

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2025 г.





Ольга Широкова

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF GROUP

«Несмотря на сокращение ввода новых гостиниц в первом полугодии, столичный рынок остаётся устойчивым: мы наблюдаем рост спроса как со стороны иностранных гостей из стран-партнёров, так и со стороны деловых туристов. Дополнительным стимулом развития служит государственная поддержка отрасли и активное продвижение отечественных сетевых операторов. Эти факторы закладывают основу для дальнейшего стабильного роста гостиничного рынка Москвы в ближайшие годы».

Основные выводы

- > По итогам I пол. 2025 г. в Москве открылся 1 классический отель номерным фондом 228 единицы, что на 55% ниже объема ввода за аналогичный период 2024 г.
- > Стоимость номера (ADR) составила 10,4 тыс. руб./сут., что на 17% больше показателя за аналогичный период 2024 г.
- > Уровень загрузки по итогам двух кварталов оценивается на уровне 70,5%, что на 3,1 п. п. меньше, чем за аналогичный период 2024 г.



Основные показатели. Динамика

	I пол. 2025	I пол. 2024	Динамика*
Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед. в том числе:	26 165	25 435	2,9% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	23 060	22 714	1,5% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях***, ед.	3 105	2 721	14,1% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	228	510	55,3% ▼
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	228	510	55,3% ▼
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	0	0	–
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	7 681	7 681	–
Номерной фонд под управлением российских операторов, ед.	10 639	9 856	7,9% ▲
Средняя загрузка номерного фонда, %	70,5%	73,6%	3,1 п. п. ▼
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	10 375	8 879	16,9% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	7 312	6 538	11,8% ▲

* 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. 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 I пол. 2025 г. в Москве был открыт 1 гостиничный объект номерным фондом 228 единиц, что ниже объема ввода за аналогичный период 2024 г. на 55% и является одним из наименьших показателей за последние 5 лет, не считая 2022 г., когда ввод новых отелей отсутствовал полностью. Общее предложение классических отелей Москвы составило 103 объекта номерным фондом 23,1 тыс. единиц.

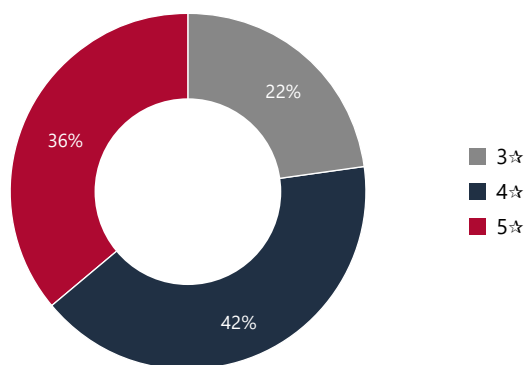
В I кв. 2025 г. состоялось открытие отеля Palmira Art Hotel 4★ на 228 номеров под управлением российского оператора Palmira Hotels.

В распределении предложения номеров классических отелей по категориям основную долю занимают гостиницы категории 4★ (42%), 36% номерного фонда приходится на отели категории 5★ и 22% – категории 3★.

Апарт-отели

По итогам I пол. 2025 г. новые проекты в сегменте не открывались, номерной фонд апарт-отелей (на рынке гостиничной аренды) сохранился на уровне 3,1 тыс. юнитов в 22 объектах, среди которых на сервисные апартаменты, принадлежащие розничным инвесторам, приходится 1,3 тыс. номеров в 8 объектах. В структуре предложения наибольшую долю занимают апарт-отели 4★ – 50% по количеству юнитов, апарт-отели категории 3★ составляют 45% рынка, а категории 5★ – 5%. Доля апарт-отелей в объеме номерного фонда составляет 12%.

Распределение номерного фонда гостиниц по категориям, %



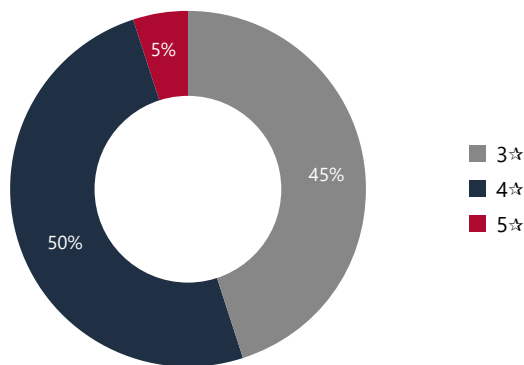
Источник: NF GROUP Research, 2025

Гостиничные объекты, открытые в I пол. 2025 г.

