



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
I квартал 2025



Внешний контекст >

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Внешний контекст



Первые месяцы 2025 сигнализируют о замедлении

Экономика продолжает рост, но динамика демонстрирует некоторое замедление

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 I квартале 2025 года мы наблюдали первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность.

Потребительская активность остается повышенной, однако охлаждение потребительских настроений и снижение готовности населения к крупным покупкам становятся заметны в отдельных отраслях и регионах. Оборот розничной торговли за январь-февраль 2025 года составил 3,8%.

Безработица сохраняется на минимальном уровне (2,4%), однако ввиду замедления темпов роста бизнеса и начала стабилизации экономики спрос на рабочую силу начинает снижаться.

Темпы корпоративного кредитования продолжают замедляться (-9,5% г/г), однако повышенная деловая активность сохраняется ввиду того, что бизнес реинвестирует прибыль, полученную в 2023-2024 гг. При этом доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, превысила пятилетний рекорд конца 2024 года и достигла 21,7%.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

Коммерческая недвижимость



Пиковый аномально высокий спрос 2023-2024



Стабилизированный умеренно-высокий спрос I кв. 2025

Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-фев. 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,1	1,9	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	21,0	19,0-22,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,90	7,4	9,5	10,0	7,0-8,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	9,7	6,1
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,2	3,8	7,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,4	2,6

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

Увеличение показателя на 9% год к году

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



На карте представлен совокупный объем турпоездов, совершенных как российскими, так и иностранными гражданами, во все федеральные округа РФ. Данные указаны в количестве турпоездов.

21,2 млн поездок
+9% г/г

Туристский поток в РФ
Январь-февраль 2025

Количество размещенных в КСР

По результатам 2 месяцев 2025 года индикатор увеличился всего на 5% г/г



Источник: Росстат

Для более подробного анализа состояния индустрии гостеприимства в России важно анализировать не только динамику туристского потока, но и **количества размещенных лиц в КСР** (коллективных средствах размещения), в которые входят гостиницы, мотели, hostels, санаторно-курортные организации, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, базы отдыха, туристские базы. Таким образом, мы можем зафиксировать перераспределение потоков, рост или снижение объема именно тех туристов, которые пользуются средствами размещения.



Снижение темпов роста количества размещенных лиц в КСР

Темп роста в 2023 году составил 18%, в 2024 – 15%, в 2025 – всего 5% (по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет). Такая динамика связана с эффектом высокой базы последних лет, когда мы наблюдали рекордные значения количества размещенных в КСР.

В 24 регионах зафиксировано снижение показателя по сравнению с 2024 годом. В эти направления входят, например, такие регионы, как Москва, МО, ЛО, Ярославская, Калининградская обл., Респ. Алтай.



Динамика показателя среди регионов-лидеров

(Москва, Краснодарский край, МО, СПб, ЛО, Респ. Татарстан, Башкортостан, Крым, Тюменская, Свердловская обл.)

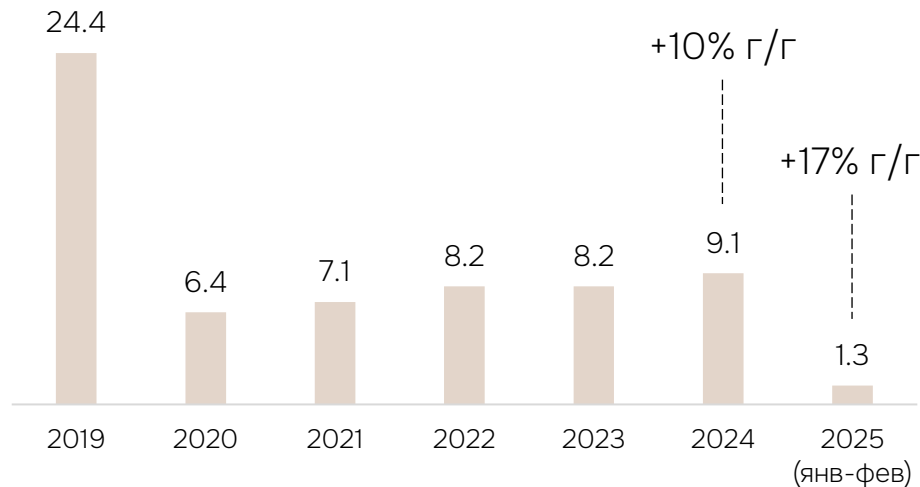
В целом год к году топ регионов-лидеров не изменяется. На десять регионов-лидеров в 2025 году приходится 54% всех размещений. В связи с эффектом высокой базы в 2025 году темп прироста показателя регионов не превышает 22% (Респ. Крым), а в среднем составил всего 4%. Важно отметить, что среди лидеров есть регионы с отрицательной динамикой – Москва и МО (-7% г/г).

Выездные и въездные поездки

Въездные поездки

Число въездных поездок иностранных граждан в Россию по итогам 2024 года увеличилось на 10% г/г. Чаще всего Россию посещали граждане Казахстана (2,4 млн чел. или +8% г/г), Китая (1,2 млн чел. или +154% г/г) и Узбекистана (0,9 млн чел. или +3% г/г). По итогам двух месяцев 2025 года динамика совокупного показателя также находится в положительной зоне (+17% г/г). Однако по сравнению с докризисными показателями 2019 года объем въездных поездок иностранных граждан в Россию значительно ниже (-68%). Для сравнения, в 2024 году Россию посетило на 55% меньше туристов из Китая, чем в 2019.

Динамика числа въездных поездок иностранных граждан в Россию, млн чел.

