



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
III квартал 2025



Внешний контекст >

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

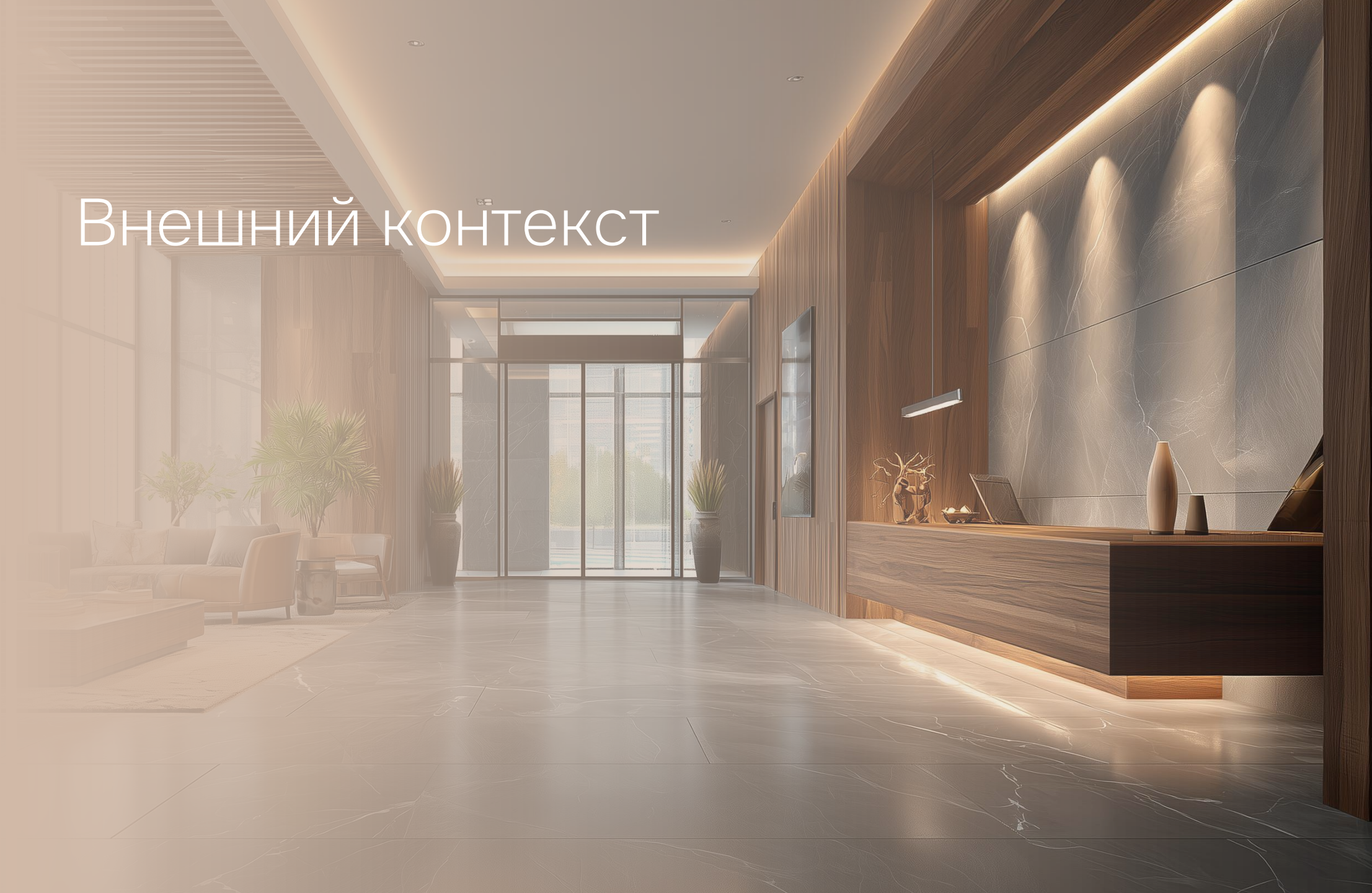
Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Пересмотр прогнозов и траектории роста 2025-2028

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 III квартале 2025 года замедление экономики продолжилось. Прирост ВВП за январь-август составил 1,0% после 4,3% за 2024 год в целом. Причинами охлаждения стали замедление деловой и потребительской активности.

С начала 2025 года фиксируется тенденция на замедление темпов роста заработных плат – на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда. При этом совокупный показатель денежных доходов населения продолжает расти высокими темпами, в первую очередь, ввиду сохранения высоких ставок по банковским вкладам.

Стабилизация инфляции производителей – 3,4% за январь-август 2025 года – способствовала **замедлению темпа роста стоимости строительства и, как следствие, сохранению высокой девелоперской активности на рынке.**

В 2026 темп роста ВВП будет сохраняться сдержанным, продемонстрировав восстановление не ранее 2027 года.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.
*Ключевая ставка указана на 15.10.2025 в % годовых.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-авг. 2025	2025П	2026П	2027П	2028П
Темп роста ВВП <small>% г/г</small>	-1,4	4,1	4,3	1,0	1,0	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка <small>в среднем по году, %</small>	10,6	9,9	17,5	17,0*	18,8-19,6	12,0-13,0	7,5-8,5	7,5-8,5
Индекс потребительских цен <small>% дек./дек.</small>	11,9	7,4	9,5	9,6	6,8	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей <small>% дек./дек.</small>	11,4	4,0	12,1	3,4	3,0	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли <small>% г/г</small>	-6,5	8,0	7,7	2,2	2,5	1,1	3,9	3,6
Уровень безработицы <small>% г/г</small>	4,0	3,2	2,5	2,3	2,3	2,6	2,5	2,3

Сохранять **умеренный оптимизм** относительно деловой и потребительской активности и, как следствие, спроса на коммерческую недвижимость позволяют два фактора:

1

Начиная с июля 2025 фиксируется **рост корпоративного кредитования**, что будет способствовать сохранению уровня деловой активности в среднесрочной перспективе.

2

По мере снижения ключевой ставки **потребительская активность будет демонстрировать стремительное восстановление** ввиду реализации накопленного потенциала.

Высокие объемы ввода в условиях стабилизации спроса

Объем ввода в эксплуатацию во всех сегментах демонстрируют рост, новые проекты продолжают активно заявляться на рынок. Однако **спрос стабилизировался во всех сегментах:** как со стороны бизнеса, так и со стороны потребителей. **2026 год станет годом дальнейшего снижения спроса** и перехода «часов рынка» в красную зону по всем сегментам

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

Объем ввода I–III кв. 2025

Москва

Объем ввода I–III кв. 2025

Цикл рынка

Изменение цикла рынка III кв. 2024 / III кв. 2025

Склады ¹

5 872 **+80%**
тыс. кв. м

1 948 **+98%**
тыс. кв. м



Абсолютный рекорд по объему ввода совокупно по России. При этом спрос стабилизировался, а ставки аренды демонстрируют снижение с начала года.

Офисы ²

672 **+33%**
тыс. кв. м

531 **+31%**
тыс. кв. м



Повышенные объемы ввода обеспечены завершением штаб-квартир, что **поддерживает баланс рынка**. Сроки ввода по многим спекулятивным проектам переносятся на более поздние даты на фоне стабилизации спроса.

Торговые центры ³

356 **+35%**
тыс. кв. м

106 **+26%**
тыс. кв. м



Объем ввода по России стал самым высоким за последние 4 года, в Москве – за последние 5 лет, что стало причиной роста вакантности на 2 п.п.

Гостиницы ⁴

5 176 **x3**
номеров

467 **-9%**
номеров



Объем ввода по России стал самым высоким за последние 7 лет. При этом загрузка демонстрирует постепенное снижение, а тарифы значительно замедлили рост.

Изменение для всех индикаторов указано за аналогичный период прошлого года.

