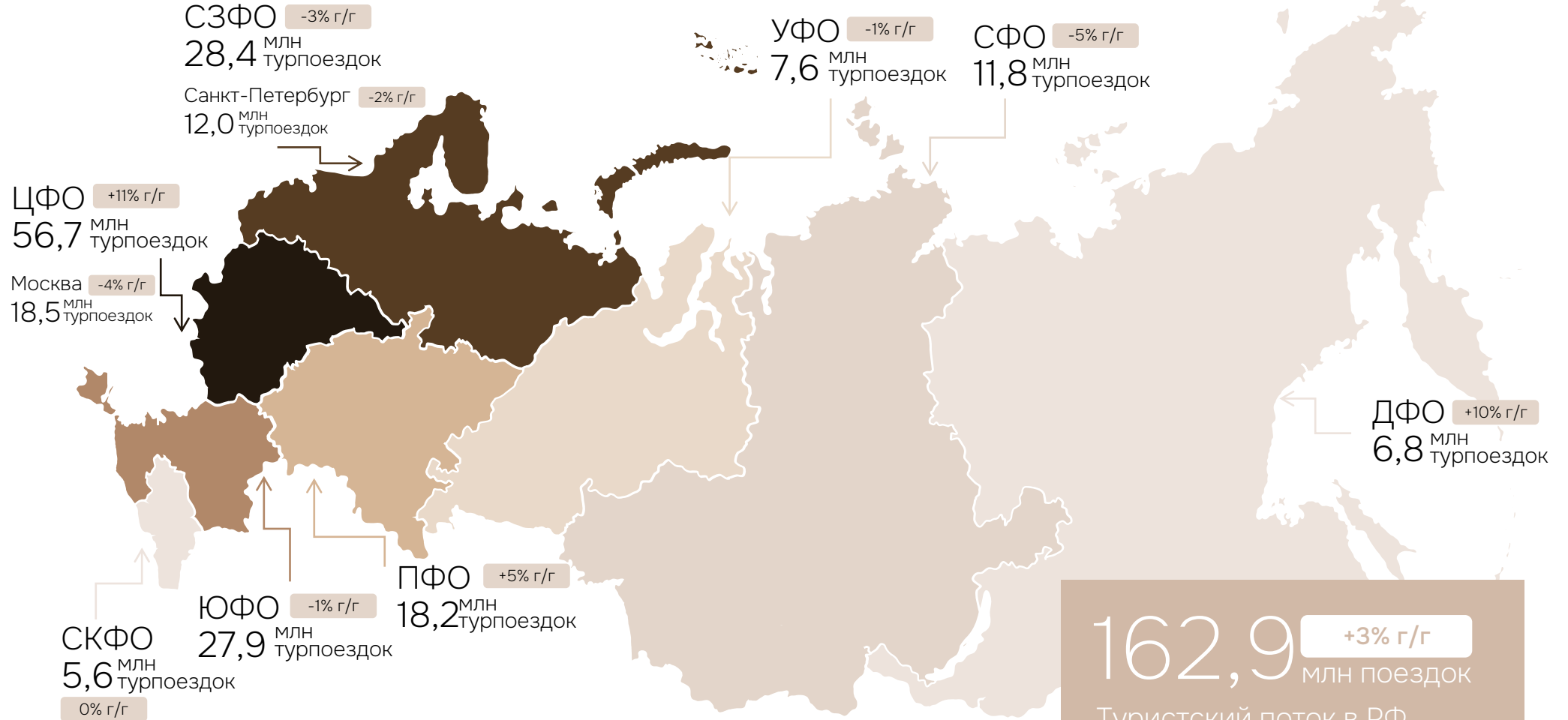
Гостиничная
недвижимость
Москвы

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.

162,9 млн поездок
+3% г/г

Туристский поток в РФ
Январь-ноябрь 2025

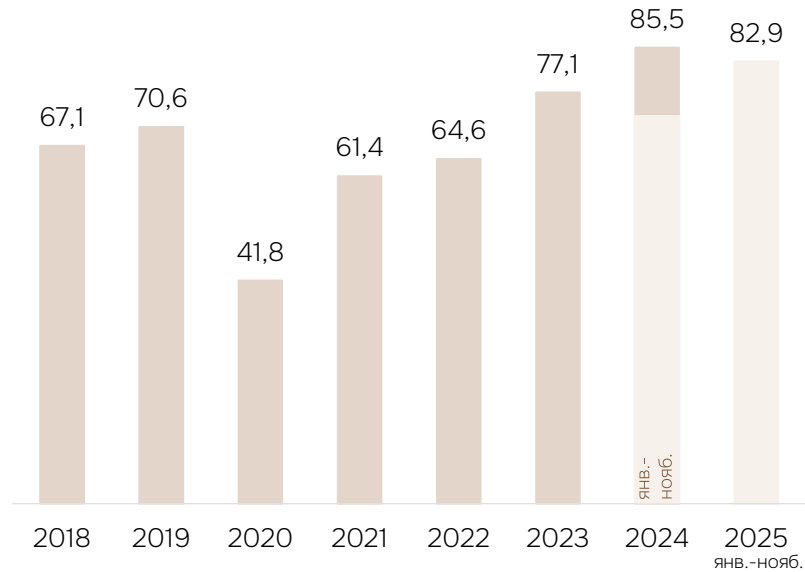
Умеренный рост числа размещенных лиц в КСР

Замедление темпов прироста до 5% г/г в 2025 году – после стремительного роста в предыдущие годы (12% в среднем за 2022-2024 гг.)

82,9 млн чел. +5% г/г

Численность размещенных лиц в КСР
Январь–ноябрь 2025

Динамика количества размещенных лиц в КСР, млн человек



ТОП-10 регионов по количеству размещенных лиц в КСР, январь–ноябрь 2025, млн человек

№	Федеральный округ	Субъект РФ	2024	2025
1	ЦФО	Москва	11,1 +9% г/г	11,3 +2% г/г
2	ЮФО	Краснодарский край	9,4 +8% г/г	9,0 -4% г/г
3	СЗФО	Санкт-Петербург	5,8 +14% г/г	6,5 +12% г/г
4	ЦФО	Московская область	5,2 +4% г/г	5,2 +0% г/г
5	ПФО	Республика Татарстан	2,2 +0% г/г	2,6 +18% г/г
6	ЮФО	Республика Крым	2,3 -8% г/г	2,4 +4% г/г
7	УФО	Свердловская область	2,0 -5% г/г	1,9 -5% г/г
8	СКФО	Ставропольский край	1,6 +0% г/г	1,7 +6% г/г
9	УФО	Тюменская область	1,7 -11% г/г	1,7 +0% г/г
10	ЦФО	Ростовская область	1,7 +31% г/г	1,6 -6% г/г

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

Снижение **въездного** и рост **выездного** туризма

8,7 **-4% г/г**
тыс. поездок

Число **въездных** поездок
Январь–декабрь 2025

22,7 **+8% г/г**
тыс. поездок

Число **выездных** поездок
Январь–сентябрь* 2025

Динамика числа въездных и выездных поездок,
тыс. поездок



Источник: Росстат.

