

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2024 г.



«Талион Империял Отель»



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF GROUP

«В 2024 г. рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга характеризовался усилением позитивных тенденций. Прежде всего необходимо отметить рекордный показатель турпотока, который превзошел допандемийный 2019 г. и положительно повлиял на операционные показатели как сегмента классических гостиниц, так и активно развивающегося в регионе формата апарт-отелей. Рост объема предложения, как и в прошлые годы, был сформирован преимущественно новыми комплексами сервисных апартаментов. Еще одним важным результатом этого года является пополнение объема предложения классических гостиниц объектами под управлением международных операторов, чего не происходило с 2021 г.»

Основные выводы

- > По итогам 2024 г. в Санкт-Петербурге было открыто 5 гостиниц суммарным номерным фондом 321 ед. и 13 апарт-отелей номерным фондом 777 ед.
- > Совокупный объем предложения составил 24 тыс. номеров, из которых 37% приходится на апарт-отели.
- > Средняя стоимость номера (ADR) составила 7,5 тыс. руб./сут., что на 9% больше, чем в 2023 г.
- > Средний уровень загрузки составил 65,7%, что на 3 п. п. больше, чем в 2023 г.

Основные показатели. Динамика

	2024	2023	Динамика
Номерной фонд в качественных* средствах размещения, ед. в том числе:	24 038	22 940	4,8% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	15 211	14 890	2,2% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях**, ед.	8 827	8 050	9,7% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	1 098	2 494	-56,0% ▼
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	321	205	56,6% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	777	2 289	-66,1% ▼
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	5 416	5 163	4,9% ▲
Средняя загрузка номерного фонда, %	65,7%	62,6%	3,1 п. п. ▲
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	7 489	6 854	9,3% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	4 920	4 291	14,7% ▲

* Качественные средства размещения – гостиницы и апарт-отели современного формата категории 3–5★.

** К номерному фонду апарт-отелей относятся только классифицированные номера. В апарт-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



Предложение. Гостиницы

По итогам 2024 г. в Санкт-Петербурге было открыто 5 гостиничных объектов суммарным номерным фондом 321 ед., что на 57% превышает показатель 2023 г.

В I кв. 2024 г. состоялось открытие Cosmos Selection Saint-Petersburg Italyanskaya 5★ на 23 номера под управлением российского сетевого оператора Cosmos Hotel Group.

Во II кв. открылись «Domina Пулковое Отель 5★» номерным фондом 253 ед. под управлением международного оператора Domina Hotels и бутик-отель Villa Mr. Pinky 5★ на 13 номеров.

В III кв. открылся отель Villa du Prince 5★ на 22 номера под управлением российского оператора HIGH SEASON GROUP.

В IV кв. состоялось открытие отеля – «Особняк Юргенса» 4★ на 10 номеров.

Стоит отметить, что 97% нового номерного фонда пришлось на сегмент 5★.

Все новые гостиницы за исключением «Domina Пулковое Отель» расположены в исторической части города и относятся к проектам реконструкции бутикового формата.

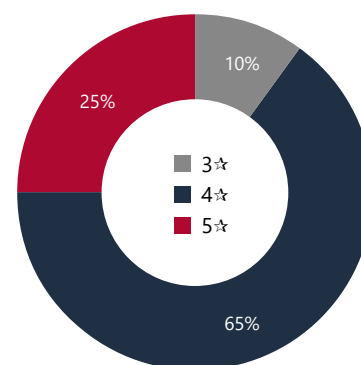
По итогам 2024 г. общий объем предложения на рынке гостиниц Санкт-Петербурга составил 118 объектов номерным фондом 15,2 тыс. ед.

В структуре предложения номерного фонда по категориям основную долю продолжают занимать гостиницы 4★ – 65% (–2 п. п. к концу 2023 г.). За счет ввода новых объектов преимущественно в категории 5★ доля предложения данного сегмента увеличилась до 25% (+2 п. п. к концу 2023 г.), на категорию 3★ приходится 10%.

Географическая структура предложения по итогам года изменилась

незначительно. Лидером остается Центральный район (32%), за ним следует Адмиралтейский (26%), далее идут Московский (15%, +1 п. п. к концу 2023 г.) и Василеостровский районы (13%).

