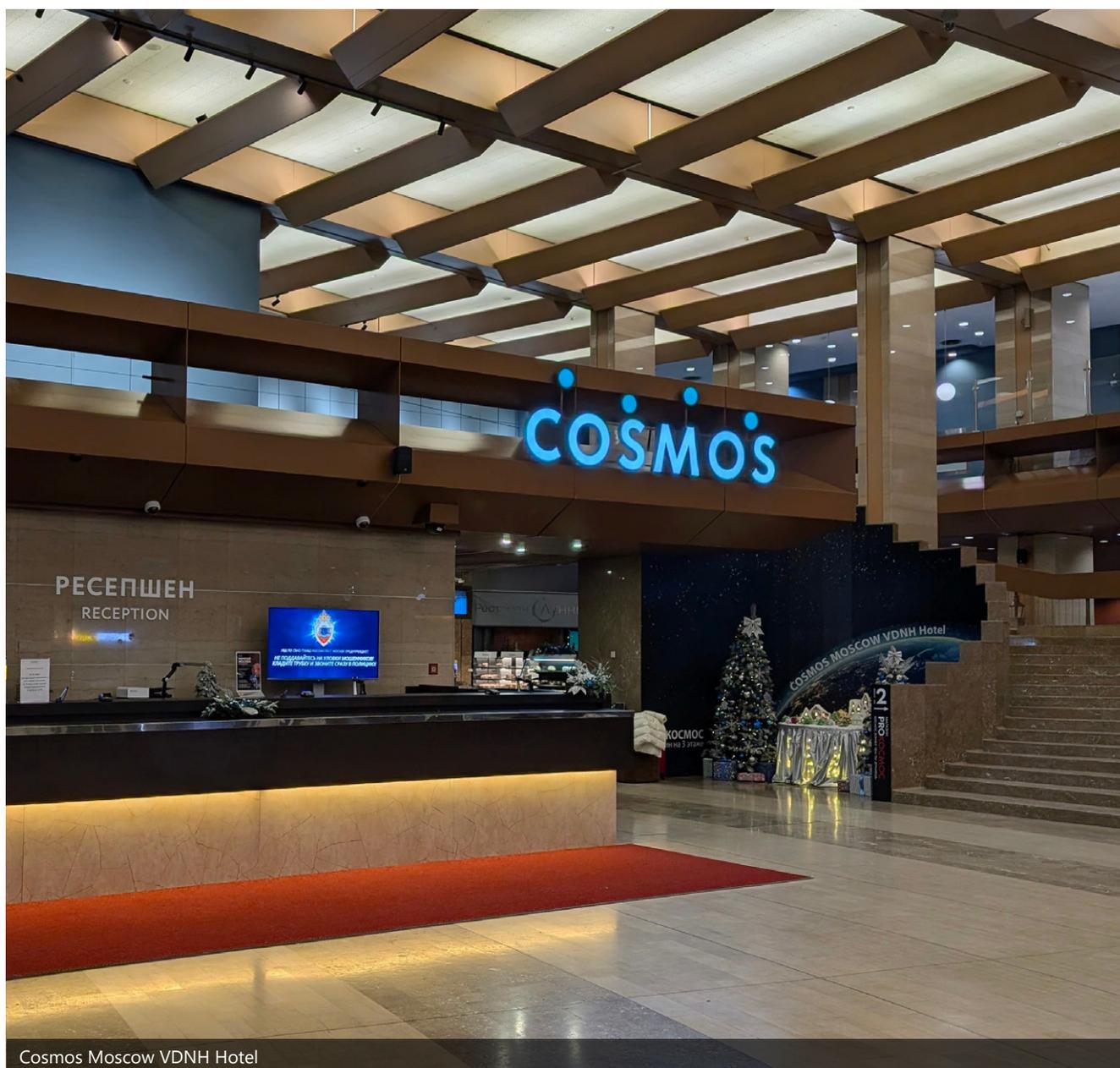


РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2024 г.



