

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2025 г.



Radisson Collection Hotel Moscow

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF GROUP

«Гостиничный сегмент Москвы в последнее десятилетие демонстрирует устойчивую динамику увеличения как операционных показателей, так и объемов качественного номерного фонда. При этом 2025 г. прошел под знаком российских операторов – объем номерного фонда, открытого под управлением российских сетевых операторов в 2025 г., оказался максимальным за всю историю и по объему превзошел сумму за предыдущие три года. Это подтверждает не только востребованность столичной гостиничной инфраструктуры, но и отражает доверие инвесторов и клиентов к российскому рынку».

Основные выводы

- По итогам 2025 г. в Москве было открыто 3 классических гостиницы и 1 апарт-отель суммарным номерным фондом 712 единиц, что на 30% меньше аналогичного показателя 2024 г.
- Три гостиницы общим номерным фондом 691 юнит были открыты под управлением российских операторов, что является рекордным показателем за пятилетний период.
- Стоимость номера (ADR) по итогам года составила 10,4 тыс. руб./сут., что на 5% превышает аналогичный показатель 2024 г.
- Среднегодовой уровень загрузки оценивается на уровне 73,7%, что на 2,3 п. п. меньше, чем в 2024 г.



Основные показатели. Динамика

	2025	2024	Динамика
Номерной фонд в качественных* средствах размещения, ед. в том числе:	26 652	25 940	2,7% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	23 523	22 832	3,0% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях**, ед.	3 129	3 108	0,7% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	712	1 012	29,6% ▼
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	691	628	10,0% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	21	384	94,5% ▼
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	7 681	7 681	–
Номерной фонд под управлением российских операторов, ед.	11 105	9 801	13,3% ▲
Средняя загрузка номерного фонда, %	73,7%	76,0%	2,3 п. п. ▼
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	10 403	9 914	4,9% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	7 664	7 533	1,7% ▲

* 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.

Предложение

Гостиницы

По итогам 2025 г. в Москве было открыто 3 гостиничных объекта суммарным номерным фондом 691 юнит, что на 10% превышает объем ввода за аналогичный период 2024 г. Общее предложение гостиниц Москвы составило 105 объектов номерным фондом 23,5 тыс. единиц.

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

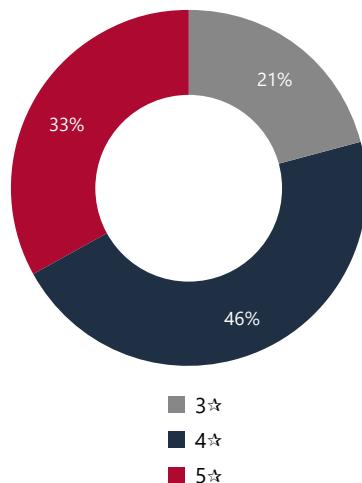
В III кв. открылся отель Cosmos Selection Arbat 4★ на 242 номера под управлением оператора Cosmos Hotel Group.

В IV кв. состоялось открытие «Azimut Сколково отель» 3★ на 224 номера под управлением оператора Azimut Hotels.

В распределении предложения номеров классических отелей по категориям основную долю занимают гостиницы категории 4★ (46%), 33% номерного фонда приходится на отели категории 5★ (из которых 8 п. п. относятся к luxury-сегменту) и 21% – категории 3★.

По итогам 2025 г. географическая структура предложения не претерпела значительных изменений. Лидером по количеству номеров является Центральный административный округ (54% общего объема номерного фонда), на втором месте расположился Северо-Восточный административный округ (10,5%), далее следуют Западный и Северный административные округа (10%).

Распределение номерного фонда гостиниц по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2026

