

Гостиничная недвижимость

Россия
III квартал 2026

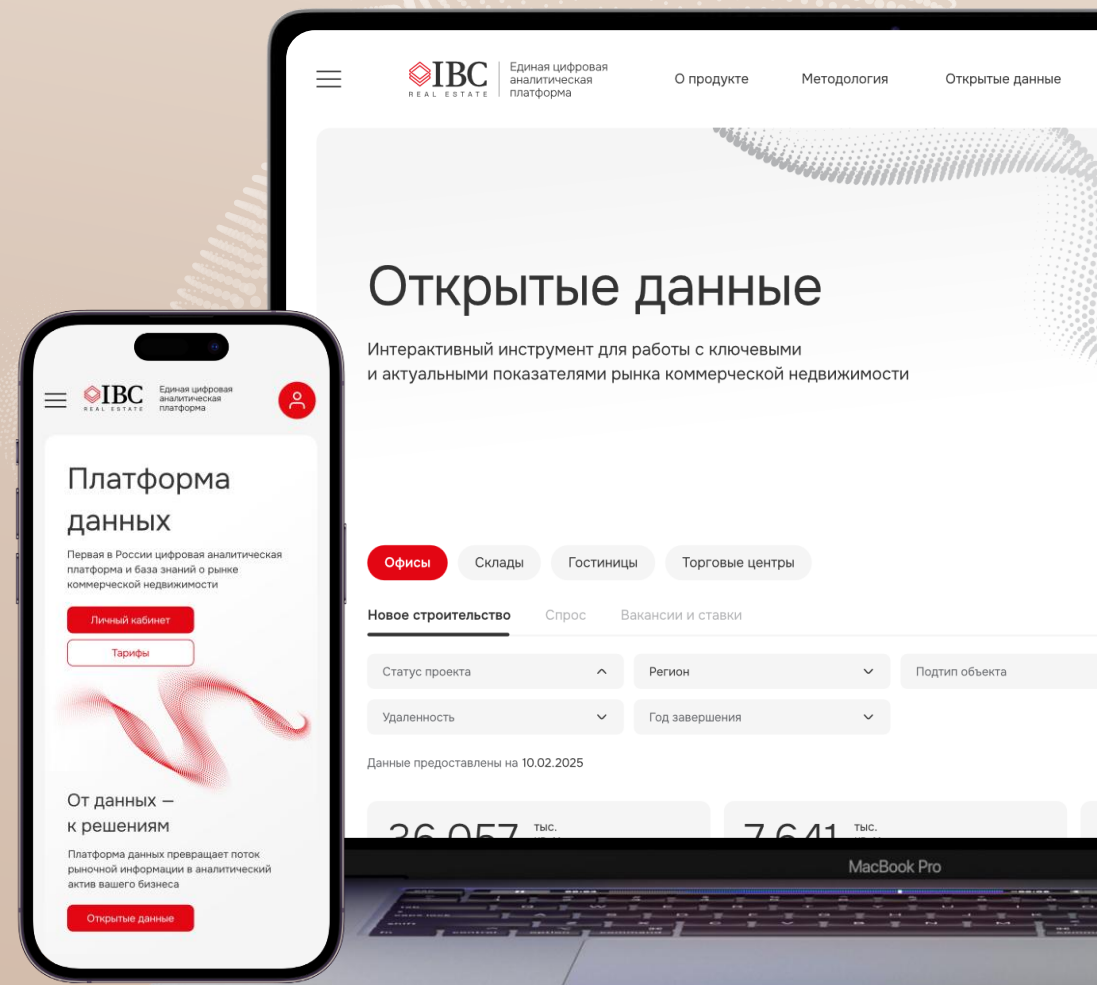


Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Внешний контекст



Экономика сохраняет сдержанные темпы роста

По итогам января-августа 2026 года рост ВВП составил 0,6%. Потребительский сектор и отдельные отрасли промышленности остаются основными драйверами экономики. Наиболее устойчивую динамику демонстрируют обрабатывающие производства, ориентированные на государственный заказ.

Потребительская активность сохраняется на высоком уровне (5,1% г/г), несмотря на дальнейшее снижение напряженности на рынке труда и замедление роста заработных плат. Во многом рост потребительской активности связан с ростом кредитования на фоне снижения процентных ставок. Однако сохраняющееся инфляционное давление ограничивает дальнейшее смягчение денежно-кредитных условий.

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.-авг. 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,6	0,6	1,4
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,0*	14,5-14,6	10,5-12,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,9**	6,8	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	3,2	6,1	4,7
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,1	4,6	2,6
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,3	2,3

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.

*Ключевая ставка указана с 30.09.2026.

**Индекс потребительских цен указан в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Ключевые тенденции на рынке коммерческой недвижимости России

- В условиях замедления экономического роста спрос на коммерческую недвижимость остается неравномерным.
- Рост налоговой нагрузки ввиду переоценки кадастровой стоимости влечет значительный рост издержек для собственников офисов и торговых центров, ужесточение регулирования в части критической инфраструктуры и рост стоимости страхования – для собственников складских объектов. Эти факторы будут способствовать росту стоимости эксплуатации для конечных пользователей в среднесрочной перспективе.
- В 2027 году ожидаемое ускорение экономического роста и постепенное снижение стоимости финансирования могут способствовать стабилизации баланса спроса и предложения во всех сегментах. Однако влияние внешних рисков сохраняется высоким.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

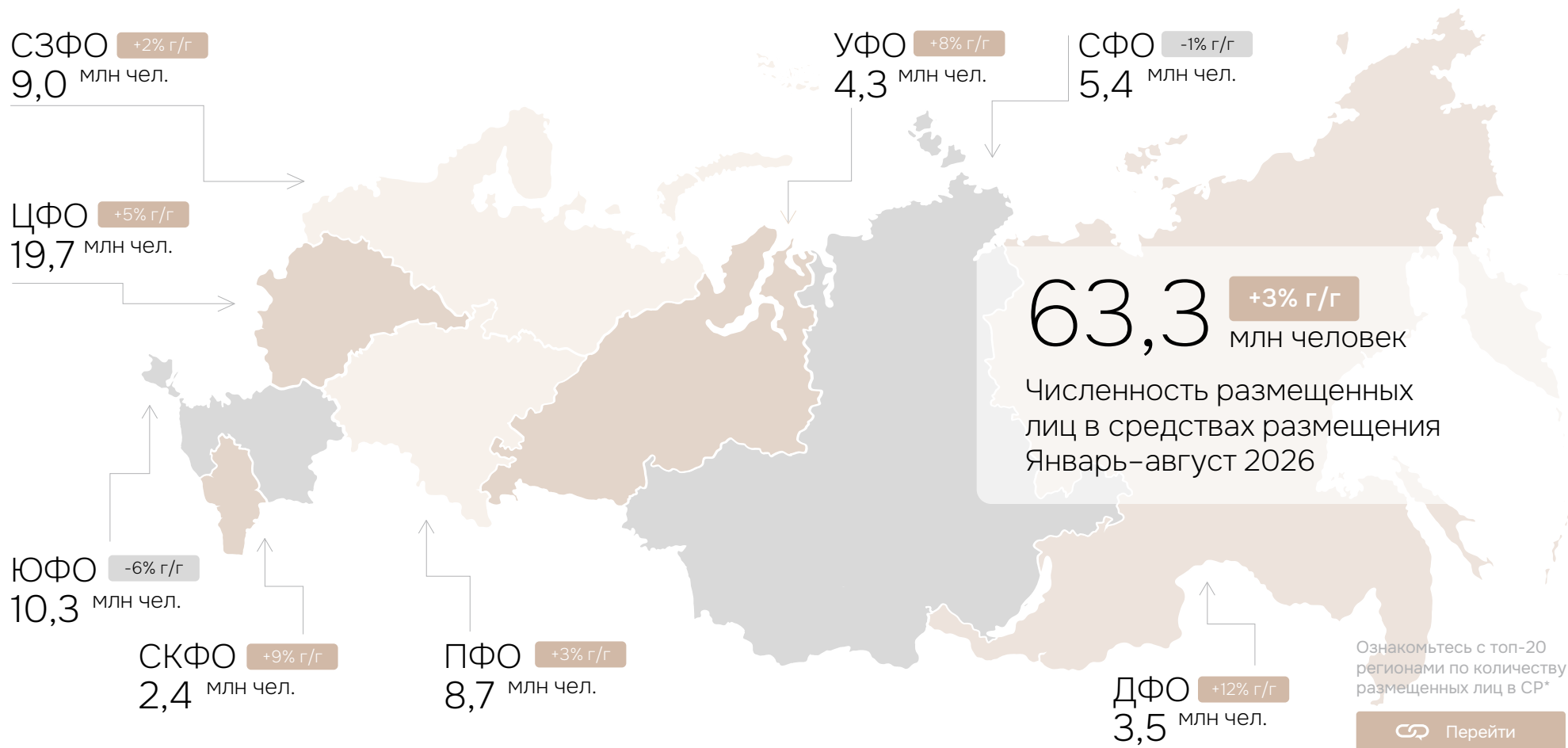
Приложения

Туризм в России



Численность размещенных лиц в средствах размещения

Темпы роста индикатора продолжают снижаться. За год число регионов с отрицательной динамикой увеличилось до 38 (годом ранее – 25)



*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, hostels, пансионаты, базы отдыха и др.). Источник: Росстат.