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

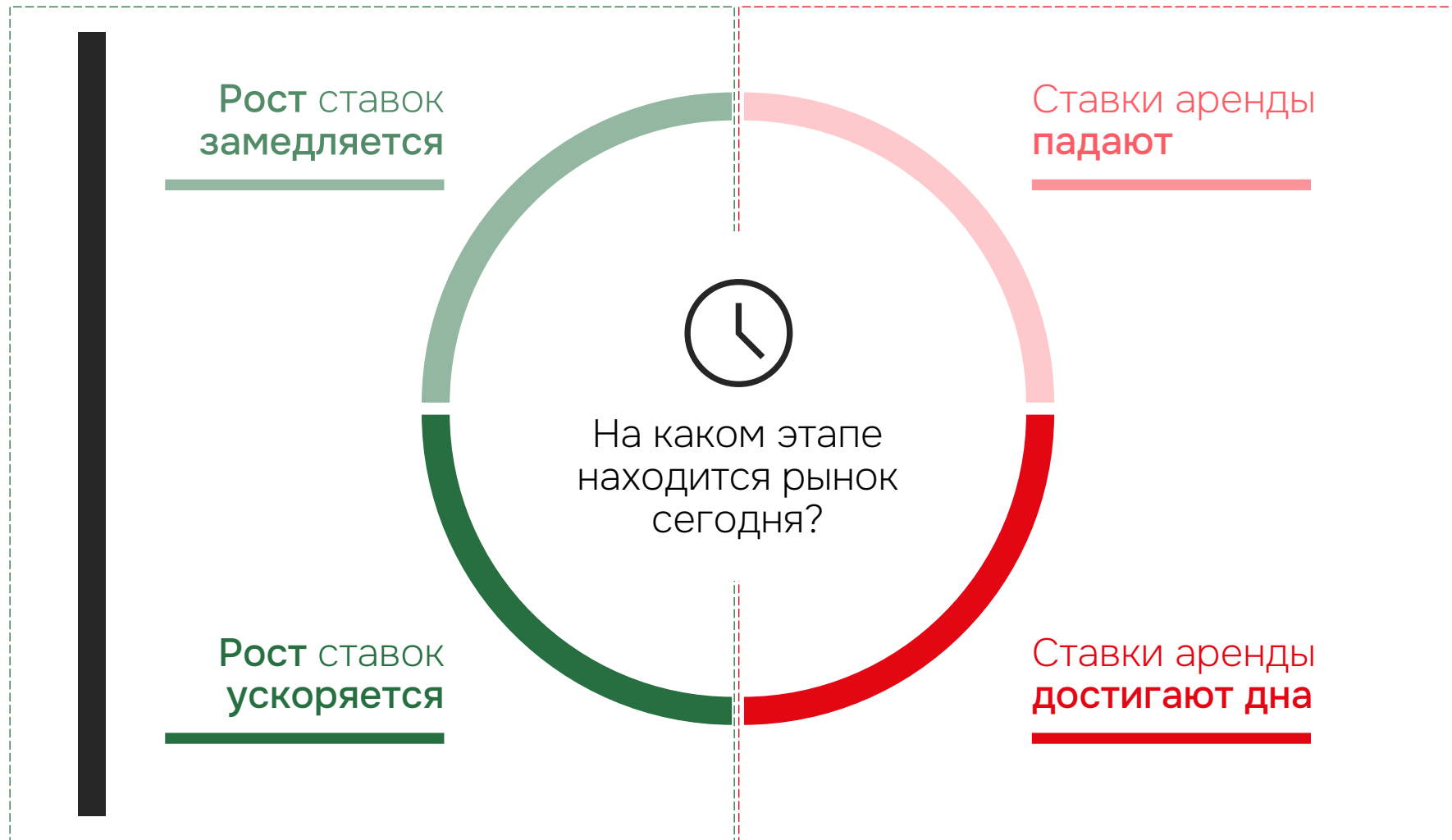
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

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



Туристский поток

Рост показателя год к году составил 4%

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.

122,6 млн поездок

Туристский поток в РФ
Январь-август 2025

Количество размещенных в КСР*

По результатам 8 месяцев 2025 года индикатор увеличился на 5% 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



Регионы-лидеры по количеству размещенных в КСР

По итогам 8 месяцев 2025 года численность остановившихся в коллективных средствах размещения достигла 61,7 млн человек, что на 5% выше результата за аналогичный период прошлого года.

Регионы-лидеры по количеству размещенных в КСР остаются практически неизменными: в топ-8 субъектов РФ на протяжении последних трех лет входят Москва, Краснодарский край, Санкт-Петербург, Московская область, Республика Татарстан, Республика Крым, Свердловская и Тюменская области. По итогам 8 месяцев 2025 года в топ-10 регионов-лидеров также вошли Ростовская и Нижегородская области – последняя ранее не находилась в списке 10 ключевых субъектов РФ по числу размещенных в КСР. Ленинградская область, напротив, перестала занимать лидирующие позиции – динамика количества остановившихся в коллективных средствах размещения год к году в регионе составила – 12% г/г.



Регионы с наибольшим и наименьшим приростом размещенных

По итогам 8 месяцев 2025 года наибольший рост спроса по сравнению с аналогичным периодом прошлого года отмечен в Карачаево-Черкесской Республике (+114% г/г), Республике Адыгея (+71% г/г), Республике Калмыкия (+55% г/г), Тверской области (+52% г/г), а также Еврейской Автономной области (+47% г/г).

Напротив, наиболее стремительное снижение зафиксировано в Республике Тыва (-35% г/г), Ямало-Ненецком автономном округе (-32% г/г), Чувашской Республике (-21% г/г), Республике Дагестан (-18% г/г) и Смоленской области (-12% г/г).

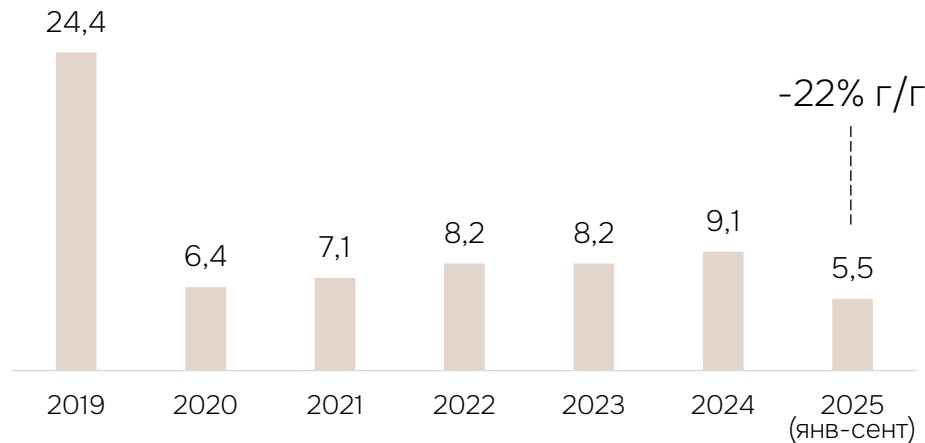
*КСР – коллективные средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения.
Источник: Росстат.

Выездные и въездные поездки

Въездные поездки

Число въездных поездок иностранных граждан по итогам I-III кв. 2025 года сократилось более чем на 20% г/г. Наиболее часто Россию посещали граждане дружественных стран: Казахстана (28%), Китая (13%), Абхазии (9%), Узбекистана (9%) и Таджикистана (5%). Однако в динамике год к году количество туристов из этих государств сократилось (кроме граждан Казахстана). Снижение числа въездных турпоездов связано с удорожанием туристских услуг, вызванным преимущественно укреплением рубля, а также трудностями, возникающими у иностранцев при оплате товаров и услуг.

