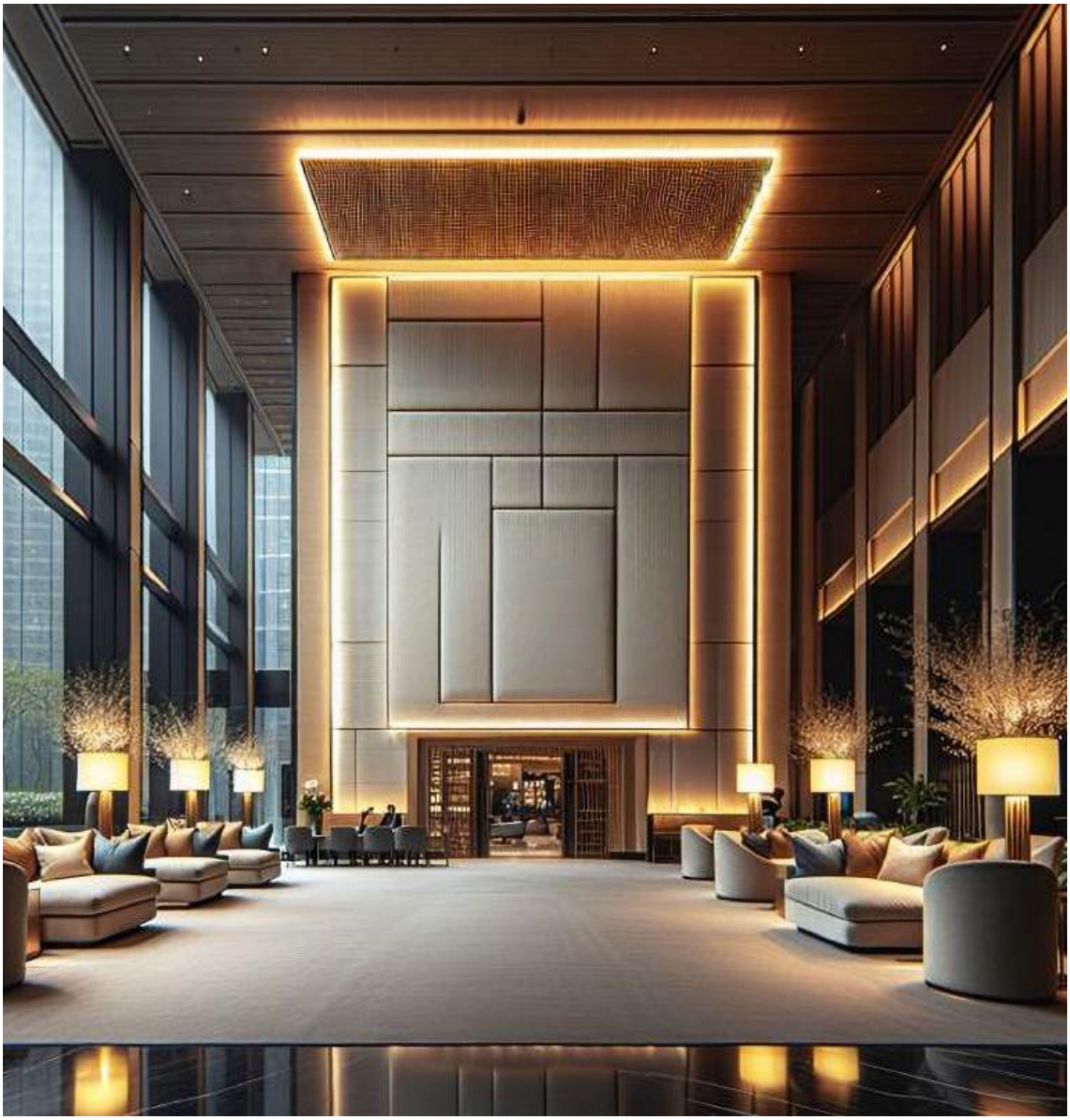
Nikoliers

I полугодие 2025 г.

Гостиничная недвижимость

Россия | Москва | Санкт-Петербург



Дисклеймер

1. Отчет включает в себя динамику ключевых индикаторов и другую информацию по классическим гостиницам, которые находятся под управлением международных и крупнейших российских операторов, а также по объектам, ранее находившимся в управлении международных операторов или спроектированным под них.
2. В рамках данных Hotel Advisors компания Nikoliers использует свою методику сегментации и группировки данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors самостоятельно или иными компаниями в других источниках, где используются данные Hotel Advisors.
3. В отчете также используется термин «сервисные апартаменты». Более детальную информацию по формату сервисных апартаментов и классификации проектов можно найти в отчете Nikoliers «Сервисные апартаменты» на сайте компании: https://nikoliers.ru/analytics/servisnye-apartamenty-moskva-2024/

Основные индикаторы рынка в России

	2023	2024	2025П*	Динамика, 2025 к 2024
Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, чел.	83 578 426	90 068 770	88 798 000	▼ 1,4%
Число ночевок в коллективных средствах размещения, ночей	309 118 630	338 458 310	357 700 000	▲ 5,7%
Доходы коллективных средств размещения, тыс. руб., без НДС	899 829 031	1 042 236 286	1 196 174 000	▲ 14,8%