Адаптация гостиничного продукта под меняющиеся предпочтения гостей

63,3 ^{+3% г/г}
млн чел.

Численность размещенных лиц в СР*
Январь–август 2026

59,7 ^{+2% г/г} — 94 %
млн чел. Доля в общем объеме

Граждане РФ

3,6 ^{+17% г/г} — 6 %
млн чел. Доля в общем объеме

Иностранные граждане

Рост численности иностранных граждан, размещенных в СР*, связан с эффектом низкой базы предыдущих лет. Сегодня для реального наращивания спроса со стороны иностранных туристов есть два основных препятствия: **сохраняющиеся трудности с авиасообщением и дефицит комплексного турпродукта.**

Российский турист

Ключевые запросы:

- Короткие путешествия в ближайшие регионы или пляжный отдых.
- Оптимальное соотношение цены и качества. Оптимизация затрат не только на проживание, но и на отдых в целом.
- Часть аудитории готова платить больше за проживание при условии получения уникального гостевого опыта. Иначе спрос перераспределяется в пользу альтернативных форматов размещения.

- Гибкая ценовая политика и расширение спецпредложений
- Персонализированный сервис
- Адаптация турпродукта под быстро меняющиеся предпочтения гостей

Иностранный турист

Ключевые запросы:

- Размещение в объектах, предлагающих более высокий уровень (4-5 звезд).
- Комплексные решения (пакетные туры), адаптированные под культурные особенности целевой аудитории.
- Трансфер, минимизирующий логистические сложности.
- Посещение главных символов России и точек притяжения ввиду недостаточной информированности по другим локациям.

- Более активная адаптация сервисов под иностранную аудиторию (язык, платежи, навигация)
- Развитие комплексного турпродукта за пределами Москвы и Санкт-Петербурга

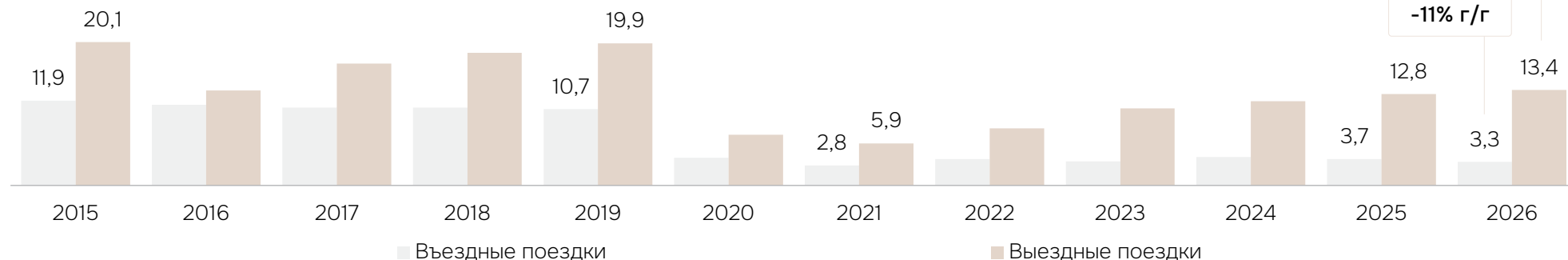
*Средство размещения (ранее КСР – коллективное средство размещения) – имущественный комплекс, включающий в себя здание (часть здания) или строение, сооружение, помещение, участок земли, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц (относятся гостиницы, мотели, hostels, пансионаты, базы отдыха и др.). Источник: Росстат.

Падение въездного турпотока

Международный туризм в России характеризуется двумя факторами. С одной стороны, спрос на квалифицированные средства размещения растет. С другой, общая востребованность страны как туристического направления продолжает снижаться

Один из ключевых факторов, сдерживающих въездной поток – **логистические сложности, ограничивающие возможности беспрепятственного въезда иностранных туристов**. Дополнительными барьерами выступают недостаточное предложение комплексного турпродукта (особенно в регионах России), способного привлечь значительный объем иностранной аудитории, и дефицит современных средств размещения. Совокупность указанных факторов препятствует полноценной реализации потенциала въездного туризма.

Динамика числа въездных и выездных поездок,
Январь–июнь, млн поездок



Страны-лидеры по въездному турпотоку в Россию, млн поездок, янв.-июнь 2026

-  Казахстан – 0,9 (-15% г/г)
-  Китай – 0,5 (+9% г/г)
-  Узбекистан – 0,3 (-9% г/г)
-  Абхазия – 0,2 (-29% г/г)
-  Таджикистан – 0,2 (-11% г/г)

Единственная страна, демонстрирующая сформированный туристический спрос. Приоритетное направление для развития въездного туризма

Страны-лидеры по выездному турпотоку из России, млн поездок, янв.-июнь 2026

-  Турция – 2,5 (+1% г/г)
-  Абхазия – 2,0 (-12% г/г)
-  Китай – 1,4 (+62% г/г)
-  Казахстан – 1,2 (-4% г/г)
-  Египет – 1,1 (+25% г/г)

Наиболее стремительно развивающееся направление. Выездной поток за последние 10 лет вырос в 3 раза

+5% г/г

-11% г/г

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

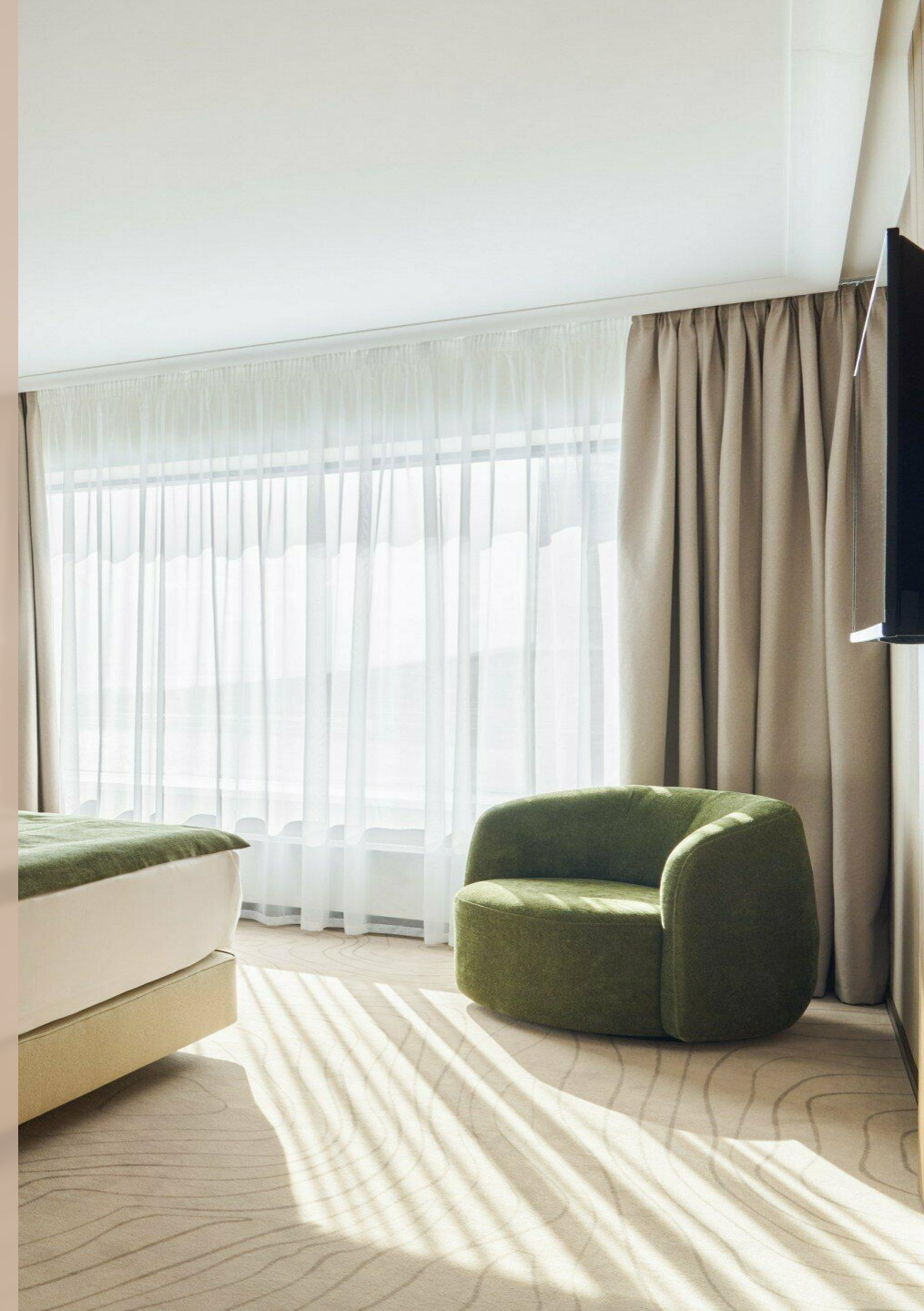
Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Гостиничная недвижимость