Динамика числа въездных поездок иностранных граждан в Россию, млн поездок

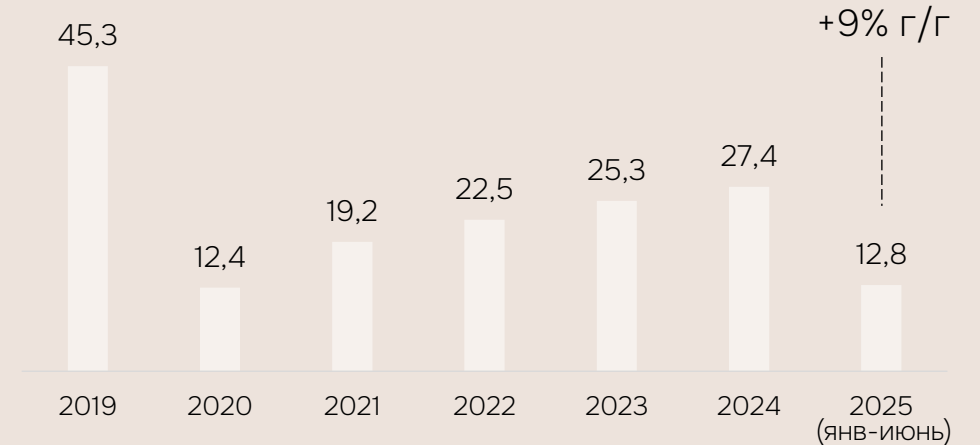


Источник: Росстат.

Выездные поездки

Число выездных поездок российских граждан в зарубежные страны за январь-июнь 2025 года составило 12,8 млн, увеличившись на 9% г/г. Ключевыми направлениями выездного туризма у российских граждан традиционно стали Турция (2,5 млн поездок), Абхазия (2,2 млн поездок), Казахстан (1,2 млн поездок), ОАЭ (1,1 млн поездок), а также Египет (0,9 млн поездок), количество турпоездов в который увеличилось на 42% г/г за счет расширения полетных программ туроператоров. Значительный рост спроса г/г со стороны граждан РФ также отмечен по следующим направлениям: Тунис (x6,9 г/г), Вьетнам (x5,1 г/г) и Иордания (x1,6 г/г).

Динамика числа выездных поездок граждан России в зарубежные страны, млн поездок



Итоги летнего сезона 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

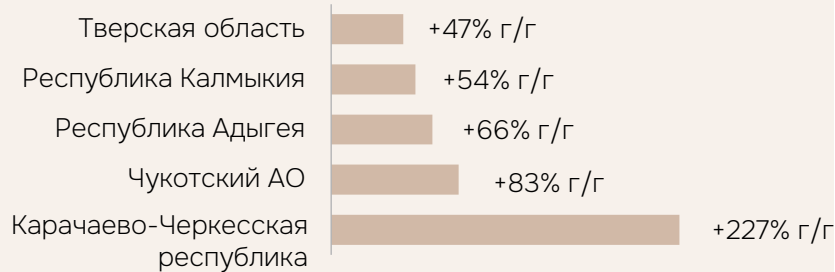
29,6 +1% г/г
млн чел.

Количество размещенных в КСР
Июнь-август 2025

Ключевые направления туризма по количеству размещенных в КСР

1. Москва (3,3 млн человек)
2. Краснодарский край (3,2 млн человек)
3. Санкт-Петербург (2,2 млн человек)
4. Московская область (1,5 млн человек)
5. Республика Татарстан (0,9 млн человек)

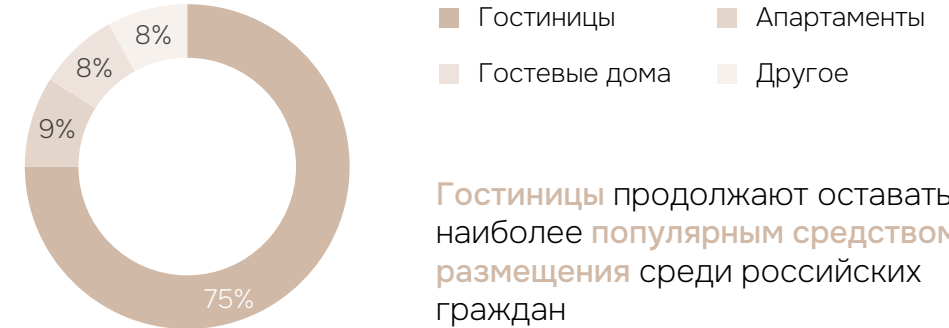
Регионы с наибольшим приростом размещенных в КРС, % г/г



Источник: Росстат.

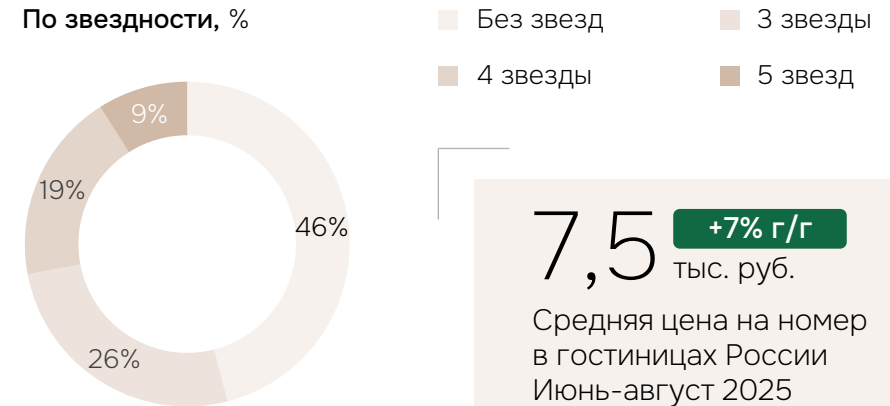
Где останавливались российские туристы

По типу объекта, %



Гостиницы продолжают оставаться наиболее популярным средством размещения среди российских граждан

По звездности, %



7,5 +7% г/г
тыс. руб.

Средняя цена на номер в гостиницах России
Июнь-август 2025

Источник: Яндекс Путешествия.

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

179,8 **+4% г/г**
тыс. номеров

Номерной фонд*
Россия

34,1 **+2% г/г**
тыс. номеров

Номерной фонд*
Москва

19,4 **+4% г/г**
тыс. номеров

Номерной фонд*
Санкт-Петербург

126,3 **+3% 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
1	ЮФО	Краснодарский край	41,3 +6% г/г
2	ЦФО	Москва	34,1 +2% г/г
3	СЗФО	Санкт-Петербург	19,4 +4% г/г
4	ЦФО	Московская область	11,5 +0% г/г
5	ЮФО	Республика Крым	4,6 +0% г/г
6	ПФО	Республика Татарстан	3,9 +6% г/г
7	УФО	Свердловская область	3,8 +0% г/г
8	СФО	Новосибирская область	2,7 +0% г/г
9	ПФО	Нижегородская область	2,7 +0% г/г
10	ЮФО	Ростовская область	2,6 +0% г/г

№	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров
11	ЦФО	Владимирская область	2,3 +5% г/г
12	ЦФО	Ярославская область	2,3 +0% г/г
13	ДФО	Приморский край	2,1 +0% г/г
14	ПФО	Республика Башкортостан	2,1 +8% г/г
15	ПФО	Самарская область	2,0 +0% г/г
16	УФО	Тюменская область	1,8 +0% г/г
17	ПФО	Красноярский край	1,6 +0% г/г
18	СЗФО	Калининградская область	1,5 +0% г/г
19	СФО	Иркутская область	1,5 +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.

Обязательная классификация средств размещения

Новые правила классификации отелей

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

До 1 сентября 2025 года гостиницы, санатории, кемпинги и базы отдыха должны были пройти процедуру самооценки, чтобы быть включенными в реестр классифицированных средств размещения. Объекты размещения, не прошедшие классификацию, не могут принимать гостей и размещаться в системах бронирования туристических агрегаторов.

Кроме того, **с 6 сентября 2025 года** вступили в силу изменения в Кодексе об административных правонарушениях, где установлены штрафы для средств размещения, которые не прошли обязательную классификацию.

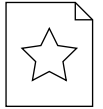
300 – 450 тыс. руб.

Размер штрафа за предоставление услуг средства размещения без включения сведений о нем в реестр для **юридических лиц**

При повторном нарушении или неисполнении предписания контролирующего органа применяются **оборотные штрафы**.

>25 тыс.
шт.

Количество средств размещения
в обновленном реестре
Сентябрь 2025



15 тыс.
шт.

Количество средств
размещения, которые ранее
получали свидетельства
о классификации и были
в предыдущем перечне

10 тыс.
шт.