Ключевые результаты

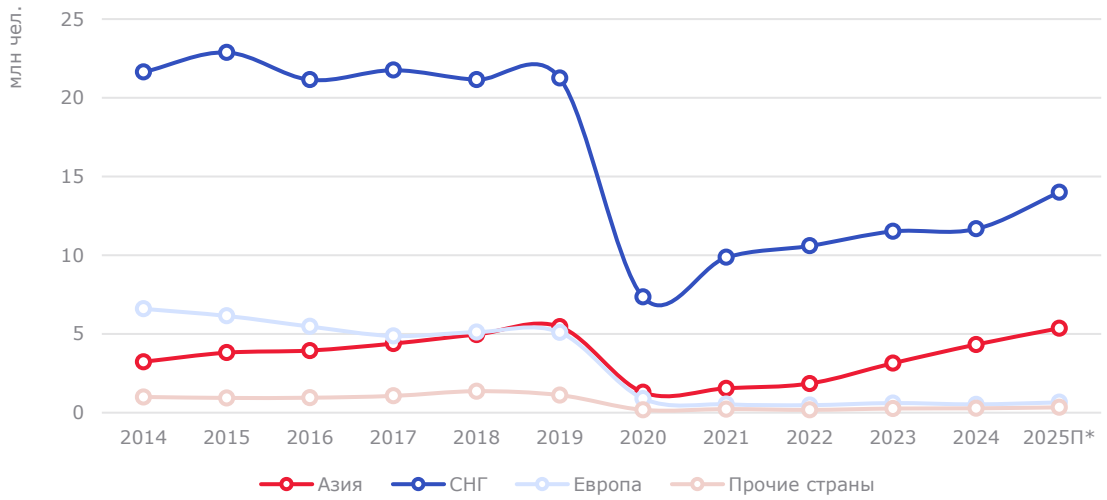
- Развитие внутреннего туризма продолжается
- Восстановление въездного турпотока
- Увеличение количества туристов из Азии
- Государственная поддержка отрасли
- Рост делового туризма

Московский рынок гостиниц пополнился двумя объектами на 635 номеров. В Санкт-Петербурге запуск новых проектов был перенесен на вторую половину года.

Ключевые индикаторы рынка замедлили свой рост. Некоторые категории гостиниц даже продемонстрировали снижение загрузки и средней стоимости размещения за сутки.

Туристический поток остаётся стабильным, основным драйвером роста является внутренний спрос. Внутренний турпоток по числу поездок вырос на 8% за 2024 г. и составил 171 млн человек. Продолжается рост иностранного турпотока, в основном за счет туристов из Азии (+38% в 2024 г. к 2023 г.). Также восстанавливается туристический поток из стран СНГ, по итогам года рост может составить порядка 20%.

Структура въездного туристического потока в России



*Оценка Nikoliers
Источник: Росстат, Nikoliers

Основные индикаторы рынка двух столиц

	П1 2023	П1 2024	П1 2025
Москва			
Номерной фонд гостиниц, количество номеров	24 064	24 349	25 481
Номерной фонд сервисных апартаментов, количество юнитов	2 330	2 560	2 696
Уровень загрузки, %	68	74	70
Средняя цена продажи номера, (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки	6 773	9 230	10 379
Доход на номер (RevPAR), руб./сутки	4 449	6 638	7 321
Санкт-Петербург			
Номерной фонд гостиниц, количество номеров	15 299	16 354	16 354
Номерной фонд сервисных апартаментов, количество юнитов	7 012	8 404	9 887
Уровень загрузки, %	59	60	61
Средняя цена продажи номера (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки	5 322	7 428	8 966
Доход на номер (RevPAR), руб./сутки	3 292	4 632	5 488

Примечание: определение номерного фонда и показателей рынка, которые используются в данном отчете, см. в «Дисклеймере» в начале отчета.

Источник: Nikoliers, Hotel Advisors

Предложение: Московский регион

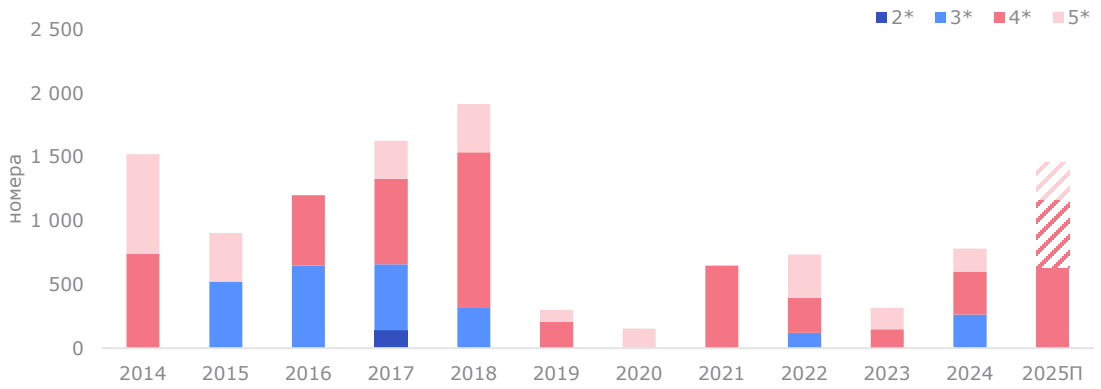
Гостиницы

635
номеров

Объем нового гостиничного номерного фонда в Москве за I полугодие 2025 г.

За I полугодие 2025 г. на московском рынке открылась одна четырехзвездочная гостиница в центре Москвы — Palmira Art Hotel (225 номеров). Также расширился портфель крупного российского гостиничного оператора Azimut Hotels, под его управлением с марта 2025 года теперь находится «AZIMUT Отель Аэростар Москва» 4*. До конца года к вводу заявлены еще пять гостиниц на 820 номеров: четыре в Москве и одна в Орехово-Зуеве.