*Данные представлены за январь-сентябрь 2025 года и являются наиболее актуальными на 30.01.2026 г.

Въездные поездки

Страны-лидеры по въездному турпоток в Россию,
январь–декабрь 2025, тыс. поездок

№	Страна	2025
1	Казахстан	1,7 +8% г/г
2	Китай	0,9 +7% г/г
3	Узбекистан	0,5 -23% г/г
4	Абхазия	0,5 +0% г/г
5	Беларусь	0,3 +25% г/г

Выездные поездки

Ключевые направления выездного туризма у российских граждан,
январь–сентябрь 2025, тыс. поездок

№	Страна	2025
1	Турция	5,1 +4% г/г
2	Абхазия	4,5 -2% г/г
3	Казахстан	2,2 +10% г/г
4	ОАЭ	1,5 +15% г/г
5	Китай	1,5 +36% г/г

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

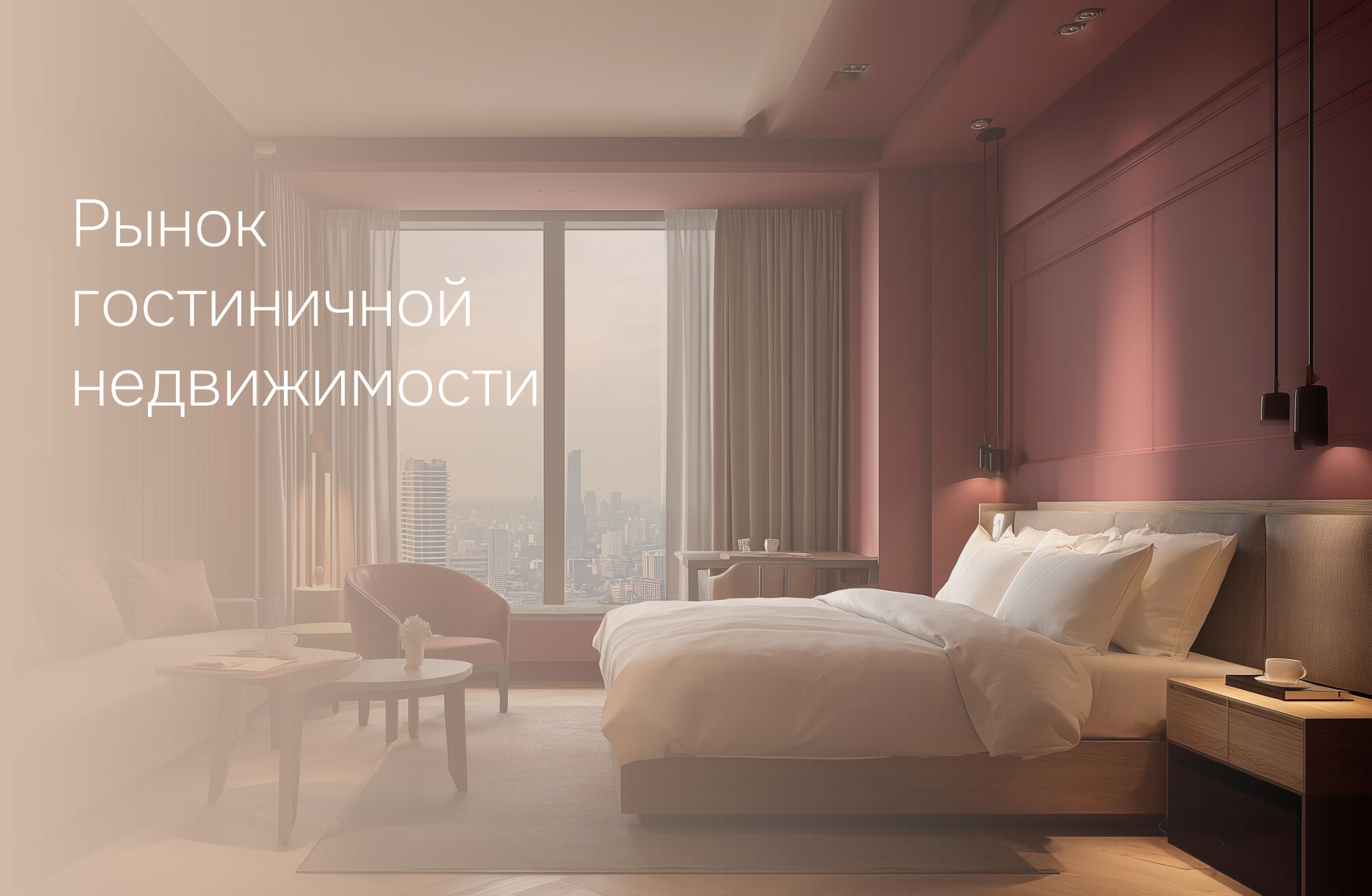
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Рынок гостиничной 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