Cosmos Moscow VDNH Hotel



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF GROUP

«В 2024 г. мы зафиксировали сразу несколько положительных трендов на гостиничном рынке Москвы. Во-первых, мы увидели значительный прирост новых средств размещения: качественный сегмент пополнился 6 объектами суммарно на почти 800 номеров. Во-вторых, поток туристов в Москву впервые превысил допандемийный уровень, что отразилось и на уровне загрузки отелей, и на стоимости номера.

Мы ожидаем дальнейшего повышения привлекательности Москвы как туристического центра. Потенциал для роста все еще сохраняется со стороны деловых туристов, иностранных туристов, а также со стороны туристов – участников конгрессно-выставочных мероприятий».

Основные выводы

- > По итогам 2024 г. в Москве было открыто 5 гостиниц и 1 апартамент суммарным номерным фондом 773 единицы, что в 1,5 раза превышает объем ввода за аналогичный период 2023 г.
- > Стоимость номера (ADR) по итогам года составила 9,5 тыс. руб./сут., что

на 30% превышает аналогичный показатель 2023 г.

- > Среднегодовой уровень загрузки оценивается на уровне 76%, что на 4 п. п. больше, чем в 2023 г., и практически сопоставимо с показателями допандемийного 2019 г.

Основные показатели. Динамика

	2024	2023	Динамика*
Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед. в том числе:	25 698	25 000	2,8% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	22 832	22 279	2,5% ▲
Номерной фонд в апартамент-отелях***, ед.	2 866	2 721	5,3% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	773	514	50,4% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	628	314	100% ▲
Номерной фонд в апартамент-отелях, ед.	145	200	27,5% ▼
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	8 139	8 139	–
Средняя загрузка номерного фонда, %	76,4%	72,1%	4,3 п. п. ▲
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	9 489	7 297	30,0% ▲
RevPAR	7 250	5 260	37,8% ▲

* Изменение по сравнению с IV кварталом 2023 г.

** Качественные средства размещения – гостиницы и апартаменты современного формата категории 3–5*.

*** К номерному фонду апартамент-отелей относятся только классифицированные номера. В апартамент-отелях, реализуемых розничным инвесторам и находящихся на стадии строительства, NF Group указывает проектный объем апартаментов, переход которого в номерной фонд уточняется дополнительно после открытия объекта.

Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2025

Динамика предложения номерного фонда гостиниц и апартамент-отелей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

Гостиницы

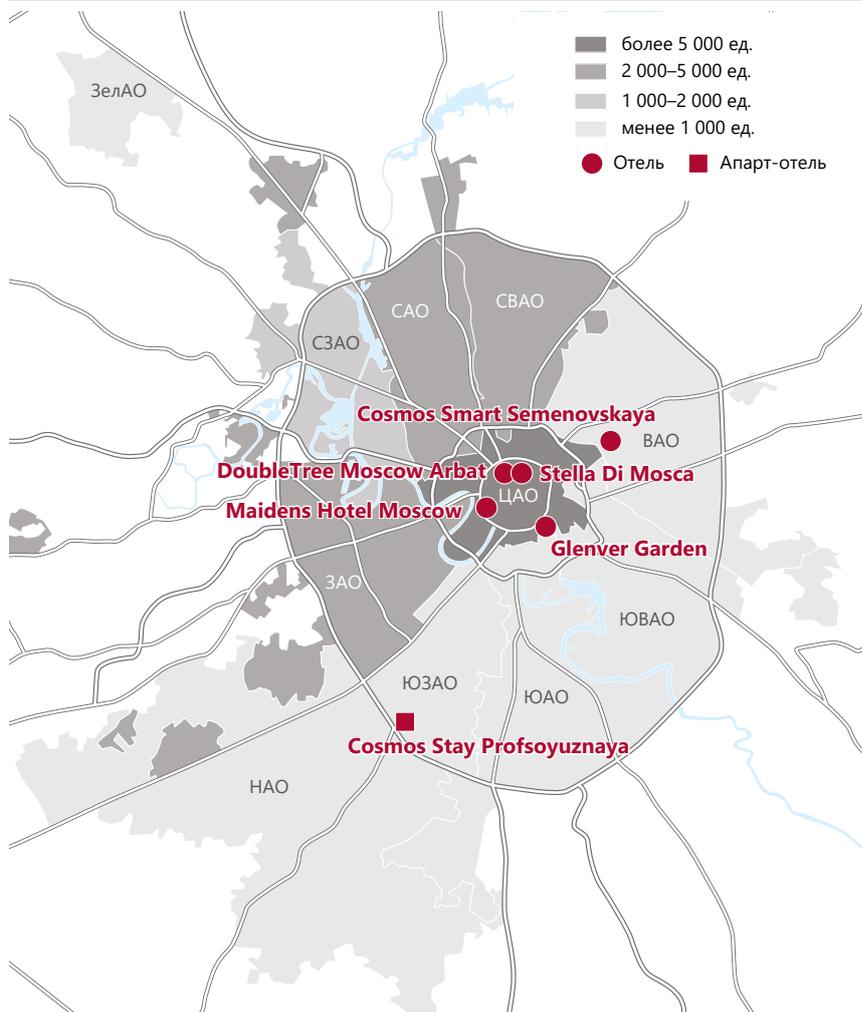
По итогам 2024 г. в Москве было открыто 5 гостиничных объектов суммарным номерным фондом 628 единиц, что в два раза превышает объем ввода за аналогичный период 2023 г. Общее предложение гостиниц Москвы составило 102 объекта номерным фондом 22,8 тыс. единиц.