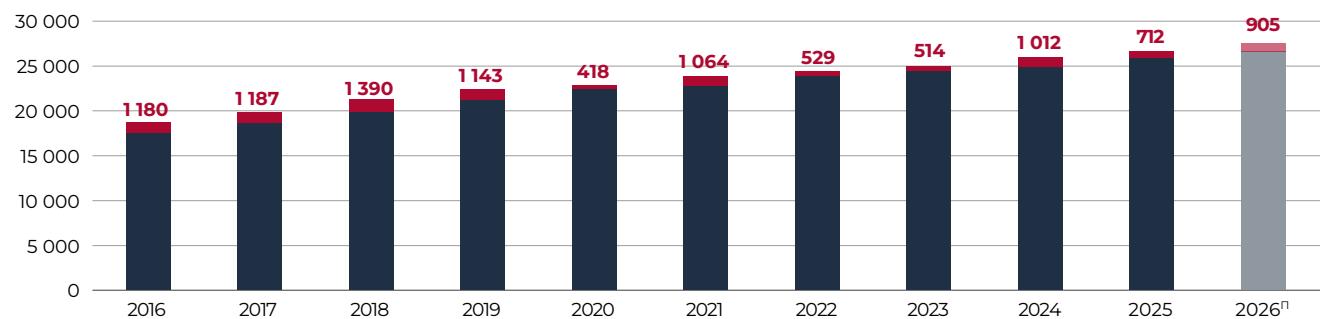
Наиболее значимые объекты, открытые в 2025 г.

Название	Формат	Адрес	Категория	Номерной фонд	Дата открытия
Palmira Art Hotel	Гостиница	4-я Магистральная ул., 4/11	4★	225	I кв. 2025 г.
Апарт-отель «Окно»	Апарт-отель	Петровка ул., 26с3	4★	21	II кв. 2025 г.
Cosmos Selection Arbat	Гостиница	Новый Арбат ул., 2	4★	242	III кв. 2025 г.
«Azimut Сколково отель»	Гостиница	Малевича ул., 2к6	3★	224	IV кв. 2025 г.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика предложения качественного номерного фонда

■ Объем номерного фонда на начало периода, ед. ■ Прирост номерного фонда, ед.

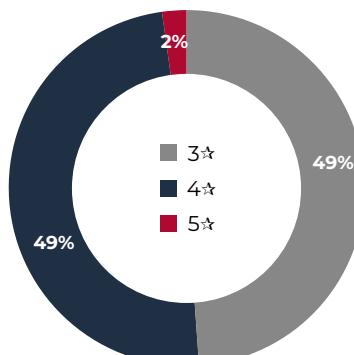


Источник: NF GROUP Research, 2026

Апарт-отели

По итогам 2025 г. в Москве был открыт 1 апарт-отель – «Окно» 4★ на 21 номер. По состоянию на конец 2025 г. номерной фонд апарт-отелей составляет 3,1 тыс. юнитов в 23 объектах, среди которых на сервисные апартаменты, принадлежащие розничным инвесторам, приходится 1,4 тыс. номеров в 9 объектах. В структуре предложения доля апарт-отелей категории 3★ и 4★ равна – 49% по количеству юнитов, апарт-отели категории 5★ составляют 2% рынка. Доля апарт-отелей в объеме номерного фонда составляет 12%.