Количество средств
размещения, которые ранее
отсутствовали в реестре

Новые правила классификации средств размещения позволили **легализовать работу около 10 тыс. объектов**, которые ранее не значились в реестре. Обновленные требования к деятельности гостиничных объектов – **новый этап институционализации рынка туристической индустрии**, который позволит создать более прозрачную систему работы средств размещения и повысить качество сервиса для внутренних и иностранных туристов.

Инвестиции в 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

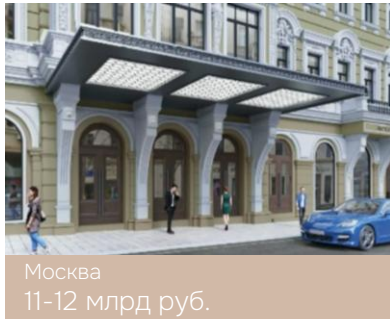
Приложения

По итогам первых 9 месяцев 2025 года **объем инвестиций в гостиничную недвижимость России составил 54 млрд руб.**, что в 3 раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

В III квартале зафиксирован один из самых высоких объемов инвестиций в сегмент — 36 млрд руб., благодаря чему совокупный показатель за 9 месяцев уже сопоставим с рекордным результатом всего 2023 года. Основной рост обеспечили две крупные сделки: продажа проекта реконструкции здания бывшей гостиницы «Люксь» в Москве и отеля Swissotel Resort Сочи Камелия в Сочи.

В структуре сделок преобладают гостиницы категорий 4 и 5 звезд, представленные в разных регионах страны, — от Москвы и Санкт-Петербурга до Камчатки, включая Кисловодск, Ростов-на-Дону и Сочи. При этом значительная доля транзакций пришлась на объекты, реализованные на торгах: по итогам января–сентября 2025 года таким образом было заключено 8 из 18 сделок.

Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 года



Москва
11-12 млрд руб.
Люксь
50 тыс. кв. м*

*Проектная площадь гостиницы.



Сочи
10 млрд руб.
Swissotel Resort Сочи Камелия
203 номера



Москва
Конфиденциально
LesArt Resort
300 номеров



9 %

Доля инвестиций в гостиничную
недвижимость в общем объеме
сделок, I-III кв. 2025

I-III кв. 2025

54 млрд
руб.

Объем
инвестиций

19

Количество
транзакций

I-III кв. 2024

19 млрд
руб.

Объем
инвестиций

10

Количество
транзакций



– консультант IBC Real Estate

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

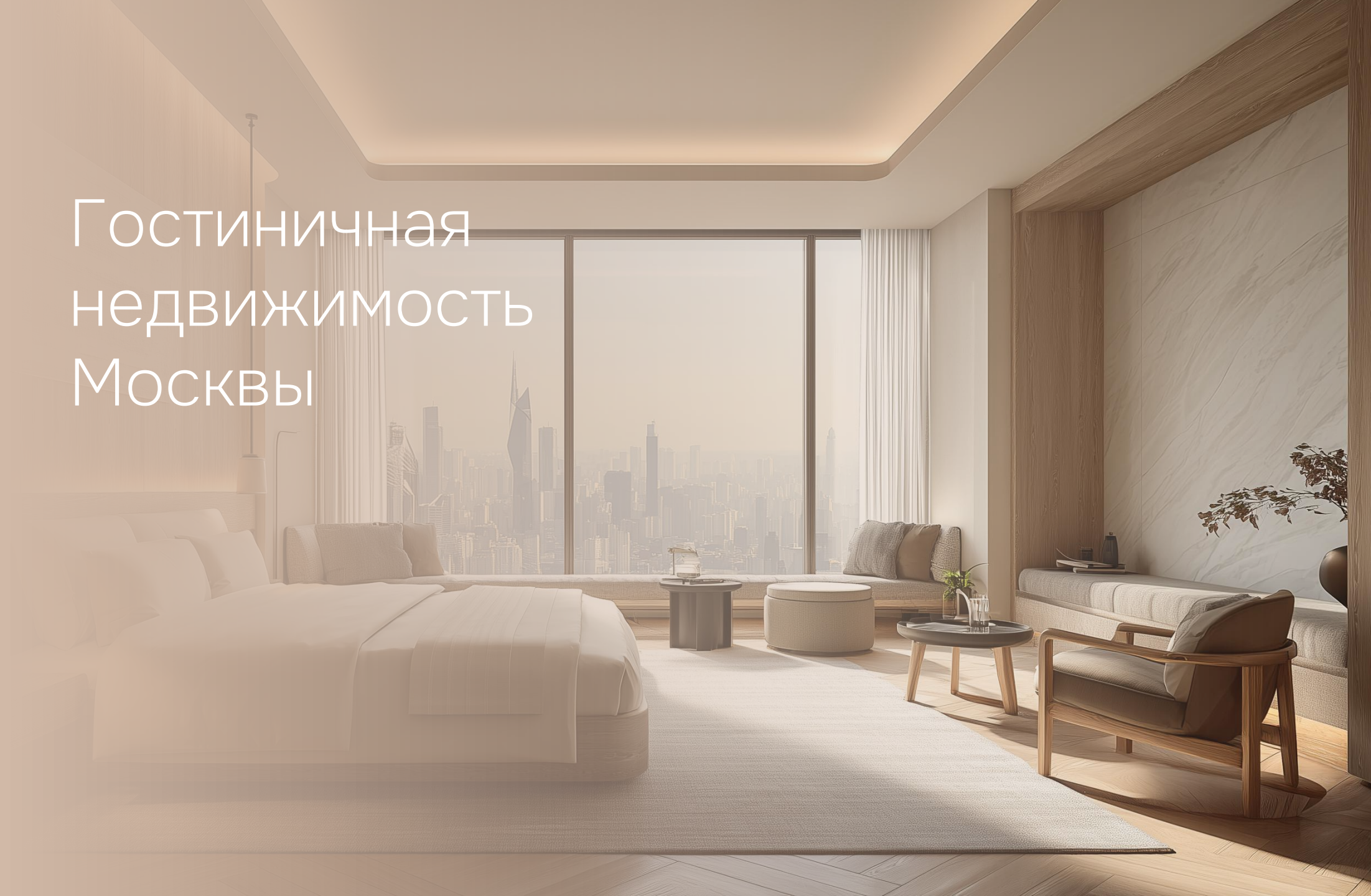
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Москвы



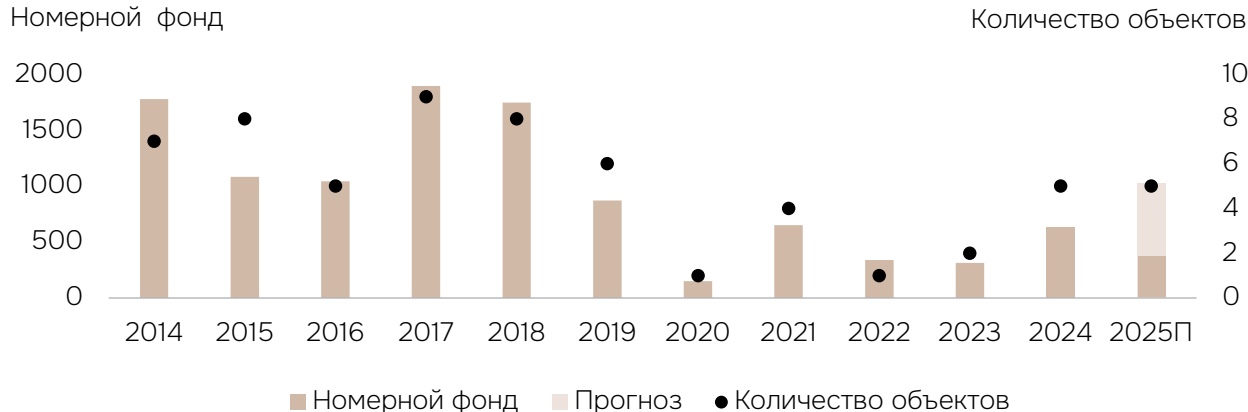
Москва: ключевые индикаторы

С января по август 2025 года в столицу было совершено 13,5 млн туристских поездок. По итогам 8 месяцев индикатор продемонстрировал **снижение на 4% г/г**. При этом **количество остановившихся в коллективных средствах размещения** за 8 месяцев 2025 года **увеличилось на 1% г/г**. Такая динамика показателей говорит о сокращении количества поездок, в которых туристы не останавливались в средствах размещения, а также о том, что все большее число посетителей столицы делают выбор в пользу КСР вместо альтернативных видов размещения.

В III кв. 2025 года произошло открытие четырехзвездочной гостиницы **Cosmos Selection Moscow Arbat** (242 номера) – это девятый проект Cosmos Hotel Group в Москве и 41 в общем портфеле компании. Совокупно с начала года **предложение в гостиницах Москвы увеличилось на 467 номеров (-9% г/г)**: в I кв. начал работу Palmira Art Hotel (225 номеров).

До конца года ожидается открытие еще трех объектов: AZIMUT Отель Сколково Москва (224 номера), гостиницы в ЖК «Поклонная 9» (130 номеров) и отеля на Б. Полуярском пер. (200 номеров). В случае ввода всех запланированных объектов объем нового строительства составит 1 021 номер (+61% г/г) и станет рекордным с 2018 года.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат.

34,1 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Москве

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

+242 новых номера

В III квартале 2025 года в Москве открылся Cosmos Selection Moscow Arbat

13,5 ^{-4% г/г} млн поездок

Туристский поток
в Москве
Январь-август 2025 года

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Москва: структура предложения

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

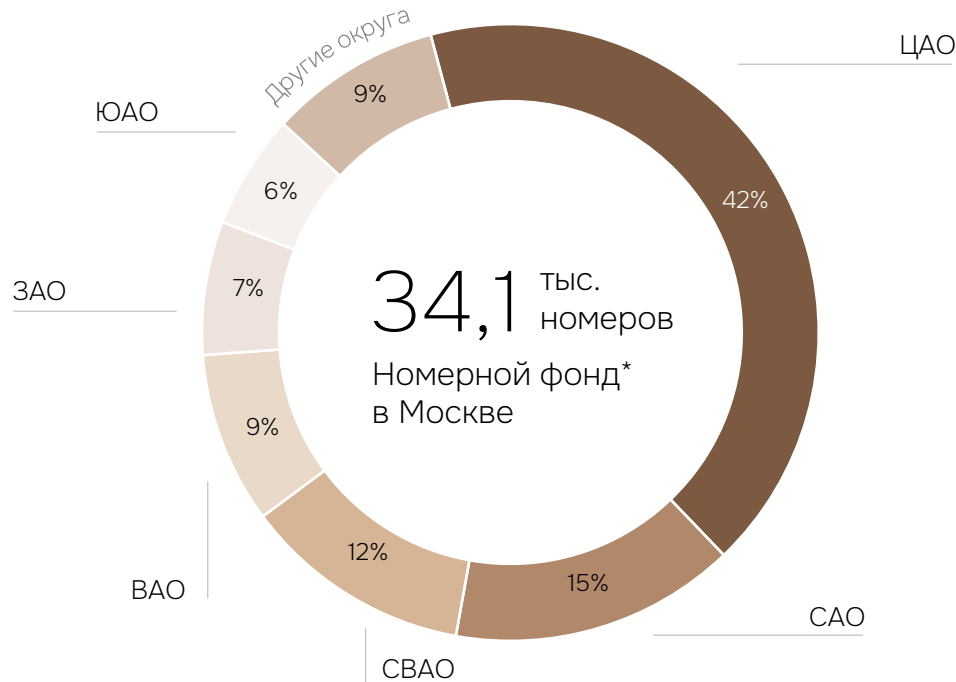
Гостиничная
недвижимость
Московской области

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 к вводу

По итогам 2025 года номерной фонд столицы пополнится на 1 021 номер

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

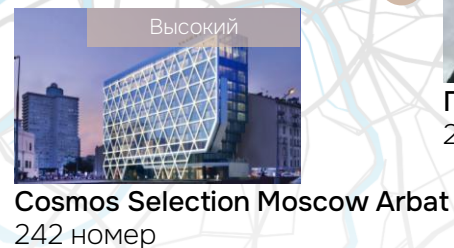
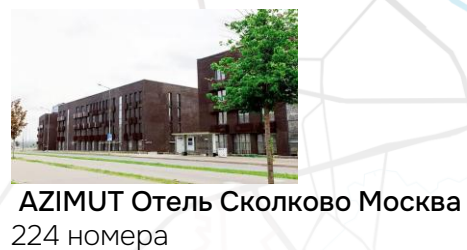
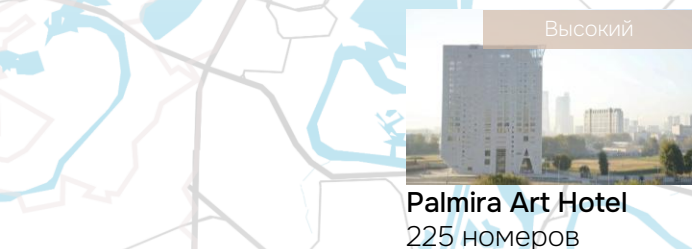
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

- Проекты, открытые с начала 2025 года
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2025 году



Стабилизация загрузки в отелях столицы

Загрузка снизилась на 2 п.п. г/г

По итогам I-III кв. 2025 года на рынке гостиничных услуг **наблюдается постепенная стабилизация спроса – загрузка в отелях столицы остается на высоком уровне (74%)**, однако отстает от показателя за аналогичный период прошлого года на 2 п.п. На протяжении 9 месяцев 2025 года индикатор ежемесячно демонстрировал более низкий результат, чем в 2024 году, помимо весенних месяцев, когда в столице проходили мероприятия в честь 80-летия Дня Победы.

Средняя цена на номер продолжает расти по итогам I-III кв. 2025 года – показатель достиг 11,8 тыс. руб. (+6% г/г). Тем не менее, в июле и сентябре индикатор находился на уровне прошлогодних значений, а в августе снизился на 5% г/г, что свидетельствует о постепенной корректировке тарифов в отелях столицы.

Вследствие роста средней цены на номер, **доходность на номер также находится в положительной зоне (+4% г/г)**. Увеличение индикатора зафиксировано во всех ценовых сегментах, кроме экономичного (-1% г/г).



Загрузка, янв-сент, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	64%	73%	66%
Среднеценовой	76%	79%	79%
Верхний предел среднеценового	77%	80%	80%
Высокий	69%	73%	73%
Верхний предел высокого	54%	76%	74%
Люксовый	47%	63%	56%
Среднее, все сегменты	70%	76%	74%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	3,4	3,8	4,2
Среднеценовой	4,8	6,3	6,6
Верхний предел среднеценового	6,3	8,4	8,7
Высокий	7,9	10,7	11,3
Верхний предел высокого	9,9	14,2	15,2
Люксовый	24,0	31,1	36,4
Среднее, все сегменты	8,1	11,1	11,8

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.

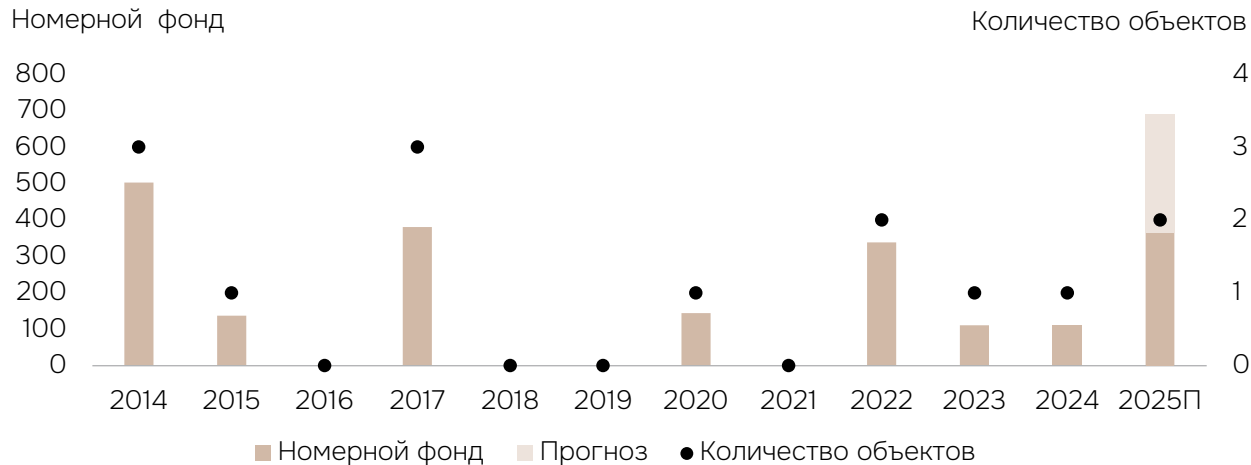
Парк-отели: ключевые индикаторы

За 8 месяцев 2025 года Московскую область было совершено 16,8 млн туристских поездок. По сравнению с результатом за аналогичный период прошлого года индикатор продемонстрировал рост на 29%. Московская область продолжает оставаться лидером по количеству турпоездок среди всех субъектов РФ – регион является наиболее популярным направлением для поездок выходного дня среди москвичей благодаря близкому расположению и разнообразию туристской инфраструктуры.