В I кв. 2024 г. состоялось открытие отелей DoubleTree Moscow Arbat 4★ на 100 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Hilton Worldwide) и Stella di Mosca 5★ на 65 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Bvlgari Hotels & Resorts).

Во II кв. открылись отель Cosmos Smart Moscow Semenovskaya 3★ на 115 номеров под управлением российского оператора Cosmos Hotel Group и Glenver Garden 4★ на 230 номеров – еще один объект, который строился по стандартам международного оператора Hilton Worldwide.

В IV кв. состоялось открытие Maidens Hotel Moscow 5★ на 118 номеров (гостиница строилась по стандартам международного оператора Accor Hotels).

Гостиницы и апарт-отели, открытые в 2024 г. Обеспеченность номерным фондом по округам Москвы



Источник: NF GROUP Research, 2025

Наиболее значимые объекты, открытые в 2024 г.

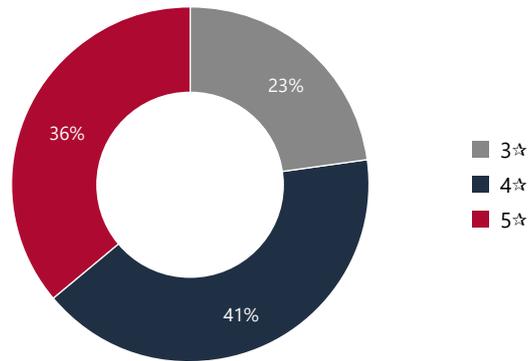
Название	Формат	Адрес	Категория	Номерной фонд	Дата открытия
Stella di Mosca	Гостиница	Большая Никитская улица, 9	5★	65	I кв. 2024 г.
DoubleTree Moscow Arbat	Гостиница	Никитский бульвар, 10	4★	100	I кв. 2024 г.
Glenver Garden	Гостиница	Кожевническая улица, 4	4★	230	II кв. 2024 г.
Cosmos Smart Moscow Semenovskaya	Гостиница	Вельяминовская улица, 34а	3★	115	II кв. 2024 г.
Maidens Hotel Moscow	Гостиница	Зубовская площадь, 3с1	5★	118	IV кв. 2024 г.
Cosmos Stay Moscow Profsoyuznaya	Апарт-отель	Профсоюзная улица, 154к3	3★	145	IV кв. 2024 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

В распределении предложения номеров классических отелей по категориям основную долю занимают гостиницы категории 4★ (41%), 36% номерного фонда приходится на отели категории 5★ (внутри которых 9% приходится на 5★ luxury-сегмента) и 23% – категории 3★.

По итогам 2024 г. географическая структура предложения не претерпела значительных изменений. Лидером по количеству номеров является Центральный административный округ (56% общего объема номерного фонда), на втором месте расположился Северо-Восточный административный округ (11%), далее следуют Западный и Северный административные округа (10%).