Распределение номерного фонда гостиниц по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика предложения номерного фонда гостиниц



Источник: NF GROUP Research, 2025

Гостиницы, открытые в 2024 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд
«Domina Пулковое Отель»	Пулковское ш., д. 14, стр. 7	Московский	5★	253
Cosmos Selection Saint-Petersburg Italyanskaya	Итальянская ул., д. 8а	Центральный	5★	23
Villa du Prince	Малой Невки реки наб., д. 11	Петроградский	5★	22
Villa Mr. Pinky	Люблинский пер., д. 9	Адмиралтейский	5★	13
«Особняк Юргенса»	Жуковского ул., д. 19	Центральный	4★	10

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение. Апартаменты

Сегмент апартаментов продолжает оставаться лидером в приросте качественного предложения Санкт-Петербурга. По итогам 2024 г. было открыто 13 объектов, 12 из которых реализовывались в формате сервисных апартаментов для розничных инвесторов. Проектный объем новых апартаментов составил 3,2 тыс. юнитов, из которых 777 номеров прошло официальную классификацию и находится под управлением оператора или управляющей компании.

К наиболее значимым апартаментам, открытым в 2024 г., можно отнести следующие объекты: «Гимназия №5»

– апартаменты категории 5★ номерным фондом 45 ед., VALO Soul на 210 номеров категории 4★ (проектный объем 448 юнитов), «25/17 Заневский» категории 4★ на 120 номеров (проектный объем 300 юнитов), Artstudio M103 номерным фондом 80 ед. категории 4★ (проектный объем 458 юнитов) и комплекс сервисных апартаментов Well категории 3★ на 40 номеров с проектным объемом 1 231 юнит.

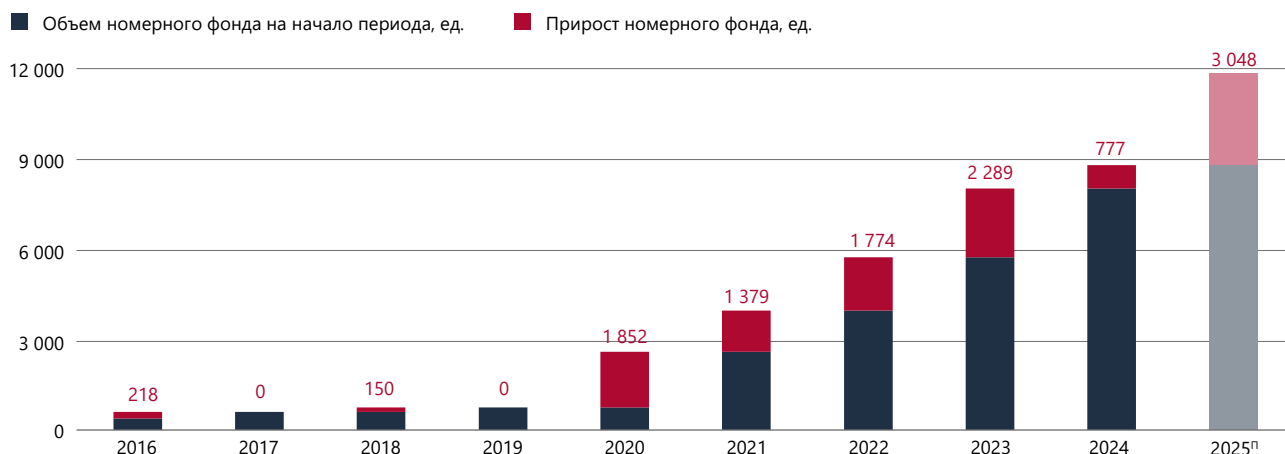
Общий объем предложения апартаментов по итогам 2024 г. составил 53 объекта номерным фондом 8,8 тыс. ед., из которых 8,3 тыс. номеров в 50 объектах

приходится на сервисные апартаменты, принадлежащие розничным инвесторам. В общей структуре предложения доля апартаментов достигла 37%, прирост к декабрю 2023 г. составил 2 п. п.

В структуре предложения наибольшую долю занимают апартаменты категории 3★ – 58%, к категории 4★ относится 38% и 4% – к категории 5★.

В географической структуре предложения первое место занял Московский район (24%), за ним следуют Фрунзенский (22%), Центральный (17%) и Выборгский (13%) районы.

Динамика предложения номерного фонда апартаментов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Наиболее значимые апартаменты, открытые в 2024 г.