В III кв. 2025 года в Тверской области произошло открытие загородного семейного отеля 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, до конца 2025 года под управлением Васта Отель Менеджмент будет открыт еще один объект на курорте Завидово – отель Эрбелия (300 номеров). Таким образом, объем нового строительства по итогам 2025 года составит почти 700 номеров.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



*В Московской, Тверской, Калужской, Тульской, Рязанской и Владимирской областях.
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

+390 новых номеров

В III квартале 2025 года открылся Рябина от Васта, Завидово

15,8 ^{+29% г/г} млн поездок

Туристский поток
Январь-май 2025 года

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

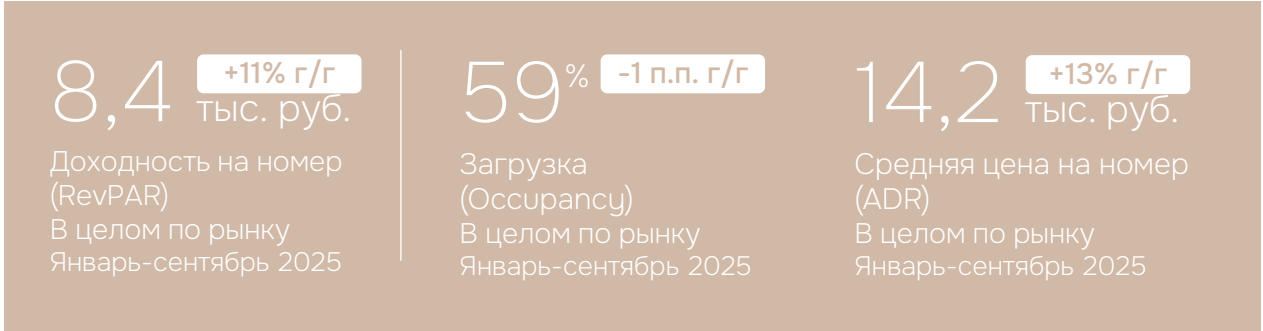
Рост загрузки в парк-отелях экономического сегмента

Индикатор вырос на 6% г/г

По итогам I-III кв. 2025 года **загрузка в парк-отелях Московской области составила 59%**. По сравнению с результатом за 9 месяцев 2024 года индикатор продемонстрировал незначительное снижение на 1 п.п. г/г в целом по рынку. При этом **наблюдается положительная динамика спроса на парк-отели экономического ценового сегмента** – показатель достиг 44%, увеличившись на 6 п.п. г/г.

Тарифы в парк-отелях Московской области продолжают расти во всех ценовых сегментах, кроме экономического – в гостиницах данного уровня отмечена отрицательная динамика средней цены на номер на 2% г/г. В целом по рынку индикатор составил 14,2 тыс. руб., что на 13% больше результата за I-III кв. 2025 года.

Увеличение доходности на номер зафиксировано в гостиницах всех ценовых сегментов в диапазоне от 11% г/г (высокий и верхний предел высокого ценовых сегментов) до 25% г/г (среднеценовой сегмент). В целом по рынку результат составил 8,4 тыс. руб. (+11% г/г).



Загрузка, янв-сент, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	39%	38%	44%
Среднеценовой	56%	57%	59%
Верхний предел среднеценового	51%	62%	61%
Высокий	70%	73%	69%
Верхний предел высокого	50%	63%	61%
Среднее, все сегменты	56%	60%	59%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	5,5	6,4	6,2
Высокий	8,7	10,3	12,2
Среднеценовой	9,3	11,0	13,4
Верхний предел среднеценового	10,9	12,6	14,5
Верхний предел высокого	20,2	22,9	26,6
Среднее, все сегменты	10,6	12,6	14,2

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

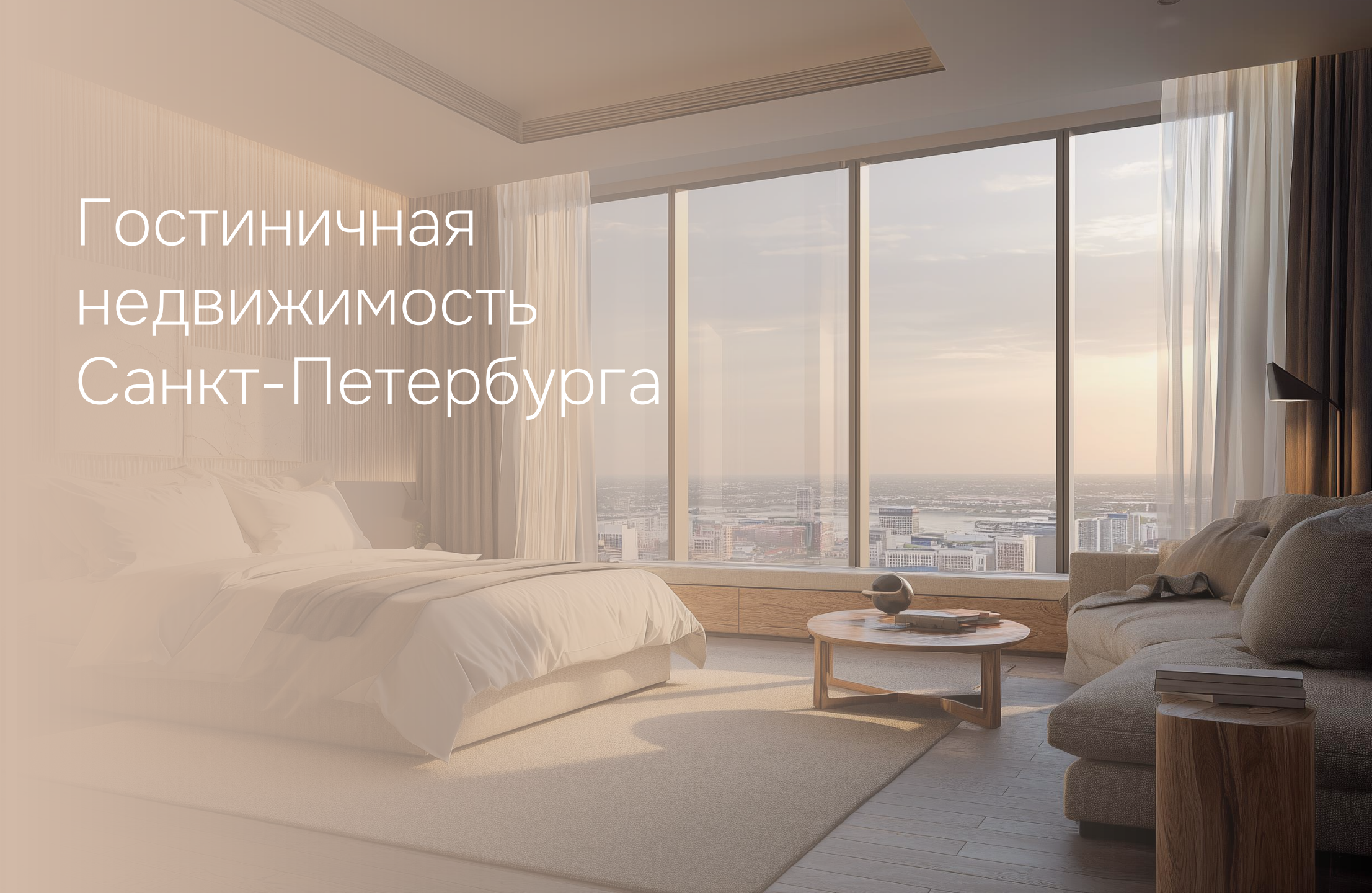
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