Название	Адрес	Категория	Номерной фонд	Дата открытия
Palmira Art Hotel	4-я Магистральная ул. 4/11	4★	228	I кв. 2025 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение номерного фонда апарт-отелей по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика предложения качественного номерного фонда



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Согласно оценке NF Group на основе данных ЕМИСС, туристический поток в столицу за I пол. 2025 г. практически сопоставим с рекордным 2024 г. и составил порядка 12 млн человек, что является высоким значением и превышает показатели допандемийного 2019 г. Стоит подчеркнуть, что II полугодие на гостиничном рынке столицы традиционно является активным и характеризуется более высокими показателями туристического потока, чем первая половина года. По оценке NF GROUP, турпоток по итогам года останется на высоком уровне и может превысить показатели 2024 г. Основными драйверами туристического потока в Москву остаются культурно-познавательный и деловой туризм. Кроме этого, ожидаем дальнейшего роста спроса со стороны иностранных туристов.

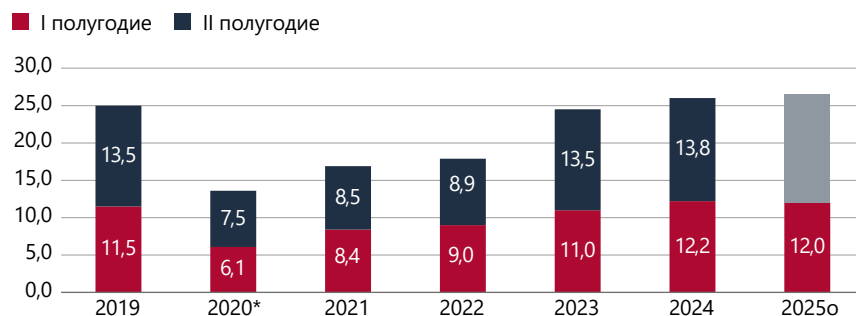
Коммерческие условия

В I пол. 2025 г. ключевые доходные показатели средств размещения столицы сохранились на высоком уровне. Стоимость номера (ADR) продолжает демонстрировать умеренный рост, уровень загрузки продемонстрировал незначительное падение.

Средняя цена номера (ADR) по итогам I пол. 2025 г., по данным Hotel Advisors, оценивается на уровне 10,4 тыс. руб./сут., что на 17% больше показателей за аналогичный период 2024 г. Основной причиной увеличения стоимости номера в I пол. 2025 г. является сохраняющийся высокий спрос на гостиничное размещение.

Средняя загрузка (OCC%) за I пол. 2025 г. (по данным Hotel Advisors) оценивается на уровне 70,5%, что на 3,1 п. п. меньше, чем за аналогичный период 2024 г. Основное падение загрузки произошло в сегменте 3★ (-7 п. п.), что обусловлено более высокой ценовой чувствительностью в данном сегменте и готовностью переключиться на посуточную аренду жилья. В сегментах 4★ и 5★ падение загрузки составило -2 п. п.

Динамика туристического потока в Москву, млн человек



* Расчет NF GROUP

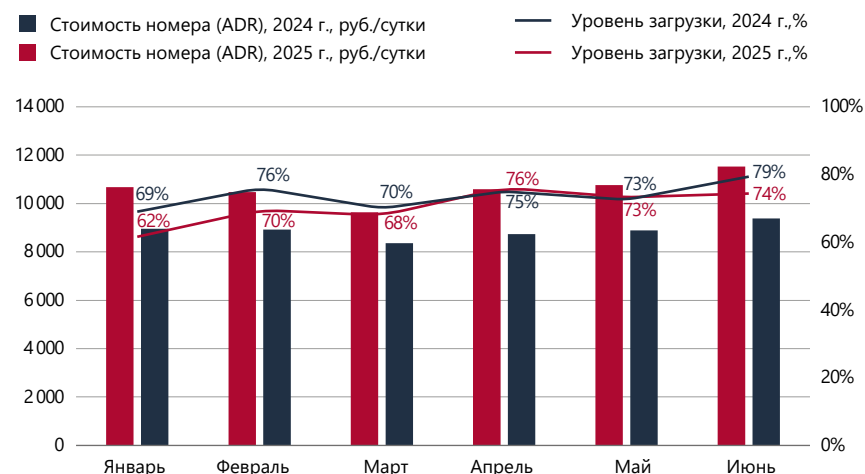
Источник: данные мэра Москвы, данные Комитета по туризму города Москвы, 2025

Динамика операционных показателей качественных объектов Москвы, I пол. 2022–2025 гг.



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2025

Динамика ADR и загрузки по месяцам, 2024–2025 гг.



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2025

Стоит подчеркнуть, что, несмотря на падение загрузки относительно рекордного 2024 г., средняя загрузка 70,5% для московского рынка является хорошим показателем (+4 п. п. к I пол. 2023 г. и +12 п. п. к I пол. 2022 г.) и говорит о сохраняющемся высоком спросе на гостиничное размещение в столице.

Средняя доходность на номер (RevPAR) по итогам I пол. 2025 г. составила 7,3 тыс. руб./сут., что на 12% превы-

шает показатели за аналогичный период 2024 г.

Прогноз

До конца 2025 г. к открытию заявлено 3 гостиничных объекта номерным фондом 0,5 тыс. единиц: Cosmos Selection Arbat 5★ на 242 номера под управлением Cosmos Hotel Group, отель

в составе комплекса «Поклонная, 9» 5★ на 130 номеров под управлением ZONT Hotel Group и многофункциональный гостиничный комплекс «Россия» 5★ на 156 номеров.

Таким образом, суммарный ввод по итогам года может составить 0,8 тыс. номеров, что сопоставимо с годовыми показателями 2024 г. и указывает на стабильное развитие гостиничного рынка столицы.

Наиболее значимые объекты, заявленные к открытию в 2025 г.

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд
Cosmos Selection Arbat	Гостиница	5★	242
МГК «Россия»	Гостиница	5★	156
Отель в составе комплекса «Поклонная, 9»	Гостиница	5★	130

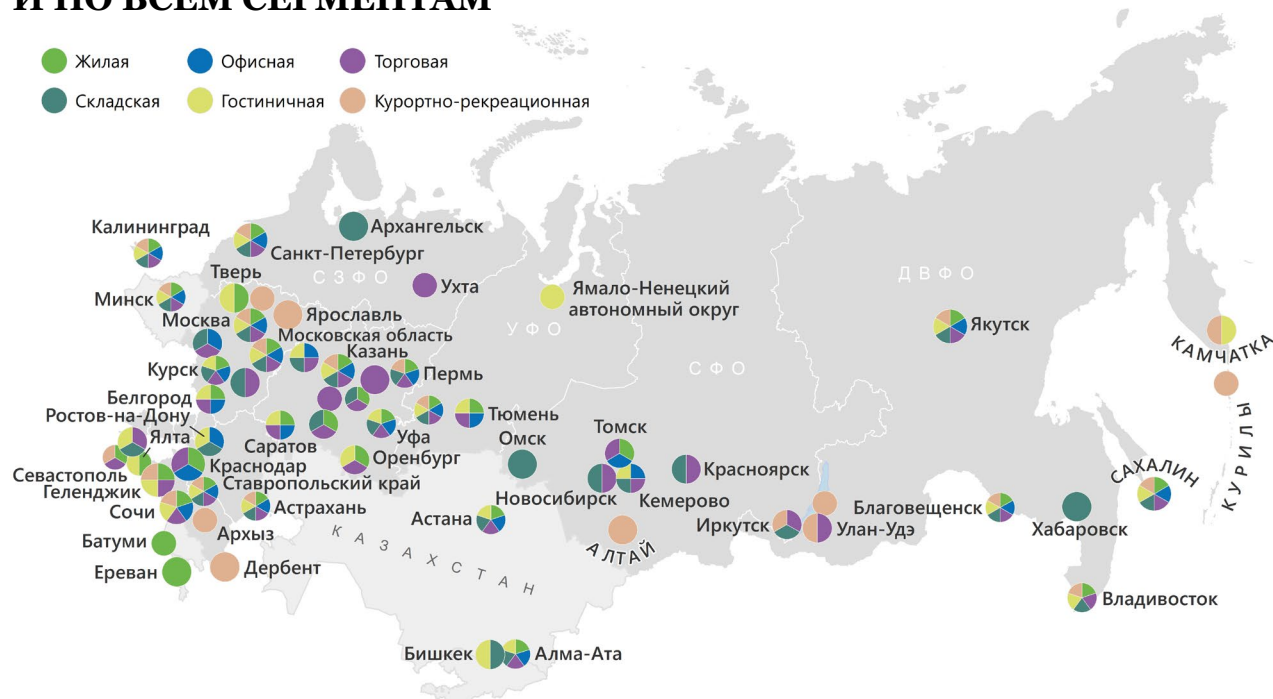
Источник: NF GROUP Research, 2025



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 компании 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.