Распределение номерного фонда гостиниц по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025



«Лотте Отель Москва»

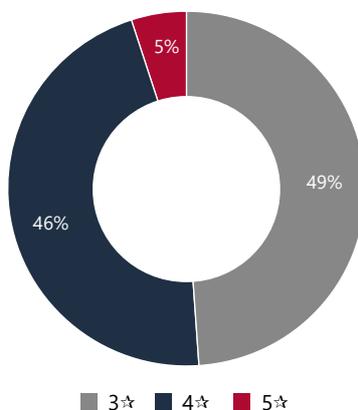
Предложение

Апарт-отели

По итогам 2024 г. в Москве был открыт 1 апарт-отель – Cosmos Stay Moscow Profsoyuznaya 3★ на 145 номеров под управлением российского оператора Cosmos Hotel Group.

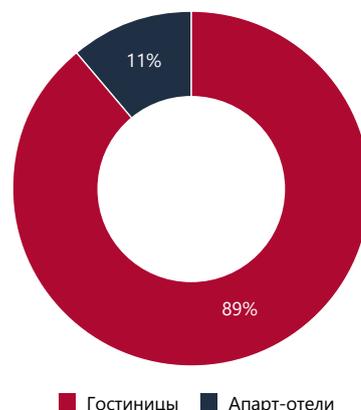
По состоянию на конец 2024 г. номерной фонд апарт-отелей составляет 2,9 тыс. юнитов в 21 объекте, среди которых на сервисные апартаменты, принадлежащие розничным инвесторам, приходится 1,3 тыс. номеров в 8 объектах. В структуре предложения наибольшую долю занимают апарт-отели 3★ – 49% по количеству юнитов, апарт-отели категории 4★ составляют 46% рынка, а категории 5★ – 5%. Доля апарт-отелей в объеме номерного фонда составляет 11%.

Распределение номерного фонда апарт-отелей по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Соотношение номерного фонда по типу, %



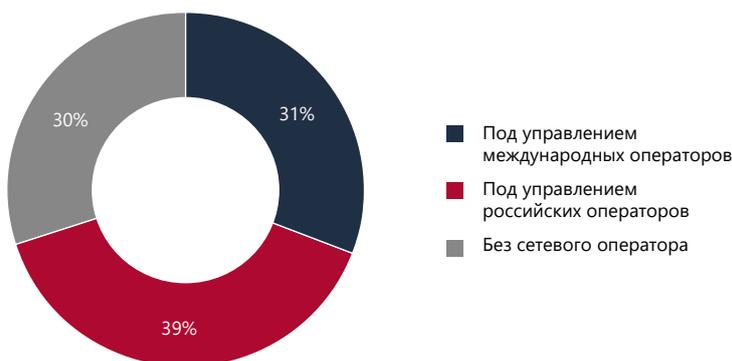
Источник: NF GROUP Research, 2025

Международные и российские операторы

По итогам 2024 г. в Москве открылись 4 гостиницы, которые строились по стандартам международных операторов (Hilton Worldwide, Accor Hotels и Bvlgari Hotels & Resorts), однако в связи с геополитической ситуацией они открылись без сетевого оператора. Под управлением международных операторов в Москве продолжает работу 37 отелей, общий номерной фонд которых – 8,1 тыс. единиц, что составляет около 31% всего номерного фонда Москвы. Международными операторами – лидерами по количеству номеров являются Accor Hotels (3,3 тыс.), Radisson Hotel Group (2 тыс.) и Hilton Worldwide (1,4 тыс.).

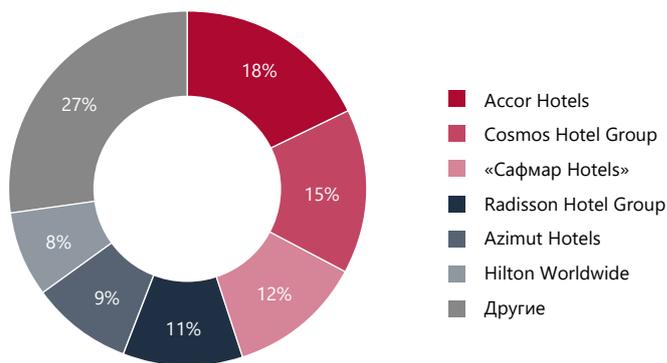
Российские операторы продолжают активно расширять свое присутствие на столичном рынке. В 2024 г. состоялось открытие двух объектов: Cosmos Smart Moscow Semenovskaya и Cosmos Stay Moscow Profsoyuznaya общим номерным фондом 260 номеров под управлением Cosmos Hotel Group, в 2025 г. планируется открытие отеля в составе комплекса «Поклонная, 9» (изначально планировался как SO/ Hotels) под управлением ZONT Hotel Group и отеля Cosmos Selection Arbat под управлением Cosmos Hotel Group.