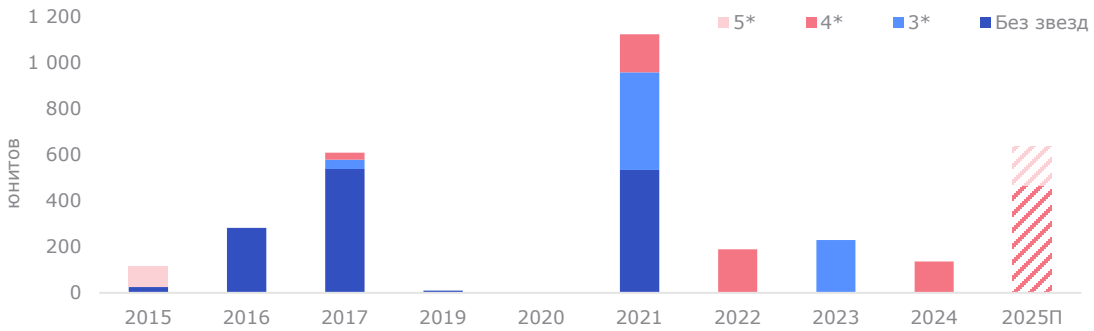
Динамика ввода качественного гостиничного предложения на рынке Москвы по категориям



Сервисные апартаменты

За первые шесть месяцев 2025 г. на рынке сервисных апартаментов столицы новых открытий зафиксировано не было. До конца года к вводу заявлено четыре проекта: Corinthia Hotel Tverskaya (116 юнитов*), «Сады Зарядья» (52 юнита*), Cosmos Selection Arbat Apartments (23 юнита*), IZZZI UP ATRIUM DAYS&YEARS (444 юнита*). При этом наибольший объем лотов относится к категории «четыре звезды» — 75% и четверть приходится на наивысшую категорию.

Динамика ввода сервисных апартаментов на рынке Москвы по категориям



*В строящихся сервисных апартаментах указан проектный объем апартаментов. Точный объем классифицированного номерного фонда определяется после открытия.

Примечание: определение номерного фонда и показателей рынка, которые используются в данном отчете, см. в «Дисклеймере» в начале отчета.

Источник: Nikoliers

Новое гостиничное предложение в 2025 г., Москва

Источник: Nikoliers

Предложение: Санкт-Петербург

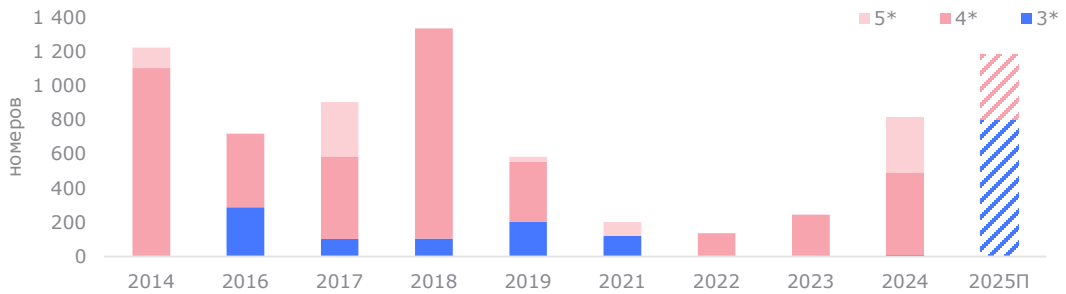
Гостиницы

Заявленные к открытию в 2025 г. гостиницы Санкт-Петербурга

Название	Звездность	Номерной фонд	Адрес
Svet	3*	802	Просп. Просвещения, 83
Бывш. Mercure	4*	82	Лиговский просп., 56 (литеры А, В, Д)
«Лахта Тауэрс»	4*	300	Приморский просп., 80, корп. 2

В Санкт-Петербурге за первые шесть месяцев 2025 г. не было отмечено открытие новых гостиниц. До конца года свои двери для посетителей могут распахнуть три отеля на 1,2 тыс. номеров. Таким образом, объем ввода может сравняться с результатами 2014 и 2018 гг., тогда рынок пополнился рекордным количеством новых номеров, что было связано с Зимними Олимпийскими играми в Сочи и Чемпионатом мира по футболу.

Динамика ввода качественного гостиничного предложения на рынке Санкт-Петербурга по категориям



Сервисные апартаменты

776 юнитов

Объем нового строительства сервисных апартаментов в Санкт-Петербурге за I полугодие 2025 г.

Крупнейшие сервисные апартаменты в Санкт-Петербурге, заявленные к открытию в 2025 г.