Распределение номерного фонда апарт-отелей по категориям, %



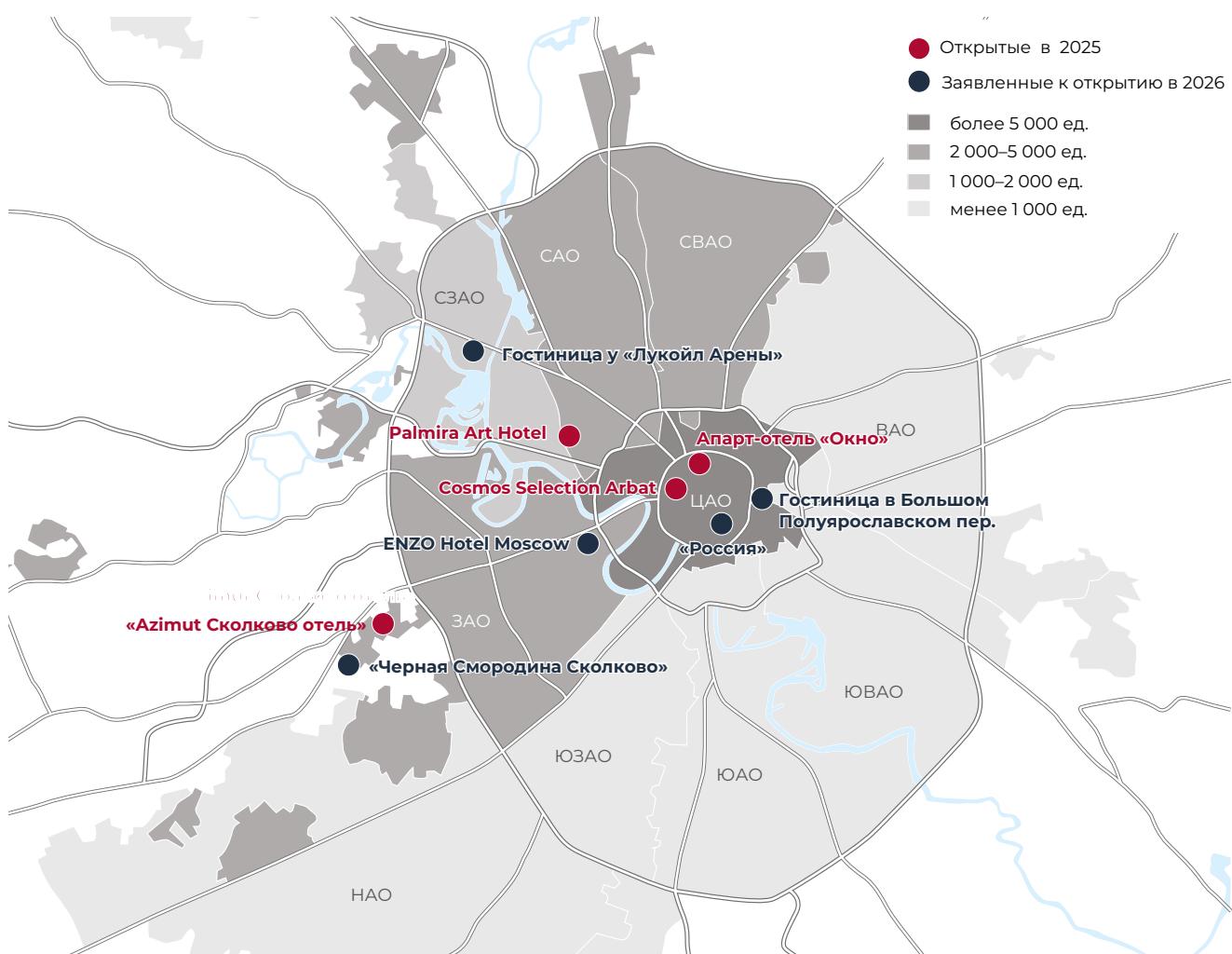
Источник: NF GROUP Research, 2026

Соотношение номерного фонда по типу, %



Источник: NF GROUP Research, 2026

Гостиницы и апарт-отели, открытые в 2025 г. и заявленные к открытию в 2026 г. Обеспеченность номерным фондом по округам Москвы



Источник: NF GROUP Research, 2026

Международные и российские операторы

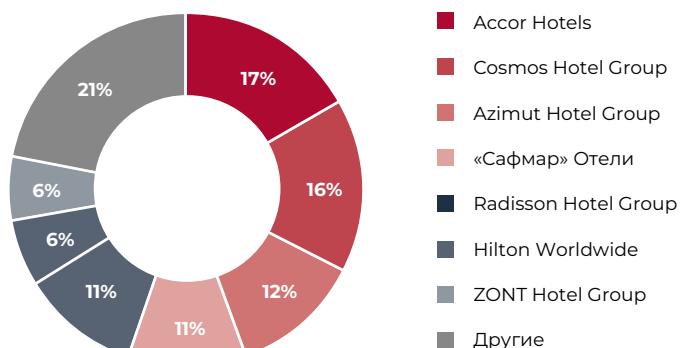
По состоянию на январь 2026 г. под управлением международных операторов в Москве продолжает работу 35 отелей общим номерным фондом 7,7 тыс. единиц, что составляет 29% всего номерного фонда столицы. В 2025 г. прирост отелей под управлением международных операторов в столице отсутствовал.

Международными операторами-лидерами по количеству номеров являются Accor Hotels (3,1 тыс.), Radisson Hotel Group (2 тыс.) и Hilton Worldwide (1,2 тыс.).