Распределение номерного фонда по типам управления, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение гостиничных операторов по объему номерного фонда, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Под управлением российских сетевых операторов функционирует 10 тыс. номеров, что составляет 39% номерного фонда и на 8 п. п. превышает долю международных операторов.

Среди отечественных операторов самым большим номерным фондом управляют Cosmos Hotel Group (2,7 тыс. номеров), «Сафмар Hotels» (2,1 тыс.) и Azimut Hotels (1,7 тыс.).

Спрос

Туристический поток в столицу продолжает демонстрировать стабильный рост. В первую очередь прирост происходит за счет внутреннего туризма, однако турпоток из зарубежных стран также демонстрирует положительную динамику. По данным мэра Москвы, турпоток за 2024 г. уже превысил показатели допандемийного 2019 г. и по предварительной оценке составит около 26 млн человек. Иностраннный турпоток составил около 2,8 млн человек, что на 19% больше показателя 2023 г. Основная часть международного турпотока приходится на граждан Индии, Китая и арабских стран.

Пассажиропоток трех крупнейших аэропортов московского авиаузла (Шереметьево, Домодедово и Внуково) по итогам 2024 г. увеличился на 5% и составил около 77 млн пассажиров.

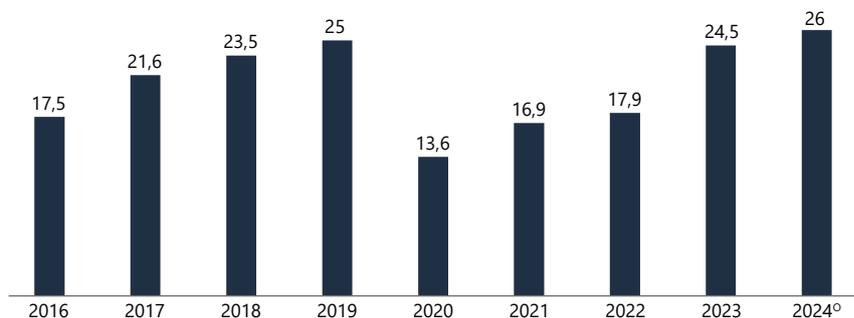
Коммерческие условия

По итогам 2024 г. операционные показатели гостиниц столицы продолжают демонстрировать положительную динамику. Рост показали как стоимость номера (ADR), так и уровень загрузки. Основной причиной увеличения обоих показателей остается рост туристического потока (как внутреннего, так и внешнего) и деловой активности.

Средняя цена номера (ADR) в московских отелях по итогам 2024 г., по данным Hotel Advisors*, оценивается на уровне 9,5 тыс. руб./сут., что на 30% больше аналогичного показателя за 2023 г. Наибольший прирост стоимости продемонстрировали гостиницы категории 3★ и 5★: увеличение на 34% к предыдущему году.

Средняя загрузка (OCC%) за 2024 г. (по данным Hotel Advisors*) оценивается на уровне 76,4%, что на 4,3 п. п. больше, чем за аналогичный период 2023-го. Наибольшее увеличение загрузки продемонстрировали отели категории 5★: прирост составил 6 п. п.

Динамика туристического потока в Москву, млн человек



Источник: данные мэра Москвы, данные Комитета по туризму города Москвы, 2025

Динамика операционных показателей качественных объектов Москвы



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2025

Динамика ADR и загрузки по месяцам, 2023–2024 гг.



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2025

* В рамках указанных данных NF Group использует свою методику сегментации группировки данных по рынку, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются Hotel Advisors самостоятельно или иными компаниями в других источниках, где могут использоваться данные Hotel Advisors.

Прогноз

В 2025 г. к открытию заявлено 6 гостиничных объектов номерным фондом 1 тыс. единиц. В сегменте классических отелей – многофункциональный гостиничный комплекс «Россия» 5★ на 156 номеров, отель в составе комплекса «Поклонная, 9» 5★ на 130 номеров (изначально гостиница должна была открыться под брендом SO/ Hotels & Resorts международного оператора Accor Hotels), Cosmos Selection Arbat 4★ на 268 номеров, Palmira Art Hotel 4★ на 228 номеров и White Sea 4★ на 218 номеров. Значимый прирост в сегменте апартаментов не ожидается.

Мы ожидаем дальнейшего роста спроса на гостиничные объекты, что обусловлено следующими факторами:

Увеличение деловой активности:

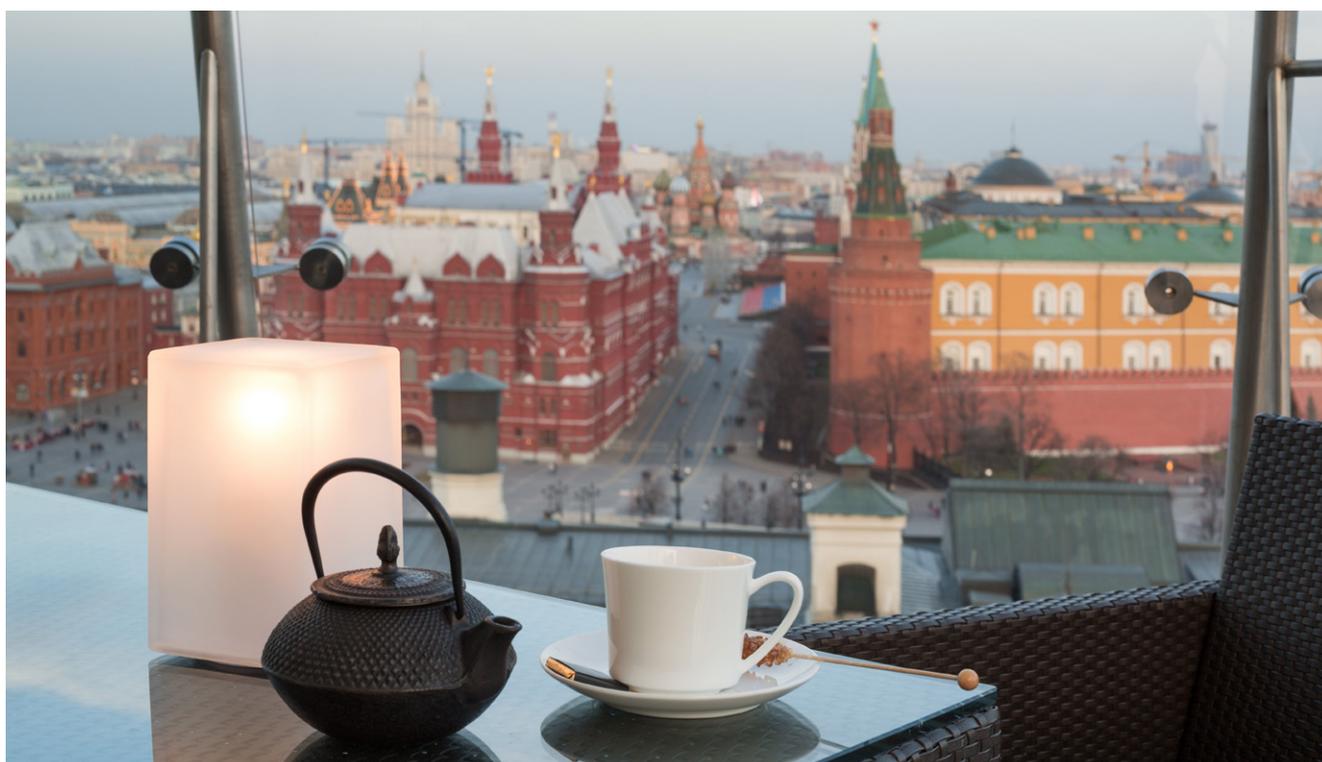
- > В 2024 г. доля деловых туристов в общем турпотоке по стране увеличилась на 25%, при этом Москва вошла в тройку самых популярных направлений. Доля деловых туристов в столице по итогам 2024 г. составила примерно 20%.
- > Рост потока иностранных туристов. По итогам 2024 г. прирост иностранного турпотока в столицу составит около 20%.

В рамках программы развития туризма Москвы, анонсированной в 2024 г., правительство планирует активно развивать культурно-познавательный, деловой, событийный и образовательный туризм. Так, планируется увеличение количества проводимых мероприятий (как деловых, так и развлекательных), создание новых точек притяжения, конгрессно-выставочных центров и образовательных площадок. Реализация данной программы окажет положительный эффект на туристическую привлекательность столицы.

Наиболее значимые объекты, заявленные к открытию в 2025 г.

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд
МГК «Россия»	Гостиница	5★	156
Отель в составе комплекса «Поклонная, 9»	Гостиница	5★	130
Cosmos Selection Arbat	Гостиница	4★	268
Palmira Art Hotel	Гостиница	4★	228
White sea	Гостиница	4★	218

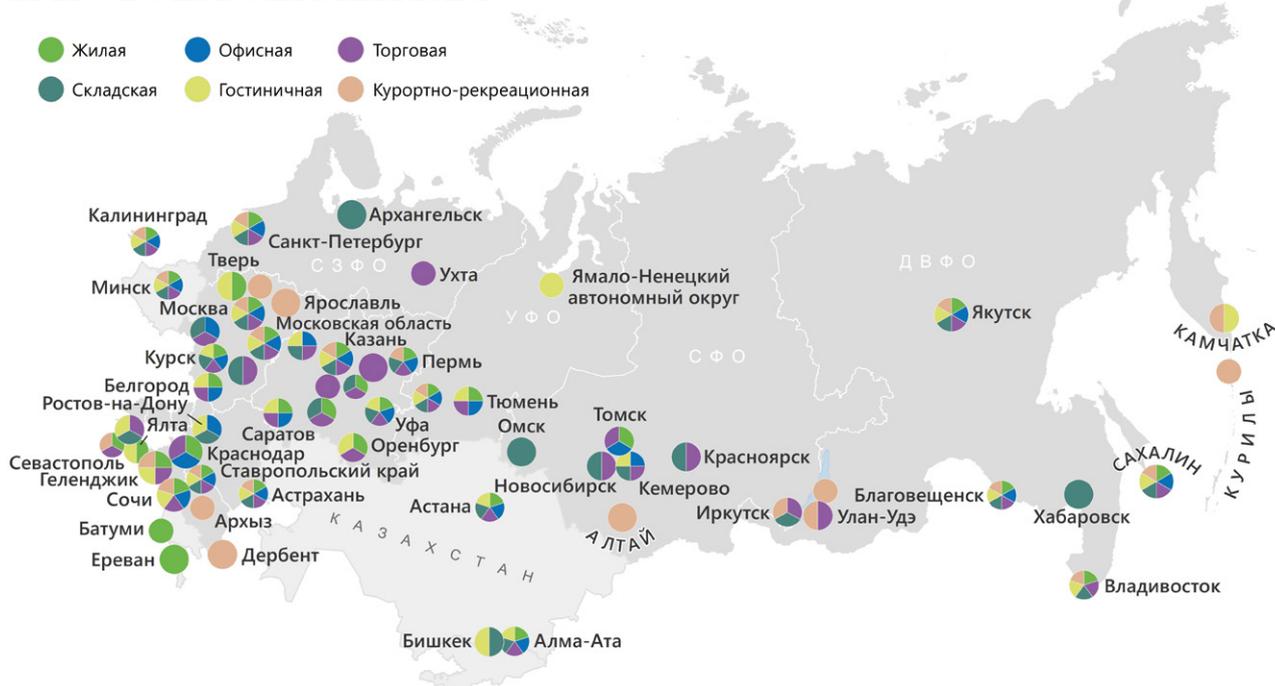
Источник: NF GROUP Research, 2025



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.