Гостиничная недвижимость России

183,1 +4% г/г
тыс. номеров

Номерной фонд*
Россия

34,3 +2% г/г
тыс. номеров

Номерной фонд*
Москва

19,2 +4% г/г
тыс. номеров

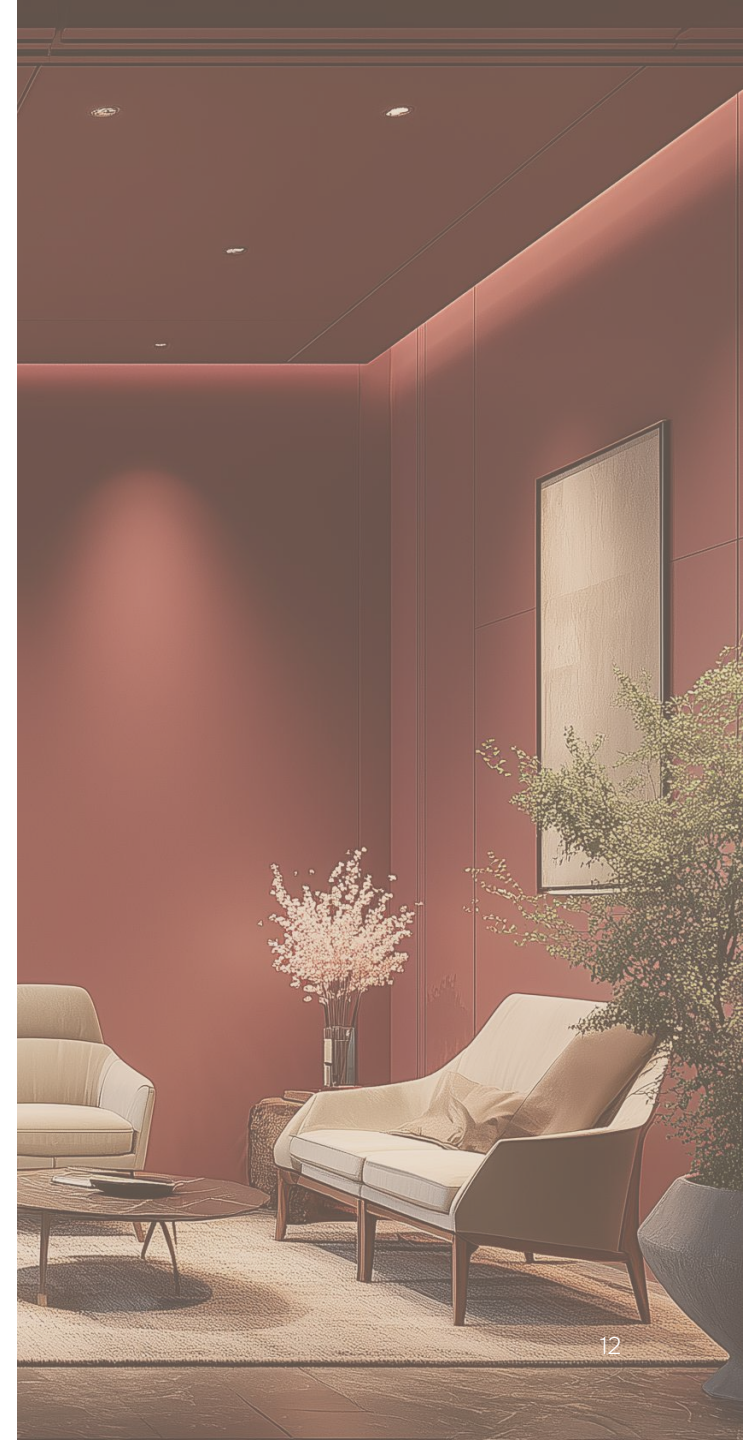
Номерной фонд*
Санкт-Петербург

129,6 +5% г/г
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		Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров
1	ЮФО	Краснодарский край	41,9 +6% г/г	11	ЦФО	Ярославская область	2,4 +0% г/г
2	ЦФО	Москва	34,3 +2% г/г	12	ЦФО	Владимирская область	2,3 +0% г/г
3	СЗФО	Санкт-Петербург	19,2 +4% г/г	13	ПФО	Самарская область	2,2 +10% г/г
4	ЦФО	Московская область	11,5 +0% г/г	14	ДФО	Приморский край	2,1 +0% г/г
5	ЮФО	Республика Крым	4,6 +0% г/г	15	ПФО	Республика Башкортостан	2,1 +11% г/г
6	ПФО	Республика Татарстан	4,2 +11% г/г	16	УФО	Тюменская область	1,8 +0% г/г
7	УФО	Свердловская область	3,8 +0% г/г	17	СФО	Красноярский край	1,6 +0% г/г
8	СФО	Новосибирская область	2,7 +0% г/г	18	СФО	Иркутская область	1,6 +7% г/г
9	ПФО	Нижегородская область	2,7 +0% г/г	19	СЗФО	Калининградская область	1,5 +0% г/г
10	ЮФО	Ростовская область	2,6 +0% г/г	20	ЦФО	Калужская область	1,5 +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.

Инвестиции в гостиничной недвижимости

Инвестиции в девелопмент

Ключевым драйвером развития гостиничной недвижимости в России на ближайшие годы станут проекты, реализуемые по программе льготного кредитования (Постановление №141). За 4 этапа программы было одобрено 436 проектов, которые в совокупности обеспечат ввод порядка 78 тыс. новых номеров.

Покупка готовых объектов

Инвестиционная активность в сегменте остается точечной из-за ограниченного предложения: на рынке преимущественно обращаются трофейные активы, сосредоточенные в крупнейших туристических и деловых центрах – Москве, Санкт-Петербурге и Краснодарском крае. В 2025 году на эти регионы пришлось 20 из 23 сделок.

Розничные инвестиции

Покупка апартаментов в популярных туристических локациях России формируется как заметная инвестиционная тенденция. Формат все чаще рассматривается инвесторами как альтернатива традиционной коммерческой недвижимости на фоне роста внутреннего туризма и спроса на гибкие модели размещения.

Крупнейшие сделки 2025 года



Сочи
10 млрд руб.

Swissotel Resort Сочи Камелия
203 номера



Москва
8-10 млрд руб.

Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park
298 номеров



Московская область
Конфиденциально

LesArt Resort
300 номеров



6 %

Доля инвестиций в гостиничную недвижимость в общем объеме сделок, 2025 год

2025 год

60 млрд руб.

Объем инвестиций

23

Количество транзакций

2024 год

38 млрд руб.

Объем инвестиций

13

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



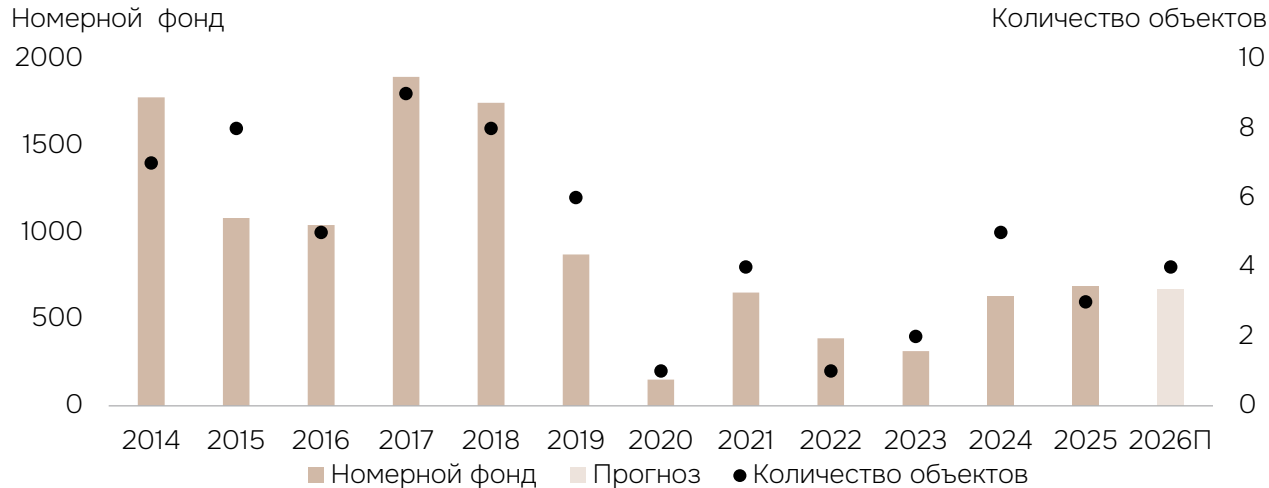
Москва: ключевые индикаторы

В Москве численность размещенных лиц в КСР с января по ноябрь 2025 года составила 11,3 млн человек (+2% г/г). Стабилизация показателя закономерна — высокие темпы роста индикатора в предыдущие годы, а также изменение потребительских настроений и переход к экономии.