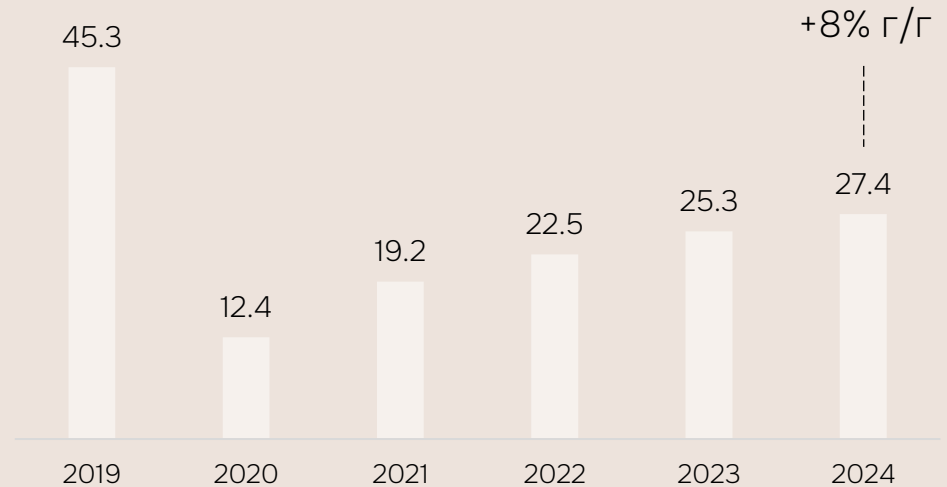


Источник: Росстат

Выездные поездки

Число выездных поездок российских граждан в зарубежные страны по итогам 2024 года увеличилось на 8% относительно 2023 года. Чаще всего россияне посещали такие страны, как Турция (6,0 млн чел.), Абхазия (5,8 млн чел.), Казахстан (2,6 млн чел.), ОАЭ (1,9 млн чел.) и Китай (1,6 млн чел.). Положительная динамика выездного турпотока по прогнозам продолжится в связи с открытием новых прямых рейсов, например, во Вьетнам, Китай, Тунис и др. страны. Туристы отдают предпочтение зарубежным направлениям на фоне удорожания внутреннего туризма, развитой инфраструктуры курортов и желания получить новые впечатления.

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



Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

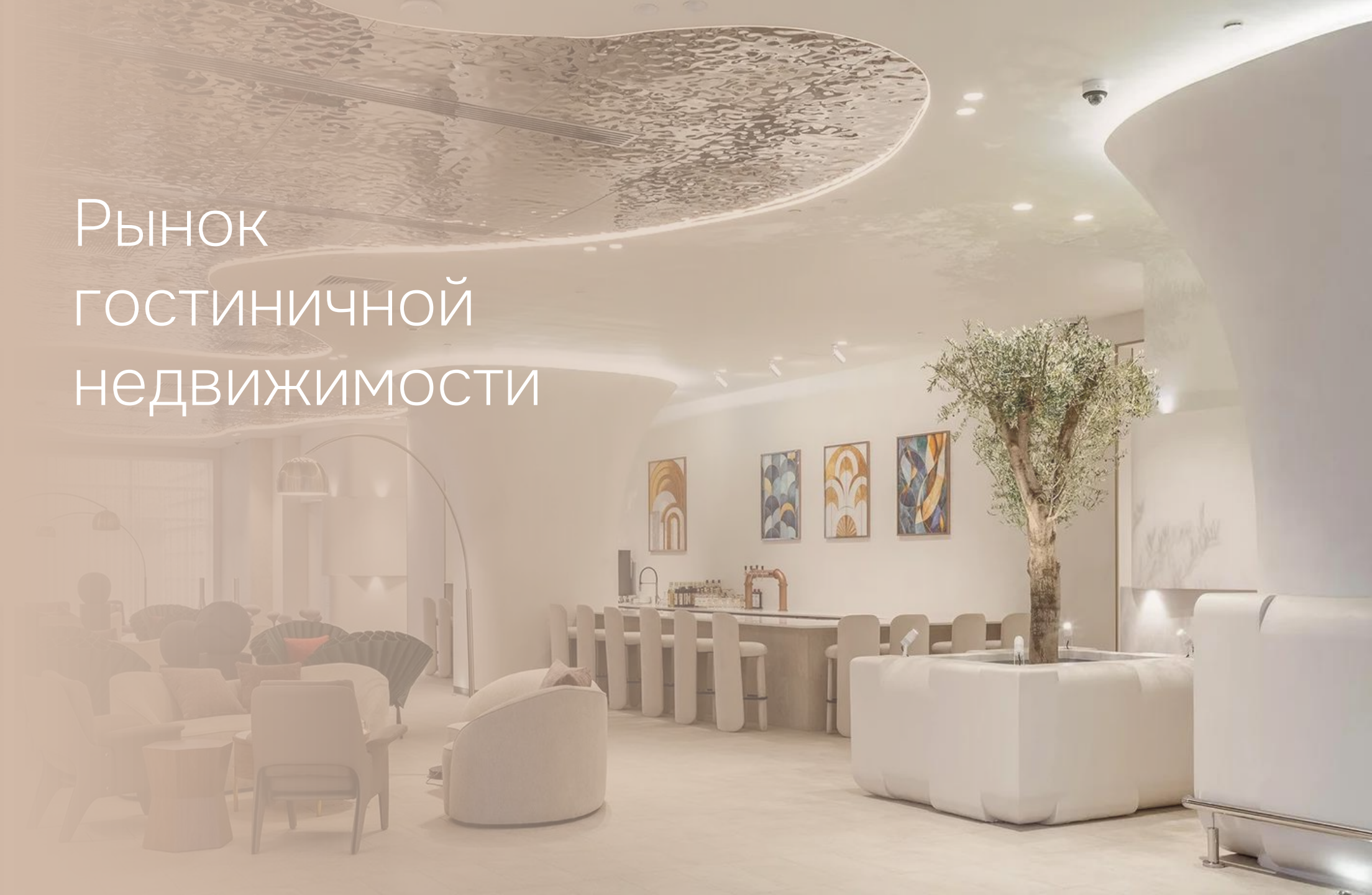
Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Рынок ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Гостиничная недвижимость России

Внешний контекст

Туризм в России

**Рынок гостиничной
недвижимости**

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

159,7 тыс.
номеров

Номерной фонд*
Россия

30,0 тыс.
номеров

Номерной фонд*
Москва

16,3 тыс.
номеров

Номерной фонд*
Санкт-Петербург

111,9 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	37,5
2	ЦФО	Москва	30,3
3	СЗФО	Санкт-Петербург	16,5
4	ЦФО	Московская область	8,5
5	ЮФО	Республика Крым	5,2
6	УФО	Свердловская область	3,3
7	СФО	Новосибирская область	2,7
8	ПФО	Нижегородская область	2,6
9	ЮФО	Ростовская область	2,5
10	ЦФО	Ярославская область	2,3

№	Федеральный округ	Субъект РФ	Номерной фонд, тыс. номеров
11	ДФО	Приморский край	2,1
12	ПФО	Самарская область	2,0
13	ПФО	Республика Башкортостан	1,9
14	ЦФО	Владимирская область	1,9
15	УФО	Тюменская область	1,8
16	ДФО	Хабаровский край	1,5
17	ЦФО	Калужская область	1,5
18	ЦФО	Воронежская область	1,4
19	СЗФО	Калининградская область	1,4
20	ПФО	Республика Татарстан	1,4

Изменения в законе «О туристской деятельности»

Что изменится для гостиниц и туристов?

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной недвижимости

Гостиничная недвижимость Москвы

Гостиничная недвижимость Московской области

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга

Гостиничная недвижимость регионов России

Приложения

С 2025 г. вступают в силу изменения в Федеральный закон «О туристской деятельности в Российской Федерации», которые устанавливают новые правила для средств размещения, аккредитованных организаций по классификации, туристических агрегаторов и сервисов бронирования. **Все средства размещения должны быть включены в реестр классифицированных средств размещения, а также предоставить актуальные сведения об объекте.**

Новые типы размещения



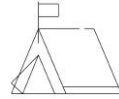
Гостиница



База отдыха



Санаторий



Кемпинг

0-5 ☆

Звезды не присваиваются

Утвержденные категории номеров

Высшая

- Сьюит
- Апартамент
- Люкс
- Джуниор сьюит
- Студия

Первая категория

- Стандарт

Вторая-пятая категории

Только классифицированные средства размещения

Агрегаторы отелей обязаны указывать **идентификационный номер объекта размещения и ссылку на запись в реестре.**

Только актуальная информация о гостиничных объектах

Планируя отпуск, можно **ознакомиться с актуальной информацией об объекте размещения в реестре.**

Что делать владельцам гостиничных объектов?

1 До 1 марта 2025 года владельцы средств размещения, не включенных в реестр и ранее не подлежавших классификации, **должны были внести сведения** о таких объектах в реестр классифицированных средств размещения.

2 До 1 сентября 2025 года владельцы средств, уже включенных в реестр классифицированных объектов, **обязаны:**

- ☆ Провести оценку соответствия средств размещения, установленных для их типа
- ☆ Включить в реестр сведения и (или) документы, подтверждающие соответствие средства размещения установленным требованиям.

По данным на начало апреля 2025 года **более 7 тыс. средств размещения уже подали заявки** на включение в реестр Росаккредитации.

Инвестиции в гостиничную недвижимость

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Объем инвестиций в гостиничную недвижимость по итогам I квартала 2025 года составил **4 млрд руб.**, что вдвое меньше результата за аналогичный период прошлого года. Доля вложений в сегмент составила 3% от общего объема инвестиций во всех сегментах. За первые три месяца 2025 года было продано 3 объекта, а покупателями выступили сетевые гостиничные операторы и девелоперы, занимающиеся коммерческой и жилой недвижимостью.

Что касается **крупнейших российских операторов**, то помимо девелопмента новых гостиничных объектов, сети расширяют свое присутствие и за счет уже существующих отелей. Так, например, в начале года компания AZIMUT анонсировала запуск обновленных гостиниц: AZIMUT Park Hotel Repino и AZIMUT Hotel Saransk.

Тем не менее, на рынке продолжают анонсировать планы **по развитию инфраструктуры на фоне стремительного роста внутреннего туризма**. К примеру, в Анапе на площади курорта «Лучи» построят 9 отелей на 7 тыс. номеров от операторов AZIMUT, Cosmos HG, Alean Collection и Domina Group, а также торговый центр и аквапарк.

Крупнейшие сделки I кв. 2025 года



Санкт-Петербург
2-2,5 млрд руб.

Ibis
221 номера



Ростов-на-Дону
1,1-1,3 млрд руб.

Арка
70 номеров



Москва
0,5 млрд руб.

ЗУ в Сколково
12 га

3 %

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

I кв. 2025

4 млрд
руб.

Объем
инвестиций

3

Количество
транзакций

I кв. 2024

9 млрд
руб.

Объем
инвестиций

4

Количество
транзакций

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы



Гостиничная
недвижимость
Московской области

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Москвы



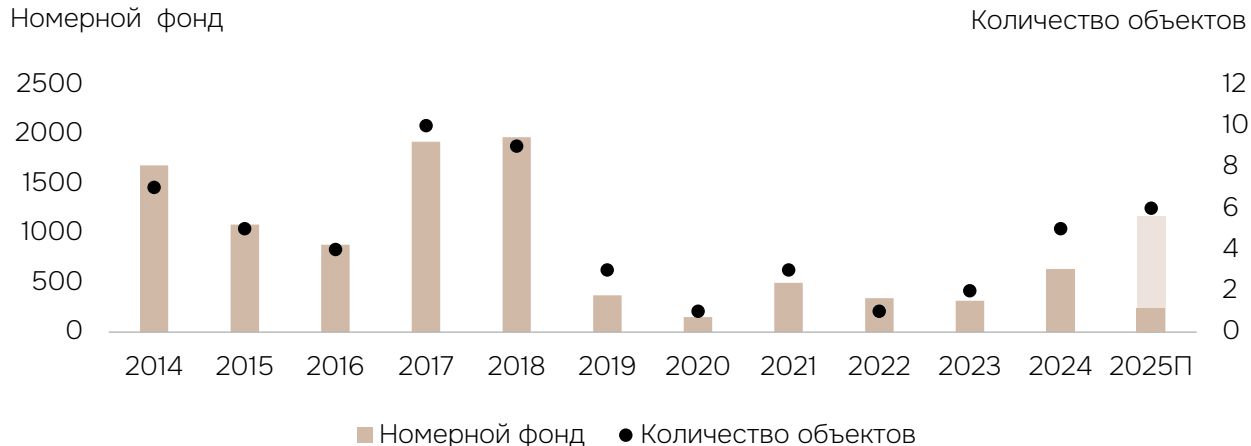
Москва: ключевые индикаторы

С января по февраль 2025 года было совершено 2,6 млн туристских поездок. Показатель продемонстрировал отрицательную динамику год к году на -18%. Количество размещенных в КСР в Москве также снизилось на 7% г/г. Однако говорить о тренде на снижение интереса к путешествиям в Москву рано.

В I кв. 2025 года номерной фонд столицы пополнился 225 номерами – состоялось открытие нового отеля Palmira Art Hotel, расположенного в Хорошевском районе Москвы. Управляет четырехзвездочным отелем сетевой гостиничный оператор Palmira Group. Помимо недавно открывшегося объекта, Palmira Group управляет еще тремя гостиницами в Москве, Московской области и Республике Крым совокупным номерным фондом более 500 номеров.

До конца 2025 года ожидается открытие еще 5 гостиничных объектов совокупным номерным фондом 946 номеров. Таким образом, к концу 2025 года номерной фонд столицы пополнится на 1 171 номер. Прогнозируемый объем нового строительства превысит результат 2024 года на 85% и станет рекордным с 2018 года.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат

30,3 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Москве

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

+225 новых номеров

В I квартале 2025 года в Москве открылся 1 объект гостиничной недвижимости – Palmira Art Hotel

2,6 -18% г/г
млн поездок

Туристский поток
в Москве
Январь-февраль 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

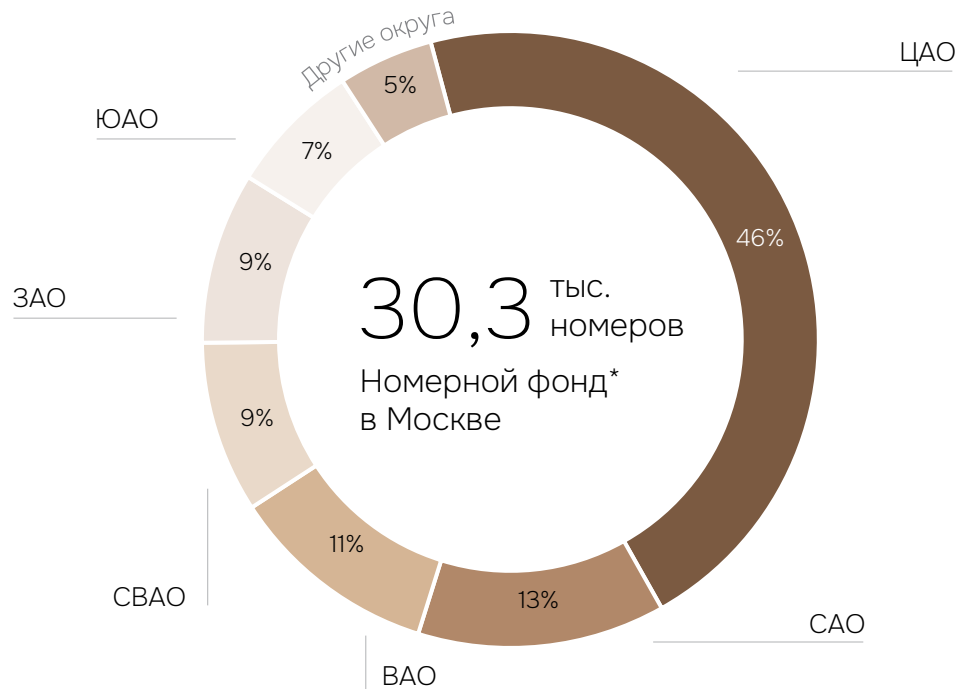
Гостиничная
недвижимость
Московской области

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 в 2025 году

По итогам 2025 года номерной фонд столицы пополнится на 1 171 номер

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

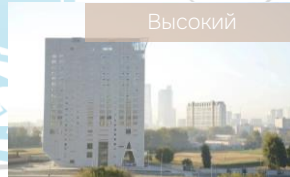
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения



Гостиница в составе БЦ White Sea
218 номеров



Высокий
Palmira Art Hotel
225 номеров



Россия
156 номеров



Гостиница на Б. Полуярском пер.
200 номеров



Cosmos Selection Moscow Arbat
242 номер



Гостиница в ЖК «Поклонная 9»
130 номеров

- Проекты, открытые в I кв. 2025 года
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2025 году

Доходность в гостиницах Москвы продолжает расти

Рост г/г составил 10%

По итогам первых трех месяцев 2025 года средняя цена на номер в гостиничных объектах столицы составила 11,6 тыс. руб. (+16% г/г). **Несмотря на снижение загрузки на 4 п.п. в целом по рынку, доходность на номер демонстрирует рост +10% г/г.**

Снижение загрузки?