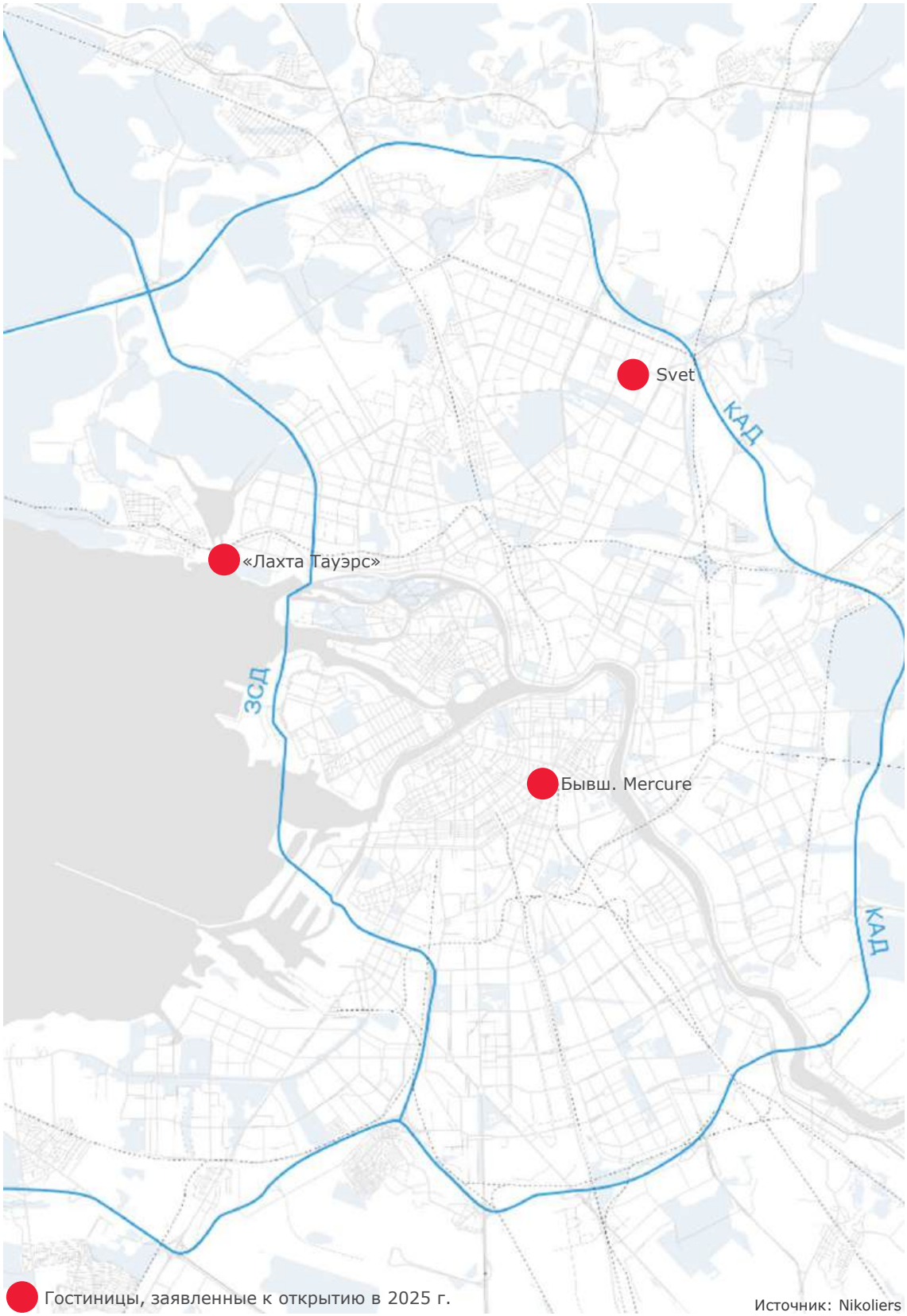
Название	Звездность	Номерной фонд*	Адрес
Ladozhsky Avenir	4*	960	Ул. Магнитогорская, 51, литера З
Avenue Apart Pulkovo	4*	959	Московское шоссе, 13
Vertical YouCo на Орджоникидзе (2 корпус)	Без звезд	758	Ул. Орджоникидзе, 44
Well Московский	5*	552	Ленинский пр-т, 6
Avenue Apart на Дыбенко	н/д	375	Товарищеский пр-т, 19
ViDi**	4*	364	Синопская наб., уч. 30
Vertical Московская (2-й корпус)**	3*	322	Ул. Орджоникидзе, 44А
Life Apart Октябрьская	4*	203	Октябрьская наб., влад. 56

*В строящихся сервисных апартаментах указан проектный объем апартаментов. Точный объем классифицированного номерного фонда определяется после открытия.
**Уже открылись.

Примечание: определение номерного фонда и показателей рынка, которые используются в данном отчете, см. в «Дисклеймере» в начале отчета.

Источник: Nikoliers

Новое гостиничное предложение в 2025 г., Санкт-Петербург



Источник: Nikoliers

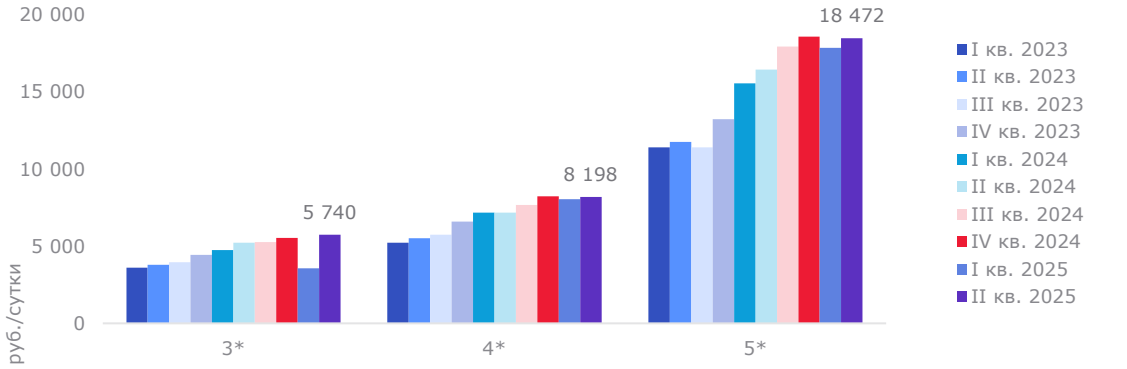
Спрос и ценовая политика: Москва

По итогам I полугодия 2025 г. столичный гостиничный рынок впервые за долгое время продемонстрировал снижение загрузки – в среднем на 3,2 п.п. до уровня 70%. Динамика варьировалась по сегментам: падение составило от 2 до 8 п.п. в зависимости от категории отеля. Основными причинами такой тенденции стали эффект высокой базы 2024 г. и продолжающийся рост цен на размещение.