В Москве в 2025 году состоялось открытие **трех гостиничных объектов**: Palmira Art Hotel (225 номеров), Cosmos Selection Moscow Arbat (242 номера), Azimut Hotel Skolkovo (224 номера). **Совокупный объем номерного фонда в новых объектах составил 0,7 тыс. номеров (+9% г/г).**

В 2026 году объем нового строительства сохранится на уровне 2025 года. Прогнозируется открытие четырех объектов: ENZO Hotel Moscow (130 номеров), Черная Смородина Сколково (165 номеров и апартаментов), гостиница в составе БЦ White Sea на Ленинградском шоссе (218 номеров) и отель на ул. Варварка, 14 (156 номеров). Совокупный объем нового строительства может составить 669 номеров.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



34,3 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Москве

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

+691 новых номеров

В IV квартале 2025 года в Москве открылась гостиница Azimut Hotel Skolkovo

11,3 ^{+2% г/г} млн человек

Численность размещенных лиц в КСР в Москве
Январь–ноябрь 2025 года

Москва: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

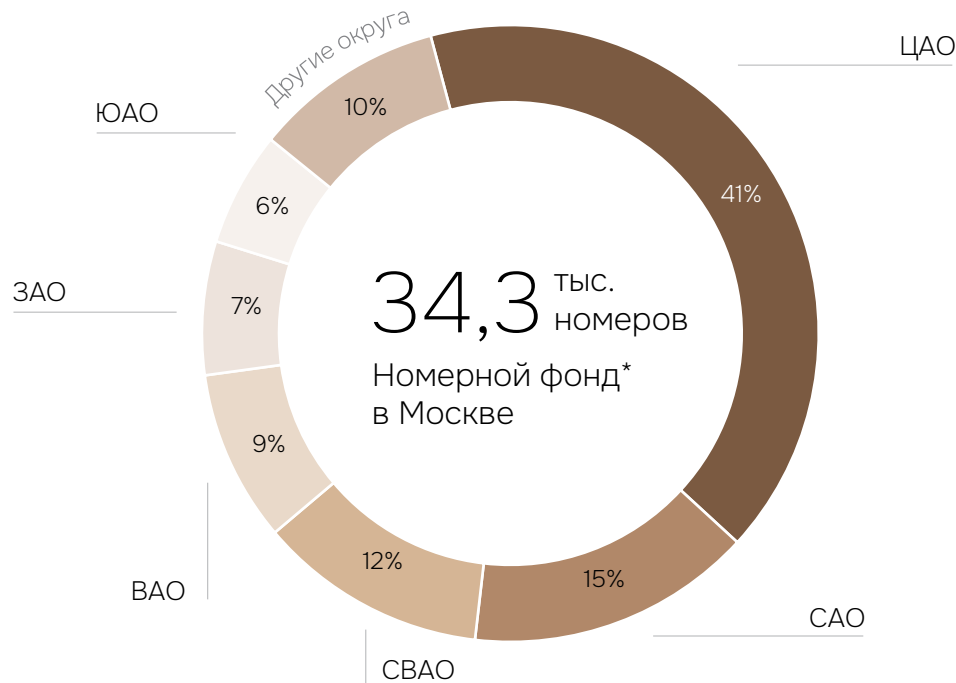
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

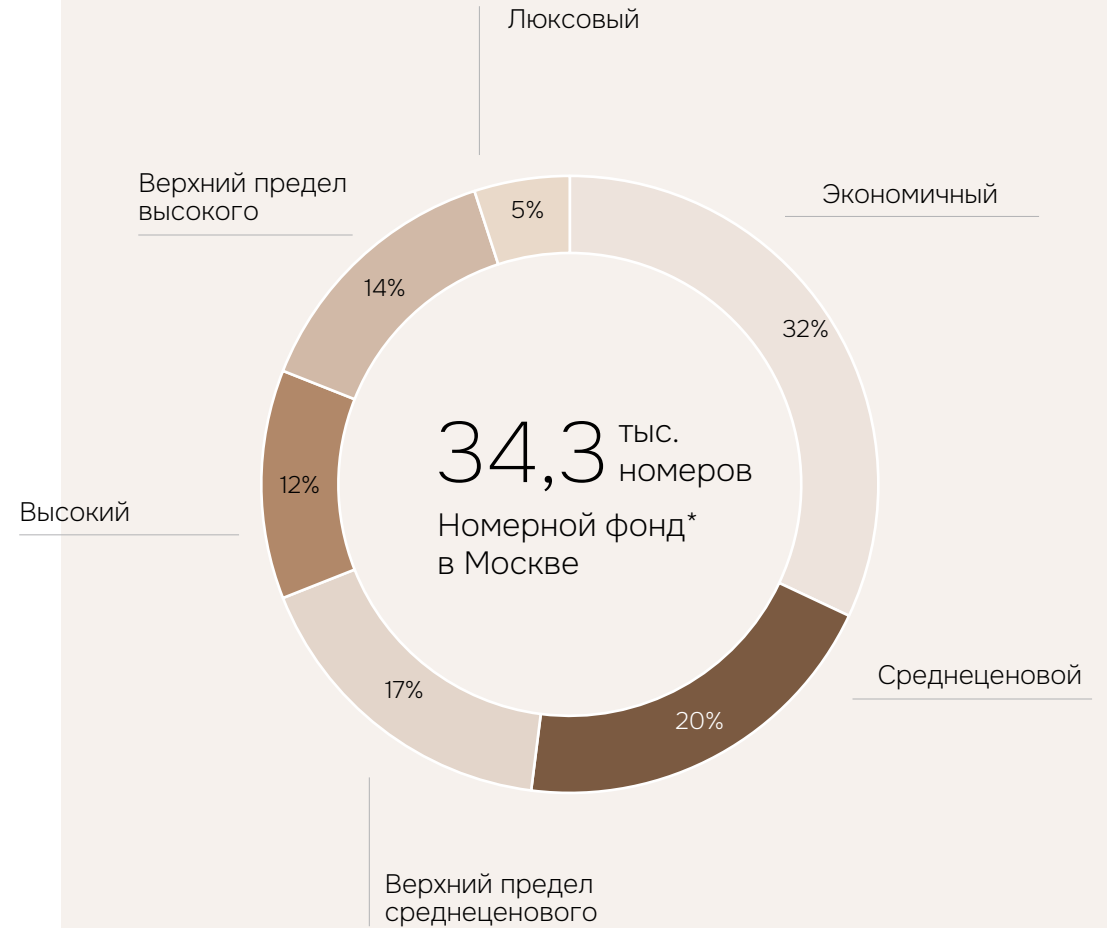
Гостиничная
недвижимость
регионов России

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 2025–2026

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

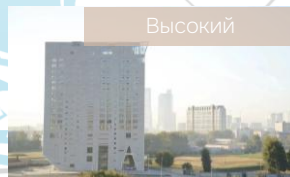
Приложения



- Проекты, открытые в 2025 году
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2026 году



Гостиница в составе БЦ White Sea
218 номеров



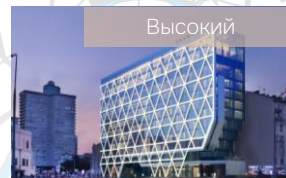
Palmira Art Hotel
225 номеров



Гостиница на ул. Варварка
156 номеров



AZIMUT Отель Сколково Москва
224 номера



Cosmos Selection Moscow Arbat
242 номер



Черная Смородина Сколково
165 номеров



ENZO Hotel Moscow
130 номеров

Операционные показатели: Москва

Корректировка показателя загрузки

По итогам 2025 года загрузка в целом по рынку снизилась на 2 п.п. г/г. Снижение обусловлено ростом цен и сокращением въездного турпотока. Кроме того, на рынке растет тенденция к перетоку туристов в сегмент краткосрочной аренды квартир.

Замедление темпов роста тарифов

Несмотря на продолжающийся рост средней цены на номер (+3% г/г), темпы прироста показателя заметно снизились, а загрузка начала снижаться. Эта тенденция указывает на снижение потребительского интереса в ответ на рост тарифов.

Рынок вступает в фазу, где ключевым драйвером дальнейшего развития становится эффективное операционное управление.

В 2026 году в Москве прогнозируется сохранение тенденции к снижению уровня загрузки и продолжающемуся умеренному росту тарифов на проживание.

9,0 тыс. руб. +2% г/г

Доходность на номер (RevPAR)
В целом по рынку
Январь-декабрь 2025

75% -2 п.п. г/г

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

11,9 тыс. руб. +3% г/г

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

Загрузка, янв.-дек., %

	2023	2024	2025
Экономичный	68%	73%	67%
Среднеценовой	78%	79%	79%
Верхний предел среднеценового	79%	81%	81%
Высокий	72%	74%	74%
Верхний предел высокого	71%	77%	76%
Люксовый	53%	64%	57%
Рынок в целом	73%	77%	75%

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

	2023	2024	2025
Экономичный	3,5	3,9	4,3
Среднеценовой	5,1	6,4	6,7
Верхний предел среднеценового	6,8	8,6	8,7
Высокий	8,6	11,0	11,4
Верхний предел высокого	11,2	14,6	15,3
Люксовый	25,2	32,3	36,6
Рынок в целом	8,8	11,5	11,9

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

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

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

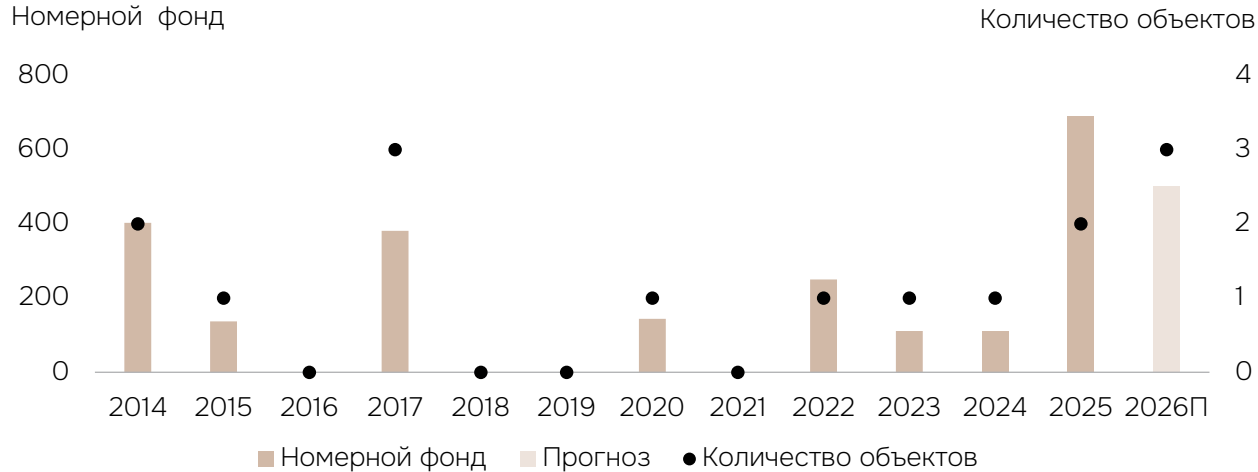
Приложения

С января по ноябрь 2025 года численность размещенных лиц в КСР в Московской области достигла 5,2 млн человек. Показатель остался на уровне прошлого года. Это объясняется двумя ключевыми факторами: общим ростом стоимости туристического продукта и усилившейся конкуренцией со стороны соседних регионов и альтернативных форматов отдыха.

В 2025 году в Тверской области открылся загородный семейный отель Рябина от Васта. В гостинице 390 номеров различных категорий с видом на реку Дойбица. Отелем управляет российский гостиничный оператор Васта Отель Менеджмент. Помимо гостиницы Рябина в 2025 году под управлением Васта Отель Менеджмент был открыт еще один объект на курорте Завидово – отель Эрбелия (300 номеров).

Таким образом, объем нового строительства по итогам 2025 года составил почти 700 номеров, что является рекордом с 2014 года.

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

+690 новых номеров

В IV квартале 2025 года в Тверской области открылся отель Эрбелия от Васта

5,2 без изм. млн человек

Численность размещенных лиц в КСР** в Московской области Январь–ноябрь 2025 года

Операционные показатели: парк-отели

Переориентация туристов в пользу бюджетных объектов размещения

Загрузка в парк-отелях Московской области снизилась до 56% (-2 п.п. г/г). Однако рост показал экономичный сегмент, в котором загрузка достигла 40% (+6 п.п. г/г). Это свидетельствует о переориентации спроса туристов на бюджетные предложения и активном поиске оптимального соотношения цены и качества.

Усиление разрыва между ценовыми сегментами отелей

В отелях высокого ценового сегмента рост средней цены на номер составил +17% г/г, тогда как в экономичном произошло снижение на 2% г/г. Это указывает на формирование двух рынков с разной целевой аудиторией.

Парк-отель – формат, который имеет высокий потенциал дальнейшего развития особенно на фоне сокращения продолжительности отдыха и удорожания других направлений. Однако ценовая политика продолжает оставаться ключевым фактором, который сдерживает рост спроса и, как следствие, загрузки.

8,0 тыс. руб. **+10% г/г**

Доходность на номер (RevPAR)
В целом по рынку
Январь–декабрь 2025

56% **-2 п.п. г/г**

Загрузка (Occupancy)
В целом по рынку
Январь–декабрь 2025

14,1 тыс. руб. **+11% г/г**

Средняя цена на номер (ADR)
В целом по рынку
Январь–декабрь 2025

Загрузка, янв.-дек., %

	2023	2024	2025
Экономичный	35%	34%	40%
Среднеценовой	53%	54%	55%
Верхний предел среднеценового	51%	61%	59%
Высокий	69%	71%	67%
Верхний предел высокого	61%	62%	58%
Люксовый	35%	34%	40%
Рынок в целом	55%	58%	56%

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

	2023	2024	2025
Экономичный	5,5	6,3	6,2
Среднеценовой	8,7	10,4	12,1
Верхний предел среднеценового	9,9	11,1	13,0
Высокий	10,9	12,8	14,5
Верхний предел высокого	19,1	22,9	26,2
Люксовый	5,5	6,3	6,2
Рынок в целом	10,8	12,7	14,1

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

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

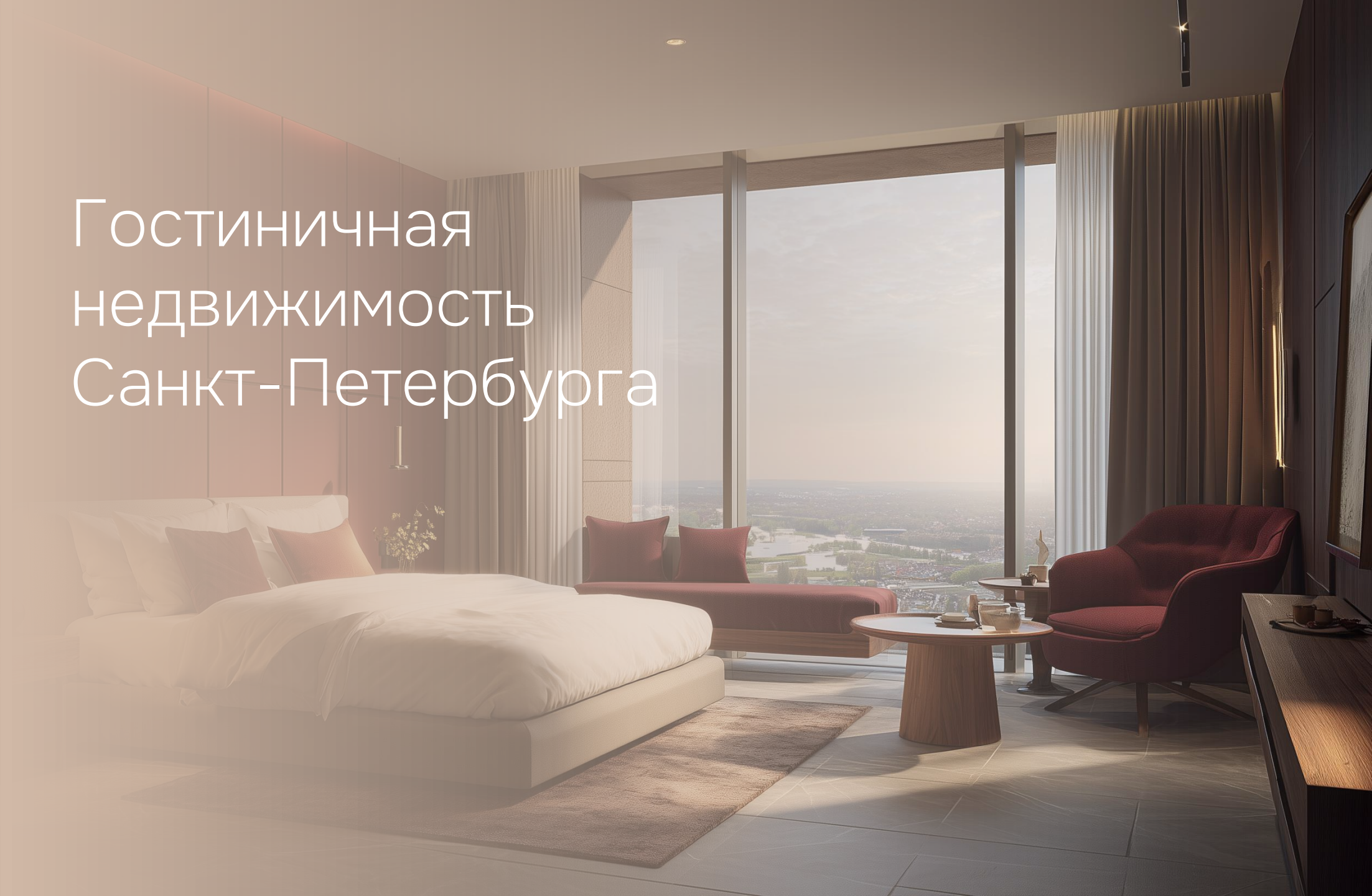
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



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

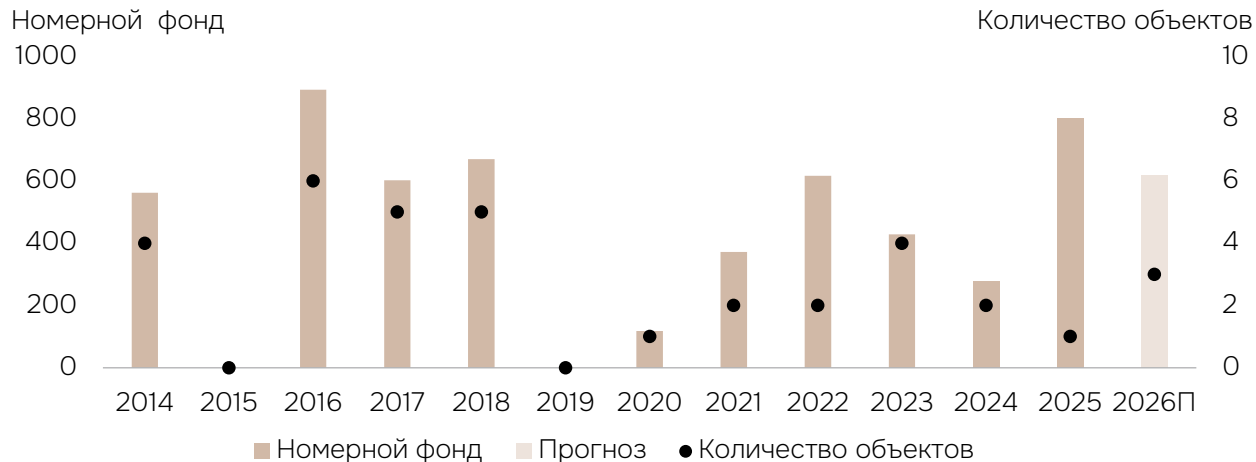
Приложения

По итогам 11 месяцев 2025 года численность размещенных лиц в КСР в Санкт-Петербурге составила 6,5 млн человек (+12% г/г). Положительная динамика обусловлена двумя ключевыми факторами. Во-первых, регион исторически пользуется высокой популярностью среди российских и иностранных туристов. Во-вторых, по сравнению с Москвой, северная столица является более бюджетным направлением для туристов.

В 2025 году в Санкт-Петербурге состоялось открытие одного крупного отеля категории 3* Svet на 802 номера (+190% г/г) – гостиница является четвертой по объему номерного фонда среди всех отелей Санкт-Петербурга.

Открытие отеля Lahta Towers (302 номера) было перенесено на 2026 год. Также в следующем году в регионе ожидается запуск еще двух гостиничных проектов – House of Faith 5* на 144 номера и гостиницы Saga 4* на 170 номеров. Совокупный объем нового строительства может составить 616 номеров (-23% г/г).

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



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

19,2 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Санкт-Петербурге

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

+802 новых номера

В IV квартале 2025 года в Санкт-Петербурге не открылся ни один гостиничный проект

6,5 млн человек

+12% г/г
Численность размещенных лиц в КСР в Санкт-Петербурге
Январь–ноябрь 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 2025–2026

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, открытые в 2025 году
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2026 году



Lahta Towers
302 номера



Svet
802 номера



Гостиница Saga
170 номеров



House of Faith
144 номера

Операционные показатели: Санкт-Петербург

Точечная корректировка загрузки

По итогам 2025 года загрузка отелей Санкт-Петербурга сохранилась на уровне 2024 года благодаря росту числа размещенных лиц в КСР. Однако в отдельных ценовых сегментах произошла точечная корректировка показателя. Снижение было зафиксировано в отелях среднеценового и экономичного сегментов (-4 п.п. г/г). Это вызвано тем, что часть туристов стала отдавать предпочтение альтернативным форматам размещения (например, аренда квартир посуточно и хостелы).

Продолжающийся рост тарифов

Средняя цена на номер выросла на 12% г/г. Рост тарифов наблюдается в гостиницах всех ценовых сегментов в диапазоне от 5% г/г до 16% г/г.

Рост доходности на номер продолжается. Однако это связано с продолжающимся увеличением цен на гостиничные услуги, а не увеличением числа гостей.

В 2026 году в Северной столице прогнозируется тенденция на замедление роста операционных показателей гостиничного рынка.

6,0 ^{+12% г/г}
тыс. руб.

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

65% ^{0 п.п. г/г}

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

9,3 ^{+12% г/г}
тыс. руб.

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

Загрузка, янв.-дек., %

	2023	2024	2025
Экономичный	61%	64%	60%
Среднеценовой	71%	72%	68%
Верхний предел среднеценового	55%	62%	64%
Высокий	64%	68%	70%
Верхний предел высокого	56%	61%	61%
Люксовый	44%	51%	50%
Рынок в целом	61%	65%	65%

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

	2023	2024	2025
Экономичный	3,2	3,4	4,0
Среднеценовой	4,8	5,1	5,4
Верхний предел среднеценового	4,8	5,5	6,3
Высокий	7,7	8,7	9,4
Верхний предел высокого	13,2	14,1	15,3
Люксовый	35,0	36,9	40,5
Рынок в целом	7,5	8,3	9,3

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

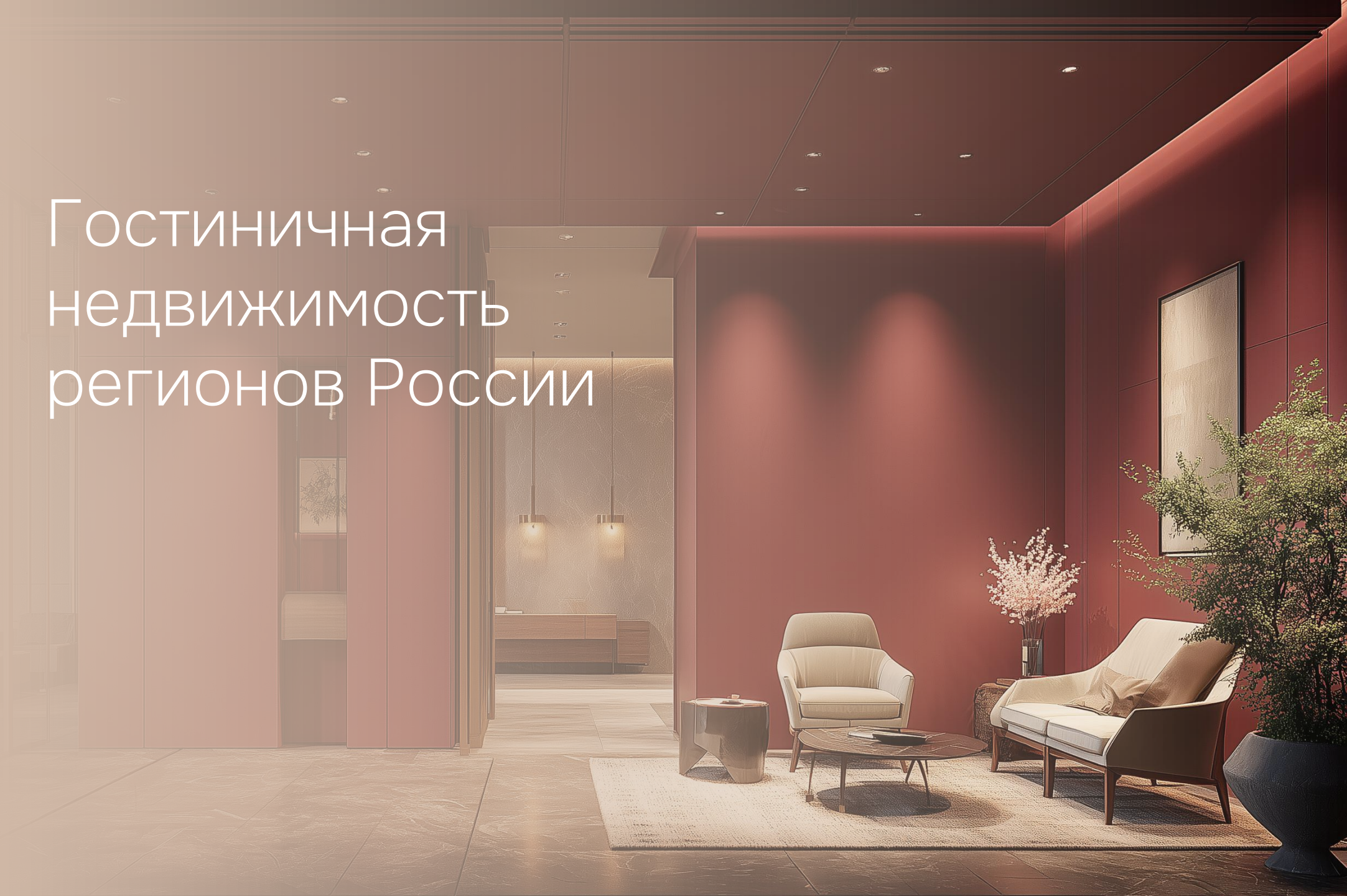
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России



Приложения

Гостиничная недвижимость регионов России



Динамика нового строительства

Гостиничные объекты в регионах России*

В 2025 году номерной фонд регионов России пополнился на 5,7 тыс. номеров (+104% г/г), что является рекордным значением с 2018 года.

Топ-3 региона-лидера по объему ввода номеров в 2025 году стали: Краснодарский край (31%), Тверская область (10%), Карачаево-Черкесская Республика (9%).

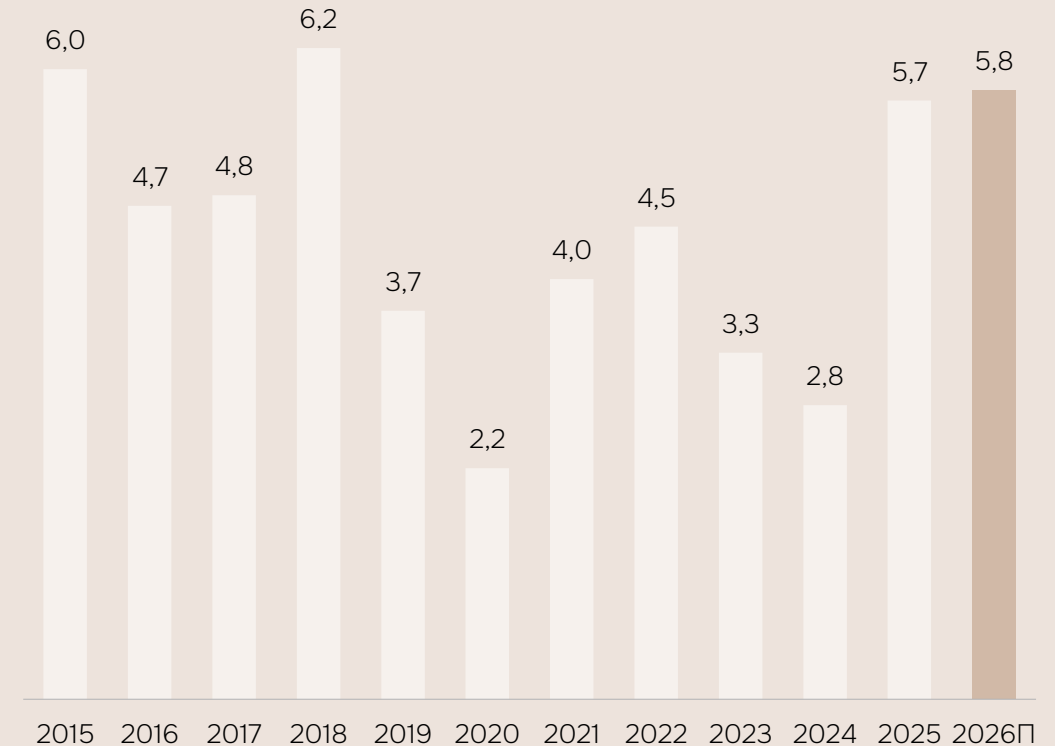
Так, в **Краснодарском крае** открылось 6 объектов. В числе масштабных открытий такие знаковые проекты как отель категории 5* ZENITH Resort Hotel&SPA в Анапе на 320 номеров и гостиница категории 4* Дивотель в Геленджике на 198 номеров. Также сеть AZIMUT Hotels открыла крупный гостиничный комплекс категории 4* на 307 номеров в Сочи на месте бывшего пансионата Нева. Перечисленные гостиничные объекты являются круглогодичными курортами с широким набором гостиничных услуг. Дефицит объектов именно такого формата существует в России во многих регионах, что является барьером для дальнейшего роста турпотока.

В 2026 году прогнозируется, что темпы ввода гостиничных объектов останутся на том же уровне. Ключевым драйвером девелопмента станет Постановление №141. На рынок начинают активно выходить проекты, которые ранее получили льготное кредитование.

*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



Новые гостиничные объекты в регионах

Примеры объектов, открывшихся в регионах России в 2025 году

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Azimut Hotel Орехово-Зуево
40 номеров
Московская область



Курорт Грейс Люксор Волга Конгресс
180 номеров
Самарская область



NEBOART HOTEL
149 номера
Республика Башкортостан



Amaks Hotel Tula
174 номера
Тульская область



ZENITH Resort Hotel&SPA Ultra All inclusive
320 номеров
Краснодарский край



Среди Гор Altai Palace
154 номера
Алтайский край

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
Sunflower Rumyantsevo

Санкт-Петербург



Люксовый
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg



Верхний предел высокого
Renartiss Isaakiy St. Petersburg Hotel



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



Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

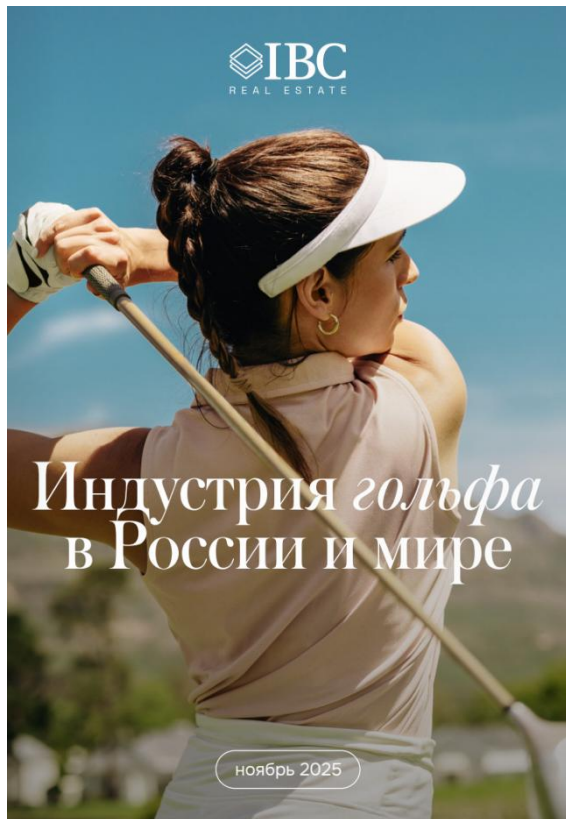
Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

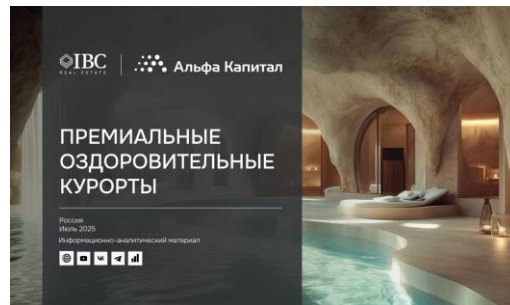
Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



**Индустрия гольфа в России
и мире**

Ноябрь 2025



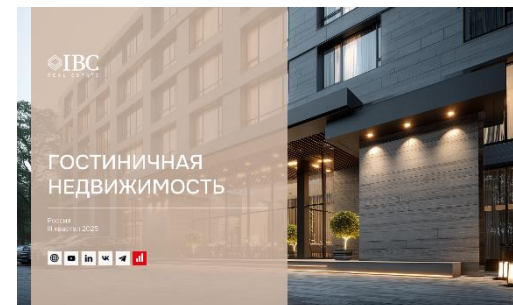
Премиальные оздоровительные курорты

Июль 2025



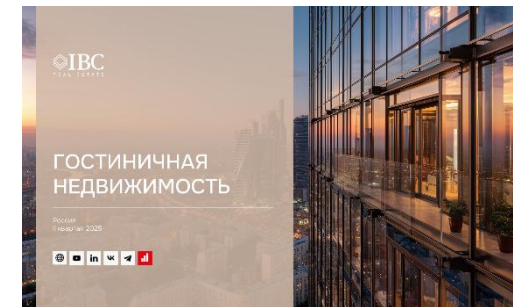
**Программа МПТ и рынок торговой и
гостиничной недвижимости**

Июль 2025



Гостиничная недвижимость России

III квартал 2025



Гостиничная недвижимость России

II квартал 2025



*Совершенство
в деталях*



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики



Евгений Саурин

Директор по развитию бизнеса
департамента стратегического
консалтинга

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