



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:

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 замедление 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.

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

Россия
Существующие площади

Склады ¹

75 060 тыс.
кв. м

Офисы ²

31 095 тыс.
кв. м

Торговые центры ³

26 982 тыс.
кв. м

Гостиницы ⁴

183 тыс.
номеров

Москва
Существующие площади

37 099 тыс.
кв. м

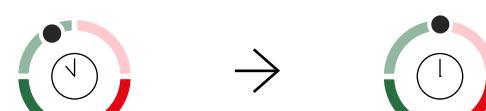
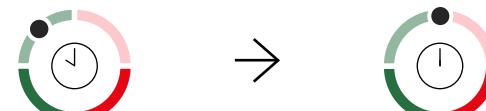
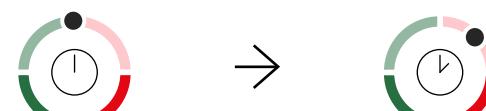
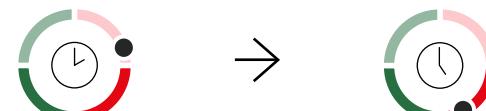
21 167 тыс.
кв. м

6 817 тыс.
кв. м

34 тыс.
номеров

Цикл рынка 2025 → 2026

Изменение цикла рынка IV кв. 2025 / IV кв. 2026 – прогноз



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 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

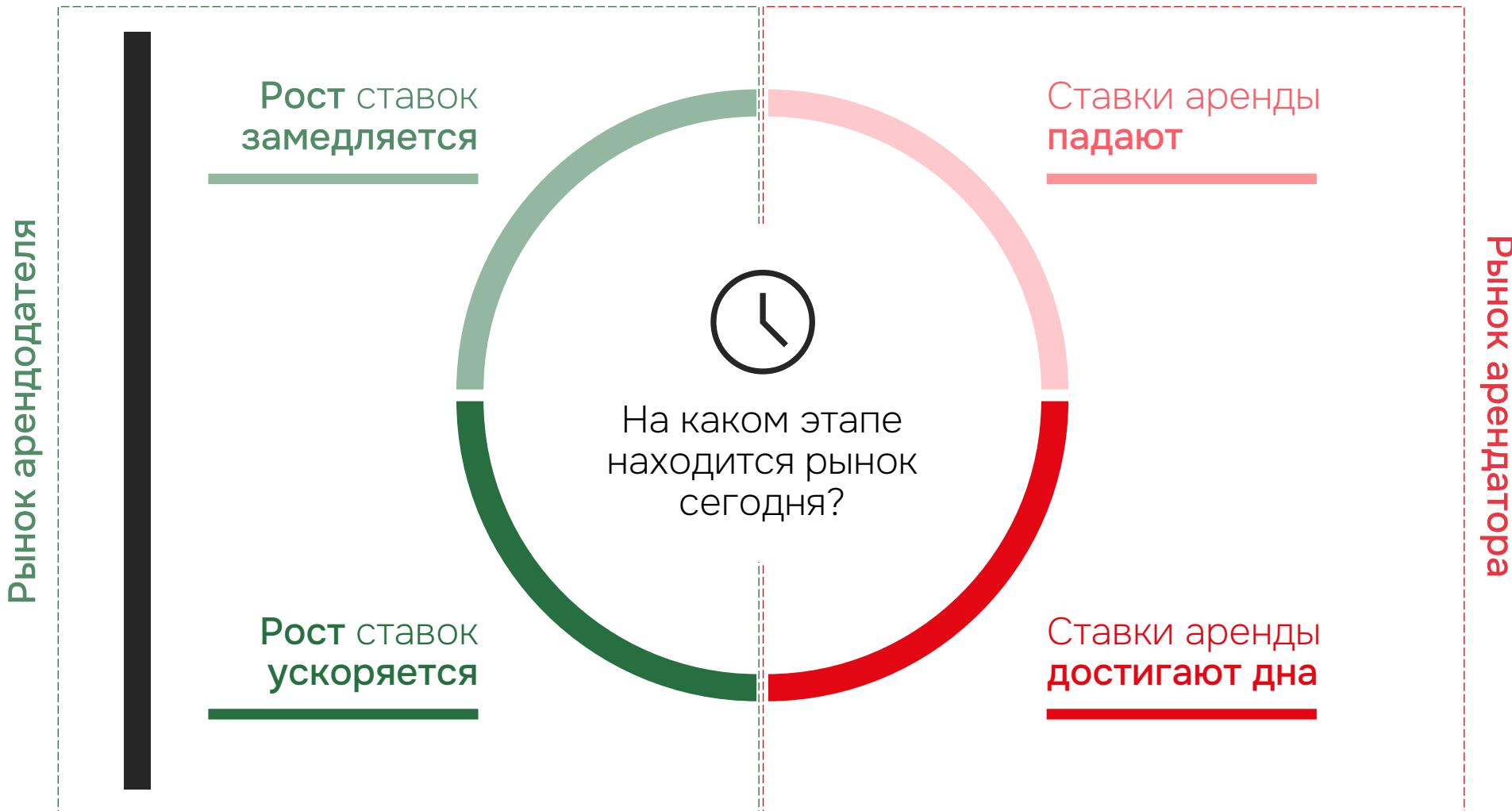
Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения



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.

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.

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.

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 турпоездок, совершенных как российскими, так и иностранными гражданами, во все федеральные округа РФ. Данные указаны в количестве турпоездок.