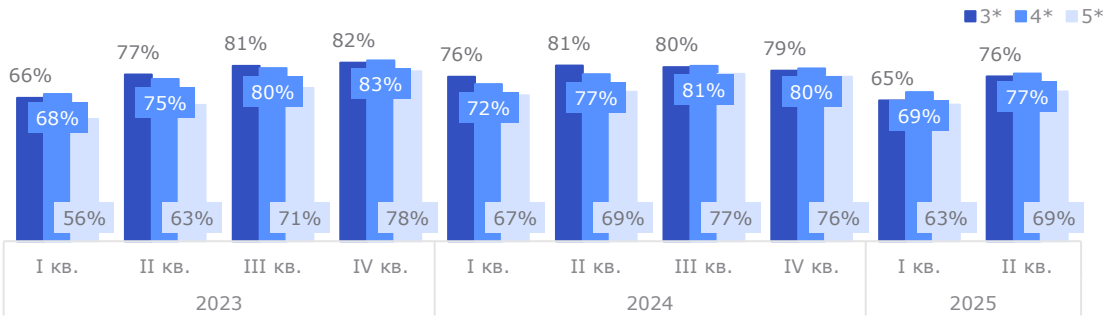
В среднем по всем категориям гостиниц ADR вырос на 12,4% год к году, достигнув 10 379 руб./сутки. Однако рост наблюдался только в сегментах 4* и 5*, тогда как в 3* отелях ADR снизился на 6,4% – это стало следствием падения их заполняемости.

Доходность гостиничного сегмента продолжила рост, но его темпы заметно замедлились до 10% в целом по рынку. Наибольший прирост (10—11%) RevPAR показали отели 4* и 5*, тогда как в категории 3* доходность увеличилась лишь на 2%. Ожидается, что тренд к снижению ключевых показателей рынка сохранится во второй половине года.

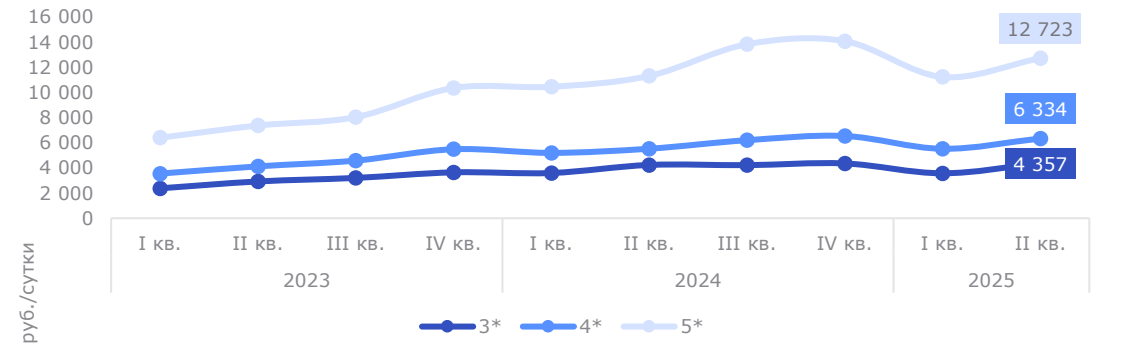
Динамика средней цены номера (ADR), руб./сутки



Динамика загрузки гостиниц, %



Динамика доходности на номер (RevPAR), руб./сутки



Примечание: определение номерного фонда и показателей рынка, которые используются в данном отчете, см. в «Дисклеймере» в начале отчета.

Источник: Hotel Advisors, Nikoliers

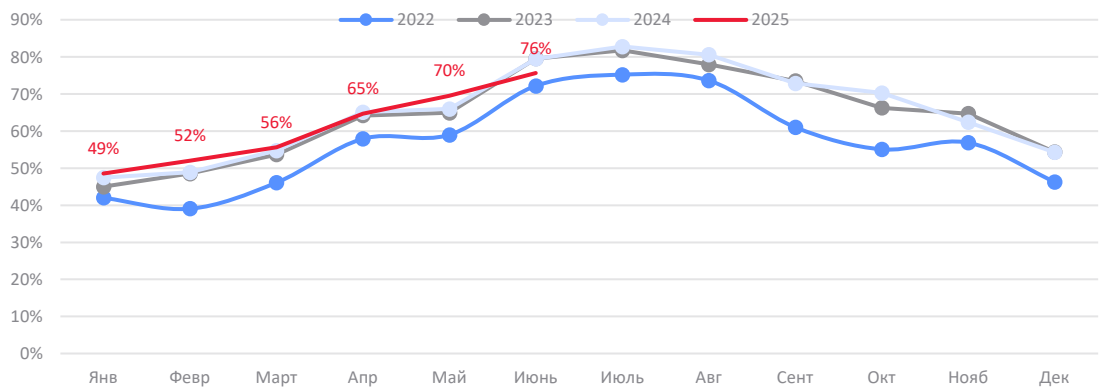
Спрос и ценовая политика: Санкт-Петербург

Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2025 г. демонстрирует признаки стабилизации после периода активного роста. Загрузка номерного фонда вышла на плато, показав минимальный рост всего на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом в зависимости от категории гостиницы отмечается разнонаправленный тренд: в то время как 4* отели продолжают наращивать заполняемость, сегменты 3* и 5* столкнулись со снижением спроса.