Гостиничная недвижимость России

190,1 +1% г/г
тыс. номеров

Номерной фонд
Россия

35,3 +2% г/г
тыс. номеров

Номерной фонд
Москва

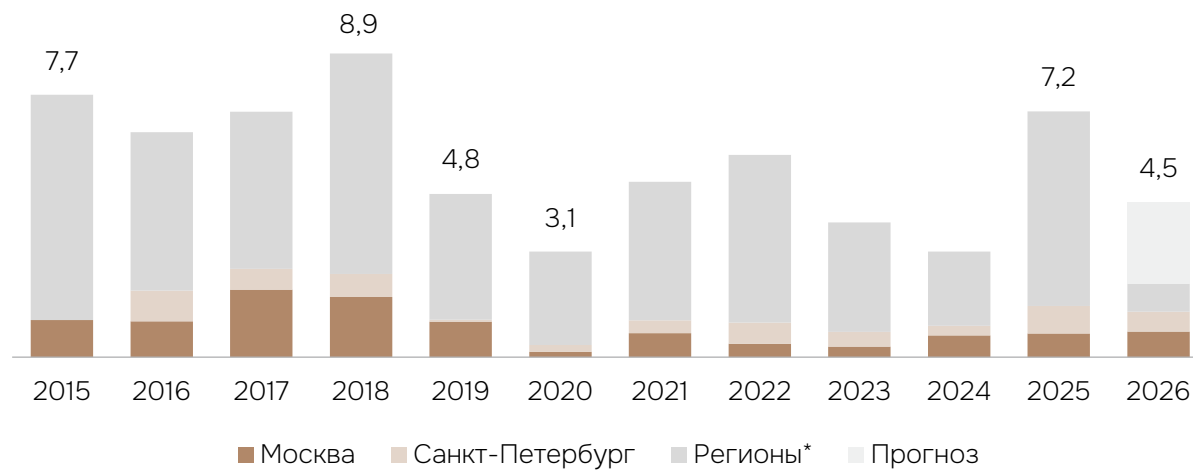
19,9 +3% г/г
тыс. номеров

Номерной фонд
Санкт-Петербург

134,9 +1% г/г
тыс. номеров

Номерной фонд
Регионы*

Динамика нового строительства в России, тыс. номеров



Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд:

сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров.

*Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

Государственная поддержка формирует новое предложение на рынке

Проекты в рамках Постановления №141, открытые в январе–сентябре 2026 года и прогнозируемые к открытию до конца года

№	Наименование объекта	Субъект РФ	Квартал открытия	Номерной фонд
1	Лахта Тауэрс	Санкт-Петербург	II кв.	301
2	Экопарк на Гребном канале	Нижегородская область	II кв.	265
3	Cosmos Selection Москва Внуково Спорт Отель	Москва	II кв.	249
4	Miracleon Dusit Thani	Краснодарский край	II кв.	182
5	Palmira Istra Resort	Московская область	III кв.	285
6	AZIMUT Hotel Perm	Пермский край	IV кв.	198
7	Мороз и Солнце	Алтайский край	IV кв.	181
8	Азау Спорт Отель	Кабардино-Балкарская Республика	IV кв.	133
9	Hampton by Hilton Perm	Пермский край	IV кв.	126
10	Гостиничный комплекс в поселке Вырица	Ленинградская область	IV кв.	121

9,1 тыс. номеров

Номерной фонд объектов, открытых за все время работы программы

1,3 тыс. номеров

Номерной фонд объектов, открытых за январь–сентябрь 2026

62 %

Доля от общего объема ввода с начала года

Постановление №141 – один из ключевых механизмов государственной поддержки, способствующих наращиванию номерного фонда. Ожидается, что благодаря данной программе **по итогам года номерной фонд России увеличится на 2,1 тыс. номеров** (47% в общем объеме нового строительства).

Выручка на доступный номер в различных локациях страны

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Снижение выручки на доступный номер

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 выручки на доступный номер

Динамика операционных показателей в диапазоне $\pm 5\%$ г/г*. Индикатор почти не меняется.

Примеры локаций:

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

Замедление роста выручки на доступный номер

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 выручки на доступный номер

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

По итогам третьего квартала ни одна локация не находится на данной стадии.

Рынок гостиничной недвижимости России **находится на плато – дальнейший рост тарифов ограничен**

География локаций с выраженным снижением RevPAR расширяется, что вызвано ослаблением спроса в отрасли и устойчивым ростом издержек. За январь–сентябрь 2026 года **в ключевых локациях России выручка на доступный номер в среднем снизилась на 7%**. С учетом сложившейся тенденции ожидается, что по итогам года отрицательная динамика сохранится и охватит большее число локаций.

Сегодня участникам рынка необходимо сделать акцент на операционную эффективность и поддержание загрузки, которая снижается ввиду низкого спроса. Ключевыми приоритетами остаются: контроль издержек, привлечение и расширение потока гостей за счет разной целевой аудитории, внедрение программ лояльности, а также активный маркетинг, опирающийся на локальную аутентичность региона присутствия гостиничного объекта.

*Изменение индикатора в среднем за полгода для нивелирования фактора сезонности. Представлено изменение выручки на доступный номер (RevPAR) по итогам третьего квартала 2026. OCC – загрузка (%), ADR – средняя цена на номер (тыс. руб.), RevPAR – выручка на доступный номер (тыс. руб.). Источник: операционные показатели Hotel Advisors.

Инвестиции в гостиничную недвижимость

Инвестиции в девелопмент

По итогам января-сентября 2026 года в России было открыто 11 гостиничных объектов совокупным номерным фондом 2,1 тыс. номеров* (-57% г/г). Снижение темпов ввода обусловлено прежде всего высокой стоимостью строительства и эксплуатации, а также сдержанной динамикой операционных показателей.

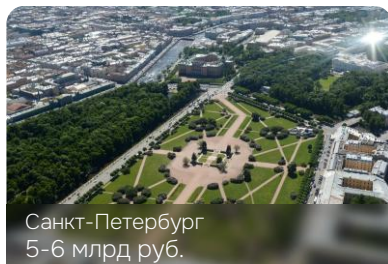
Покупка готовых объектов

В 2026 году инвесторы отдавали предпочтение гостиничным объектам с возможностью реконструкции, модернизации и увеличения номерного фонда. Среди приобретений преобладали отели категории 3–4 звезды, санатории и базы отдыха. Санкт-Петербург стал ключевым направлением: на него пришлось 6 из 11 сделок и 8 из 13 млрд руб. вложений в готовую гостиничную недвижимость.

Розничные инвестиции

В отличие от крупных инвесторов, располагающих ресурсами для реконструкции и развития гостиничных объектов, частные инвесторы ориентируются на более доступный формат – покупку сервисных апартаментов с профессиональным управлением и более низким порогом входа.

Крупнейшие сделки I-III квартала 2026 года



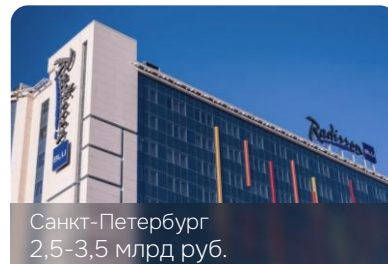
Санкт-Петербург
5–6 млрд руб.

Проект отеля на Марсовом поле
169 номеров



Санкт-Петербург
3–3,5 млрд руб.

Domina Пулково
253 номера



Санкт-Петербург
2,5–3,5 млрд руб.

