IBC
REAL ESTATE

Стоимость строительства

гостиничная недвижимость

Россия
Ноябрь 2026



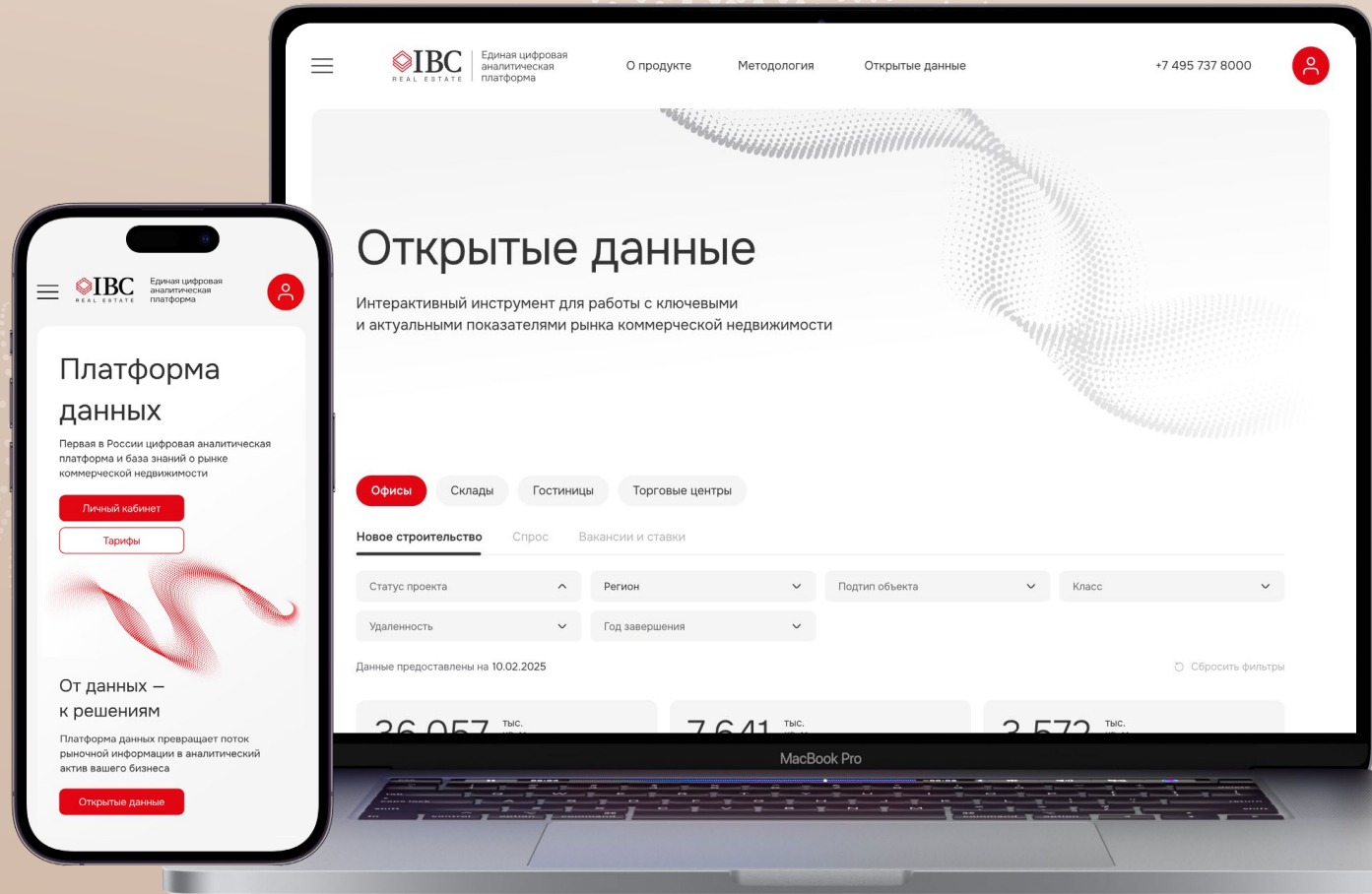
IBC REAL ESTATE

Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



IBC
REAL ESTATE

Стоимость строительства гостиниц



Ключевые цифры

282 +16% г/г тыс. руб. / кв. м

Стоимость строительства городского отеля 4* в ЦФО
III квартал 2026

17-20 млн руб. / номер

В зависимости от категории номера[1] и состава инфраструктуры

Динамика стоимости строительства,
тыс. руб. / кв. м



Средняя стоимость строительства городского отеля 4* на 100 номеров в ЦФО. Стоимость указана на кв. м общей площади объекта без учета НДС, стоимости земельного участка и технических условий.
1. Правительство РФ. Постановление от 27 декабря 2024 года №1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения». (Приложение 2).

Рынок гостиничной недвижимости демонстрирует **активное развитие на фоне трансформации потребительских предпочтений**, повышения требований к качеству гостиничного продукта и диверсификации форматов размещения. Вместе с тем сохраняется дефицит современных средств размещения и, как следствие, необходимость государственного стимулирования отрасли. **Однако реализация новых проектов сдерживается рядом факторов.**

• Высокая стоимость строительства

Рост стоимости строительства продолжается на фоне удорожания материалов и импортного оборудования, что выступает сдерживающим фактором для девелоперской активности.