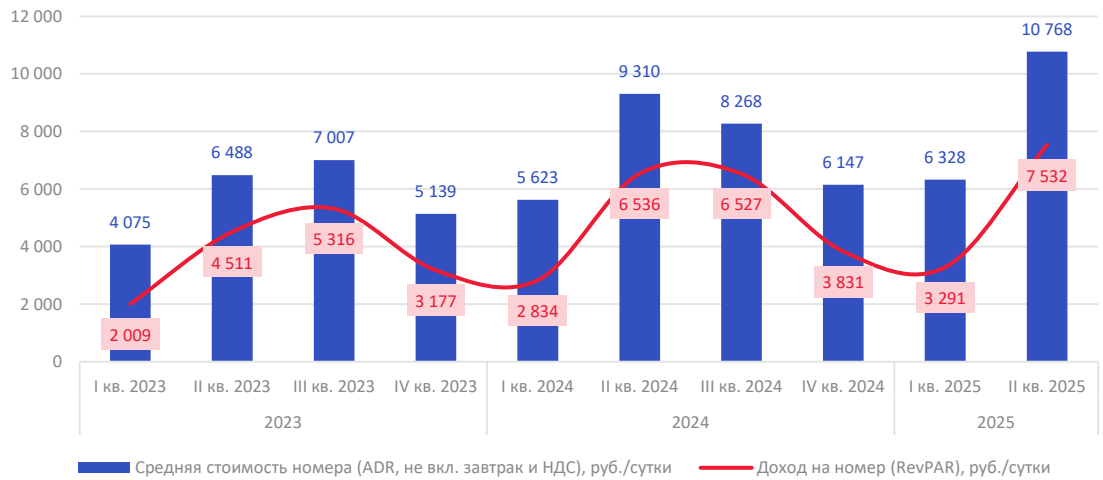
В традиционные периоды повышенного спроса - проведение ПМЭФ и фестиваля «Алые паруса» - некоторые отельеры отметили снижение загрузки относительно прошлогодних показателей, а также сокращение средней продолжительности проживания. Основной причиной такой динамики стал опережающий рост среднего дневного тарифа (ADR), который за I полугодие 2025 г. увеличился на 20,7% к I полугодию 2024 г., тем самым достигнув 8 966 руб./сутки.

Рост цены на размещение хоть и способствовал увеличению доходности номерного фонда (RevPAR вырос на 18,5% до 5 488 руб./сутки), но привел к существенному замедлению темпов развития рынка. Если в 2024 г. ключевые показатели демонстрировали среднегодовой рост на 40-41%, то сейчас прирост сократился вдвое — до 19—21%.

Динамика среднего уровня загрузки гостиниц, %

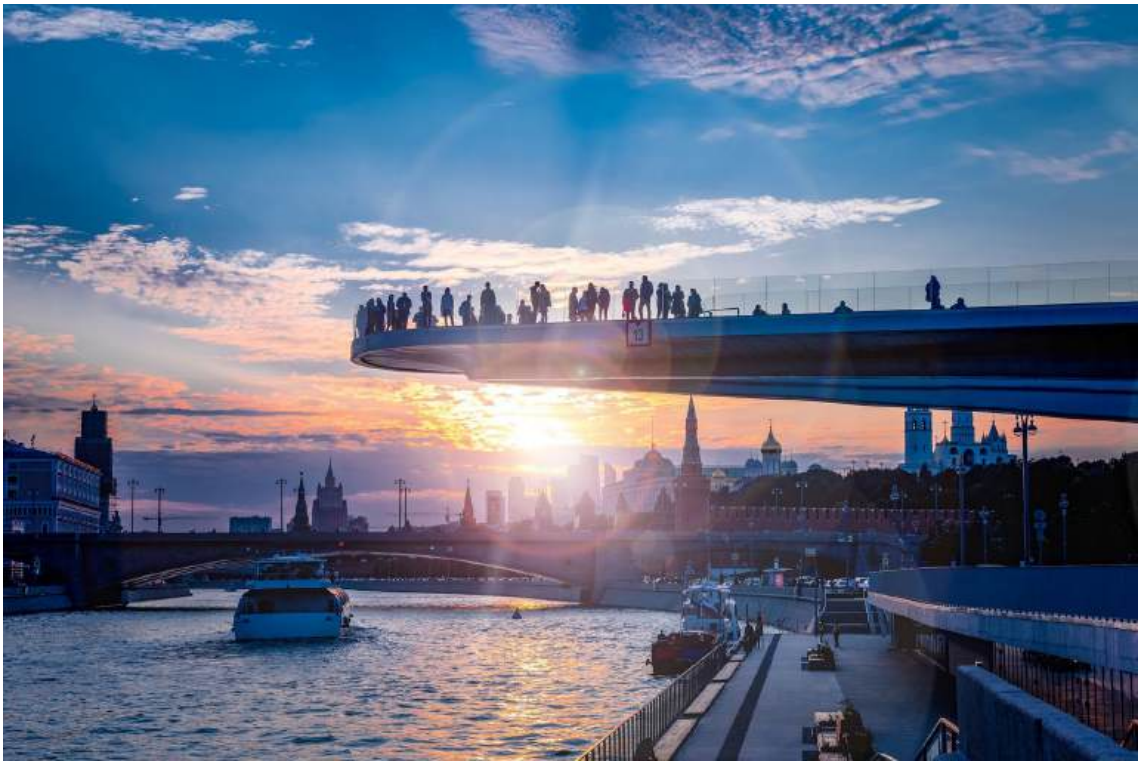


Динамика среднерыночных ADR и RevPAR



Примечание: определение номерного фонда и показателей рынка, которые используются в данном отчете, см. в «Дисклеймере» в начале отчета.

