



Итоги 2024 г.

Гостиничная недвижимость

Россия | Москва | Санкт-Петербург



С НОВЫМ ГОДОМ
МОСКВА!

МОСКВА!



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 объектам, ранее находившимся в управлении международных операторов или спроектированным для 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

| | 2022 | 2023 | 2024П* |
|---|-------------|-------------|---------------|
| Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, чел. | 73 093 024 | 83 578 426 | 96 115 190 |
| Число ночевок в коллективных средствах размещения, ночей | 318 530 181 | 357 975 260 | 400 932 291 |
| Доходы коллективных средств размещения, тыс. руб., без НДС | 714 346 963 | 899 829 031 | 1 133 784 579 |

*Данные — Росстат за период январь-ноябрь 2024 г., прогноз Nikoliers за декабрь 2024 г.
Источник: Росстат, Nikoliers

Ключевые результаты



Развитие внутреннего туризма продолжается



Восстановление въездного турпотока



Увеличение количества туристов из Азии



Государственная поддержка отрасли



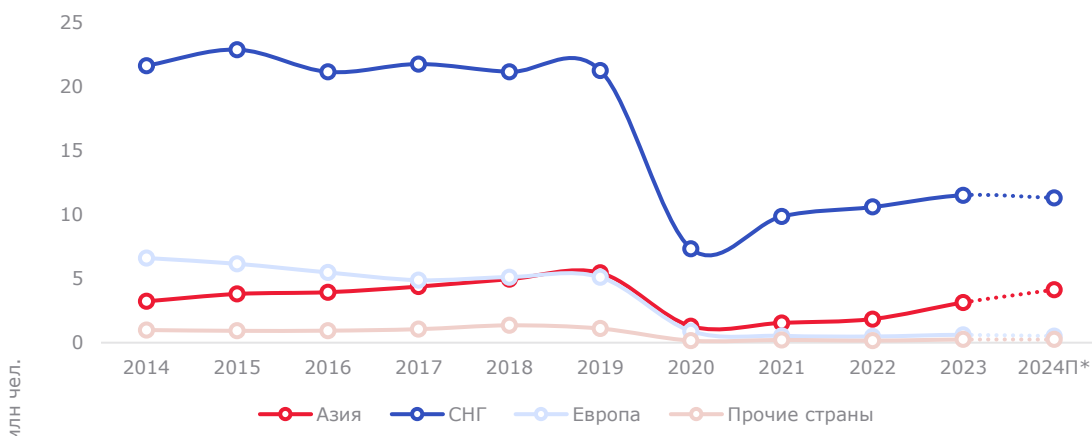
Рост делового туризма

В Москве было открыто шесть новых объектов, Санкт-Петербург отметил открытием четырех гостиниц — таким образом, номерной фонд в двух городах увеличился на 1 114 номеров.

Продолжают свой рост ключевые индикаторы рынка. Москва уже достигла значений «эталонных» для туризма 2018-2019 гг., индикаторы Северной столицы еще не восстановились до конца, однако наблюдается позитивный тренд.

По прогнозам Минэкономразвития России, с 2025 по 2027 г. туристический поток в России будет ежегодно увеличиваться на 5–8%, в том числе за счет въездного туризма. Рост числа поездок будет обусловлен расширением номерного фонда, развитием туристической инфраструктуры и повышением интереса к путешествиям по стране.

Структура въездного туристического потока в России



*Оценка Nikoliers.

Источник: Росстат, Nikoliers

Основные индикаторы рынка двух столиц

| | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|--------|--------|--------|
| Москва | | | |
| Номерной фонд гостиниц , количество номеров | 21 327 | 21 643 | 22 425 |
| Номерной фонд сервисных апартаментов , количество юнитов | 2 543 | 2 826 | 2 962 |
| Уровень загрузки , % | 63 | 72 | 76 |
| Средняя цена продажи номера , (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки | 6 087 | 7 106 | 9 613 |
| Доход на номер (RevPAR), руб./сутки | 3 563 | 5 145 | 7 243 |
| Санкт-Петербург | | | |
| Номерной фонд гостиниц , количество номеров | 15 492 | 16 215 | 16 547 |
| Номерной фонд сервисных апартаментов , количество юнитов | 6 829 | 8 301 | 9 471 |
| Уровень загрузки , % | 57 | 64 | 66 |
| Средняя цена продажи номера , (ADR, не вкл. завтрак и НДС), руб./сутки | 4 851 | 6 056 | 7 211 |
| Доход на номер (RevPAR), руб./сутки | 2 818 | 3 957 | 4 809 |