• Длительный период окупаемости

Гостиничные проекты характеризуются длительным инвестиционным циклом: **срок окупаемости может превышать 15 лет.** В условиях высокой ключевой ставки экономика проектов становится особенно чувствительной к стоимости заемного финансирования и срокам возврата инвестиций. В совокупности с инфляционным давлением это **усиливает зависимость рынка от государственной поддержки и льготного финансирования.**

• Сложность управления и эксплуатации

Специфика гостиничного бизнеса требует особых компетенций для достижения целевой доходности и эксплуатации. Среди ключевых компетенций: управление доходами и персоналом, соблюдение стандартов сервиса, взаимодействие с профессиональными операторами. Это особенно важно в условиях дефицита кадров в отрасли в целом и высококвалифицированного персонала в частности.

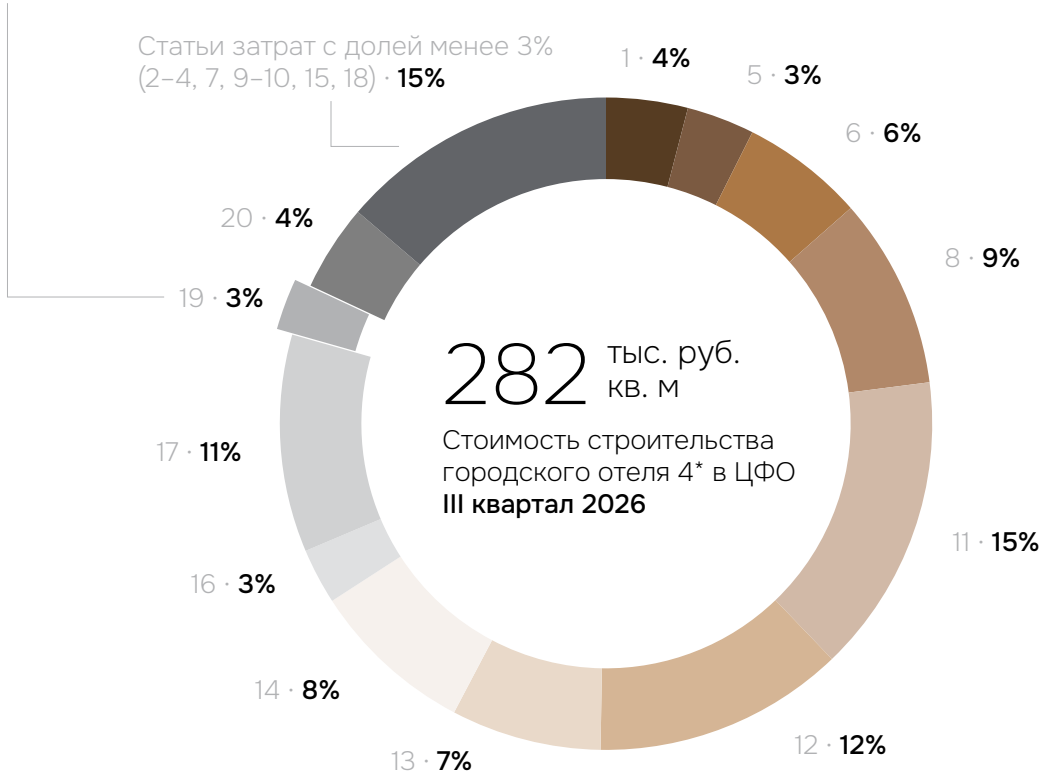
Основные разделы стоимости строительства

Средняя стоимость разделов строительства,
руб. / кв. м

		Стоимость, **III кв. 2026**, руб. / кв. м
1	Проектирование: стадия П и Р	11 400
2	Услуги заказчика и тех. заказчика	6 200
3	Устройство и содержание строительной площадки	4 800
	СМР подземной площади	
4	Гидроизоляция	2 500
5	Котлован	9 500
6	Монолит ниже 0	17 200
7	Внутренняя отделка паркинга и тех. помещений	6 000
	СМР наземной площади	
8	Монолит выше 0	26 700
9	Возведение стен и перегородок	3 800
10	Кровля	4 000
11	Фасад	41 900
12	Внутренние инженерные сети	35 100
13	Внутренняя отделка мест общего пользования	21 000
14	Внутренняя отделка номеров	23 000
15	Лифтовое и подъемное оборудование	6 000
16	Внешние инженерные системы	7 800
17	Мебель и оборудование	30 400
18	Благоустройство	5 500
19	Предоткрытие	7 200
20	Прочие и непредвиденные расходы	12 100
		282 100

Структура стоимости строительства, %

Предоткрытие – завершающий этап реализации гостиничного проекта, который сопряжен с высокими рисками. **Недостаточный объем финансирования в совокупности с вероятностью роста фактических затрат под влиянием инфляционных и иных внешних факторов** может привести к смещению сроков открытия. Для минимизации рисков необходимо заложить в финансовую модель консервативный сценарий с учетом возможных отклонений и детально проработать дорожную карту проекта.



Средняя стоимость строительства городского отеля 4* на 100 номеров в ЦФО.
Стоимость указана на кв. м общей площади объекта без учета НДС, стоимости земельного участка и технических условий.

Стоимость строительства в зависимости от звездности и типа объекта

На основе анализа стоимости строительства различных гостиничных объектов были сформированы корректировки – **процент возможного изменения стоимости строительства в зависимости от звездности объекта.** В качестве «базовой» учитывается средняя стоимость строительства городского отеля 4* на 100 номеров на конец III квартала 2026 года в ЦФО.

• Звездность объекта

Наибольшие затраты при строительстве объектов характерны для гостиниц 5*, себестоимость которых в среднем на 15–20% превышает стоимость строительства объектов 4*. **Затраты на строительство гостиницы 3* значительно ниже** (на 30–40% относительно отелей 4*) ввиду менее строгих требований к данному типу объектов.

• Тип объекта

Важно также учитывать, что **стоимость строительства курортных отелей в среднем на 15–20%** превышает стоимость строительства городских объектов. **В городских гостиницах основной объем площадей приходится на номерной фонд,** а инфраструктура, как правило, ограничена рестораном и конференц-залом. **Курортные отели,** в свою очередь, обладают большой территорией и увеличенным номерным фондом с расширенным оснащением, а также разнообразной инфраструктурой, обеспечивающей автономное размещение гостей без необходимости покидать территорию. **Также сказывается и географическая специфика.** Курортные направления в России в основном представлены южными регионами, где проблема дефицита квалифицированных кадров ощущается острее, и развивающимися локациями (например, Алтай), которые сталкиваются со сложностями с логистикой ввиду удаленности.

Стоимость указана на кв. м общей площади объекта без учета НДС, стоимости земельного участка и технических условий.

Средние корректировки к стоимости строительства в зависимости от звездности объекта

	Стоимость строительства, руб. / кв. м
3 звезды Акцент на экономическую эффективность. Основной объем площадей приходится на номера, дополнительная инфраструктура ограничена	180 000 **ниже на 30–40%** от средней себестоимости в отчете по гостинице 4 звезды
4 звезды Более высокие требования к оснащению, для чего используются сложные инженерные системы и более высококачественные отделочные материалы	282 100 Все корректировки приводятся к данной себестоимости
5 звезд Высокий уровень затрат. Используются энергоэффективные инженерные системы, премиальные материалы, авторские архитектурные решения	329 000 **выше на 15–20%** от средней себестоимости в отчете по гостинице 4 звезды

Влияние звездности объекта на стоимость строительства

Звездность отеля – это не только уровень отделки и оснащения: Постановление Правительства РФ № 1951 от 27.12.2024 устанавливает требования к зданию, номерному фонду, общественным пространствам, питанию, услугам и персоналу, поэтому **повышение уровня звездности предполагает комплексные изменения проекта.**

При переходе от 3* к 4* основной вклад в удорожание обычно формирует номерной фонд, расширение общественных зон, ресторанная и сервисная инфраструктура. Если гостиница изначально проектировалась с компактными номерами и ограниченными общественными площадями, перепланировка и увеличение площадей могут потребовать более существенных вложений, чем повышение качества отделки.

При переходе от 4* к 5* возрастает роль премиальных материалов и индивидуальных интерьерных решений. Однако еще сильнее на бюджет влияют увеличение площади на гостя, создание бассейна и спа-комплекса, открытие дополнительных ресторанов, а также усложнение инженерных решений и требований к эксплуатации. Так, за 2023–2025 годы стоимость строительства городских отелей 4* выросла: сопоставимый CAPEX увеличился в среднем на 20–40%.



Анна Борисова

Вице-президент по развитию сети AZIMUT Hotels



Влияние типа объекта на стоимость строительства



В гостиничном девелопменте смета остается динамичной: изменение концепции или звездности отеля влечет за собой пересмотр всех статей бюджета, связанных с отделкой, инженерией и оснащением.

Тип объекта также вносит свои корректировки. В городском отеле выше стоимость участка, а строительная площадка зачастую ограничена. Также существенны затраты на подземный паркинг и скоростные лифты. В то же время фокус на номерном фонде и компактных зонах для бизнес-гостей позволяет снизить затраты на инфраструктуру.

Курортные отели характеризуются большей площадью номеров и общественных зон. При возведении объектов такого типа, как правило, застраивается не более половины участка, оставшаяся часть отводится под благоустройство. Поэтому заметная часть бюджета уходит на благоустройство территории, ландшафтный дизайн, протяженные внешние сети и рекреационную инфраструктуру: подогреваемые бассейны, пляжные зоны, спортивные и детские площадки.



Евгения Игнатова
Заместитель директора
по развитию UPRO GROUP

Стоимость строительства в зависимости от географии объекта



Федеральный округ	Корректировка к стоимости строительства, %	Стоимость строительства тыс. руб. / кв. м
ДФО	**выше** на 30–50%	395
СФО	**выше** на 20–30%	362
УФО	**выше** на 10–15%	325
ЦФО	Все корректировки приводятся к данной стоимости	282
СЗФО	**ниже** на 5–10%	263
ПФО	**ниже** на 5–15%	249
ЮФО	**ниже** на 5–15%	249
СКФО	**ниже** на 5–15%	249

Все корректировки приведены к средней стоимости строительства городского отеля 4* на 100 номеров в ЦФО.
Стоимость указана на кв. м общей площади объекта без учета НДС, стоимости земельного участка и технических условий.

Факторы, влияющие на стоимость строительства в зависимости от географии объекта

• Какие факторы увеличивают стоимость строительства в отдельных федеральных округах?

1. Ввиду **логистических издержек и дефицита необходимой инфраструктуры** итоговая стоимость проекта в труднодоступных районах может в 2 раза превышать базовые показатели ЦФО.
2. В регионах со **сложными климатическими и геологическими условиями,** где строительный сезон короткий, а также требуется применение специального оборудования и материалов, совокупная стоимость строительно-монтажных работ (почти 70% бюджета проекта) также может почти в 2 раза превышать индикаторы в ЦФО и ЮФО.
3. Дополнительное давление оказывает **высокая стоимость рабочей силы:** в удаленных локациях проблема кадрового голода решается за счет применения вахтового метода и специальных региональных надбавок, что в совокупности увеличивает стоимость минимум на 20%.

• Как сказывается внутрирегиональная дифференциация?

Несмотря на более низкую стоимость земли, итоговая стоимость строительства за один кв. м в малых и средних городах зачастую превышает показатели региональных столиц, где уже развита логистика, сформирован конкурентный рынок подрядчиков, доступны местные производители материалов. Так, затраты на привлечение рабочей силы, завоз техники и материалов полностью перекрывают экономию на земле.

В Москве и Санкт-Петербурге итоговая стоимость зачастую приближена к максимальным показателям преимущественно ввиду высокой стоимости земли. Однако стоимость самих строительно-монтажных работ может быть даже ниже, чем в изолированных малых городах в удаленных локациях, благодаря наличию высококвалифицированных подрядчиков и отлаженных процессов.

• Что позволяет снизить стоимость проекта?

Оптимизация бюджета проекта достигается за счет комплексных решений. Универсальными инструментами для всех регионов выступают **использование сетевых контрактов гостиничных управляющих компаний и диверсификация цепочек поставок.** В частности, для восточных регионов России ключевым логистическим преимуществом остается близость к Китаю.

Дополнительный эффект может дать технологическая составляющая: применение BIM-моделирования на стадии проектирования и заводская готовность элементов позволяют снизить количество ошибок на строительной площадке и ускорить процесс монтажа.

Сократить затраты позволяет использование механизмов государственной поддержки. Действующие федеральные и региональные программы софинансирования туристической инфраструктуры (например, «Развитие туризма») могут решить проблему инфраструктурного дефицита.

Влияние географии объекта на стоимость строительства

Стоимость строительства гостиниц в России сильно различается по регионам: в ЦФО рынок более предсказуем, а в ДФО, СФО и Арктической зоне цены заметно выше из-за ряда факторов. Главные причины удорожания для этих регионов – сложная логистика (транспортные расходы могут достигать 80–100% от базовой стоимости в труднодоступных районах), суровые климатические условия и геология (в зонах вечной мерзлоты стоимость строительно-монтажных работ вырастает почти вдвое), дефицит квалифицированной рабочей силы и «северные» надбавки для строителей, а также увеличенные расходы на подключение к инженерной инфраструктуре добавляют к бюджету проекта еще 10–20%. На стоимость также влияет вид работ: **реконструкция и редевелопмент зданий обычно оказываются дороже нового строительства.**

При этом существуют способы снизить издержки: сетевые контракты гостиничных управляющих компаний дают экономию во всех регионах, а региональные и федеральные программы позволяют частично компенсировать затраты на инфраструктуру. В отдельных случаях помогают налаженная логистика подрядчиков, близость зарубежных поставщиков (например, Китая) и перераспределение сроков работ, например, строительство в летний период в арктических зонах, хотя такой подход не всегда выгоден из-за сопутствующих расходов.



Денис Денисов

Вице-президент по развитию сети Cosmos Hotel Group



IBC
REAL ESTATE

Обзор рынка гостиничной недвижимости



Темпы строительства новых объектов в России

• Сдержанная динамика нового строительства

Высокая стоимость строительства и последующей эксплуатации объектов остаются ключевыми сдерживающими факторами девелоперской активности. Даже для объектов на высокой стадии готовности сохраняются существенные риски переноса сроков открытия.

• Концентрация девелоперской активности в ключевых локациях страны

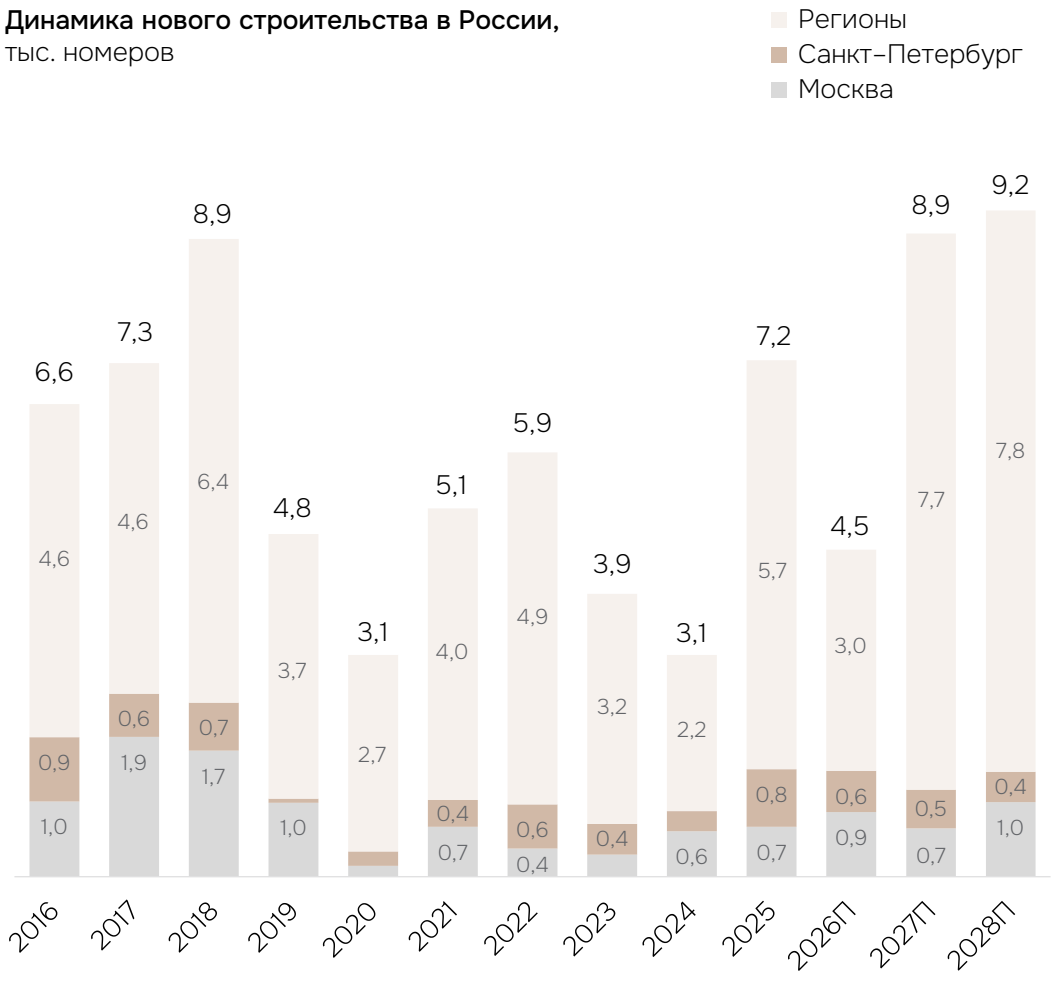
Новое строительство концентрируется преимущественно на южных курортных направлениях, которые характеризуются высоким туристическим спросом. Согласно прогнозу IBC Real Estate, совокупный ввод новых номеров в России в 2026–2028 годах составит 22,5 тыс. Регионы-лидеры по объему нового строительства: Краснодарский край (24%), Москва (12%), а также Московская область (7%) и Санкт-Петербург (7%).

• Рост предложения за счет крупных проектов

В условиях роста внутреннего туризма и благодаря системной государственной поддержке **в регионах реализуются крупные курортные кластеры, формирующие новое предложение.** Среди них: Белая Дюна в Калининградской области на 10,5 тыс. номеров (2034), Курорт Лучи в Краснодарском крае на 7,0 тыс. номеров (2030), Волшебный Байкал в Республике Бурятия на 4,6 тыс. номеров (2030) и др.

Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд:
сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров.

Динамика нового строительства в России,
тыс. номеров



Регионы-лидеры по объему номерного фонда

Перейти

Структура предложения по звездности

70,8 тыс. номеров

Номерной фонд гостиниц категории **3 звезды**

37 %

Основной спрос обеспечивают туристы, которые ищут баланс в соотношении стоимости проживания и уровня предоставляемых услуг.

88,6 тыс. номеров

Номерной фонд гостиниц категории **4 звезды**

47 %

Наиболее распространенная категория отелей с полным набором услуг. Расположены преимущественно в центральных районах города, в курортных зонах – на небольшой удаленности от береговой линии.

31,0 тыс. номеров

Номерной фонд гостиниц категории **5 звезд**

16 %

Гостиницы с широким спектром услуг и развитой инфраструктурой. Основная цель заключается в создании уникального туристского предложения.

Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд: сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров.
1. Источник: Правительство РФ. Постановление от 27 декабря 2024 года №1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения».

Отели категории 4* лидируют в структуре номерного фонда большинства регионов страны (47%). Это прослеживается как на примере рынков двух столиц: в Москве и Санкт-Петербурге их доля составляет 45% и 59%, так и в курортных локациях: в Краснодарском крае и Республике Крым индикатор достигает 42% и 46%.

Гостиницы категории 3*, хоть и составляют больше трети (37%) предложения, за последние 10 лет сократили свою долю на 5 п.п. ввиду **изменения потребительских предпочтений на фоне роста цен в туротрасли.** Часть аудитории переходит в альтернативные форматы размещения с более низкой стоимостью проживания. Потребители, по-прежнему готовые вкладываться в высокий уровень сервиса и уникальные впечатления, отдают предпочтение более дорогим отелям.

В перспективе ближайших пяти лет основной объем нового строительства по-прежнему будет сконцентрирован на гостиницах категорий 3* и 4*. При этом продолжается **активное строительство гостиничных объектов 5*, особенно на курортных направлениях:** в структуре нового строительства за последние 5 лет в Краснодарском крае и Республике Крым на гостиницы 5* приходится 34%, что в 2 раза больше, чем в структуре общего предложения в целом по стране и в этих регионах, в частности. Развитие сегмента особенно актуально на фоне роста выездного туризма, выступающего ключевым вызовом для туротрасли.

Требования к минимальной площади номеров гостиниц различных категорий[1]

Фактическая площадь обычно выше нормативов и зависит от категории номера

	3 звезды	4 звезды	5 звезд
1-местн. номер	12 кв. м.	12 кв. м.	14 кв. м.
2-местн. номер	15 кв. м.	15 кв. м.	16 кв. м.

Объемно-планировочные и строительные требования к гостиницам по категориям

Перейти

Выручка на доступный номер в ключевых локациях страны стагнирует

Изменение выручки на доступный номер в ключевых локациях России, %

Снижение

Снижаются загрузка и средняя цена. Важно повышать количество гостей и операционную эффективность.

Примеры локаций:

Сочи, Побережье	-30%
Архыз	-20%
Пермь	-16%
Волгоград	-12%
Москва	-9%
Сочи, Горы	-2%

Стабилизация

Динамика операционных показателей в диапазоне +-5% г/г*. Индикатор почти не меняется.

Примеры локаций:

Новосибирск	-2%
Санкт-Петербург	-2%
Казань	-1%
Иркутск	0%
Свердловская обл.	0%

Замедление роста

Темпы роста индикатора снижаются, но остаются в положительной зоне. Рынок близок к насыщению.

Примеры локаций:

Ленинградская обл.	+7%
Владивосток	+5%
Екатеринбург	+2%
Великий Новгород	+1%
Ульяновск	+1%

Уверенный рост

Высокие темпы роста индикатора, спрос устойчив. Растет как загрузка, так и средняя цена на номер.

Сегодня ни одна локация не находится на данной стадии.

В условиях роста операционных расходов – в том числе, затрат на персонал и содержание номерного фонда – **перед отельерами стоит задача усиления конкурентных позиций.** Ключевыми инструментами, способствующими стимулированию спроса и расширению клиентской базы выступают развитие канала прямых продаж и формирование диверсифицированного предложения, ориентированного на создание уникального клиентского опыта.

Гостиничный рынок России в большинстве локаций перешел в фазу плато или упадка

В первой половине 2027 года загрузка и средняя цена на номер продолжат снижаться, во второй – ожидается рост и дальнейшая стабилизация динамики показателей на уровне 2026 года. При этом рынок будет оставаться неоднородным: динамика может различаться в зависимости от локации, сегмента отелей и конкурентного окружения.



Сергей Данильченко
Основатель и CEO Hotel Advisors

Представлено изменение выручки на доступный номер (RevPAR) по итогам января-сентября 2026 года.
Источник: операционные показатели Hotel Advisors.

Ключевые выводы

• Основной объем девелоперской активности формируется за счет крупных проектов

Девелоперская активность концентрируется преимущественно в ключевых локациях страны, формирующих устойчиво высокий туристический поток. В ближайшие годы на рынок будут активно выходить проекты, реализуемые в рамках Постановления №141. В 20 регионах России уже открыто 38 гостиничных объектов на 9,4 тыс. номеров. На различных стадиях реализации находятся проекты совокупно еще более чем на 7,0 тыс. номеров.

Вместе с тем **на рынке сохраняются высокие риски заморозки: часть проектов может не открыться.** Причиной выступает комплекс факторов: длительный инвестиционный цикл, сложность операционного управления и эксплуатации, а также высокая стоимость строительства гостиничного объекта. Совокупность данных факторов создает риски смещения сроков строительства и запуска объектов.

• Рост стоимости строительства гостиниц

По итогам III квартала 2026 года стоимость строительства городского отеля 4* с номерным фондом 100 номеров в ЦФО выросла на 16% г/г, составив 282 тыс. руб. / кв. м. По прогнозу IBC Real Estate, **по итогам 2026 года индикатор увеличится до 287 тыс. руб. / кв. м (+14% г/г).**

Рост стоимости строительства обусловлен удорожанием материалов и импортного оборудования, что, в свою очередь, выступает сдерживающим фактором для девелоперской активности на рынке гостиничной недвижимости России.

Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд:
сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров.

• Снижение потенциала спроса на гостиничные услуги

Численность размещенных лиц в средствах размещения продолжает увеличиваться, однако темпы роста показателя снижаются: в ряде регионов уже фиксируются отрицательные значения. За январь–август 2026 года индикатор увеличился на 3% г/г, достигнув 63, 3 млн чел. Для сравнения: в 2023–2025 среднегодовой темп роста составлял 11%.

Так, по оценке IBC Real Estate, **по итогам 2026 года темп роста индикатора в целом по России снизится до 7%.** Основным сдерживающим фактором остается структурный дисбаланс: за январь–июнь 2026 число выездных поездок выросло на 5% г/г, тогда как въездной поток сократился на 11% г/г. Данная тенденция является **ключевым вызовом для развития туристической отрасли в России.**

Ознакомиться с динамикой численности размещенных лиц в средствах размещения и регионами-лидерами

Перейти

Источник: Росстат.

Приложение 1

Методология расчета

Предпосылки

1. Стоимость строительства приведена для городского отеля категории 4 звезды, номерной фонд которого составляет 100 номеров и соответствует Единому реестру объектов классификации в сфере туристской индустрии.
2. Стоимость **указана на кв. м общей площади объекта без учета НДС, а также стоимости земельного участка, технических условий и демонтажных работ.**
3. Отражены следующие разделы стоимости строительства: проектирование (стадия П и Р), услуги заказчика и тех. заказчика, устройство и содержание строительной площадки, СМР подземной и наземной площади, лифтовое и подъемное оборудование, внешние инженерные сети, мебель и оборудование, благоустройство, предоткрытие, а также прочие и непредвиденные расходы.
4. Цены приведены согласно экспертной оценке IBC Real Estate **на основе усредненных данных гостиничных сетей** AZIMUT Hotels, Cosmos Hotel Group, UPRO Group.

Источники

1. Стоимость строительства: AZIMUT Hotels, Cosmos Hotel Group, UPRO Group.
2. Операционные показатели: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.
3. Рынок гостиничной недвижимости: IBC Real Estate.

azimut HOTELS

СЕТЬ ОТЕЛЕЙ COSMOS

UPRO GROUP

HA HOTEL ADVISORS



Приложение 2

Требования к общей площади гостиничного номера согласно категории

№	Категории номеров	Требование
1	Сюит	Общая площадь номера не менее 75 кв. м, три и более комнаты – гостиная (столовая), кабинет и спальня
2	Апартамент	Общая площадь номера не менее 40 кв. м, две и более комнаты – гостиная (столовая) и спальня
3	Люкс	Общая площадь номера не менее 35 кв. м, две комнаты – гостиная и спальня
4	Джуниор сюит	Общая площадь номера не менее 25 кв. м, одна комната
5	Студия	
	Минимальная площадь устанавливается в зависимости от категории средства размещения:	
6	Первая категория (стандарт)	Номер, состоящий из одной жилой комнаты с одной или двумя кроватями, с полным санузлом (ванна или душ, умывальник, унитаз), рассчитанный на проживание одного или двух человек
7	Вторая категория	Номер, состоящий из одной жилой комнаты с одной или двумя кроватями, с неполным санузлом (умывальник, унитаз либо один полный санузел в блоке из 2-3 номеров), рассчитанный на проживание одного или двух человек
8	Третья категория	Номер, состоящий из одной жилой комнаты, рассчитанный на проживание 3 и более человек, с неполным санузлом (умывальник и унитаз) либо одним полным санузлом в блоке из 2-3 номеров
9	Четвертая категория	Номер, состоящий из одной жилой комнаты с умывальником
10	Пятая категория	Номер, состоящий из одной жилой комнаты без сантехнического оборудования

Вернуться

Источник: Правительство РФ. Постановление от 27 декабря 2024 года №1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения».

Приложение 3

Регионы-лидеры по объему номерного фонда

№	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров
1	ЮФО	Краснодарский край	42,4 (+1%)
2	ЦФО	Москва	35,3 (+2%)
3	СЗФО	Санкт-Петербург	19,9 (+3%)
4	ЦФО	Московская область	12,1 (+3%)
5	ЮФО	Республика Крым	6,3 (0%)
6	ПФО	Республика Татарстан	4,4 (0%)
7	УФО	Свердловская область	3,4 (0%)
8	СФО	Новосибирская область	3,0 (0%)
9	ПФО	Нижегородская область	2,9 (+7%)
10	ЦФО	Ярославская область	2,7 (0%)
11	ЦФО	Владимирская область	2,4 (0%)
12	ЮФО	Ростовская область	2,3 (0%)
13	ПФО	Республика Башкортостан	2,2 (0%)
14	ПФО	Самарская область	2,2 (0%)
15	ДФО	Приморский край	2,1 (0%)

№	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров
16	СФО	Красноярский край	2,0 (0%)
17	УФО	Тюменская область	1,8 (0%)
18	СФО	Иркутская область	1,7 (0%)
19	ЦФО	Тверская область	1,6 (0%)
20	СЗФО	Калининградская область	1,6 (0%)
21	ДФО	Хабаровский край	1,5 (0%)
22	ЦФО	Калужская область	1,4 (0%)
23	СФО	Омская область	1,4 (0%)
24	ЦФО	Воронежская область	1,4 (0%)
25	ПФО	Пермский край	1,3 (0%)
26	СФО	Алтайский край	1,2 (0%)
27	СКФО	Карачаево-Черкесская Республика	1,2 (0%)
28	СКФО	Ставропольский край	1,2 (0%)
29	СФО	Кемеровская область	1,1 (0%)
30	СЗФО	Ленинградская область	1,0 (0%)

Вернуться

Данные актуальны на 01.11.2026.
Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд: сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров.

Приложение 4

Объемно-планировочные и строительные требования к гостиницам по категориям

№	Требование	Гостиницы 3 звезды	Гостиницы 4 звезды	Гостиницы 5 звезд
1	Внешнее освещение здания и прилегающей территории			
	Наружное архитектурное освещение (подсветка) здания	–	+	+
	Освещение центрального входа, подходов к зданию, территории	+	+	+
2	Парковка у центрального входа (для объектов 15+ номеров)	–	+	+
3	Освещаемая вывеска	+	+	+
4	Вход для гостей, отдельный от служебного входа	+ (для объектов 50+ номеров)	+	+
5	Аварийное освещение и резервное электроснабжение	+	+	+
6	Водоснабжение: резервное горячее водоснабжение	+	+	+
7	Кондиционирование воздуха в 100% номеров и общественных помещениях	–	+	+
8	Лифт в зданиях	+ (для объектов 15+ номеров, 3+ этажа)	+ (для объектов 15+ номеров, 2+ этажа, кроме объектов, расположенных в ОКН)	+ (для объектов 15+ номеров, 2+ этажа, кроме объектов, расположенных в ОКН)
9	Бизнес-центр (в СР с кол-вом номеров до 15 допускается предоставление услуг бизнес-центра в выделенных зонах общественных помещений)	–	+	+
10	Предприятия питания	Предприятия питания любого типа	Ресторан, бар (лобби-бар), банкетный зал (залы) (кафе, если кол-во номеров до 50)	Ресторан, бар (лобби-бар), банкетный зал (залы)

Источник: Правительство РФ. Постановление от 27 декабря 2024 года №1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения».
Средство размещения (ранее КСР – коллективное средство размещения) – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц (относятся гостиницы, мотели, хостелы, пансионаты, базы отдыха и др.). Источник: Росстат.
Объекты культурного наследия (ОКН) – недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий.

Вернуться

Приложение 5

Численность размещенных лиц в средствах размещения

Динамика количества размещенных лиц в средствах размещения,
млн человек

Год	Янв.–авг., млн чел.	Годовое значение, млн чел.	Темп роста г/г, %
2026	63,3	92,5[1]	+3%
2025	61,7	92,0	+2%
2024	58,6	90,1	+8%
2023	52,5	83,6	+14%
2022	45,8	73,1	+10%
2021	26,3*	66,5	+40%
2020	14,8*	47,4	-38%
2019	30.3*	76,0	+6%
2018	27,6*	71,5	+16%
2017	23,7*	61,6	+13%
2016	21,6*	54,4	+10%

ТОП-10 регионов по количеству размещенных лиц в средствах размещения,
январь–август 2026, млн человек

№	Федеральный округ	Регион	2026
1	ЦФО	Москва	8,8 | +7%
2	ЮФО	Краснодарский край	6,4 | -2%
3	СЗФО	Санкт-Петербург	4,7 | -2%
4	ЦФО	Московская область	4,6 | +22%
5	ПФО	Республика Татарстан	2,3 | +16%
6	УФО	Свердловская область	1,6 | +9%
7	УФО	Тюменская область	1,4 | +10%
8	ЮФО	Республика Крым	1,3 | -25%
9	ЮФО	Ростовская область	1,3 | +4%
10	ПФО	Нижегородская область	1,2 | -5%

Средство размещения (ранее КСР – коллективное средство размещения) – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц (относятся гостиницы, мотели, хостелы, пансионаты, базы отдыха и др.). Источник: Росстат.
*Данные представлены за январь–июнь.
1. Оценка IBC Real Estate на основе данных Росстат.

Вернуться

IBC REAL ESTATE | *Совершенство в деталях*



Алексей Ефимов
Генеральный директор
Alexey.Efimov@ibcrealestate.ru



Микаэл Казарян
Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций
Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Евгений Саурин
Руководитель департамента стратегического консалтинга
Evgeny.Saurin@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай
Руководитель департамента исследований и аналитики
Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Анастасия Захарьева
Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики
Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева
Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики
Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Ксения Каменская
Старший аналитик департамента исследований и аналитики
Ksenia.Kamenskaya@ibcrealestate.ru



Номина Шамбеева
Аналитик департамента исследований и аналитики
Nomina.Shambeeva@ibcrealestate.ru

СТРЕМЛЕНИЕ К ЛИДЕРСТВУ | ОТКРЫТОСТЬ И ЧЕСТНОСТЬ | ДИСЦИПЛИНА И УВАЖЕНИЕ | УДОВОЛЬСТВИЕ ОТ БИЗНЕСА | КОМАНДНАЯ ИГРА

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

Свяжитесь с нами | Платформа данных