Источник: Nikoliers, Hotel Advisors



Турпоток: Москва

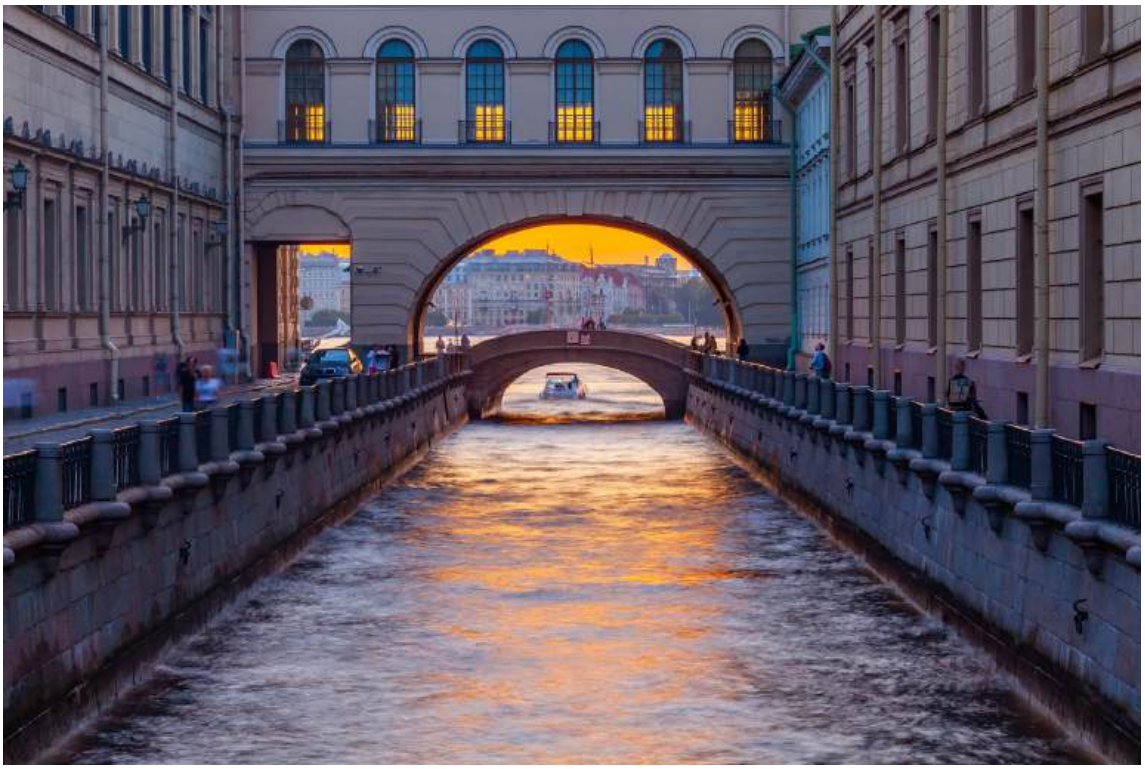
Туристический поток Москвы по итогам 2024 г. превысил результат 2023 г. на 6% и рекордного 2019 г. на 4%. При этом доля иностранных туристов продолжает расти, их доля составляет 10% (+1 п.п. за год) от общего объема туристического потока, 32% из них приезжали в Россию с деловыми целями. Преимущественно это гости из стран Азии и СНГ.

Идет активная работа по привлечению туристов из Индии. В конце января 2025 г. в Мумбае проводилась международная туристическая выставка, где была организована экспозиция Москвы, на которой представители туротрасли столицы выступили со-экспонентами.

По нашим оценкам, тренд на рост турпотока сохранится в текущем году. Результат может вновь обновить исторический максимум и превысить 27 млн человек.