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

Предложение: Московский регион

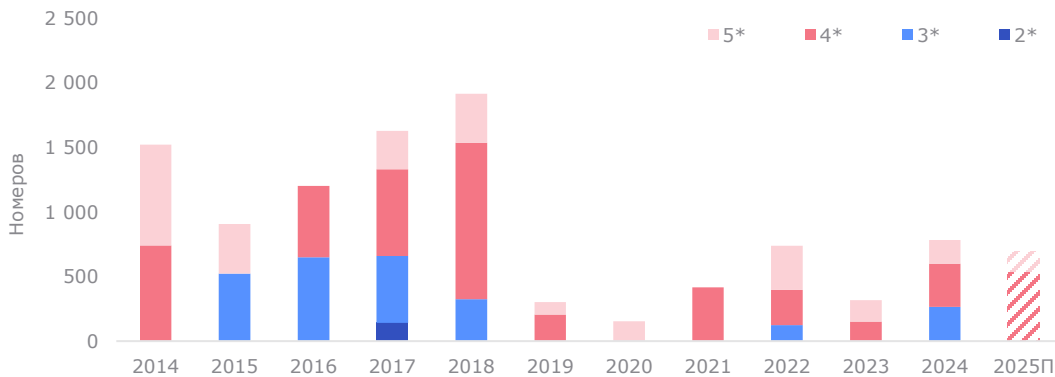
Гостиницы

782
номеров

Объем нового гостиничного номерного фонда в Москве за 2024 г.

За 2024 г. на московском рынке было открыто шесть новых гостиниц (782 номера), что оказалось в 2,5 раза больше, чем по результатам прошлого года (316 номеров). Среди крупнейших проектов можно выделить Glenver Garden 4* (234 номера) и Cosmos Smart Semenovskaya 3* (120 номеров). В следующем году свои двери для посетителей могут распахнуть такие гостиницы, как Cosmos Selection Arbat 4*, White Sea 4*, «Россия» 5* и «Azimut Hotels Орехово-Зуево» 4*. Таким образом, московское гостиничное предложение в 2025 г. прогнозно пополнится на 690 номеров.

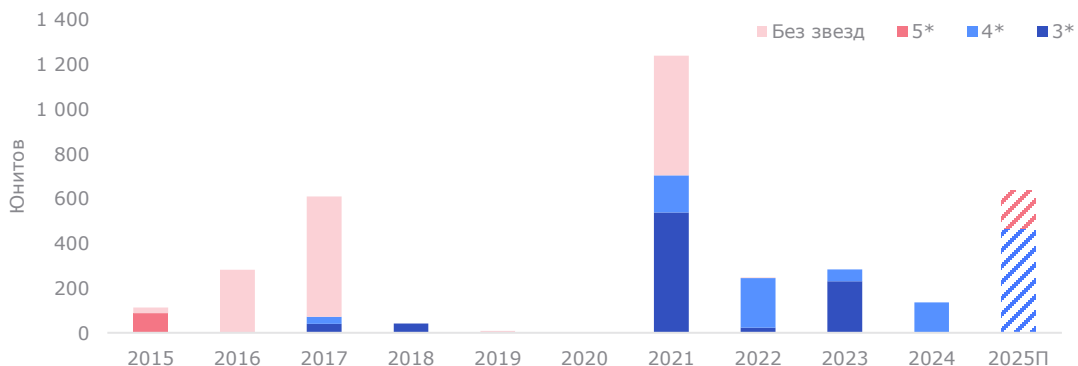
Динамика ввода качественного гостиничного предложения на рынке Москвы по категориям



Сервисные апартаменты

На рынке сервисных апартаментов новых открытий зафиксировано не было. Тем не менее рынок пополнился на 136 юнитов за счет смены концепции гостиницы «Салют» на Ленинском проспекте — теперь там комплекс апартаментов «Ваш Салют» 4*. В 2025 г. к открытию заявлено четыре объекта на 635 юнитов: izzziUP ATRIUM DAYS&YEARS 4*, «Сады Зарядья» 5*, Cosmos Selection Arbat Apartments 4*, Corinthia Hotel Tverskaya 5*.

Динамика ввода сервисных апартаментов на рынке Москвы по категориям



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

Источник: Nikoliers

Карта гостиниц, Москва



Предложение: Санкт-Петербург

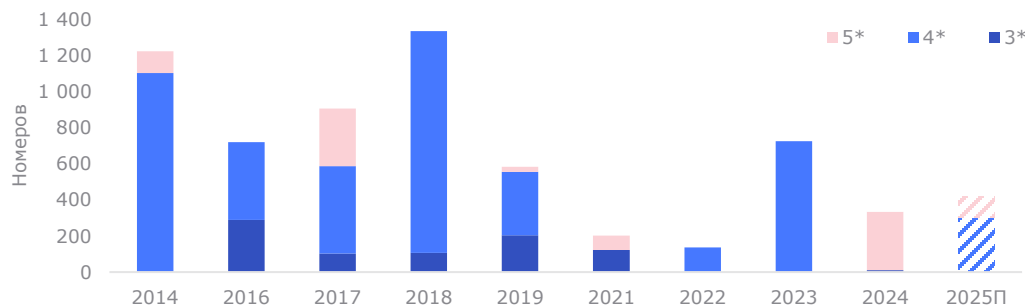
Гостиницы

332
номеров

Объем нового гостиничного номерного фонда в Санкт-Петербурге за 2024 г.

За 2024 г. Санкт-петербургский рынок гостиничной недвижимости увеличился на четыре объекта: Cosmos Selection St. Petersburg Italyanskaya 5*, «DOMINA Пулковое Отель и Апартаменты» 5*, «Гимназия №5» 5* и HIDEOUT Residence 3*. Объем нового строительства оказался в 2,5 раза меньше, чем годом ранее, но в 2,5 раза больше результата 2022 г. По нашим оценкам, положительная динамика ввода новых гостиниц сохранится в следующем году. Ожидается открытие двух объектов: люксовый отель на Марсовом поле (117 номеров), строительством которого займется «Газпром», и отель «Лахта Тауэрс» на берегу Финского залива под управлением Zont Hotel Group (300 номеров).

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



Сервисные апартаменты

1 170
юнитов

Объем нового строительства сервисных апартаментов в Санкт-Петербурге за 2024 г. Ввод оказался ниже результата 2023 г. на 21%.

Сервисные апартаменты Санкт-Петербурга, открытые за 2024 г.

| Название | Звездность | Номерной фонд | Адрес |
|---------------------------|------------|---------------|------------------------------|
| Valo Soul | 4* | 210 | Ул. Салова, 61 |
| ARTSTUDIO M103 | 4* | 485 | Ул. Ташкентская, 6, корп. 2 |
| Well на Обводного Канала | Без звезд | 177 | Обводного Канала наб., 118 |
| Glorax City Zanevsky 25/7 | 4* | 120 | Заневский пр-т, 65, литера А |
| Izzzi.life Vibe | Без звезд | 61 | 7-я линия В.О., 62 |
| Port Comfort by Moika | 3* | 48 | Пер. Гривцова, 4, корп. 2 |
| UNO | Без звезд | 38 | Лиговский пр-т, 56Б |
| Hovard Club | 4* | 31 | Мастерская улица, 9 |

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

Источник: Nikoliers

Карта гостиниц, Санкт-Петербург



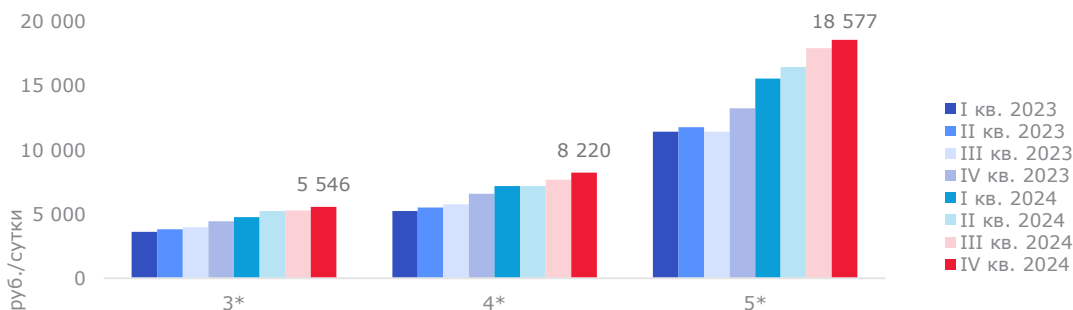
Спрос и ценовая политика: Москва

По итогам 2024 г. наблюдается положительная динамика по всем ключевым индикаторам рынка. Показатель средней стоимости номера за текущий период составил 9 613 руб./сутки, что на 35,3% выше значения, зафиксированного годом ранее, и на 57,9% выше значения 2022 г. В среднем прирост к прошлому году не сильно варьировался в зависимости от звездности и находился в промежутке от 31% до 43%. Стоит отметить, что рост ADR оказался выше значения инфляции (9,5% за 2024 г.) и обусловлен повышенной загрузкой.

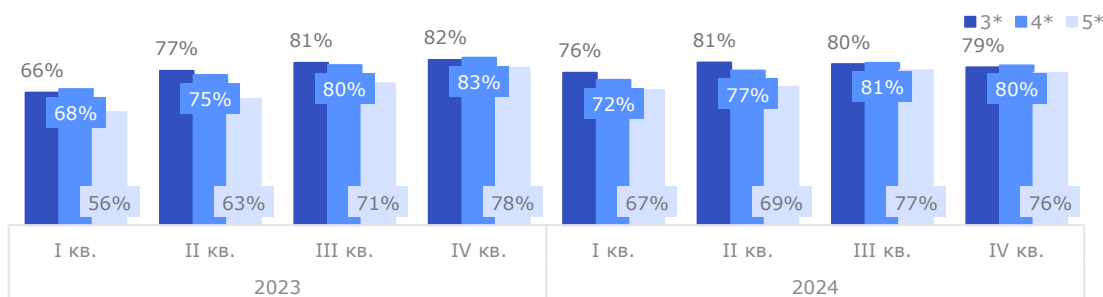
Среднегодовая загрузка столичных гостиниц составила 76,3%, что на 4,2 п.п. выше результата 2023 г. Наибольшую загрузку продемонстрировали гостиницы категории «три звезды» — 78,8%, у гостиниц категории «четыре звезды» — 77,4%, у гостиниц наивысшей категории показатель заполняемости оказался на уровне 72,3%.

Доходность на номер находится на рекордных значениях — по итогам 2024 г. она составила 7 243 руб./сутки, что на 40,8% выше результата 2023 г. и в два раза больше значения 2022 г. При этом наибольшее изменение продемонстрировали гостиницы наивысшей категории — почти в 2,5 раза, до 12 413 руб./сутки; для категории «четыре звезды» рост составил 32,3%, до 5 866 руб./сутки; для категории «три звезды» — 35%, до 4 100 руб./сутки.

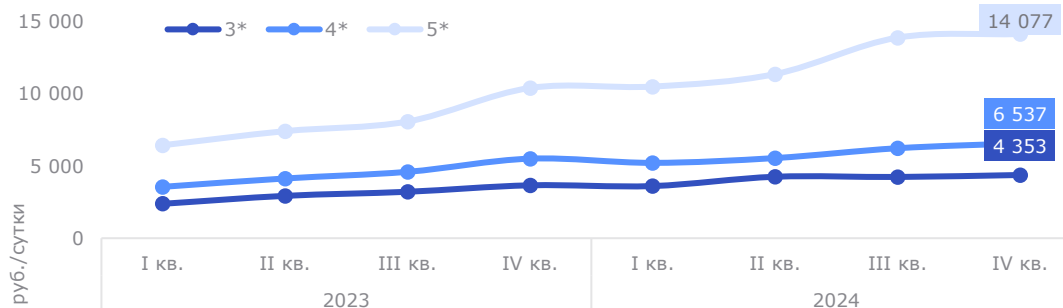
Динамика средней цены номера (ADR)*, руб./сутки



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

По итогам 2024 г. уровень загрузки гостиниц Санкт-Петербурга оказался на 1,3 п.п. выше значения за аналогичный период прошлого года и составил 65,6%. При этом позитивную динамику продемонстрировали гостиницы категории «четыре звезды» — 2,3 п.п., для гостиниц категорий «три звезды» и «пять звезд» снижение загрузки было порядка 1 п.п.

Стоимость номера за сутки выросла на 19,1% и достигла 7 211 руб./сутки. При этом наибольший рост ADR обусловлен положительной динамикой показателя для гостиниц наивысшей категории — 41%, до 18 617 руб./сутки; рост для гостиниц категории «три звезды» составил 15,5%, до отметки в 4 255 руб./сутки, а для гостиниц категории «четыре звезды» стоимость за ночь возросла с 5 374 до 6 050 руб./сутки (+12,6%).

Среднегодовая доходность на номер (RevPAR) в Санкт-Петербурге составила 4 809 руб./сутки, что оказалось на 21,5% выше результата 2023 г. и на 70,7% больше итогов 2022 г. Наибольший рост, несмотря на незначительное снижение загрузки, оказался у гостиниц наивысшей категории: 8 148 руб./сутки в 2023 г. против 11 690 руб./сутки по итогам прошлого года. Для гостиниц «три звезды» и «четыре звезды» увеличение индикатора было на уровне 14–17%.

Динамика ключевых показателей рынка гостиничной недвижимости в среднем по всем категориям звездности



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

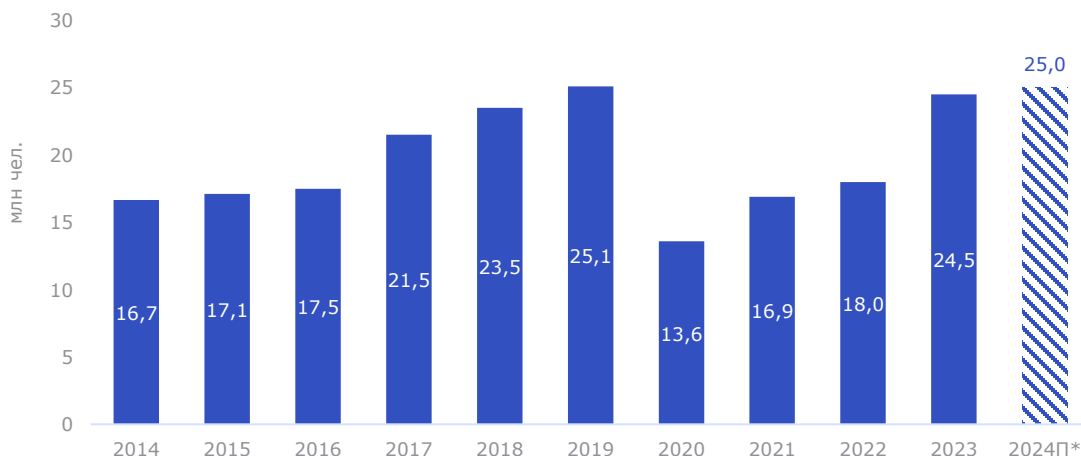
Источник: Nikoliers, Hotel Advisors



Турпоток: Москва

По нашим оценкам, туристический поток Москвы по итогам 2024 г. может оказаться на уровне результата доковидного 2019 года и составить 25 млн человек. По оценкам экспертов, к 2030 г. число деловых поездок в РФ достигнет 8 млн человек. Особенно заметным станет рост MICE-туризма в Москве, где деловые мероприятия все чаще будут сочетаться с культурными и развлекательными программами. Сегодня деловой туризм считается одним из наиболее перспективных сегментов отрасли. Такие путешественники выделяются высоким уровнем расходов, которые в 1,5–2 раза превышают затраты обычных туристов, приезжающих в столицу с другими целями.

Туристический поток в Москве



*Оценка Nikoliers.

Источник: АТОР, Nikoliers



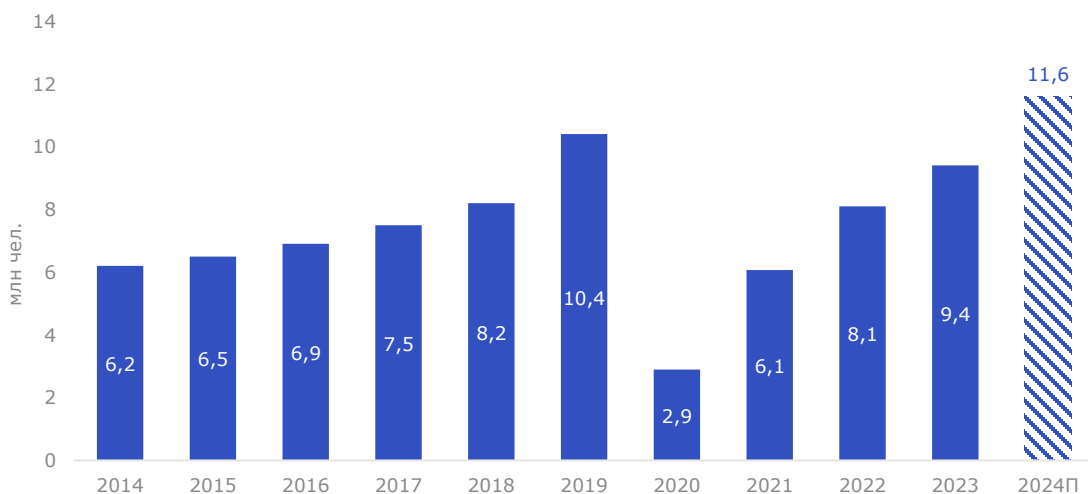
Турпоток: Санкт-Петербург

+23%

Рост туристического потока в Санкт-Петербурге по итогам 2024 г. по сравнению с прошлым годом.

За 2024 г. Санкт-Петербург посетили 11,6 млн человек — показатель превысил результат рекордного 2019 года. Иностраный турпоток не демонстрирует стремительного роста доли в общем объеме туристов, и основным двигателем развития туризма в Санкт-Петербурге остается внутренний спрос. По итогам 2024 г. доля зарубежных гостей, по предварительной оценке, составит порядка 7-8% — показатель все еще значительно уступает уровню 2019 г., когда на зарубежных гостей приходилась почти половина турпотока. Ввиду возможного открытия границ с Финляндией, в первой половине 2025 г. ожидается рост количества иностранных туристов.