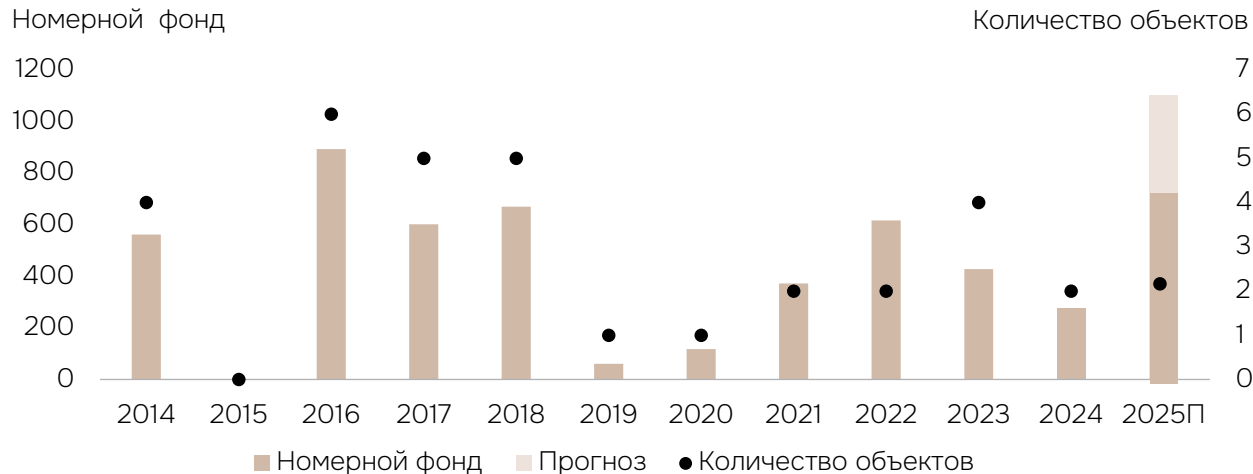


Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

По итогам 8 месяцев 2025 года в Санкт-Петербурге зафиксировано снижение числа турпоездок на 3% – индикатор составил 8,6 млн туристских поездок против 8,9 млн в прошлом году. Тем не менее, как и в Москве, наблюдается положительная динамика размещенных в КСР – 4,8 млн человек за январь-август 2025 года (+16% г/г).

В III кв. 2025 в Санкт-Петербурге состоялось открытие крупного трехзвездочного отеля Svet (802 номера) – гостиница является четвертой по объему номерного фонда среди всех отелей Санкт-Петербурга. По итогам трех кварталов объем нового строительства практически втрое превысил результат за 2024 год. До конца года также ожидается открытие отеля Lahta Towers (302 номера). Оба объекта имеют децентрализованное расположение – Svet находится в Калининском районе Санкт-Петербурга рядом с метро Гражданский проспект, гостиница Lahta Towers – на территории Лахта-центра рядом с метро Беговая. **Запланированный объем нового строительства (1,1 тыс. номеров) является рекордным с 2009 года.**

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат.

19,4 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 III квартале 2025 года
в Санкт-Петербурге открылся
отель Svet

8,6 млн поездок
-3% г/г

Туристский поток
в Санкт-Петербурге
Январь-август 2025 года

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

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 к вводу в 2025 году

По итогам 2025 года номерной фонд Санкт-Петербурга пополнится на 1 104 номера

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 с начала 2025 года
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2025 году



Lahta Towers
302 номера



Свет
802 номера

Рост средней цены на номер в отелях Санкт-Петербурга

Увеличение ADR на 17% г/г

По итогам I-III кв. 2025 года **средняя цена на номер достигла рекордных показателей и составила 9,8 тыс. руб. (+17% г/г)** в среднем по всем ценовым сегментам. Рост тарифов наблюдается в гостиницах всех ценовых сегментов в диапазоне от 11% г/г до 21% г/г – наименее стремительный – в отелях верхнего предела среднеценового сегмента, а наиболее активный рост – в гостиницах люксового и среднеценового сегментов.

Как и в Москве, в гостиницах северной столицы с июня **зафиксировано незначительное охлаждение спроса на размещение в классических гостиничных объектах**. По итогам 9 месяцев 2025 года загрузка в гостиницах Санкт-Петербурга находится на уровне 65% (-1 п.п. г/г). Снижение индикатора наблюдается в люксовых отелях (-1 п.п. г/г), а также в гостиницах среднеценового (-3 п.п. г/г) и экономичного (-4 п.п. г/г) ценовых сегментов.

Доходность на номер продемонстрировала рост во всех ценовых сегментах (+11% г/г) и составила 6,4 тыс. руб. Снижение загрузки незначительно отразилось на доходности на номер вследствие активного роста тарифов в отелях.

6,4 **+11% г/г**
тыс. руб.

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

65% **-1 п.п. г/г**

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

9,8 **+17% г/г**
тыс. руб.

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

Загрузка, янв-сент, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	62%	64%	61%
Среднеценовой	72%	73%	69%
Верхний предел среднеценового	54%	63%	66%
Высокий	64%	68%	70%
Верхний предел высокого	40%	59%	60%
Люксовый	43%	51%	50%
Среднее, все сегменты	61%	66%	65%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	3,2	3,5	4,0
Среднеценовой	4,8	5,6	6,8
Верхний предел среднеценового	4,8	5,0	5,6
Высокий	7,7	8,9	9,9
Верхний предел высокого	9,9	14,3	16,7
Люксовый	36,5	36,8	44,4
Среднее, все сегменты	7,6	8,4	9,8

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

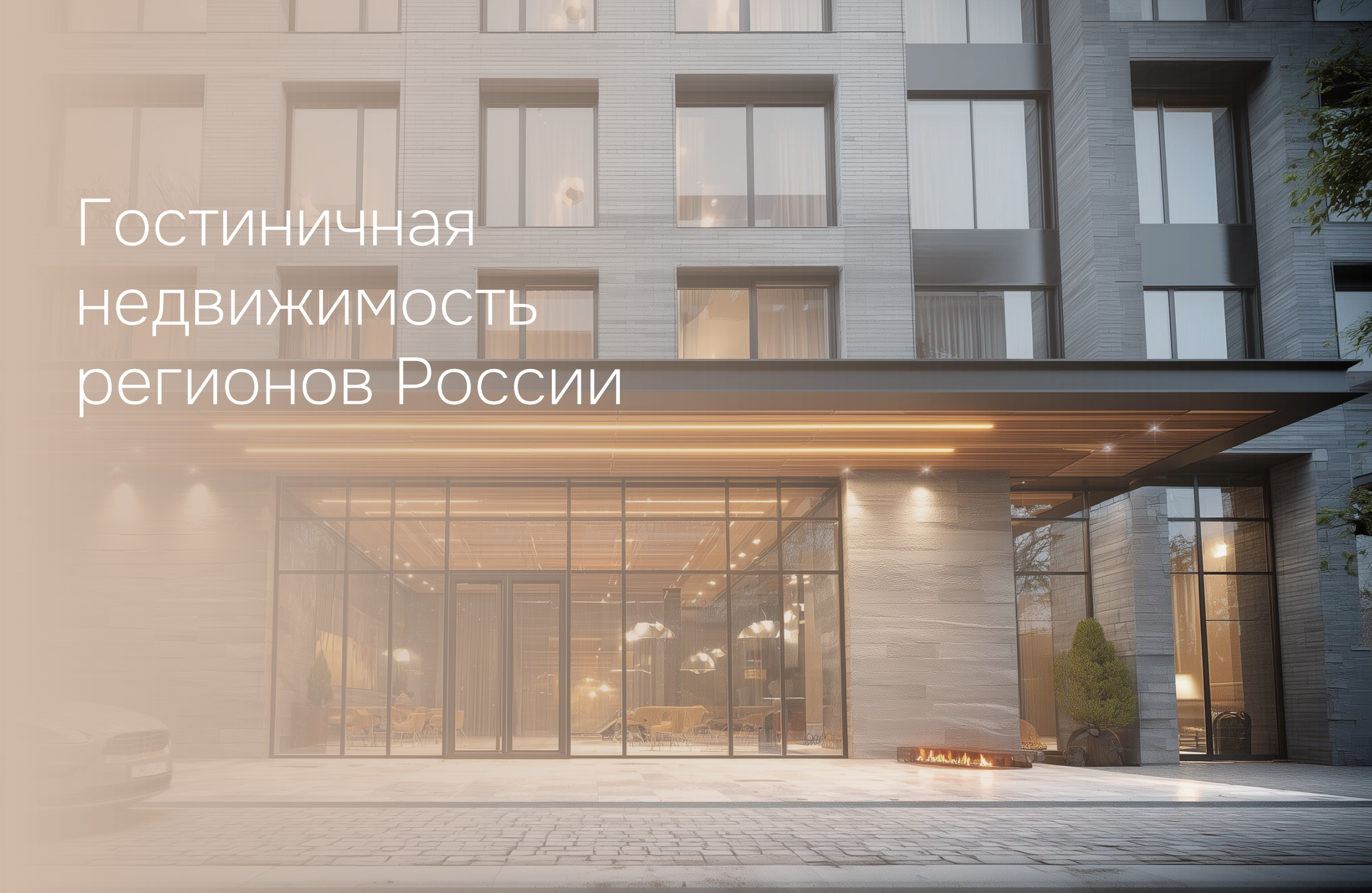
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России



Приложения

Гостиничная недвижимость регионов России



Динамика нового строительства

Гостиничные объекты в регионах России*

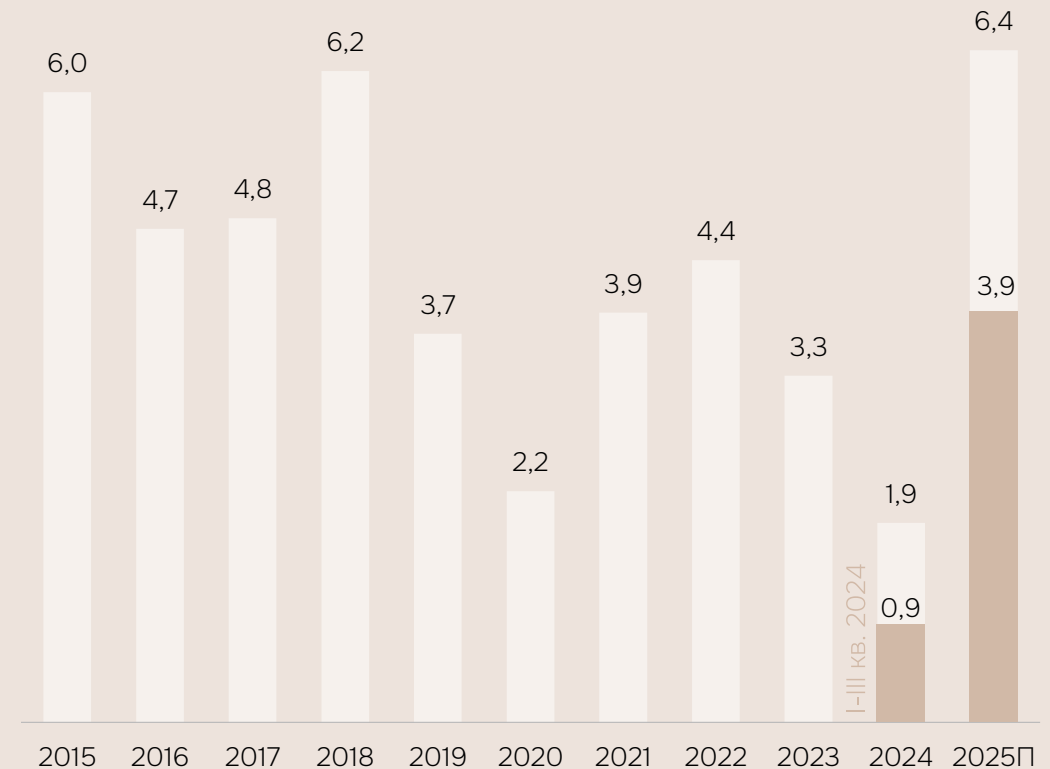
В III кв. 2025 года номерной фонд регионов России пополнился на 1,3 тыс. номеров. С начала года объем предложения увеличился на 3,9 тыс. номеров, что превосходит результат за аналогичный период прошлого года в 4 раза.

С июля по сентябрь в регионах России произошло открытие трех курортных отелей: в Краснодарском крае открылись четырехзвездочный **Дивотель** (198 номеров) и пятизвездочный отель формата «All Inclusive» **Zenith Resort Hotel&Spa** (320 номеров). Кроме того, на курорте Altai Palace на Алтае появился новый модульный отель **СредиГор** (154 номера).

В Республике Башкортостан на территории международного аэропорта «Уфа» произошло открытие гостинцы **Небоарт** (149 номеров). В 2023 году объект планировалось запустить под брендом Ibis Styles, однако после ухода Accor из России отель был открыт под иным названием.

Крупнейшие гостиничные сети продолжают расширять номерной фонд. В III кв. 2025 года под управлением Azimut Hotels открылся новый отель в Московской области – **Azimut Отель Орехово-Зуево 4***. Объект включает в себя 40 номеров.

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.

Новые гостиничные объекты в регионах*

Объекты, открытые в регионах России в III кв. 2025 года

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Рябина от Васта
390 номеров
Тверская область



Azimut Hotel Orekhovo-Zuevo
40 номеров
Московская область



NEBOART HOTEL
149 номера
Республика Башкортостан



Среди Гор Altai Palace
154 номера
Алтайский край



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



Дивотель
198 номеров
Краснодарский 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

Ibis budget Moscow Panfilovskaya

Санкт-Петербург



Люксовый

Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg



Верхний предел высокого

Англетер Санкт-Петербург



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

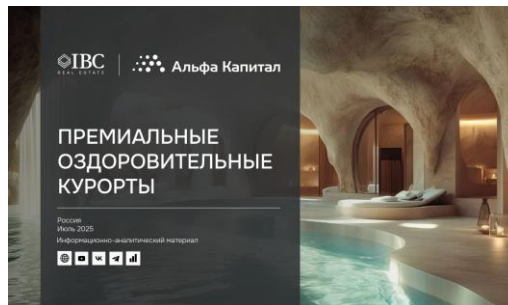
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



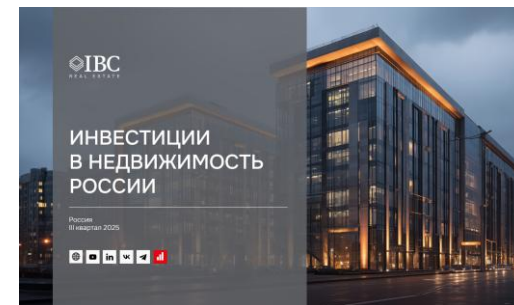
Туризм в Краснодарском крае.
Винодельни
Май 2024



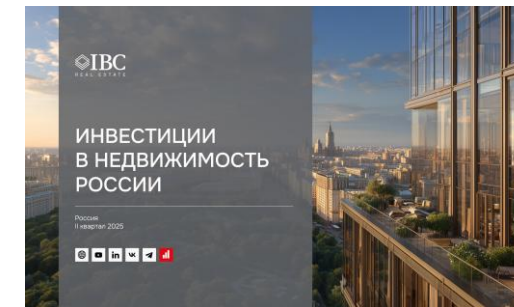
Премиальные оздоровительные курорты
Июль 2025



Программа МПТ и рынок торговой и
гостиничной недвижимости
Июль 2025



Инвестиции в недвижимость России
III квартал 2025



Инвестиции в 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



Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики

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