Название	Формат	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд	Проектный объем
«Гимназия №5»	Апартаменты	Римского-Корсакова пр-т, д. 73/33	Адмиралтейский	5★	45	45
VALO Soul	Апартаменты	Салова ул., д. 61	Фрунзенский	4★	210	448
«25/7 Заневский»	Апартаменты	Заневский пр-т, д. 65	Красногвардейский	4★	120	300
izzziUP 4★ COMMUNITY L&C	Апартаменты	Гороховая ул., д. 47в	Адмиралтейский	4★	90	90
Artstudio M103	Апартаменты	Московский пр-т, д. 103	Московский	4★	80	458
Well	Апартаменты	Обводного канала наб., д. 118	Адмиралтейский	3★	40	1 231
UNO	Апартаменты	Лиговский пр-т, д. 56	Центральный	«Без звезд» (3★ заявлено)	38	168

Источник: NF GROUP Research, 2025

Международные и российские операторы

По итогам 2024 г. в Санкт-Петербурге открылся один объект под управлением международного оператора Domina Hotels – «Domina Пулковое Отель» 5★ номерным фондом 253 ед.

Под управлением международных операторов продолжают работу 17 объектов совокупным номерным фондом 5,4 тыс. ед., или 20% в общем объеме предложения. Для сравнения: в начале 2022 г. работало 30 гостиниц на 8,6 тыс. номеров. В сегменте классических отелей ключевыми международными операторами Санкт-Петербурга являются Radisson Hotel Group (2,8 тыс. номеров), Accor Hotels (0,6 тыс. номеров) и Hilton Worldwide (0,4 тыс. номеров). В формате апарт-отелей функционирует 1 объект под управлением итальянского оператора Domina Hotels (0,5 тыс. номеров).

Под управлением российских сетевых операторов находится 14,4 тыс. номеров или 54% общего объема предложения.

В классических гостиницах доля предложения отечественных операторов составляет 40%. Наибольшую долю имеют операторы Cosmos Hotel Group, CITYTEL Group, Wone Hotels и Azimut Hotels.

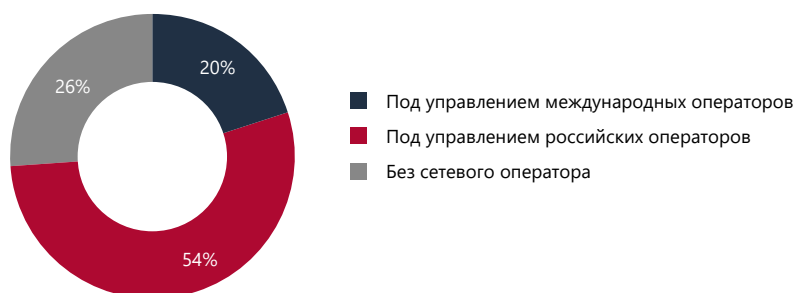
В сегменте апарт-отелей 82% предложения находится под управлением российских операторов, среди которых лидируют VALO Hospitality, Becar Asset Management, «МТЛ. Управление недвижимостью» и YE'S.

Спрос

По предварительным данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, турпоток в Северную столицу по итогам 2024 г. превзошел рекордный показатель допандемийного 2019 г. (10,4 млн человек) на 12% и достиг отметки в 11,6 млн человек, что на 23% больше показателя 2023 г.

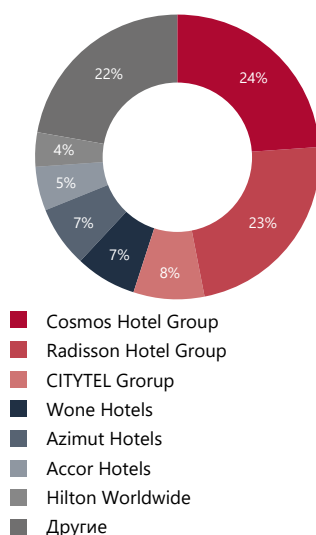
Основной рост турпотока происходит за счет внутренних туристов, при этом также увеличивается и внешний турпоток. Положительная динамика зарубежного трафика отмечается с 2021 г. как в числе иностранных туристов, так и в их доле от общего турпотока. За 2024 г. Санкт-Петербург посетили 0,8 млн зарубежных туристов

Распределение номерного фонда по типам управления, %



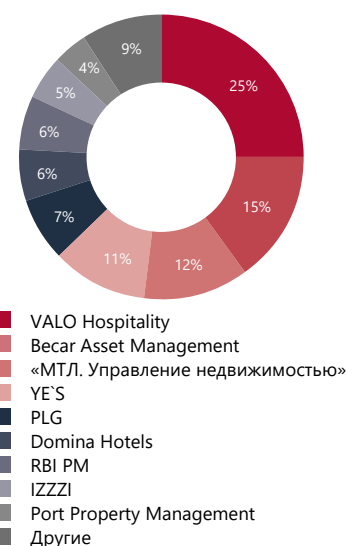
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение операторов по объему номерного фонда гостиниц, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение операторов по объему номерного фонда апарт-отелей, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика туристического потока в Санкт-Петербург, млн человек



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга

(+46% к 2023 г.), их доля в общем объеме турпотока Северной столицы достигла 7% (+1 п. п. к 2023 г.).

Пассажиропоток аэропорта Пулково превзошел рекорд 2023 г. на 3%, достиг-

нув отметки в 20,9 млн пассажиров, на внутренних рейсах было обслужено 16,7 млн человек и 4,2 млн – на международных.

Коммерческие условия

По итогам 2024 г. операционные показатели отелей Санкт-Петербурга сохранили положительную динамику.

Средняя цена номера (ADR) в отелях Северной столицы (по данным Hotel Advisors*) оценивается на уровне 7,5 тыс. руб./сут., что на 9% больше аналогичного показателя 2023 г. Наибольшее увеличение стоимости продемонстрировали отели категории 3★ (+15%).

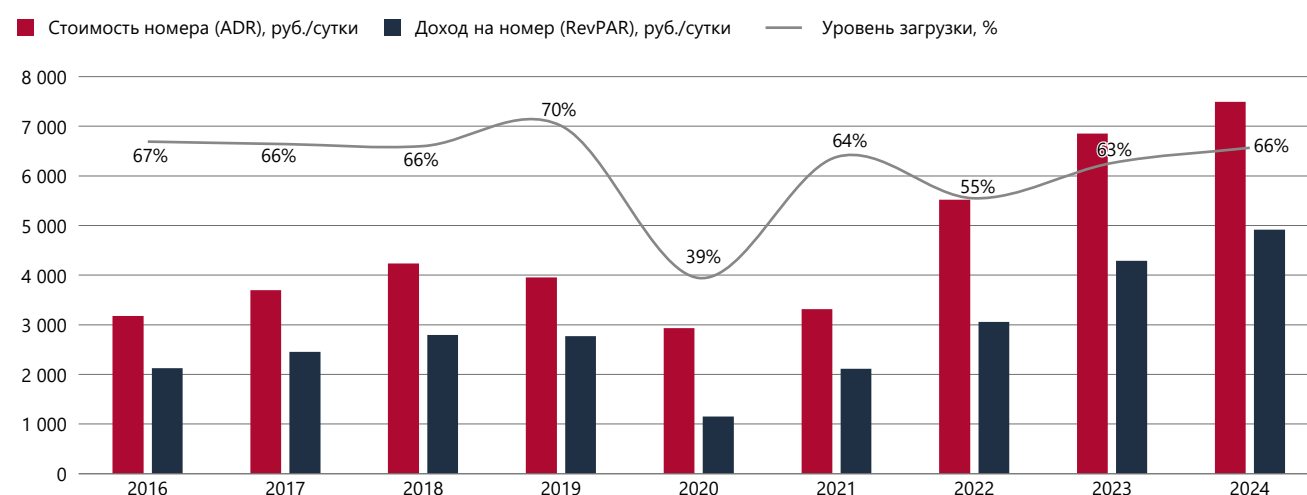
Среднегодовой уровень загрузки (по данным Hotel Advisors) составил 66%, что на 3 п. п. больше, чем в 2023 г., и сопоставим с показателем 2018 г. Наибольшее увеличение загрузки продемонстрировали отели категории 5★ – 6 п. п.

Средний доход на номер (RevPAR) по итогам 2024 г. составил 4,9 тыс. руб./сут., что на 15% превышает показатели 2023 г. Прирост в преде-

лах 15–17% продемонстрировали все категории отелей.

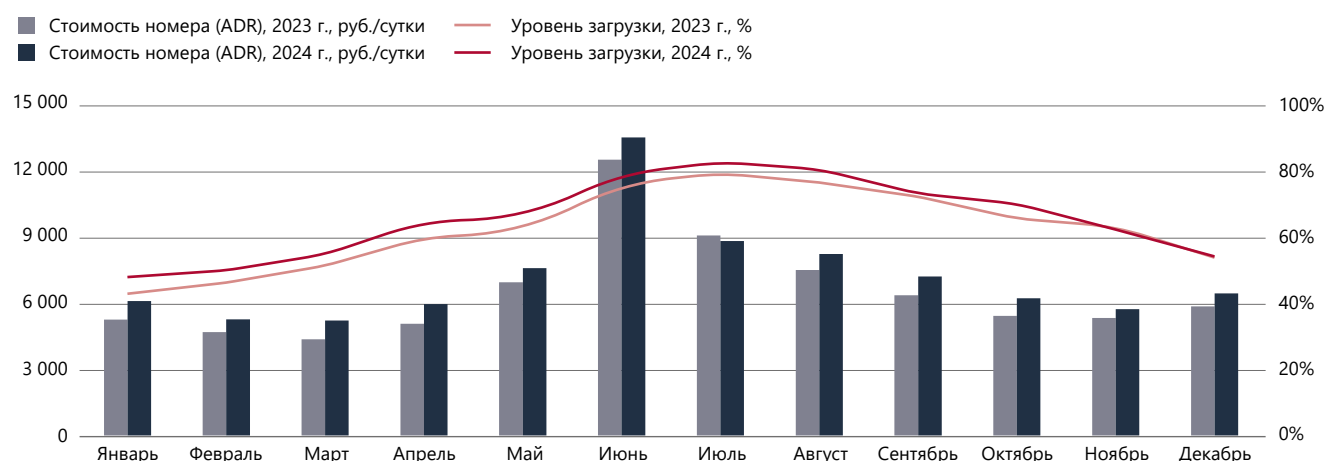
Для Санкт-Петербурга характерен пиковый спрос в летний период, когда начинается сезон белых ночей, а также период отпусков и каникул. В 2024 г. пиковая стоимость номера (ADR) была зафиксирована в июне (13,6 тыс. руб./сут., +8% к 2023 г.), наибольшая загрузка отелей пришлась на июль (83%, +3,4 п. п. к 2023 г.).

Динамика операционных показателей качественных объектов Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2025

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



Источник: NF GROUP, Hotel Advisors, 2025

* В рамках указанных данных NF GROUP 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 могут использоваться данные Hotel Advisors.

Прогноз

В 2025 г. к открытию заявлено две гостиницы совокупным номерным фондом 1,1 тыс. ед. – «Лахта Тауэрс» 4★ на 302 номера и SVET 3★ на 802 номера. Отель «Лахта Тауэрс» будет находиться под управлением российского сетевого оператора ZONT Hotel Group (изначально объект должен был открыться под брендом DoubleTree by Hilton международного оператора Hilton Worldwide).

В сегменте апарт-отелей заявлено открытие 13 комплексов проектным объемом 3 тыс. юнитов. Большая часть объектов (10 из 13) заявлена в категории 4★, что составляет 70% прогнозируемого объема номерного фонда. Под управлением российских сетевых операторов и УК будет находиться 12 из 13 новых апарт-отелей, или 95% (2,9 тыс. номеров) заявленного номерного фонда на 2025 г.

На протяжении последних 5 лет номерной фонд апарт-отелей и его доля в общем объеме предложения на рынке средств размещения ежегодно демонстрируют положительную динамику. Заявленный объем новых проектов указывает на то, что этот тренд сохранится в ближайшие годы. В условиях высокой ключевой ставки быстрый возврат капитала за счет продажи юнитов розничным инвесторам позволяет девелоперам минимизировать дорожную кредитную нагрузку и реализовывать новые проекты данного формата.

Мы ожидаем дальнейшего роста туристического потока и, как следствие, увеличения спроса на гостиничные услуги, что обусловлено следующими факторами:

- > Тренд на путешествия россиян внутри страны сохраняется, в

том числе в Санкт-Петербург как культурную столицу России. В 2024 г. доля культурно-познавательного туризма достигла максимальной отметки за последние 4 года и составила 5,5 млн поездок, или 51% в общем объеме турпотока (по данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга).

- > Возвращение интереса со стороны иностранных туристов: увеличение зарубежного турпотока главным образом за счет туристов из дружественных стран – Индии, Китая и стран Ближнего Востока. В 2024 г. число иностранных туристов составило 0,8 млн человек, что является рекордным значением за последние 5 лет (по данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга).

Ключевые гостиницы и апарт-отели, заявленные к открытию в 2025 г.

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд*
«Лахта Тауэрс»	Гостиница	4★	302
SVET	Гостиница	3★	802
Ladozhsky Avenir	Апарт-отель	4★	458
VIDI	Апарт-отель	4★	410
Neva Rise	Апарт-отель	4★	168
Look Apart	Апарт-отель	4★	140
Furman 1845 by Avenue	Апарт-отель	4★	110
Serebro by Avenue-apart	Апарт-отель	4★	90
«Vertical Club Московская»	Апарт-отель	3★	817

* В апарт-отелях, находящихся на стадии строительства, указывается проектный объем лотов, переход которого в номерной фонд уточняется дополнительно после открытия объекта

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