Туристический поток в Санкт-Петербурге



Тенденции и прогнозы

- Российские туристы стали чаще выбирать размещение в апартаментах, что связано с ростом цен на отели и нехваткой гостиничных номеров в популярных туристических регионах. В условиях инфляции и повышения цен наблюдается опережающий рост продаж размещения в частном секторе, включая квартиры, гостевые дома и апартаменты. Наиболее популярными направлениями для размещения в апартаментах стали Сочи, Санкт-Петербург и Калининградская область. В 2025 г. эта тенденция сохранится.
- Растет объем делового туризма за счет иностранных туристов. За первые девять месяцев 2024 г. года около четверти поездок жителей дальнего зарубежья в Москву были связаны с рабочими целями. Также в декабре 2024 г. в Москве проводился форум Meet Global MICE Congress, который собрал участников из 16 стран. Особое внимание уделялось укреплению международного сотрудничества, в частности с Индией, чья делегация стала самой представительной. Также на мероприятии было анонсировано начало строительства нового выставочного центра — «ВДНХ Экспо». Этот объект станет крупнейшей площадкой для проведения международных деловых мероприятий, а его открытие запланировано на 2027 г.
- Активно происходят изменения в законодательной базе сферы туризма и гостеприимства. Был принят законопроект о введении двухэтапной классификации всех объектов размещения. На первом этапе владельцы объектов размещения самостоятельно оценивают свои средства размещения по специальному чек-листу и включают их в единый реестр. На втором этапе владельцы смогут присвоить объекту категорию («звезды») через аккредитованные организации. Если категоризация не требуется, объект останется в реестре без категории. Новый порядок упростит выход на рынок новых средств размещения, так как принимать гостей можно будет сразу после внесения в реестр. Законопроект также будет регулировать деятельность гостевых домов. Владельцы таких домов будут включены в реестр, но дополнительные налоги, кроме туристического, с них взиматься не будут. Эти меры создадут более структурированный и прозрачный рынок размещения, улучшат качество услуг для туристов и облегчат легализацию гостевых домов.



В России завершился один из самых успешных туристических сезонов. Показатели состояния рынка находятся на рекордных уровнях. Туристический поток, по предварительной оценке, может достигнуть рекордного значения и составить 92 млн человек. Одновременно с этим продолжается активное строительство гостиниц, санаториев, баз отдыха и сервисных апартаментов.

Государственная поддержка отрасли сохраняется. На развитие туризма в России в 2025 г. в проекте бюджета предусмотрено около 200 млрд рублей. Эта сумма будет направлена на поддержку отрасли через льготные кредиты для строительства новых объектов размещения. В рамках обновленного национального проекта, который будет действовать в течение следующих шести лет, предусмотрены программы поддержки строительства модульных гостиниц, льготного кредитования и другие инициативы. Все эти факторы свидетельствуют об огромном потенциале для дальнейшего развития сферы гостеприимства в России.

Олег Германенко

Руководитель Группы стратегического консалтинга в Москве
Департамент стратегического консалтинга



Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок
в налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



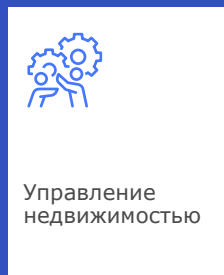
Жилая
недвижимость



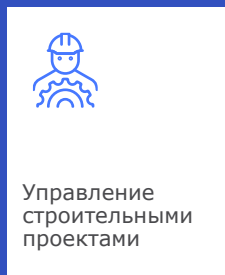
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



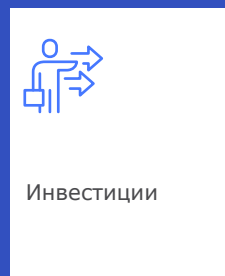
Управление
строительными
проектами



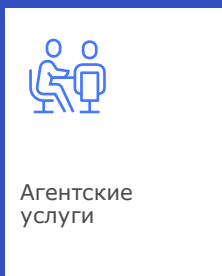
Стратегический
консалтинг



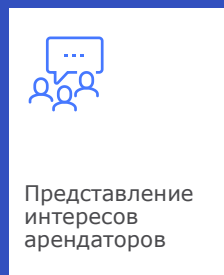
Оценка
недвижимости
и бизнеса



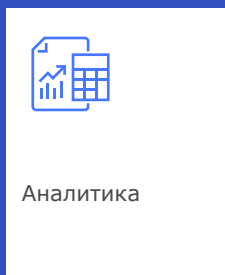
Инвестиции



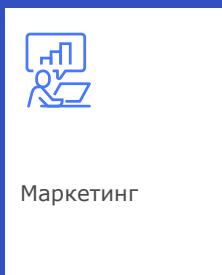
Агентские
услуги



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.temnyshv@nikoliers.ru

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

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

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

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

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

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

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

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

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

Контакты

Стратегический консалтинг

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

Игорь Кокорев
Операционный 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