В целом по рынку показатель составил 68% (-4 п.п. г/г). Об охлаждении спроса со стороны туристов говорить пока рано, так как причиной снижения загрузки могут являться увеличение предложения на рынке и годовые колебания. Более того, с начала 2025 года были внесены корректировки в выборку объектов, которые входят в мониторинг операционных показателей.

Так, наибольший спад загрузки произошел в экономичном (-10 п.п. г/г) и люксовом (-7 п.п. г/г) ценовых сегментах. Корректировка связана с выходом на рынок новых отелей, показатели которых еще не успели стабилизироваться, что оказывает влияние на среднерыночные индикаторы.

7,9 +10% г/г
Тыс. руб.

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

68% -4 п.п. г/г

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

11,6 +16% г/г
тыс. руб.

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

Загрузка, янв-март, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	66%	71%	61%
Среднеценовой	69%	74%	72%
Верхний предел среднеценового	73%	76%	73%
Высокий	64%	70%	68%
Верхний предел высокого	60%	71%	68%
Люксовый	37%	58%	51%
Среднее, все сегменты	65%	72%	68%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	2,8	3,3	4,1
Среднеценовой	4,6	6,2	6,6
Верхний предел среднеценового	6,0	8,2	8,8
Высокий	7,6	10,4	11,5
Верхний предел высокого	9,9	13,6	15,3
Люксовый	23,7	28,5	35,9
Среднее, все сегменты	7,1	10,0	11,6

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области >

Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Московской области Парк-отели

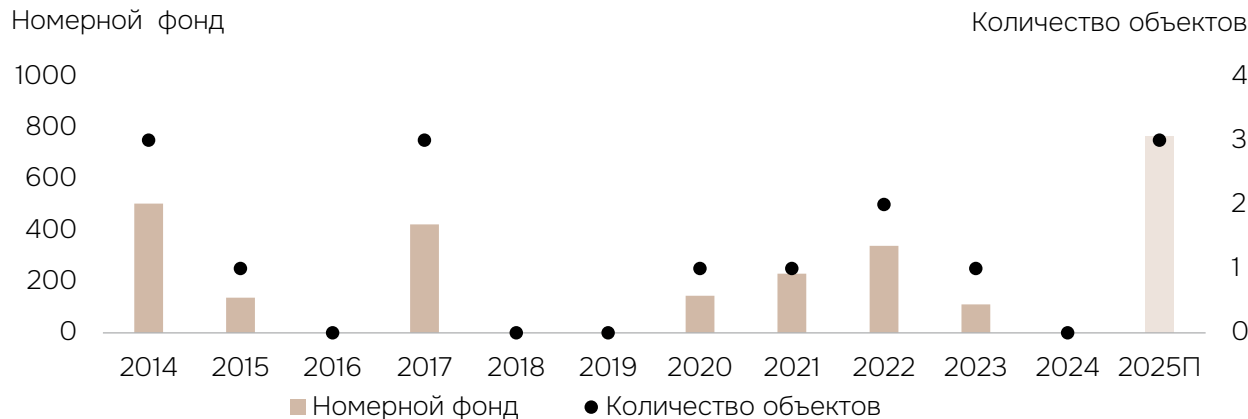
В данном разделе представлена аналитика по парк-отелям Московской области, а также близлежащих регионов, таких как Тверская, Калужская, Тульская, Рязанская и Владимирская областей.

Парк-отели: ключевые индикаторы

За первые два месяца 2025 года туристский поток в Московскую область достиг 3,6 млн турпоездов. Прирост показателя по сравнению с прошлым годом составил 85% г/г. Московская область стала лидером по количеству туристских поездок среди всех регионов страны. На протяжении последних лет наблюдается заметный рост спроса на загородный отдых, особенно в связи с ростом популярности экотуризма, а также трендом на кратковременные поездки в выходные дни: обычно для таких путешествий выбирают города в своем или соседнем регионе.

По итогам I кв. 2025 года в Московской области не состоялось открытия ни одного парк-отеля. Однако под управление Cosmos Hotel Group перешел построенный в 2012 году гостиничный комплекс в кампусе СберУниверситета на 311 номеров в подмосковной Истре. До конца года к вводу заявлены 3 новых гостиничных объекта совокупным номерным фондом более 700 номеров. Крупнейший из ожидаемых к открытию объектов – парк-отель Рябина 3* (390 номеров) в составе курорта Завидово. В случае открытия всех запланированных объектов объем нового строительства станет рекордным с 2013 года.

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



*В Московской, Тверской, Калужской, Тульской, Рязанской и Владимирской областях
Источник: Росстат

7,4 тыс. номеров

Номерной фонд*
парк-отелей

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

+0 новых номеров

В I квартале 2025 года не было открыто гостиничных объектов

3,6^{+85% г/г} млн поездок

Туристский поток
Январь-февраль 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 средней цены на номер на 19% г/г

Индикатор достиг 15 тыс. руб.

По итогам первых трех месяцев 2025 года **средняя цена** на номер в среднем по рынку продолжает расти. Рост год к году составил 19%, индикатор достиг практически 15 тыс. руб. Наибольший рост продемонстрировали отели среднеценового сегмента – в них средняя стоимость проданного номера составила 13,7 тыс. руб., что на 28% больше результата аналогичного периода прошлого года.

Загрузка продемонстрировала незначительное снижение год к году на 2 п.п. и составила 54%. Однако ожидается, что в летний сезон заполняемость парк-отелей Московской области* будет значительно выше и составит около 80%, так как именно на летний период времени приходится основной поток посетителей парк-отелей.

Доходность на номер в среднем по рынку достигла 8,0 тыс. руб. (+16% г/г). Темпы увеличения доходности на номер связаны со стремительным ростом средней цены на номер (+19% г/г). Рост стоимости проживания в гостиницах позволяет отельерам нивелировать растущие операционные расходы.

8,0 +16% г/г
тыс. руб.

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

54% -2 п.п. г/г

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

14,8 +19% г/г
тыс. руб.

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

Загрузка, янв-март, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	31%	44%	40%
Среднеценовой	44%	45%	45%
Верхний предел среднеценового	43%	56%	55%
Высокий	64%	68%	64%
Верхний предел высокого	50%	58%	57%
Среднее, все сегменты	48%	56%	54%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	6,4	7,1	8,0
Среднеценовой	8,7	10,7	13,7
Верхний предел среднеценового	11,4	8,2	14,5
Высокий	9,6	10,9	12,9
Верхний предел высокого	20,2	21,1	24,1
Среднее, все сегменты	10,9	12,4	14,8

*В Московской, Тверской, Калужской, Тульской, Рязанской и Владимирской областях
Источник: Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

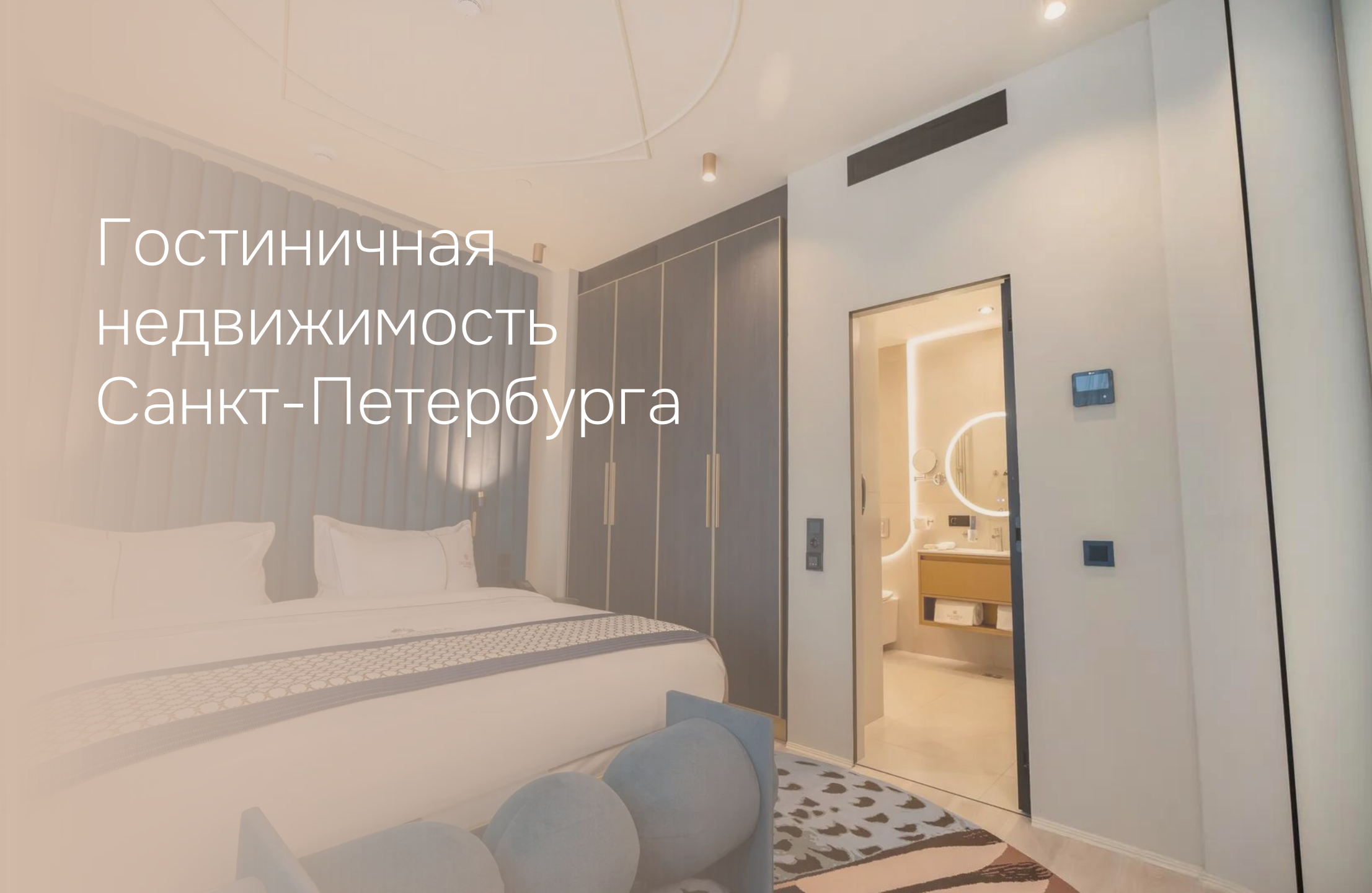
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Гостиничная
недвижимость
регионов России

Приложения

Гостиничная недвижимость Санкт-Петербурга



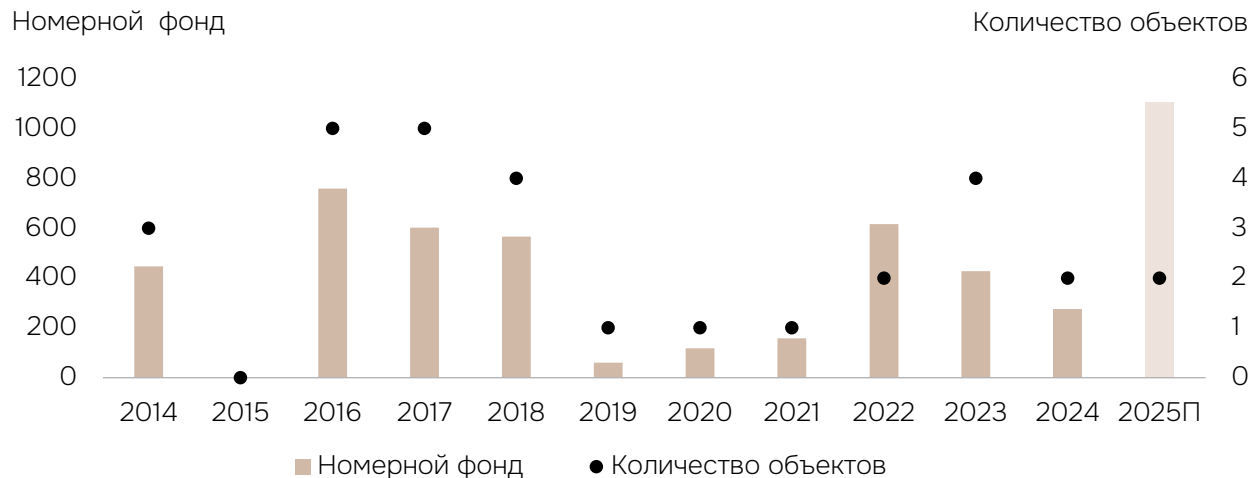
Санкт-Петербург: ключевые индикаторы

За первые два месяца 2025 года количество турпоездов в северную столицу достигло 1,4 млн. По сравнению с результатом за аналогичный период прошлого года снижение составило 8%. Количество размещенных в КСР также показало отрицательную динамику год к году на 21%. Снижение показателя может быть связано с эффектом высокой базы 2024 года.

По итогам I кв. 2025 года в Санкт-Петербурге, как и годом ранее, не открылось ни одного нового гостиничного объекта. Однако российские гостиничные операторы продолжили свое развитие в Санкт-Петербурге: под брендом AZIMUT начал работу парк-отель AZIMUT Парк Отель&Спа Репино 4* (109 номеров). Объект был открыт в 2011 году и до перехода под управление AZIMUT работал под названием ForRestMix.

К открытию в этом году запланированы две гостиницы совокупным номерным фондом более 1,1 тыс. номеров: гостиница Svet (802 номера), открытие которой планируется летом 2025 года, а также четырехзвездочный отель Lahta Towers (302 номера).

Объем нового строительства: количество объектов и номерной фонд



Источник: Росстат

16,5 тыс. номеров

Номерной фонд*
в Санкт-Петербурге

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

+0 новых номеров

В I квартале 2025 года в Санкт-Петербурге не было открыто гостиничных объектов

1,4 -8% г/г
млн поездок

Туристский поток
в Санкт-Петербурге
Январь-февраль 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

- Объект, перешедший под управление AZIMUT
- Проекты, прогнозируемые к открытию в 2025 году



AZIMUT Парк Отель&Спа Репино
109 номеров




Svet
802 номера



Lahta Towers
302 номера

Позитивная динамика операционных показателей

Загрузка выросла на 3 п.п.

По итогам первых трех месяцев 2025 года операционные показатели гостиниц Санкт-Петербурга продолжают показывать рост.

Средняя цена на номер в отелях северной столицы совокупно по всем ценовым сегментам достигла 7,1 тыс. руб. (+18% г/г). Наибольший рост тарифов зафиксирован в среднеценовом сегменте – индикатор достиг 4,8 тыс. руб. (+31% г/г).

Загрузка продемонстрировала умеренные темпы роста – совокупно по всем ценовым сегментам индикатор вырос на 3 п.п. по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого года и достиг 52%.

Рост тарифов и загрузки в отелях северной столицы обеспечили прирост **доходности** на номер на 27% г/г. В среднем по рынку индикатор достиг 3,7 тыс. руб. Наибольший прирост отмечен в гостиницах верхнего предела высокого и среднеценовом сегментах (+31% г/г).

3,7 +27% г/г
Тыс. руб.

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

52% +3 п.п. г/г

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

7,1 +18% г/г
Тыс. руб.

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

Загрузка, янв-март, %

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	43%	46%	51%
Среднеценовой	54%	53%	53%
Верхний предел среднеценового	35%	45%	49%
Высокий	51%	54%	60%
Верхний предел высокого	42%	42%	48%
Люксовый	31%	41%	40%
Среднее, все сегменты	45%	48%	52%

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

Ценовой сегмент	2023	2024	2025
Экономичный	2,4	2,7	2,7
Среднеценовой	3,4	3,6	4,8
Верхний предел среднеценового	3,7	3,7	4,2
Высокий	5,7	6,8	7,6
Верхний предел высокого	9,0	9,8	11,4
Люксовый	21,4	23,8	29,5
Среднее, все сегменты	5,3	6,0	7,1

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

В данном разделе не учитываются гостиничные объекты Москвы и Санкт-Петербурга

Динамика нового строительства

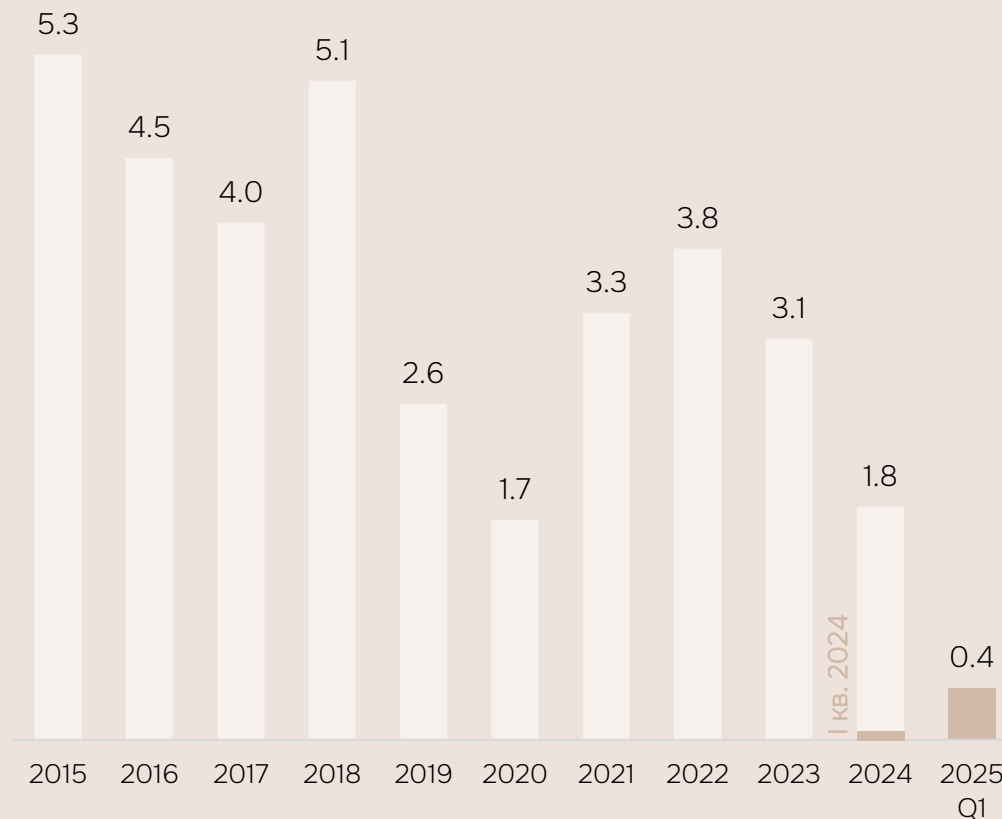
Гостиничные объекты в регионах России*

В I кв. 2025 года состоялось открытие двух новых гостиничных объектов совокупно на 367 номеров.** Четырехзвездочный отель Alean Club Sophia на 225 номеров открылся в Карачаево-Черкесии, на территории всесезонного курорта «Архыз», где он стал первым объектом формата «все включено». Кроме того, первых гостей начал принимать пятизвездочный Grand Cascade (142 номера) – премиальный гостиничный комплекс в Сочи.

Крупнейшие российские гостиничные операторы продолжают расширять географию присутствия. Их развитие происходит не только за счет строительства новых отелей. Также крупнейшие гостиничные сети берут под управление уже существующие объекты. Так, в I кв. 2025 оператор AZIMUT начал управлять AZIMUT Hotel Saransk (83 номера). Гостиница была открыта в 2014 году и ранее носила название Адмирал. В ближайшие несколько лет AZIMUT планирует обновить здание отеля.

Первый квартал традиционно не является наиболее активным с точки зрения открытия гостиничных объектов. Однако результат в I кв. 2025 года значительно превышает значение, зафиксированное за аналогичный период прошлого года. Так, в I кв. 2024 года открылся всего один сетевой отель на 20 номеров, а в I кв. 2023 года – одна гостиница на 108 номеров.

Динамика нового строительства в регионах России*, тыс. номеров



*Без учета Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга

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

Новые гостиничные объекты в регионах*

В I кв. 2025 года номерной фонд регионов России пополнился на 367 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



AZIMUT Отель Саранск

83 номера
г. Саранск



Grand Cascade

142 номера
г. Сочи



Alean Club Sophia

225 номеров
Село Архыз

- Отель в г. Саранске, перешедший под управление AZIMUT
- Объекты, открытые в I кв. 2025 года

*Без учета Москвы, Московской области и Санкт-Петербург
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



Ранее изданные отчеты

Внешний контекст

Туризм в России

Рынок гостиничной
недвижимости

Гостиничная
недвижимость
Москвы

Гостиничная
недвижимость
Московской области

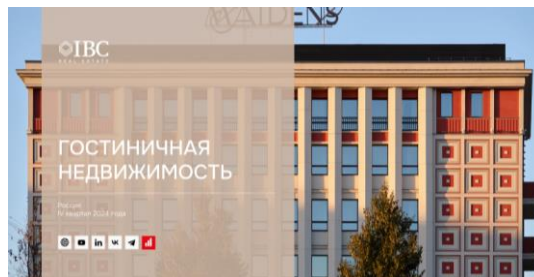
Гостиничная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Гостиничная
недвижимость
регионов России

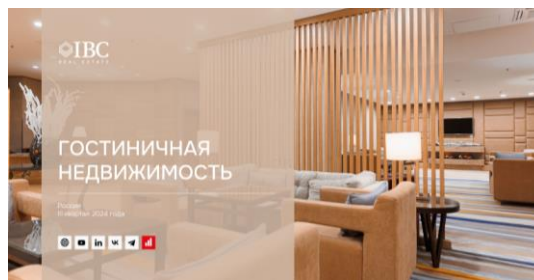
Приложения



**Новые вызовы и возможности
для отельного бизнеса**
Итоги 2024



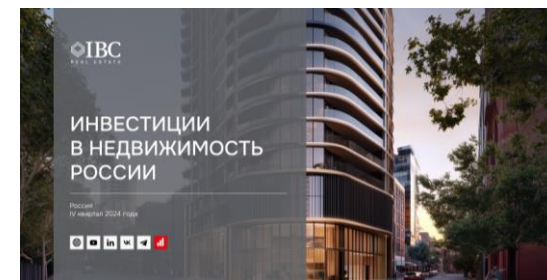
Гостиничная недвижимость
IV квартал 2024



Гостиничная недвижимость
III квартал 2024



Инвестиции в недвижимость России
I квартал 2025



Инвестиции в недвижимость России
IV квартал 2024



*Совершенство
в деталях*



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики



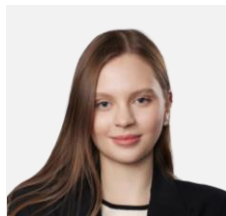
Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Мария Шибеева

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