Туристический поток в Москве

Источник: ATOP, Nikoliers

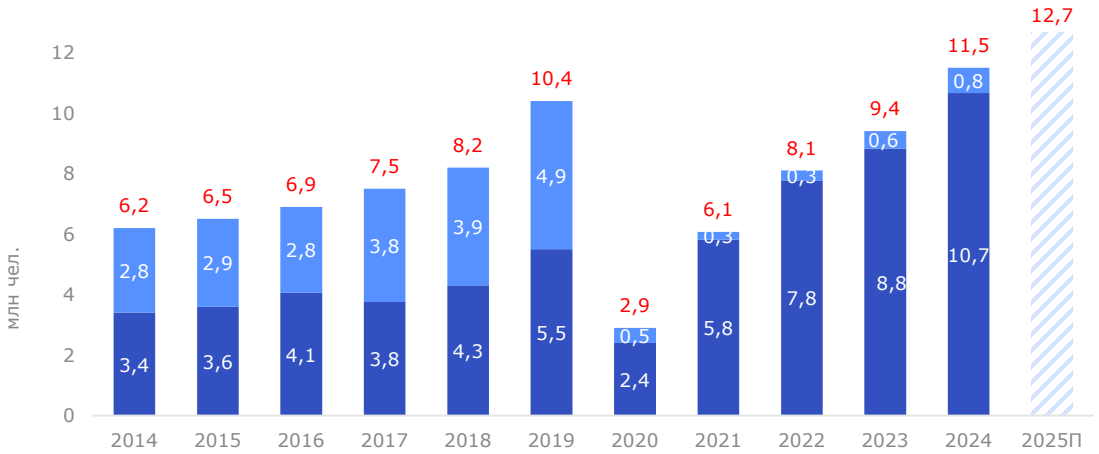


Турпоток: Санкт-Петербург

Объем туристического потока по итогам 2024 г. оказался наибольшим за все время наблюдений и составил 11,5 млн человек. Объем въездного туризма все еще остается на низком уровне. Прирост доли иностранных туристов в общем объеме турпотока составил 1 п.п. до 7%. Прогнозируется, что к концу 2025 г. Санкт-Петербург примет на 8—15% больше гостей, чем в предыдущем году. Такой прирост обусловлен возросшей популярностью города у российских путешественников, а также смягчением визовых требований для туристов из дружественных государств.

Особое значения для Санкт-Петербурга имеет запуск летом 2025 г. проекта строительства высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВСМ). Реализация ВСМ позволит увеличить пропускную способность внутренних линий на 20 млн человек. Запуск движения планируется в 2028 г.

Туристический поток в Санкт-Петербурге



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга, «Турбарометр Санкт-Петербурга», Nikoliers

Тенденции и прогнозы

▪ Стандарты обслуживания

Разработка и внедрение стандартов: Muslim friendly, China friendly, Pet friendly.

Дополнительные сервисы. Создание детского сада на базе гостиницы (Первый сад уже начал работу в отеле Cosmos Pulkovskaya в Петербурге).

▪ Портрет туриста

Безвизовый режим для туристов из дружественных стран. Россия активно расширяет безвизовые соглашения и упрощает визовые процедуры для граждан дружественных стран (Китай, Вьетнам, Оман, Иран, Индия и др.), включая продление безвизовых сроков, введение электронных виз и увеличение допустимого времени пребывания.

Длительность отпуска. Молодые люди всё чаще отказываются от одного длинного отпуска в году в пользу нескольких коротких поездок, предпочитая частые, но компактные путешествия.

Рост популярности альтернативных видов туризма: промышленный, гастрономический, фолк-кемп и тд.

▪ Финансовые аспекты

Туристический налог. В России продолжается внедрение и корректировка туристического налога, сопровождающиеся разъяснениями ФНС о порядке его уплаты.

Финансирование строительства новых гостиниц. Благодаря расширенной программе льготного кредитования, охватывающей 51 регион до 2030 г. в России будет инвестировано 856 млрд руб. в строительство гостиниц и туристической инфраструктуры, включая фонд размещения на 78 тыс. номеров, горнолыжные комплексы, аквапарки и парки развлечений.

▪ Законодательные нововведения

Невозвратные тарифы. Госдума приняла закон о невозвратных тарифах в гостиницах, который вступит в силу во второй половине 2025 г. Эта программа разрешает отелям удерживать оплату при отмене брони, но предусматривая исключения для форс-мажоров, что поддержано отраслью для снижения потерь от простоя номеров.

Новая классификация гостиниц. Все отели, глэмпинги и базы отдыха России обязаны до 1 сентября 2025 года подтвердить свой статус через систему Росаккредитации, иначе потеряют право на онлайн-продажи через агрегаторы, при этом проверки соответствия стандартам уже начались.

Легализация гостевых домов. Принятый закон о легализации гостевых домов вводит с 1 сентября 2025 г. экспериментальный режим в 17 регионах, обязывая владельцев вносить объекты в реестр и соблюдать установленные требования.

Специализированные отчеты 2025

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Посмотреть

Реконцепция торговых центров

Посмотреть

Индустриально-складские зоны – Дубай

Посмотреть

Рынок сервисных офисов

Москва | Санкт-Петербург

РЕНЕССАНС внутригородской индустриально-складской недвижимости: ключевые катализаторы и перспективы развития рынка

Посмотреть

Офисы российских компаний в Дубае

Посмотреть

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

Посмотреть

Офисная недвижимость Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

Посмотреть

Рынок термальных комплексов

Посмотреть

Фитнес-клубы

Посмотреть

Услуги Nikoliers

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Жилая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Земельные участки

Управление недвижимостью

Управление строительными проектами

Стратегический консалтинг

Оценка недвижимости и бизнеса

Инвестиции

Агентские услуги

Представление интересов арендаторов

Аналитика

Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор департамента торговой недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор
Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Контакты

Стратегический консалтинг

Дмитрий Романов
Руководитель блока профессиональных услуг
+7 495 258 5151
Dmitry.Romanov@nikoliers.ru

Игорь Кокорев
Директор
+7 495 258 5151
Igor.Kokorev@nikoliers.ru

Олег Германенко
Руководитель Группы стратегического консалтинга
+7 495 258 5151
Oleg.Germanenko@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента аналитики
+7 495 258 5151
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Евгения Мауль
Аналитик
+7 495 258 5151
Evgeniya.Maul@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Nikoliers

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru