

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I полугодие 2025 г.



**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF GROUP

«Уже традиционно пополнение предложения на гостиничном рынке Северной столицы происходит главным образом за счет сегмента апарт-отелей, активное участие в котором последние 5 лет принимают жилые девелоперы в сотрудничестве с профессиональными отечественными операторами и УК. Стратегия увеличения качественных средств размещения в городе за счет строительства апарт-отелей выгодна всем сторонам: девелоперы минимизируют кредитную нагрузку, покупатели-инвесторы получают пассивный доход, а операторы – занимаются операционным управлением и расширяют свой портфель».

Основные выводы

- > По итогам I пол. 2025 г. в Санкт-Петербурге открылось 5 апарт-отелей, в сегменте классических гостиниц ввод новых объектов не состоялся.
- > Совокупный объем предложения составил 24,2 тыс. номеров, доля апарт-отелей в общем объеме предложения достигла 38%.
- > Средняя стоимость номера (ADR) составила 8,9 тыс. руб./сутки, что на 15% больше, чем за аналогичный период 2024 г.
- > Показатель средней загрузки отелей сохранился на уровне I пол. 2024 г. и составил 61%.



Основные показатели. Динамика

	I пол. 2025	I пол. 2024	Динамика*
Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед. в том числе:	24 185	23 184	4,3% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	15 057	15 025	0,2% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях***, ед.	9 128	8 159	11,9% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	150	701	76,6% ▼
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	0	289	–
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	150	412	63,6% ▼
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	5 416	5 416	–
Номерной фонд под управлением российских операторов, ед.	14 197	13 640	4,1% ▲
Средняя загрузка номерного фонда, %	60,9%	60,8%	0,1 п. п. ▲
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	8 904	7 775	14,5% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	5 426	4 727	14,8% ▲

* Изменение по сравнению с I пол. 2024 г.

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

*** К номерному фонду апарт-отелей относятся только классифицированные номера, находящиеся под управлением оператора или УК. 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

За первые 6 мес. 2025 г. в Санкт-Петербурге не было открыто ни одного качественного гостиничного объекта классического формата.

Объем предложения сохранился на уровне конца декабря 2024 г. и соста-

вил 119 объектов номерным фондом 15,1 тыс. ед.

В структуре предложения по категориям основную долю занимают отели 4★ – 66%, на гостиницы 5★ приходится 24%, на 3★ – 10%.

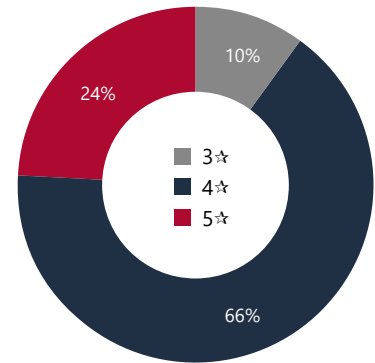
Большая часть номерного фонда приходится на следующие районы: Центральный (33%), Адмиралтейский (27%), Московский (14%) и Василеостровский (13%). Их доля в общем объеме предложения составляет 87%.

Динамика предложения номерного фонда гостиниц



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура номерного фонда отелей по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025



Grand Hotel Europe

Предложение. Апартаменты

Сегмент апартаментов продолжает демонстрировать высокие показатели ввода предложения и остается главной движущей силой в приросте гостиничного предложения Санкт-Петербурга.

Так, по итогам I пол. 2025 г. открылось 5 апартаментов проектным объемом 2 тыс. юнитов. Официальную классификацию прошло 3 объекта совокупным номерным фондом 150 ед.: апартамент «Приоритет» категории 5★ на 8 номеров и 2 комплекса сервисных апартаментов под управлением отечественного оператора DOMIAN – LOOK категории 4★ на 70 номеров (проектный объем 151 юнит) и «Культ Отважных» 3★ на 72 номера (проектный объем 130 юнитов).

На стадии классификации находятся 2 объекта, заявленные в категории 3★ – Ladozhsky Avenir проектным объемом 960 юнитов под управлением PSK Invest и «Vertical Club Московская» проектным объемом 774 юнита под управлением Vertical Hotels.

По состоянию на конец июня 2025 г. общий объем предложения апартаментов составляет 62 объекта номерным фондом 9,1 тыс. ед. К сервисным апартаментом, принадлежащим розничным инвесторам, относится 56 объектов номерным фондом 8,4 тыс. номеров, или 92% предложения сегмента.

Ввод нового предложения и классификация ранее открытых объектов увеличили долю апартаментов до 38% в общем объеме предложения на рынке.

Лидером в структуре предложения апартаментов по категориям является сегмент 3★, на который приходится 55% предложения, к категории 4★ относится 41% номерного фонда, к 5★ – 4%.

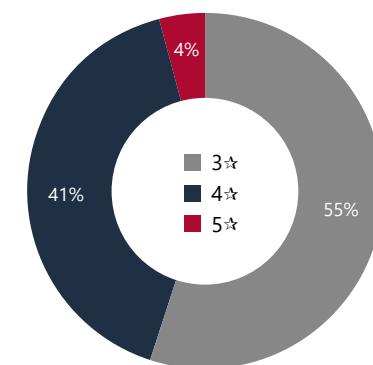
В географической структуре предложения 81% номерного фонда приходится на пять районов: Московский (23%), Фрунзенский (22%), Центральный (16%), Выборгский (11%) и Адмиралтейский (9%).

Динамика предложения номерного фонда апартаментов в Санкт-Петербурге



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура номерного фонда апартаментов по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Апартаменты, открытые в I пол. 2025 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд	Проектный объем
«Приоритет»	Воскресенская наб., д. 32	Центральный	5★	8	8
LOOK	Прилукская ул., д. 35	Фрунзенский	4★	70	151
«Культ Отважных»	Отважных ул., д. 10	Красносельский	3★	72	130
Ladozhsky Avenir	Энергетиков пр-т, д. 8, к. 2	Красногвардейский	3★ (заявлено)	0	960
«Vertical Club Московская»	Орджоникидзе ул., д. 44а	Московский	3★ (заявлено)	0	774

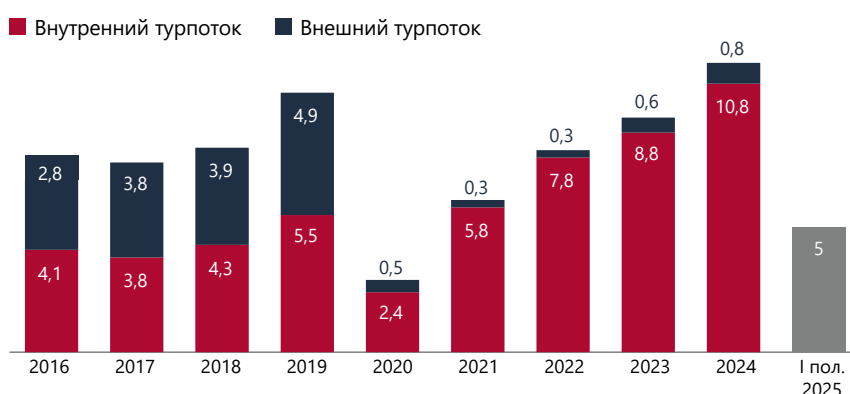
Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Туристический поток в Северную столицу продолжает демонстрировать положительную динамику. Так, по предварительной оценке Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, в I пол. 2025 г. турпоток превысил 5 млн человек, что на 10% больше аналогичного показателя 2024 г.

Международный аэропорт Пулково сохраняет рекордно высокие показатели пассажиропотока в I пол. 2025 г. – значение в 9,7 млн человек сопоставимо с уровнем I пол. 2024 г. На внутренних рейсах было обслужено 7,6 млн пассажиров, на международных – 2,1 млн.

Динамика туристического потока в Санкт-Петербург, млн человек



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга

Коммерческие условия

Операционные показатели гостиниц и апарт-отелей Санкт-Петербурга демонстрируют сохранение высокого уровня спроса на размещение.

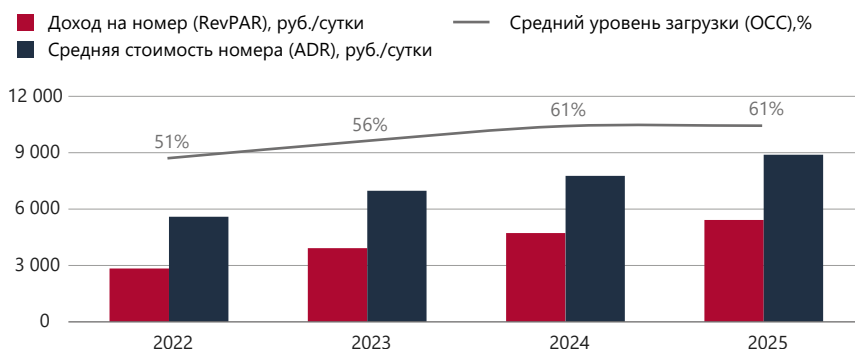
Средняя стоимость номера (ADR) по итогам I пол. 2025 г., по данным Hotel Advisors*, оценивается на уровне 8,9 тыс. руб./сутки, что на 15% больше показателя за аналогичный период 2024 г.

Средняя загрузка (по данным Hotel Advisors) сохранилась на уровне I пол. 2024 г. и составила 60,9%.

Средний доход на номер (RevPAR) составил 5,4 тыс. руб./сутки, что на 15% больше показателя за аналогичный период 2024 г.

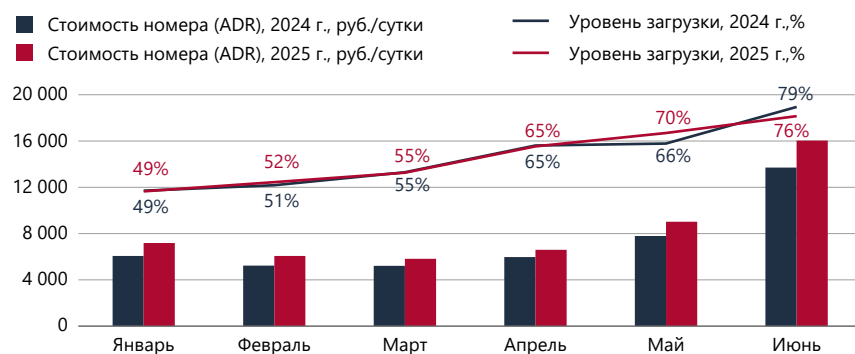
Наибольшие тарифы на размещение фиксируются в июне, в этот период начинается сезон белых ночей, а также проводится главное деловое событие – Петербургский международный экономический форум и фестиваль «Алые паруса». В июне средняя стоимость номера увеличилась на 17% по отношению к аналогичному показателю 2024 г. и составила 16 тыс. руб./сутки, загрузка продемонстрировала незначительное снижение на 3 п. п. и оценивалась на уровне 76%.

Динамика операционных показателей объектов Санкт-Петербурга, I пол. 2022–2025 гг.



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2025

Динамика ADR и загрузки по месяцам, 2024–2025 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

До конца года ожидается открытие одного классического отеля – «Лахта Тауэрс» категории 4★ номерным фондом 302 ед. Отель будет находиться под управлением российского сетевого оператора ZONT Hotel Group (изначально объект должен был открыться под брен-

дом DoubleTree by Hilton международного оператора Hilton Worldwide).

Во II пол. 2025 г. ожидается открытие десяти апарт-отелей проектным объемом 1,5 тыс. юнитов. Девять из десяти объектов заявлены в категории 3–4★, что составляет 96% объема номерного фонда.

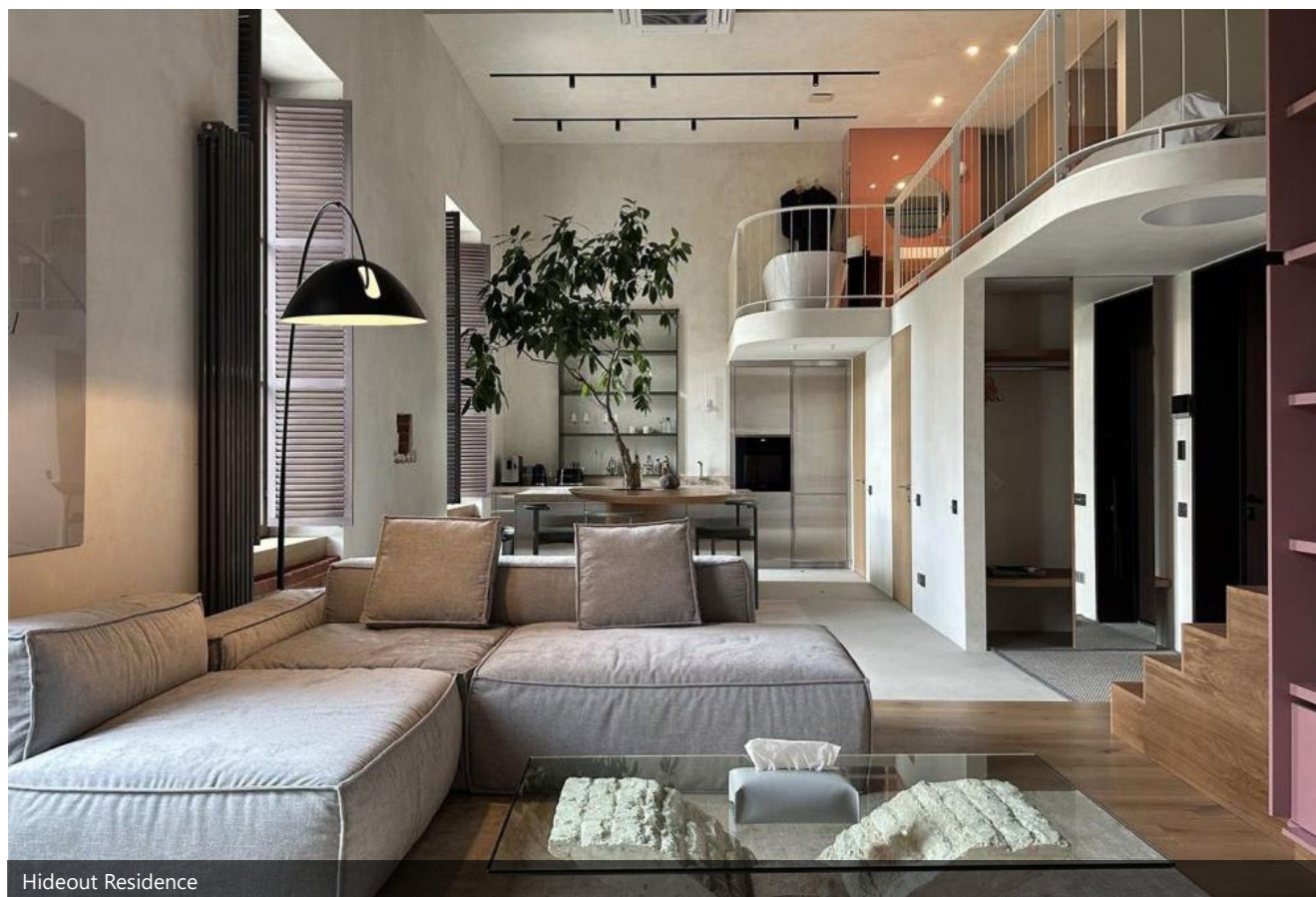
Также стоит отметить, что восемь из десяти объектов, или 44% заявленного номерного фонда, будут находиться под управлением российских сетевых операторов и УК: «МТЛ-Апарт», Port Property Management, ACADEMIA MANAGEMENT и др.

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

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд*
«Лахта Тауэрс»	Гостиница	4★	302
«Херсонская 39»	Апарт-отель	4★	165
Furman 1845 by Avenue-apart	Апарт-отель	4★	110
Serebro by Avenue-apart	Апарт-отель	4★	88
SVET	Апарт-отель	3★	802

* 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



© 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.