Radisson Blu
251 номер

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

4 %

Доля инвестиций в гостиничную
недвижимость в общем объеме сделок,
I-III квартал 2026

I-III квартал 2026

21 млрд
руб.

Объем
инвестиций

14

Количество
транзакций

I-III квартал 2025

54 млрд
руб.

Объем
инвестиций

19

Количество
транзакций

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Москва

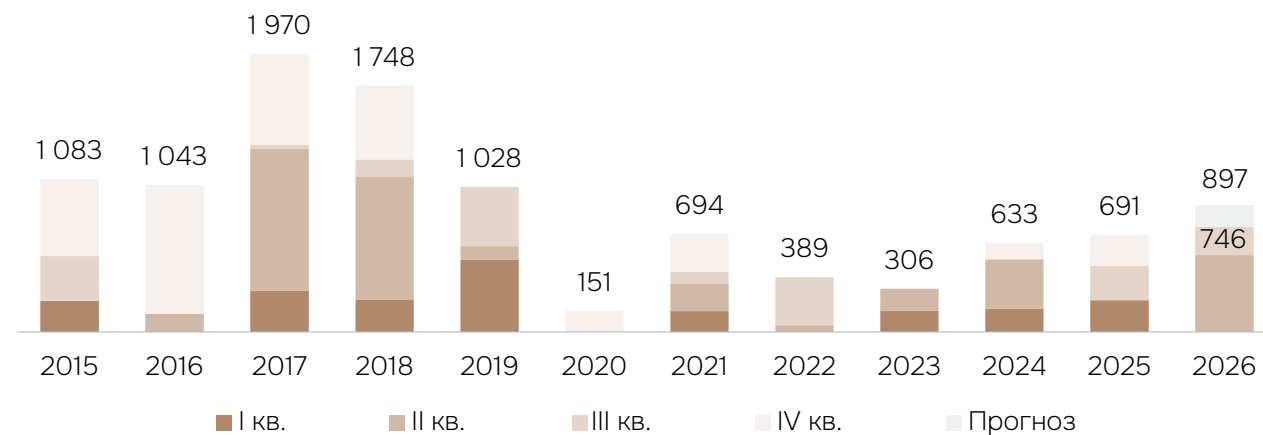


Москва: ключевые индикаторы

По итогам января–августа 2026 года численность размещенных лиц в средствах размещения выросла на 7% г/г. Темп роста соответствует среднему значению за аналогичный период 2023–2025 годов (+8% г/г). Несмотря на общий рост потребительской активности населения, в туристической отрасли усиливается **тенденция к экономии при планировании поездок**. Ключевым ориентиром при выборе средства размещения становится достижение оптимального соотношения цены и качества, из-за чего **гость все чаще выбирает альтернативные форматы размещения**.

В III квартале 2026 года состоялось открытие одной гостиницы (202 номера) в составе кинопарка Москино. До конца года ожидается открытие многофункционального гостиничного комплекса Россия (151 номер). Запуск гостиницы в составе БЦ White Sea (218 номеров) был перенесен на начало 2027 года.

Динамика нового строительства в Москве, количество номеров



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. Источник: Росстат.

35,3 тыс. номеров

Номерной фонд
в Москве

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

202 новых номера

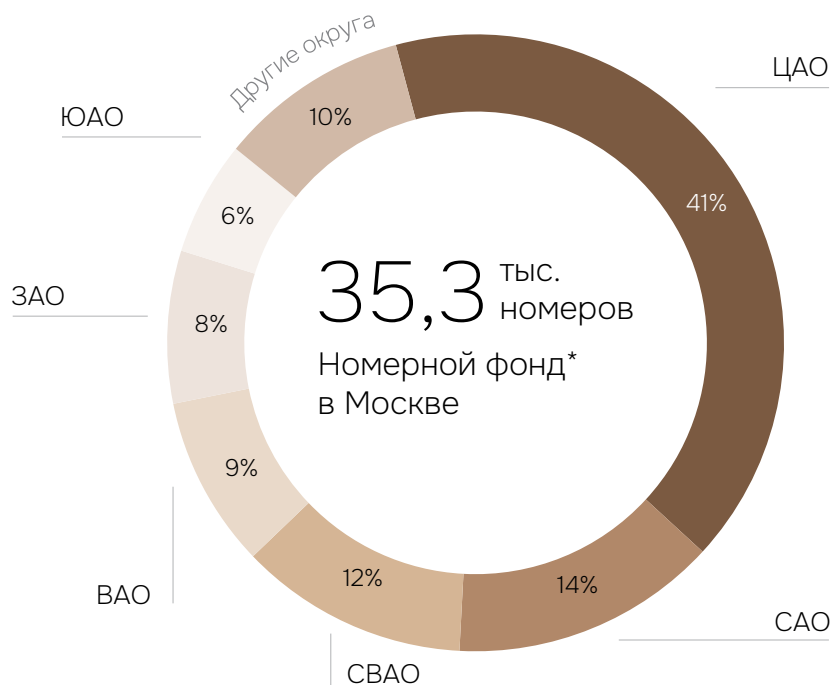
В III квартале 2026 года
открылся только
1 гостиничный объект

8,8 млн человек

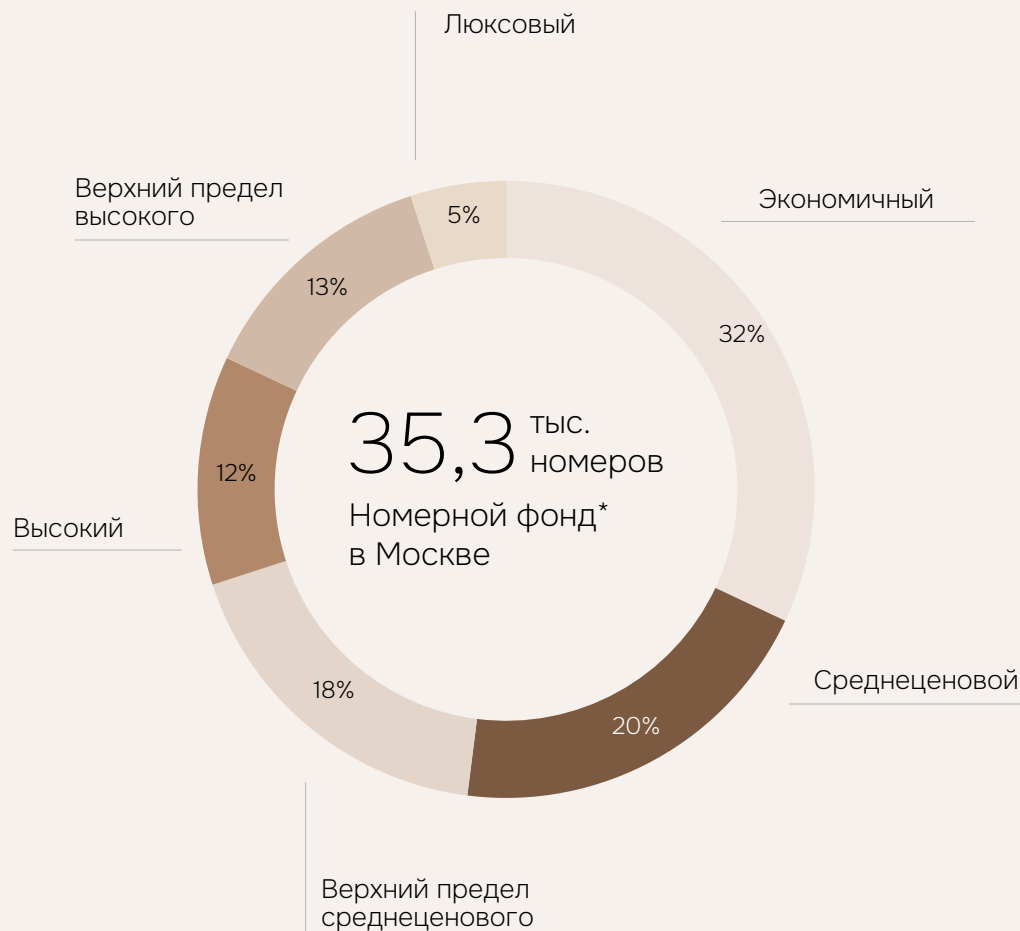
Численность размещенных
лиц в средствах размещения
Январь–август 2026 года

Москва: структура предложения

По местоположению,
административные округа



По ценовому сегменту



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

Москва: новые проекты 2026

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

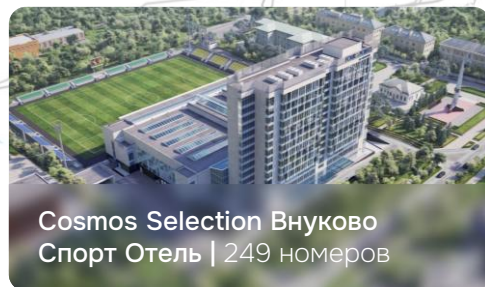
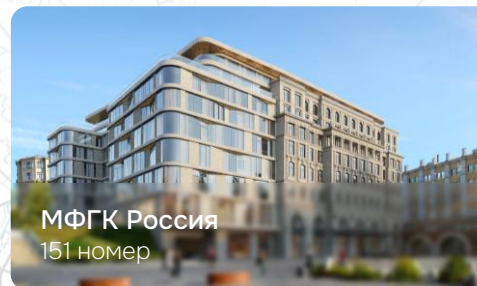
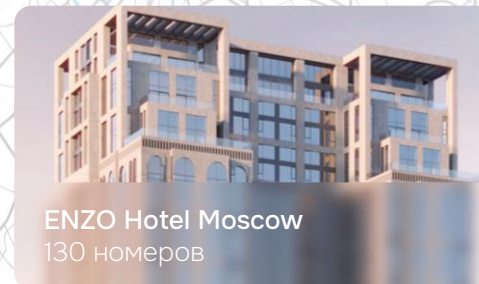
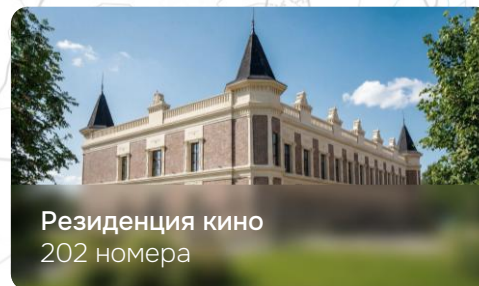
Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Платформа данных



- Проекты, открывшиеся с начала года
- Проекты, заявленные к открытию до конца 2026 года

По итогам III квартала 2026 года в Москве был открыт один гостиничный объект.

Операционные показатели: Москва

Загрузка продолжает снижаться

С начала года индикатор снизился во всех сегментах, кроме среднеценового, где показатель сохранился на уровне прошлого года. Наиболее существенное снижение по-прежнему фиксируется в люксовом сегменте (-10 п.п. г/г) преимущественно ввиду сохраняющегося снижения въездного потока.

Снижение выручки на доступный номер в отелях всех ценовых сегментов

Поскольку вместе со снижением загрузки отельеры продолжают снижать среднюю цену на номер (-7% г/г), выручка на доступный номер также демонстрирует отрицательную динамику (-9% г/г).

Пересмотр прогноза

С учетом текущей рыночной ситуации ожидается большее снижение показателей. По оценке IBC Real Estate, по итогам года загрузка составит 70% (-4 п.п. г/г), средняя цена – 10,2 тыс. руб. (-8% г/г), выручка на доступный номер – 7,1 тыс. руб. (-13% г/г).

Операционные показатели в целом по рынку, январь-сентябрь 2026

7,3 тыс. руб. -9% г/г

Выручка на доступный номер (RevPAR)

71% -2 п.п. г/г

Загрузка (Occupancy)

10,2 тыс. руб. -7% г/г

Средняя цена на номер (ADR)

Загрузка, янв.-сент., %

	2024	2025	2026
Экономичный	74%	69%	65%
Среднеценовой	77%	78%	78%
Верхний предел среднеценового	79%	79%	78%
Высокий	73%	71%	67%
Верхний предел высокого	74%	70%	68%
Люксовый	60%	52%	42%

Рынок в целом

75%

73%

71%

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

	2024	2025	2026
Экономичный	4,6	4,7	4,8
Среднеценовой	6,8	7,1	6,9
Верхний предел среднеценового	10,0	10,5	9,6
Высокий	13,1	14,0	12,8
Верхний предел высокого	16,6	18,1	16,7
Люксовый	35,0	41,6	41,7

Рынок в целом

10,4

11,0

10,2

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Московская область Парк-отели

В данном разделе представлена аналитика по парк-отелям Московской области, а также близлежащих регионов, таких как Владимирская, Калужская, Рязанская, Тверская, Тульская области.

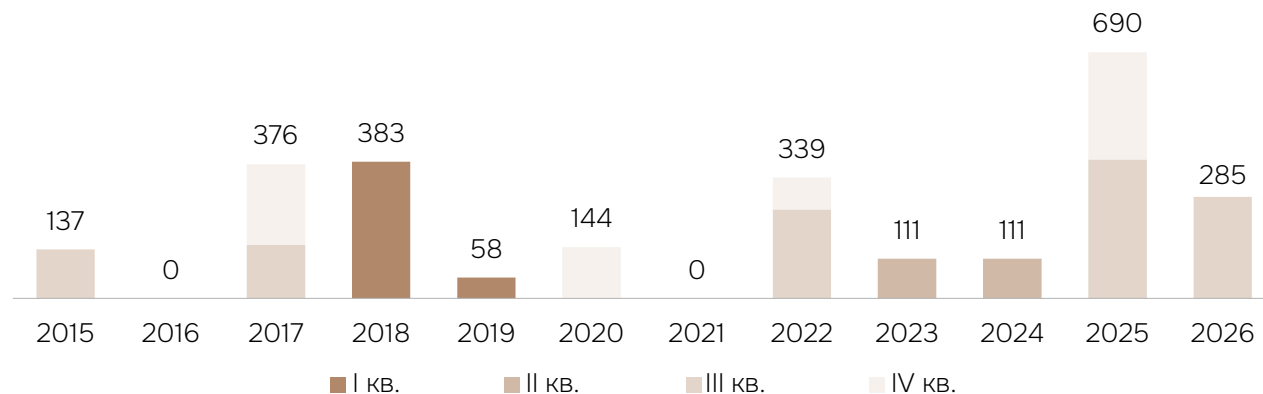


Парк-отели: ключевые индикаторы

Спрос на размещение в Московской области демонстрирует устойчивый рост. При этом туристы преимущественно выбирают более бюджетные форматы размещения: базы отдыха, гостевые дома, кемпинги и аналогичные объекты. Так, по итогам восьми месяцев 2026 года показатель увеличился на 22% г/г, тогда как за сопоставимый период 2023–2025 годов средний прирост составлял лишь 10%. В условиях сохраняющегося удорожания туристических услуг и ограничений авиасообщения гости продолжают свою переориентацию на данное направление.

В III квартале 2026 года состоялось открытие объекта: Пальмира Истра Резорт 5* на 285 номеров в Московской области. Ключевой тенденцией рынка гостиничных услуг остаются переносы сроков открытия объектов на фоне роста стоимости строительства и ограниченного спроса. В частности, открытие отеля 5* (197 номеров) на озере Селигер в Тверской области было отложено на 2027 год. Оператором объекта выступит Cosmos Hotel Group.

Динамика нового строительства парк-отелей, количество номеров



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

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. Источник: Росстат.

9,6 тыс. номеров

Номерной фонд
парк-отелей

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

285 новых номеров

В III квартале 2026 года
был открыт
1 гостиничный объект

4,6 млн человек ^{+22% г/г}

Численность размещенных
лиц в средствах размещения МО*
Январь–август 2026 года

Операционные показатели: парк-отели

Снижение спроса на парк-отели

Несмотря на общий рост числа размещенных лиц в средствах размещения Московской области, загрузка парк-отелей снизилась на 3 п.п. г/г. Ввиду высокой стоимости отдыха в данном типе размещения туристы отдают предпочтение альтернативным форматам загородного отдыха, таким как базы отдыха, гостевые дома и др., которые предлагают более бюджетные и гибкие варианты.

Тарифы сохраняют положительную динамику, однако темпы роста снижаются

В целом по рынку за январь–сентябрь 2026 года средняя цена на номер увеличилась на 7% г/г, тогда как за аналогичный период годом ранее рост составлял 13% г/г. В совокупности со снижением загрузки и замедлением темпов роста тарифов на проживание это отразилось на динамике выручки на доступный номер: на текущий момент показатель остается в положительной зоне, однако тенденция к его сокращению сохраняется на фоне ослабления спроса.

Операционные показатели в целом по рынку, январь–сентябрь 2026

9,4 тыс. руб.

+1% г/г

Выручка на доступный номер (RevPAR)

56 %

-3 п.п. г/г

Загрузка (Occupancy)

16,8 тыс. руб.

+7% г/г

Средняя цена на номер (ADR)

Загрузка, янв.–сент., %

	2024	2025	2026
Экономичный	37%	46%	44%
Среднеценовой	58%	55%	51%
Верхний предел среднеценового	68%	66%	63%
Высокий	63%	56%	49%
Верхний предел высокого	72%	67%	66%
Рынок в целом	62%	59%	56%

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

	2024	2025	2026
Экономичный	5,8	6,4	7,1
Среднеценовой	8,2	10,1	10,6
Верхний предел среднеценового	11,9	13,2	13,8
Высокий	13,9	15,4	16,2
Верхний предел высокого	21,0	25,7	27,5
Рынок в целом	13,9	15,7	16,8

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

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Санкт- Петербург

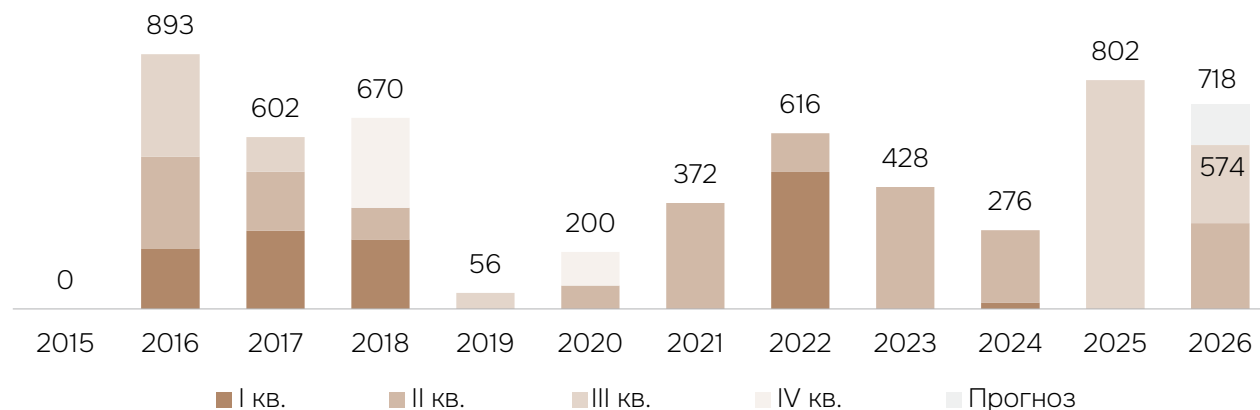


Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

По итогам восьми месяцев 2026 года численность размещенных лиц в средствах размещения **снизилась на 2% г/г**. Для сравнения: в среднем за аналогичный период 2023–2025 годов индикатор демонстрировал рост на 21%. Отрицательная динамика прежде всего связана с усилением тенденции на переток гостей в альтернативные форматы размещения, не попадающие в официальную статистику. Кроме того, сказывается и сдвиг спроса в сторону коротких поездок, при котором Санкт-Петербург все чаще выступает транзитным пунктом для туристов, направляющихся в Мурманскую область или Республику Карелия.

В III квартале 2026 года в Санкт-Петербурге состоялось открытие сразу двух **четырёхзвездочных гостиниц**: Saga (166 номеров) и Artel 17/52 (107 номеров.) В четвертом квартале ожидается открытие еще одного объекта на 144 номера. По итогам года совокупный объем нового строительства в регионе может составить 718 номеров (-10% г/г). Незначительное снижение темпов ввода будет обусловлено эффектом высокой базы.

Динамика нового строительства парк-отелей, количество номеров



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. Источник: Росстат.