162,9
+3% г/г

Туристский поток в РФ
Январь-ноябрь 2025

Умеренный рост числа размещенных лиц в КСР

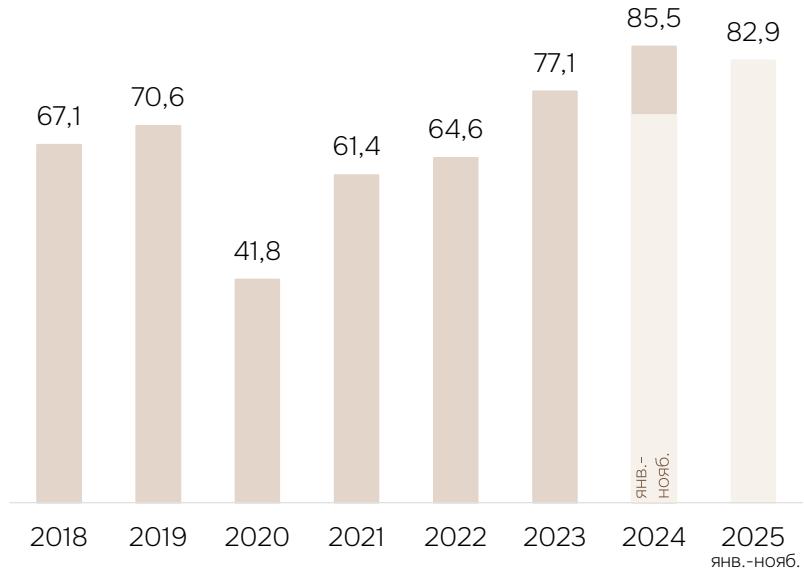
Замедление темпов прироста до 5% г/г в 2025 году – после стремительного роста в предыдущие годы (12% в среднем за 2022-2024 гг.)

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

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

8,7
тыс. поездок

Число **въездных** поездок
Январь–декабрь 2025

22,7
тыс. поездок

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

Динамика числа въездных и выездных поездок,
тыс. поездок



Ключевой вызов для отрасли – низкий темп восстановления въездного потока при росте выездного. Важно адаптировать турпродукты под конкретные туристические рынки, а также регулировать ценовую политику.

Въездные поездки

Страны-лидеры по въездному турпотоку 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

Источник: Росстат.

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

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости



Гостиничная
недвижимость
Москвы

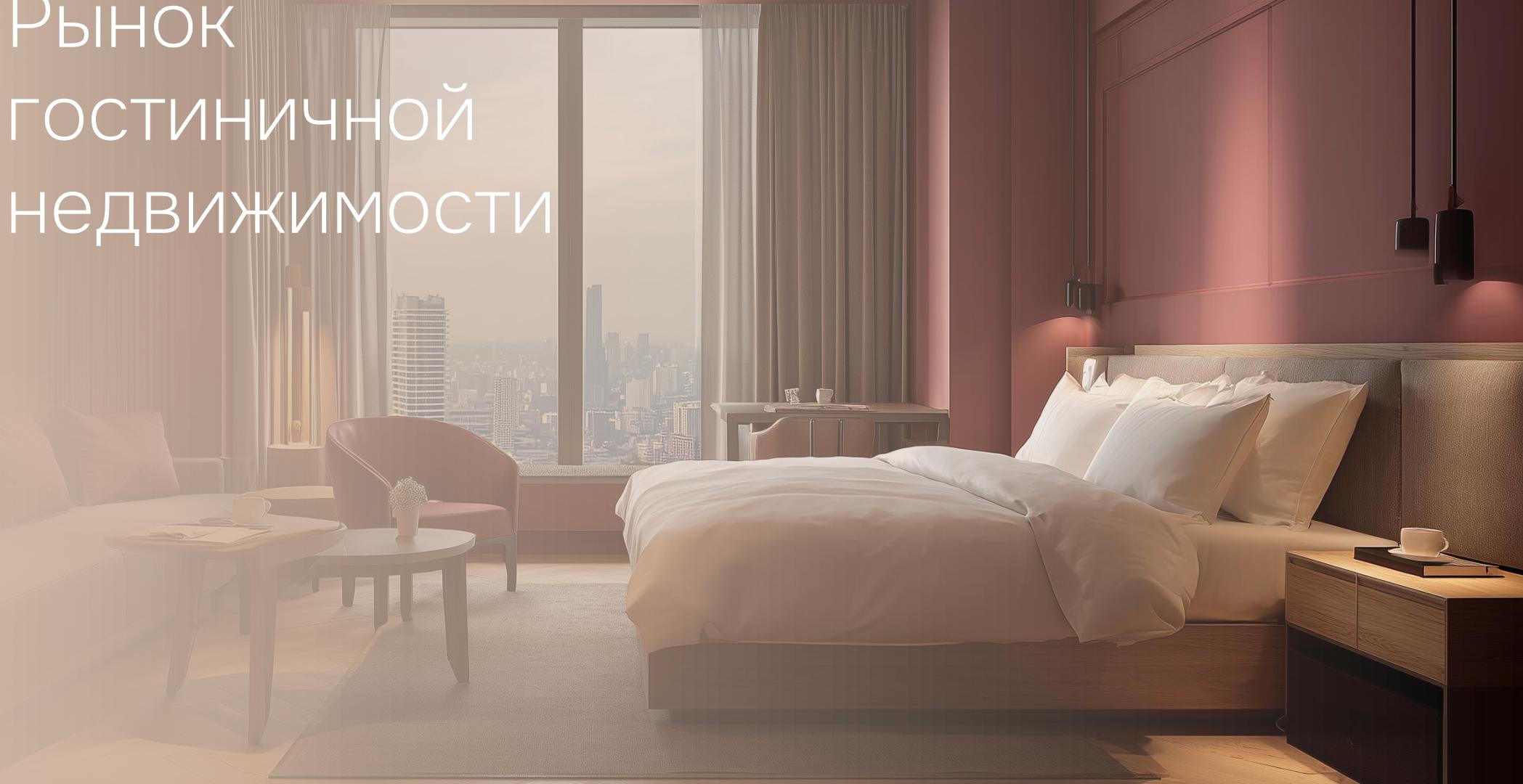
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НEDVIJIMOSTI



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

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

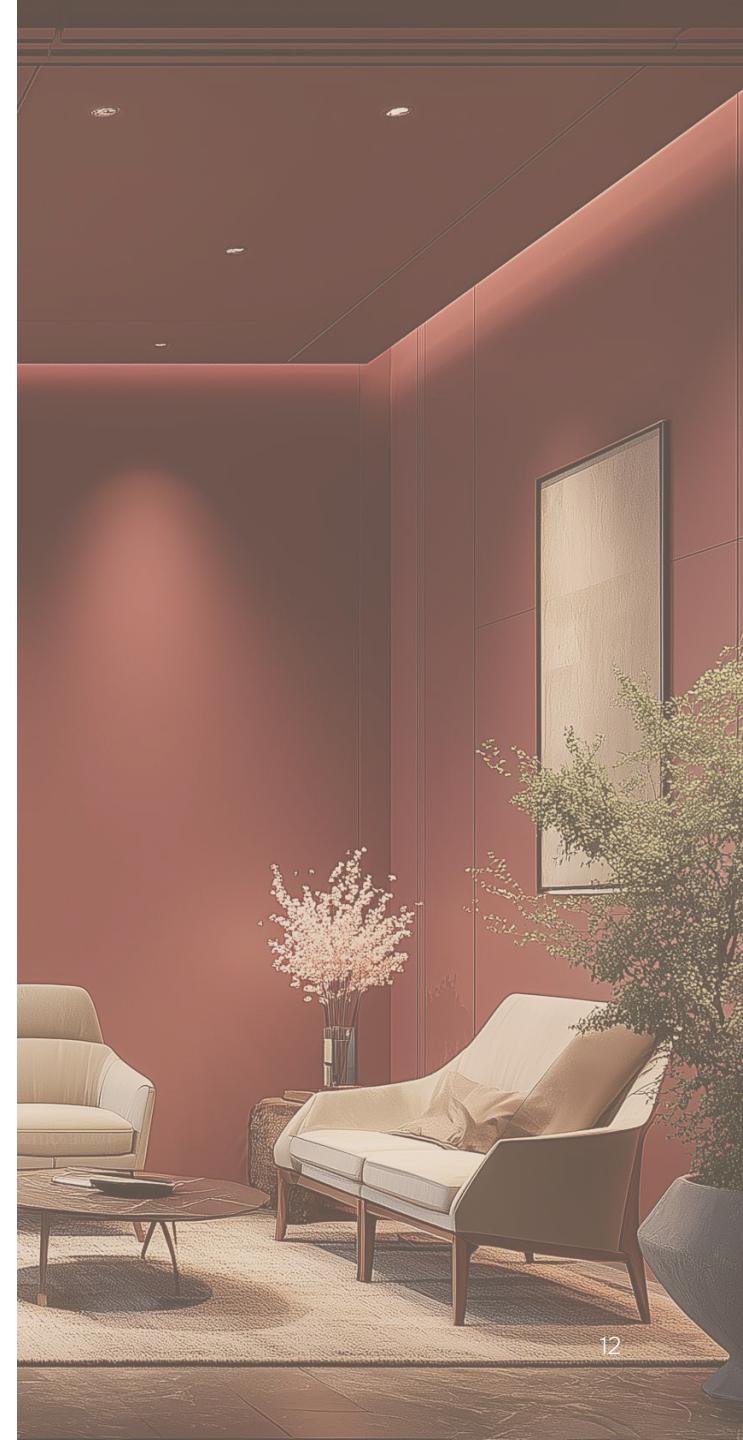
+5% г/г

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	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров
Туризм в России	1 ЮФО	Краснодарский край	41,9 +6% Г/Г	11 ЦФО	Ярославская область	2,4 +0% Г/Г
Рынок гостиничной недвижимости	2 ЦФО	Москва	34,3 +2% Г/Г	12 ЦФО	Владimirская область	2,3 +0% Г/Г
Гостиничная недвижимость Москвы	3 СЗФО	Санкт-Петербург	19,2 +4% Г/Г	13 ПФО	Самарская область	2,2 +10% Г/Г
Гостиничная недвижимость Московской области	4 ЦФО	Московская область	11,5 +0% Г/Г	14 ДФО	Приморский край	2,1 +0% Г/Г
Гостиничная недвижимость Московской области	5 ЮФО	Республика Крым	4,6 +0% Г/Г	15 ПФО	Республика Башкортостан	2,1 +11% Г/Г
Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга	6 ПФО	Республика Татарстан	4,2 +11% Г/Г	16 УФО	Тюменская область	1,8 +0% Г/Г
Гостиничная недвижимость регионов России	7 УФО	Свердловская область	3,8 +0% Г/Г	17 СФО	Красноярский край	1,6 +0% Г/Г
Приложения	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.

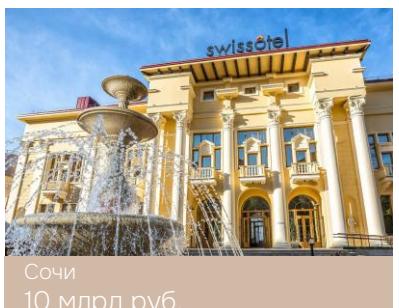
Покупка готовых объектов

Инвестиционная активность в сегменте остается точечной из-за ограниченного предложения: на рынке преимущественно обращаются трофеиные 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.

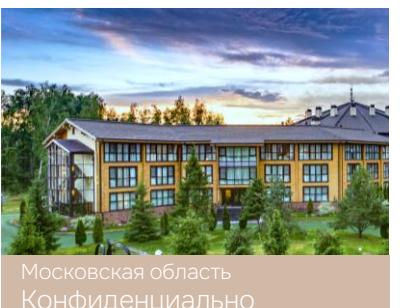
Крупнейшие сделки 2025 года



Swissotel Resort Сочи Камелия
203 номера



**Hyatt Regency Moscow
Petrovsky Park**
298 номеров



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

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

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

Номерной фонд

Количество объектов

2000

10

1500

8

1000

6

500

4

0

2

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026П

■ Номерной фонд ■ Прогноз ● Количество объектов

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

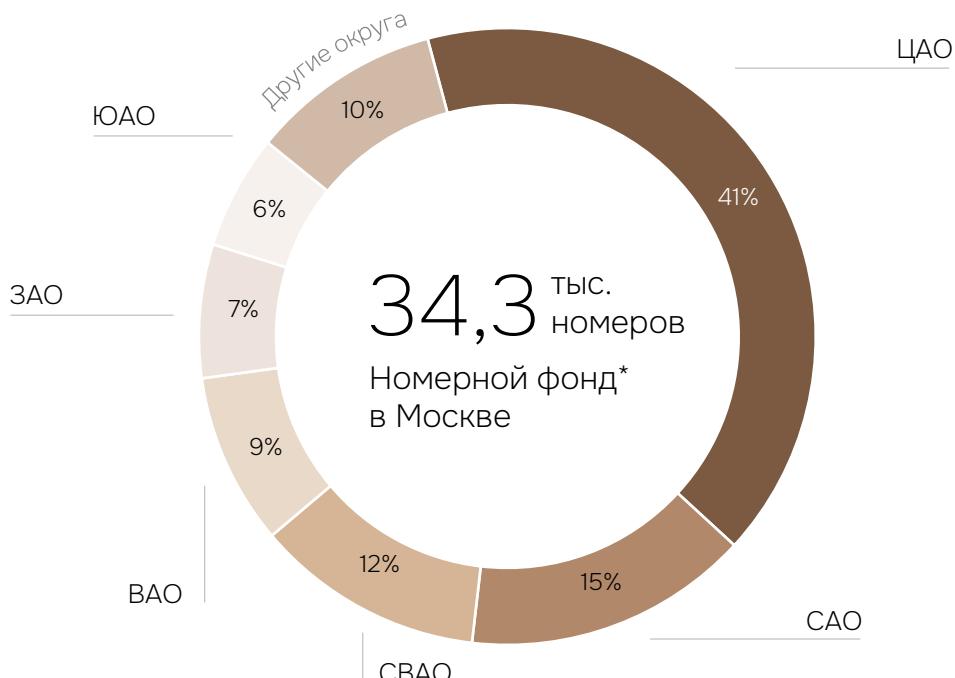
Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

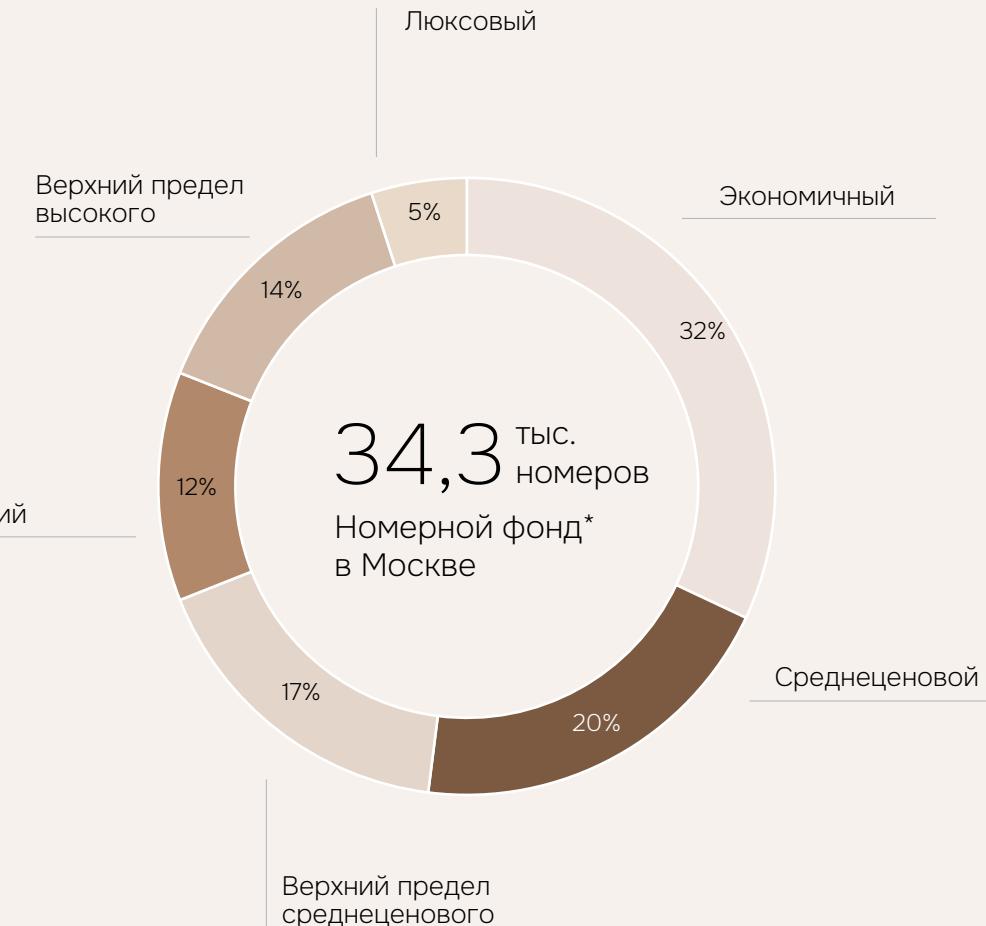
Гостиничная недвижимость регионов России

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

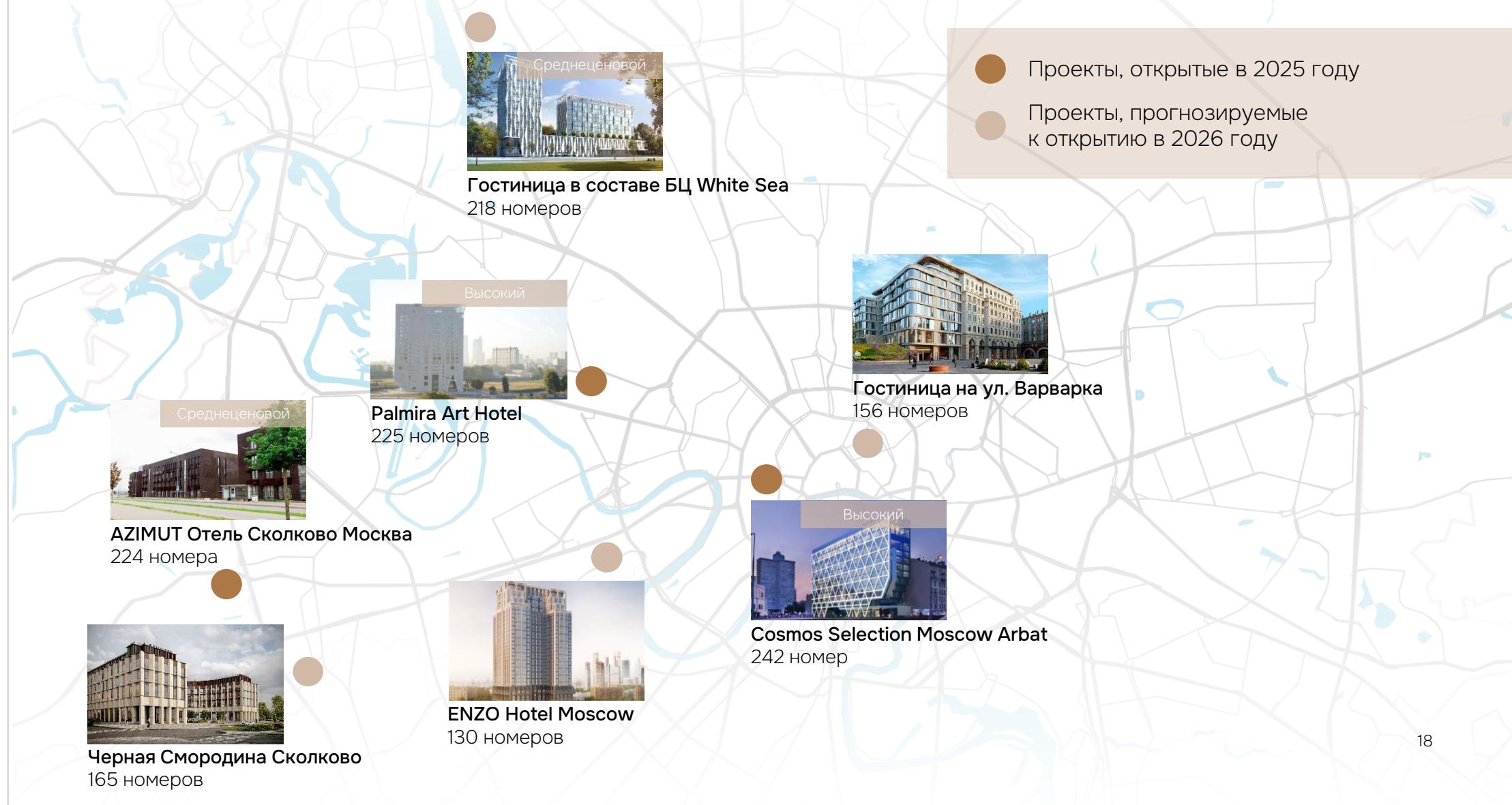
Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения



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.



Загрузка, янв.-дек., %				Средняя цена на номер, янв.-дек., тыс. руб.			
	2023	2024	2025		2023	2024	2025
Экономичный	68%	73%	67%	Экономичный	3,5	3,9	4,3
Среднеценовой	78%	79%	79%	Среднеценовой	5,1	6,4	6,7
Верхний предел среднеценового	79%	81%	81%	Верхний предел среднеценового	6,8	8,6	8,7
Высокий	72%	74%	74%	Высокий	8,6	11,0	11,4
Верхний предел высокого	71%	77%	76%	Верхний предел высокого	11,2	14,6	15,3
Люксовый	53%	64%	57%	Люксовый	25,2	32,3	36,6
Рынок в целом	73%	77%	75%	Рынок в целом	8,8	11,5	11,9

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

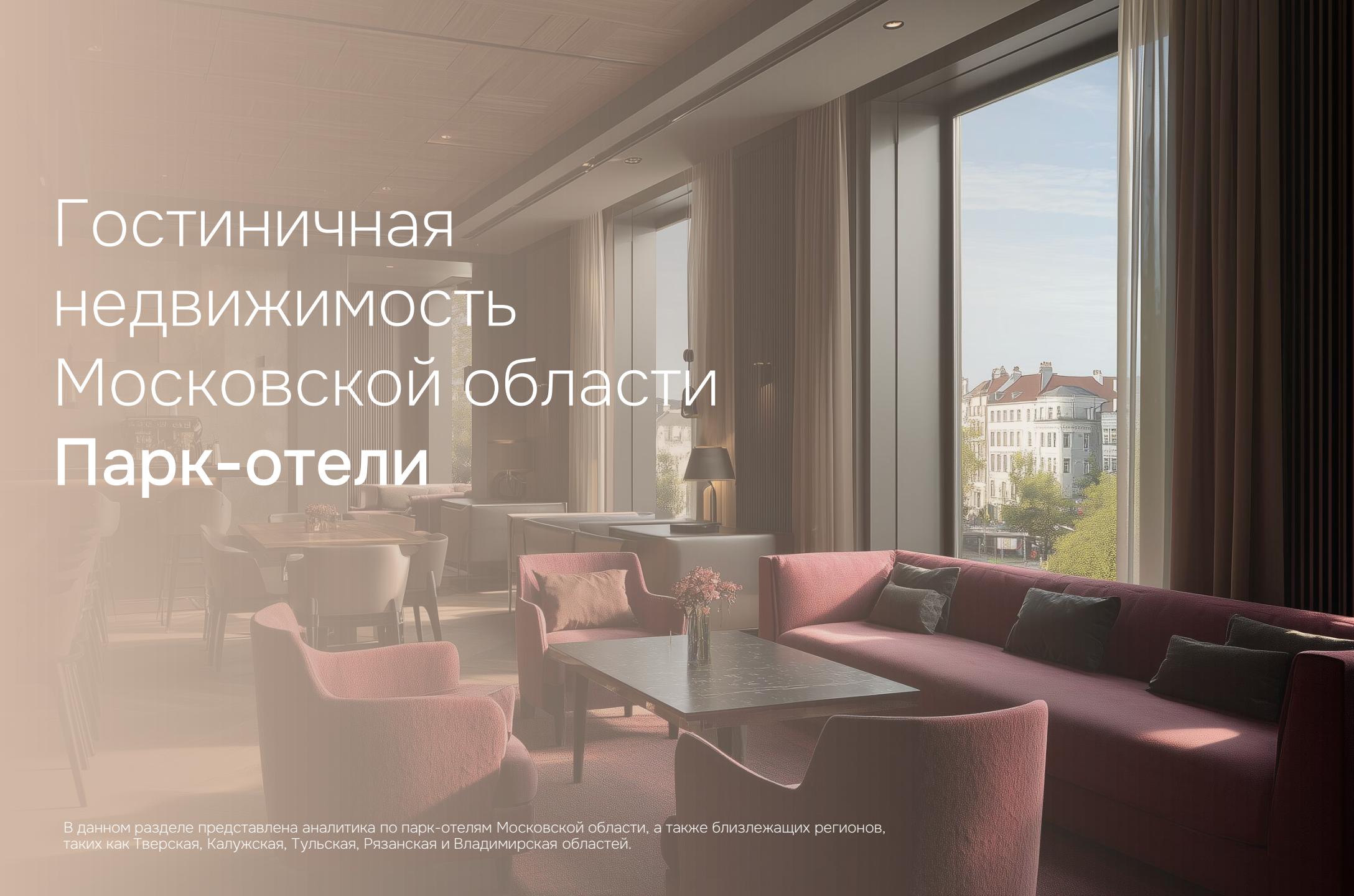
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

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 областей.



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

Номерной фонд

Количество объектов



*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.



Загрузка, янв.-дек., %				Средняя цена на номер, янв.-дек., тыс. руб.			
	2023	2024	2025		2023	2024	2025
Экономичный	35%	34%	40%	Экономичный	5,5	6,3	6,2
Среднеценовой	53%	54%	55%	Среднеценовой	8,7	10,4	12,1
Верхний предел среднеценового	51%	61%	59%	Верхний предел среднеценового	9,9	11,1	13,0
Высокий	69%	71%	67%	Высокий	10,9	12,8	14,5
Верхний предел высокого	61%	62%	58%	Верхний предел высокого	19,1	22,9	26,2
Люксовый	35%	34%	40%	Люксовый	5,5	6,3	6,2
Рынок в целом	55%	58%	56%	Рынок в целом	10,8	12,7	14,1

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

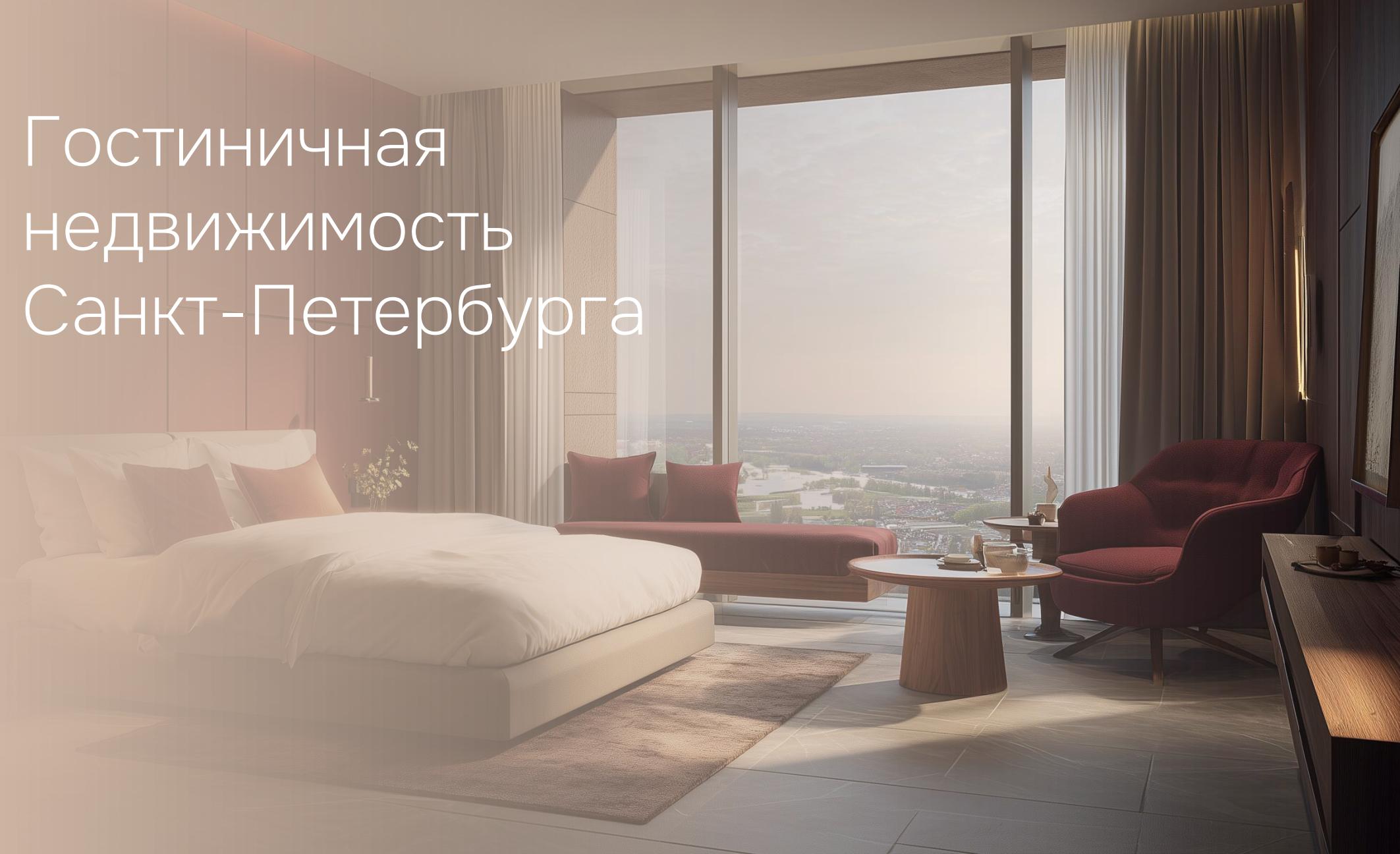
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

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

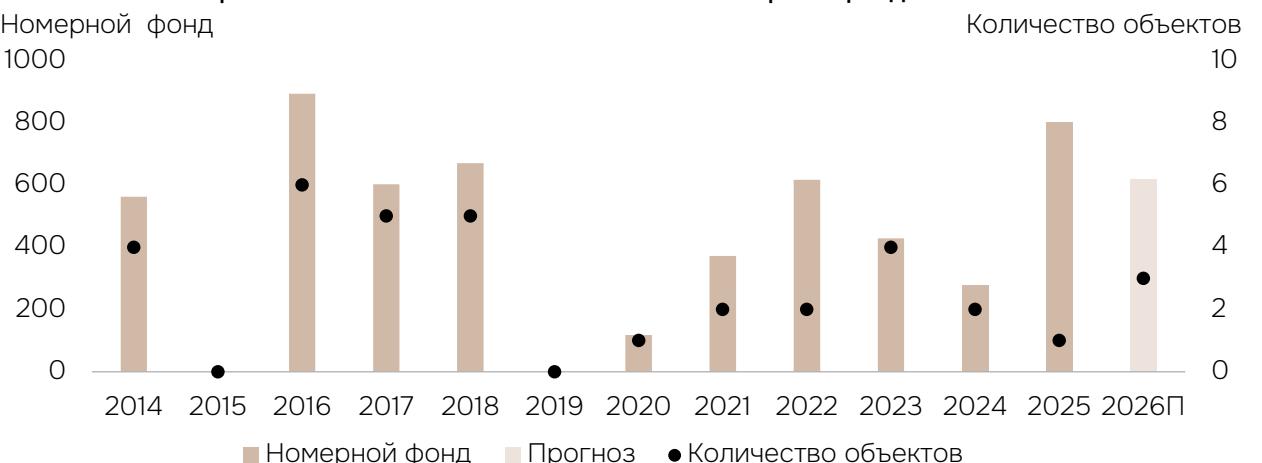
Приложения

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 +12% г/г
млн человек

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

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

Точечная корректировка загрузки

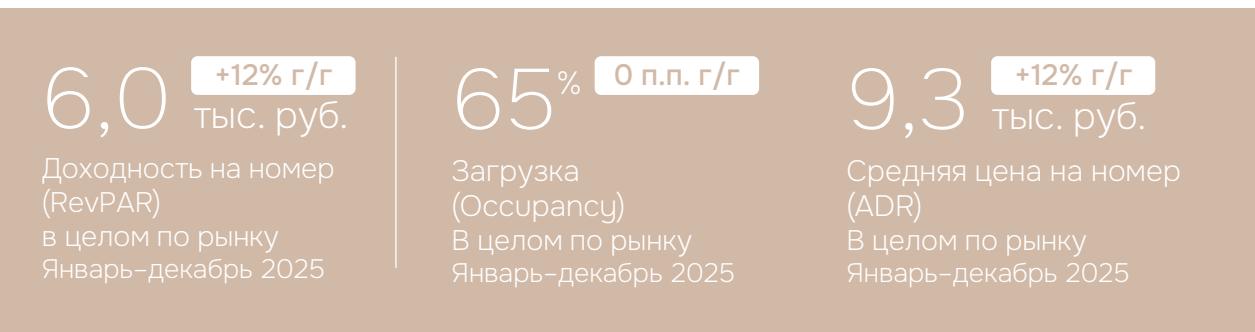
По итогам 2025 года загрузка отелей Санкт-Петербурга сохранилась на уровне 2024 года благодаря росту числа размещенных лиц в КСР. Однако в отдельных ценовых сегментах произошла точечная корректировка показателя. Снижение было зафиксировано в отелях среднценового и экономичного сегментов (-4 п.п. г/г). 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.



Загрузка, янв.-дек., %

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

	2023	2024	2025		2023	2024	2025
Экономичный	61%	64%	60%	Экономичный	3,2	3,4	4,0
Среднценовой	71%	72%	68%	Среднценовой	4,8	5,1	5,4
Верхний предел среднценового	55%	62%	64%	Верхний предел среднценового	4,8	5,5	6,3
Высокий	64%	68%	70%	Высокий	7,7	8,7	9,4
Верхний предел высокого	56%	61%	61%	Верхний предел высокого	13,2	14,1	15,3
Люксовый	44%	51%	50%	Люксовый	35,0	36,9	40,5
Рынок в целом	61%	65%	65%	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.

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.

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 гостиничные объекты в регионах

Примеры объектов, открывшихся в регионах России в 2025 году

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

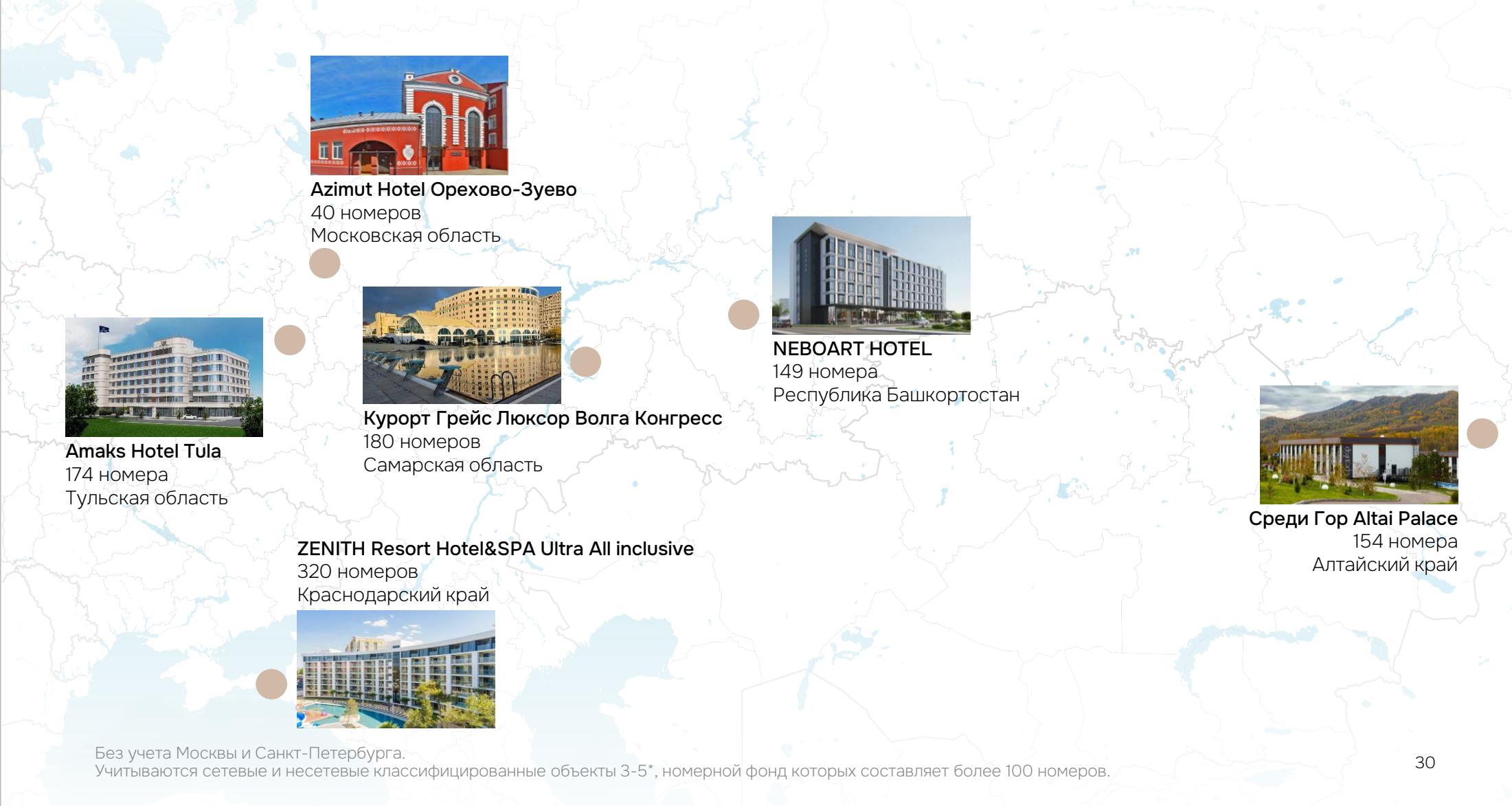
Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения



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



Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения



Люксовый

The Carlton
Ранее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого

Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий

Сафмар Тверская Москва
Ранее Marriott Tverskaya Hotel



Верхний предел среднего

Radisson Slavyanskaya Hotel & Business Center
Moscow



Среднценовой

Cosmos Smart Dubininskaya
Ранее 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
Ранее Courtyard by Marriott St. Petersburg Center



Верхний предел среднего

Cosmos St. Petersburg Pribaltiyskaya Hotel
Ранее Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya, St. Petersburg



Среднценовой

Express Sadovaya Hotel
Ранее Holiday Inn Express St. Petersburg Sadovaya



Экономичный

A-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

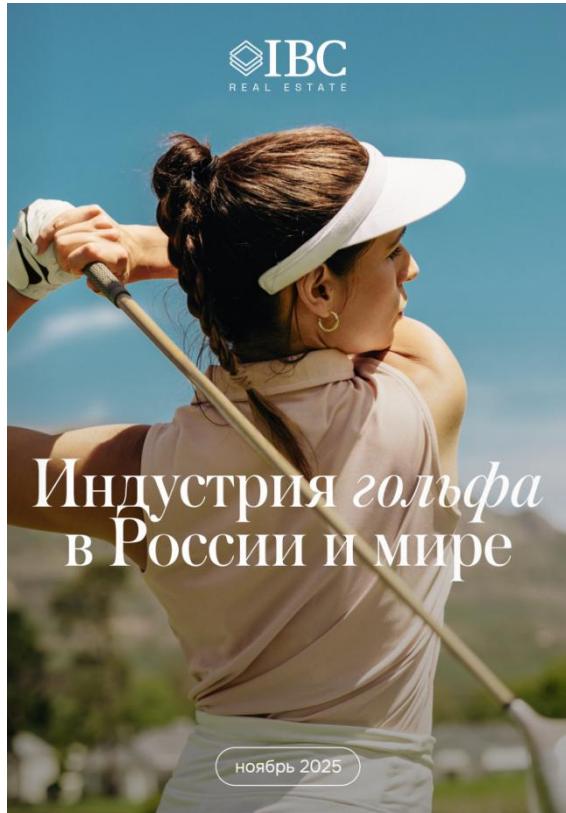
Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

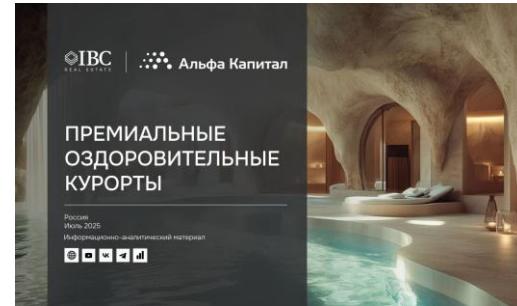
Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

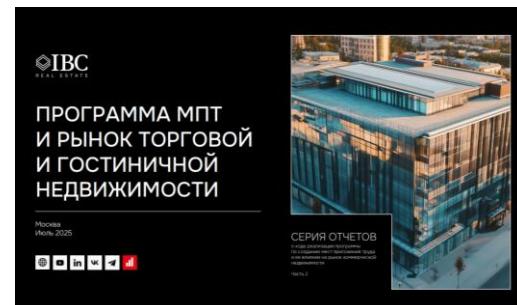


Индустрия гольфа
в России и мире

Ноябрь 2025

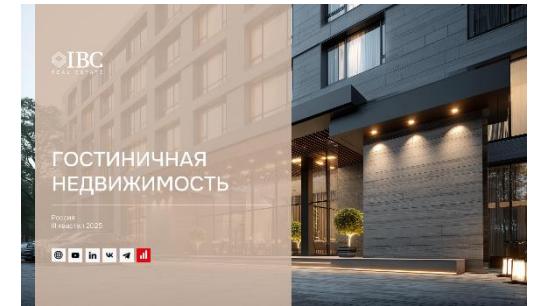


Премиальные оздоровительные курорты
Июль 2025

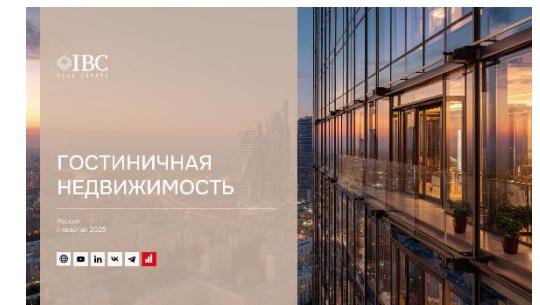


Программа МПТ и рынок торговой и
гостиничной недвижимости

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