19,9 тыс. номеров

Номерной фонд
в Санкт-Петербурге

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

273 новых номера

В III квартале 2026 года
было открыто
2 гостиничных объекта

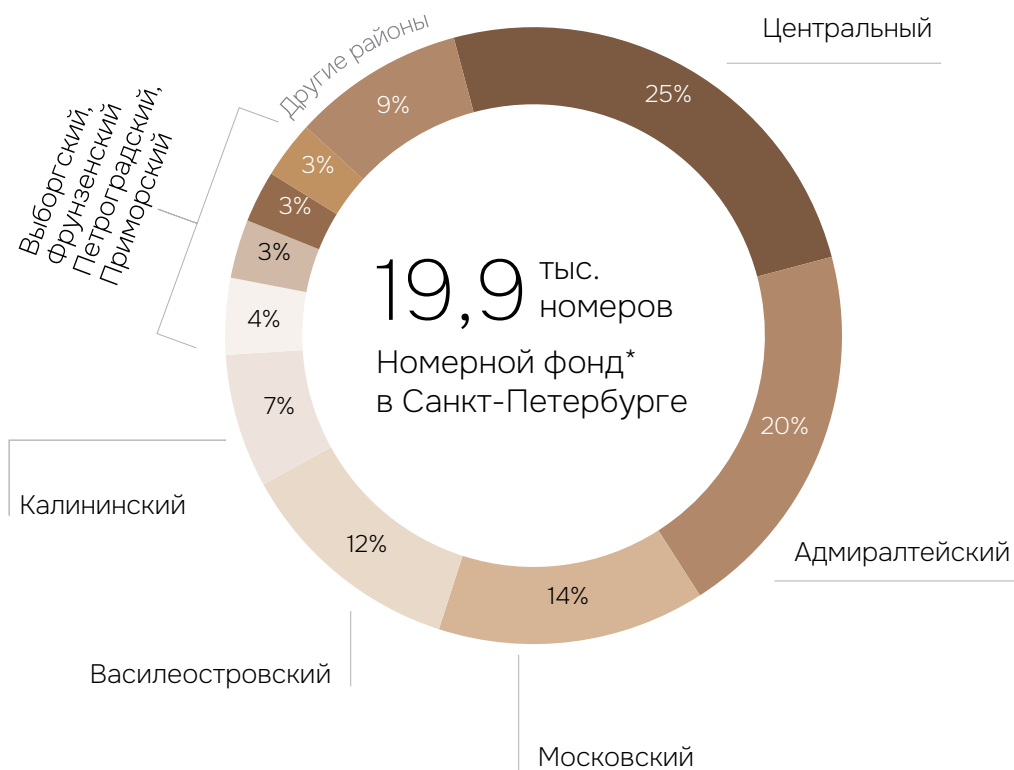
4,7 млн человек

Численность размещенных
лиц в средствах размещения
Январь–август 2026 года

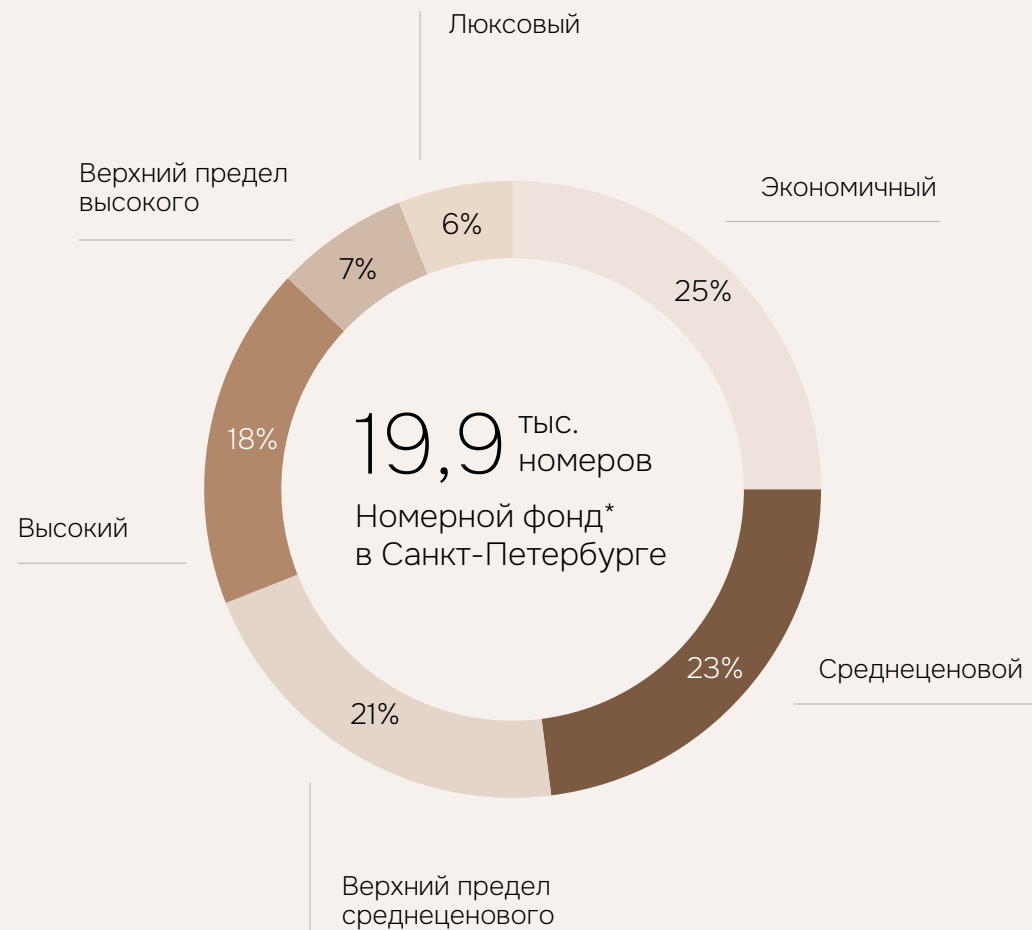
-2% г/г

Санкт-Петербург: структура предложения

По местоположению,
районы



По ценовому сегменту



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

Санкт-Петербург: новые проекты 2026

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

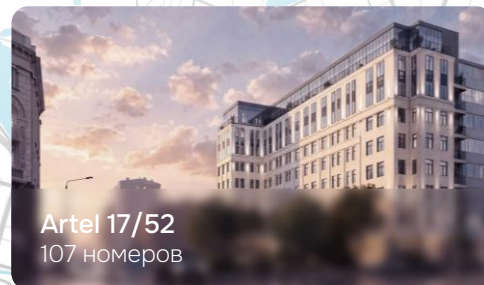
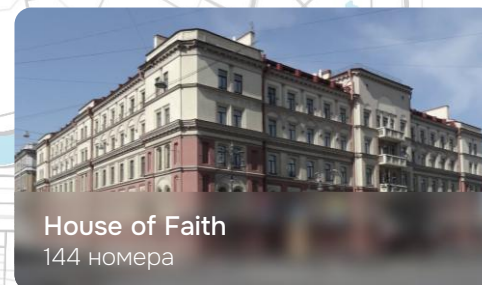
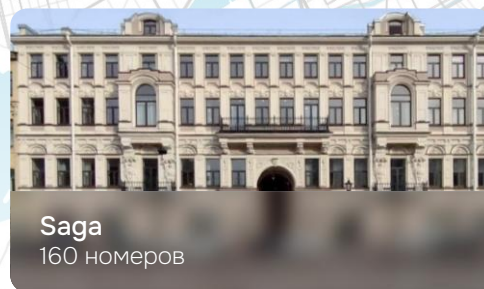
Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных



- Проекты, открывшиеся с начала года
- Проекты, заявленные к открытию до конца 2026 года

По итогам III квартала 2026 года в Санкт-Петербурге было открыто 2 гостиничных объекта.

Операционные показатели: Санкт-Петербург

Снижение спроса на размещение в гостиницах сохраняется

По итогам девяти месяцев 2026 года загрузка снизилась на 3 п.п. г/г. Наиболее выраженное снижение вновь зафиксировано в экономичном сегменте (-7 п.п. г/г), что обусловлено перераспределением туристов в пользу посуточной аренды апартаментов.

Тарифы продолжают расти, однако более низкими темпами

Средняя цена на номер продолжает расти, однако темпы снижаются: за январь-сентябрь показатель увеличился на 6% г/г (против +13% г/г годом ранее). В совокупности со снижением загрузки это обусловило отрицательную динамику выручки на доступный номер.

Пересмотр прогноза

На фоне роста издержек на эксплуатацию показатели продолжают снижаться. По оценке IBC Real Estate, по итогам года загрузка составит 61% (-4 п.п. г/г), средняя цена – 9,1 тыс. руб. (-2% г/г), выручка на доступный номер – 5,6 тыс. руб. (-7% г/г).

Операционные показатели в целом по рынку, январь-сентябрь 2026

6,4 тыс. руб.

-2% г/г

Выручка на доступный номер (RevPAR)

63 %

-3 п.п. г/г

Загрузка (Occupancy)

10,1 тыс. руб.

+6% г/г

Средняя цена на номер (ADR)

Загрузка, янв.-сент., %

	2024	2025	2026
Экономичный	68%	64%	57%
Среднеценовой	67%	68%	64%
Верхний предел среднеценового	72%	68%	68%
Высокий	68%	70%	68%
Верхний предел высокого	59%	60%	59%
Люксовый	52%	50%	52%

Рынок в целом

66%

66%

63%

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

	2024	2025	2026
Экономичный	3,5	3,8	4,3
Среднеценовой	4,7	5,3	5,7
Верхний предел среднеценового	6,7	7,6	7,6
Высокий	8,9	9,8	10,1
Верхний предел высокого	14,3	16,2	16,4
Люксовый	37,5	42,2	43,9

Рынок в целом

8,4

9,5

10,1

Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Регионы

В данном разделе представлена аналитика по регионам России без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

Динамика нового строительства

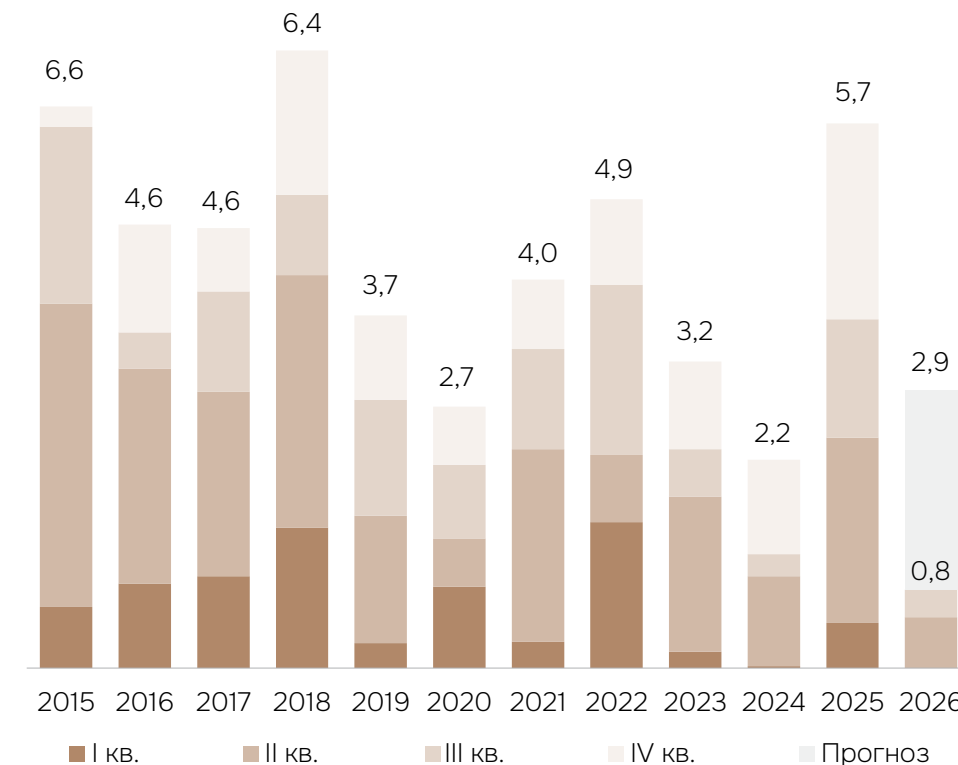
Гостиничные объекты в регионах России

В III квартале 2026 года в регионах России был открыт лишь один объект на 285 номеров, расположенный в Московской области. Для сравнения: за аналогичный период 2025 года в регионах России открылось шесть гостиниц совокупным номерным фондом 1,2 тыс. номеров. Таким образом, **динамика нового строительства снизилась на 77% г/г.**

Замедление девелоперской активности повлияло на пересмотр прогнозов объемов ввода по итогам года. Согласно прогнозу IBC Real Estate, **объем нового строительства по итогам 2026 года в регионах может составить 2,9 тыс. номеров**, что на 26% ниже заявленного в начале года и на 49% ниже уровня прошлого года.

В перспективе ближайших 5–7 лет прогнозируется существенное наращивание номерного фонда **за счет реализации проектов по кластерной модели** – поэтапно и с участием широкого круга девелоперов и управляющих компаний. Одним из примеров выступает крупнейший **федеральный проект Пять морей и озеро Байкал**, в рамках которого до 2035 года планируется ввод порядка 80 тыс. номеров. Вместе с тем на фоне продолжающегося роста стоимости строительства и последующей эксплуатации объектов сохраняются высокие риски: часть проектов может не выйти на рынок в запланированные сроки.

Динамика нового строительства в регионах России*, тыс. номеров



Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд: сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – только от 100 номеров.
*Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

Гостиничные объекты в регионах

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

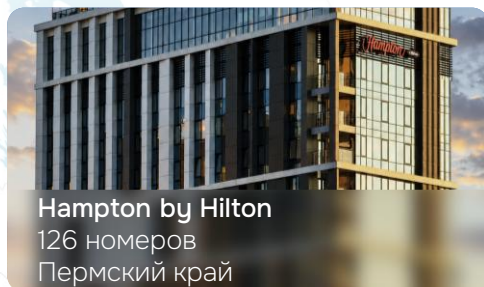
Регионы

Приложения

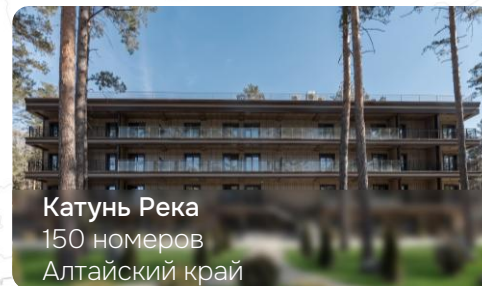
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



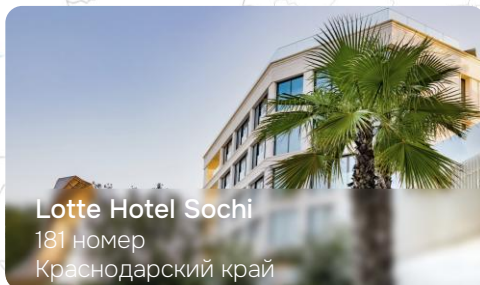
Платформа данных



Hampton by Hilton
126 номеров
Пермский край



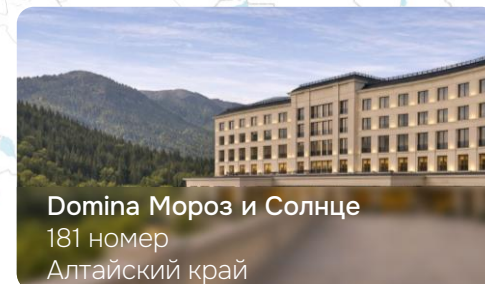
Катунь Река
150 номеров
Алтайский край



Lotte Hotel Sochi
181 номер
Краснодарский край



AZIMUT Отель Архыз
220 номеров | Карачаево-
Черкесская Республика



Domina Мороз и Солнце
181 номер
Алтайский край

Примеры проектов, заявленных
к открытию до конца 2026 года

По итогам III квартала 2026 года в регионах был открыт только один объект.

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

Приложения



Численность размещенных лиц в средствах размещения

Топ-20 регионов по количеству размещенных лиц в средствах размещения, млн человек

№	Федеральный округ	Регион	2026 янв.-авг.	№	Федеральный округ	Регион	2026 янв.-авг.
1	ЦФО	Москва	8,8 +7%	11	СКФО	Ставропольский край	1,1 -7%
2	ЮФО	Краснодарский край	6,4 -2%	12	СЗФО	Ленинградская область	1,1 +4%
3	СЗФО	Санкт-Петербург	4,7 -2%	13	УФО	Челябинская область	1,1 +1%
4	ЦФО	Московская область	4,6 +22%	14	СФО	Новосибирская область	1,0 -10%
5	ПФО	Республика Татарстан	2,3 +16%	15	ПФО	Самарская область	1,0 +12%
6	УФО	Свердловская область	1,6 +9%	16	СФО	Красноярский край	1,0 +15%
7	УФО	Тюменская область	1,4 +10%	17	ДФО	Приморский край	0,9 +6%
8	ЮФО	Республика Крым	1,3 -25%	18	ПФО	Республика Башкортостан	0,9 +6%
9	ЮФО	Ростовская область	1,3 +4%	19	СФО	Иркутская область	0,8 +4%
10	ПФО	Нижегородская область	1,2 -5%	20	ЦФО	Ярославская область	0,8 -9%

Примеры гостиниц различных ценовых сегментов

Москва



Люксовый

The Carlton

Ранее The Ritz-Carlton



Верхний предел высокого

Radisson Collection Hotel Moscow



Высокий

Mövenpick Москва Таганская



Верхний предел среднего

Palmira Business Club



Среднеценовой

Броско Отель Москва



Экономичный

Sunflower Румянцево

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 Санкт-Петербург Олимпия Гарден Отель



Среднеценовой

AZIMUT Сити Отель Санкт-Петербург



Экономичный

А-ОТЕЛЬ Фонтанка Санкт-Петербург

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Туризм в России

Гостиничная
недвижимость

Россия

Москва

Московская область

Санкт-Петербург

Регионы

Приложения

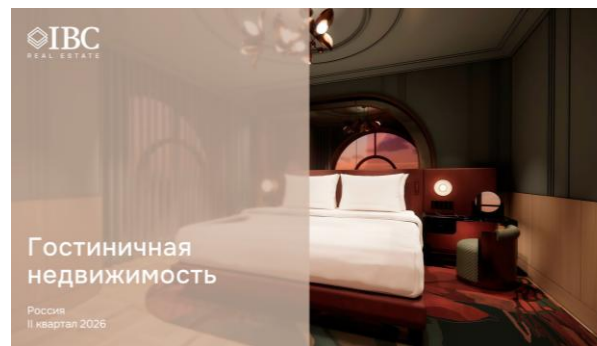
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



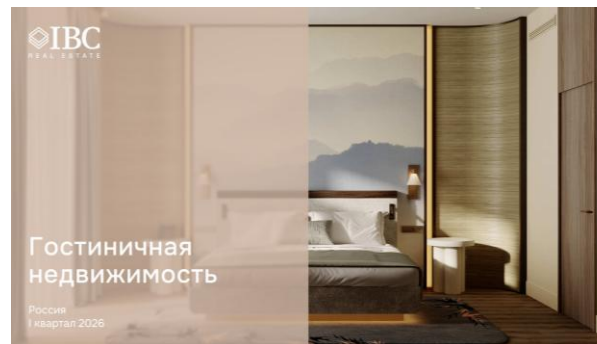
Платформа данных



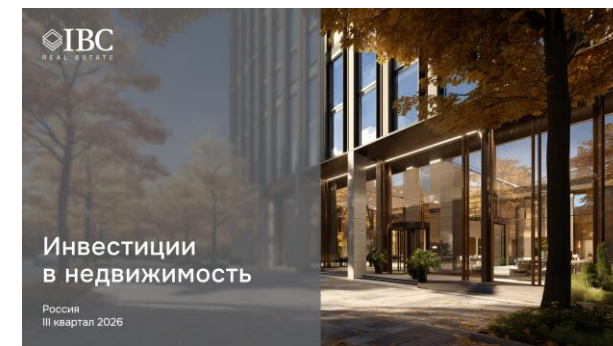
**Люксовые гостиницы Москвы
и Санкт-Петербурга**
Февраль 2026



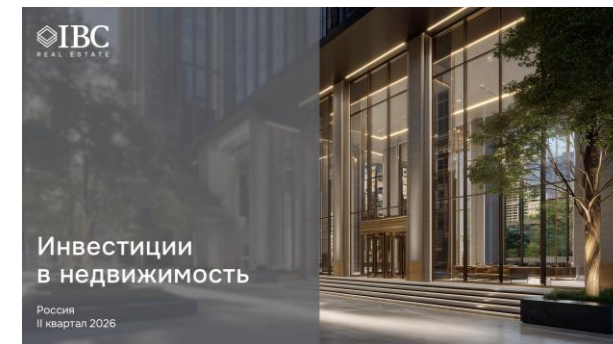
Гостиничная недвижимость
II квартал 2026



Гостиничная недвижимость
I квартал 2026



Инвестиции в недвижимость
III квартал 2026



Инвестиции в недвижимость
II квартал 2026



Алексей Ефимов

Генеральный директор

Alexey.Efimov@ibcrealestate.ru



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге

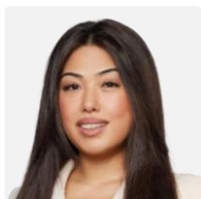
Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



Евгений Саурин

Руководитель департамента
стратегического консалтинга

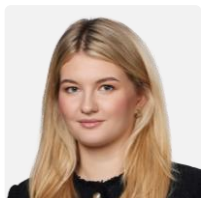
Evgeny.Saurin@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

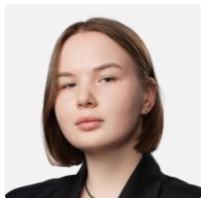
Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

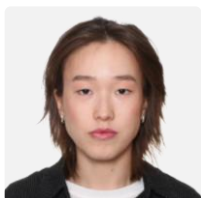
Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Ксения Каменская

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Ksenia.Kamenskaya@ibcrealestate.ru



Номина Шамбеева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Nomina.Shambeeva@ibcrealestate.ru

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Воровская, 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