Российские операторы по итогам 2025 г. ввели рекордное количество новых номеров за пятилетний период. Так, Azimut Hotels, Cosmos Hotel Group и Palmira Group открыли три гостиничных объекта общим номерным фондом 691 ед. Стоит подчеркнуть, что, помимо открытия новых объектов, отечественные операторы развивались и за счет взятия в управление существующих объектов: Azimut Hotels взяла в управление отель «Аэростар Москва» 4★ (410 номеров), а Zenith Hospitality взяла в управление апарт-отель Discovery 3★ (190 номеров). Таким образом, суммарный прирост номерного фонда под управлением российских операторов составил 1,3 тыс. номеров.

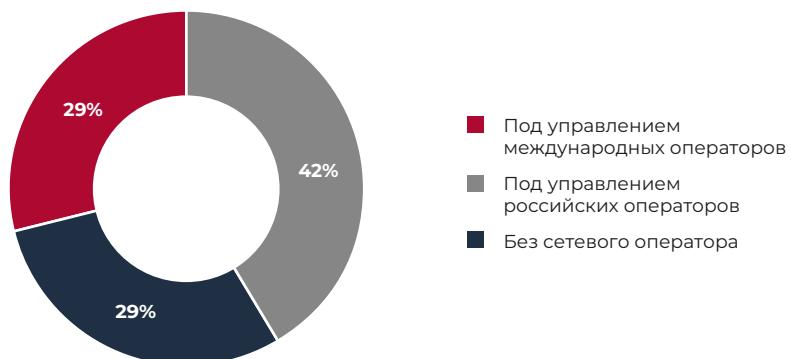
Под управлением отечественных сетевых операторов и УК функционирует 11,1 тыс. качественных номеров, что составляет 42% номерного фонда и на 13 п. п. превышает долю международных операторов. Среди российских операторов самым большим номерным фондом управляют Cosmos Hotel Group (3 тыс. номеров), Azimut Hotels (2,3 тыс.) и «Сафмар Отели» (2,1 тыс.).

Распределение гостиничных операторов по объему номерного фонда, %



Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение номерного фонда гостиниц по типам управления, %



Источник: NF GROUP Research, 2026



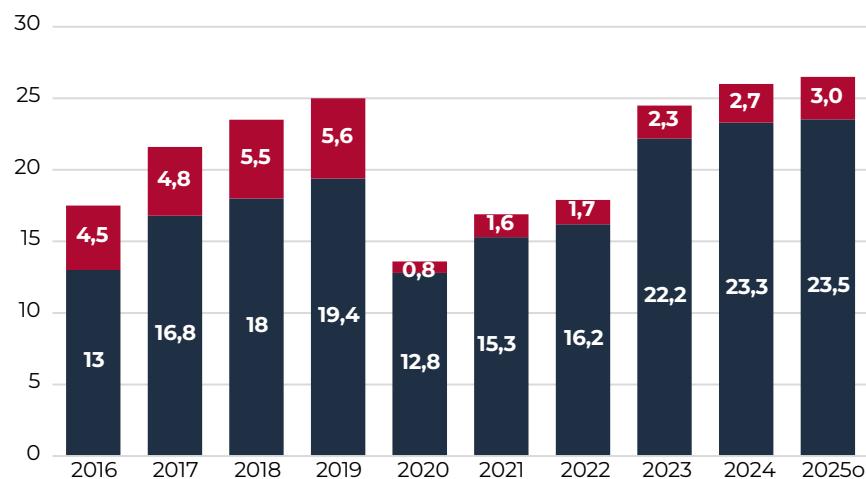
Спрос

По итогам 2025 г. турпоток в столицу побил рекорд 2024 г. и составил 26,5 млн человек, (+2% к показателю 2024 г.). Внутренние туристы продолжают составлять основу турпотока, на них пришлось 23,5 млн человек, или 89% туристов. При этом стоит подчеркнуть, что основной рост пришелся на иностранных туристов. Так, иностранный турпоток вырос на 10% и составил 3 млн человек. Основная часть международного турпотока приходится на граждан Китая, Индии, Турции и стран Ближнего Востока.

Согласно предварительным данным, пассажиропоток трех крупнейших аэропортов московского авиаузла (Шереметьево, Домодедово и Внуково) по итогам 2025 г. уменьшился на 2% и составил около 74 млн пассажиров.

Динамика туристического потока в Москву, млн человек

■ Внутренние туристы ■ Иностранные туристы



Источник: данные мэра Москвы, данные Комитета по туризму города Москвы, 2026

Коммерческие условия

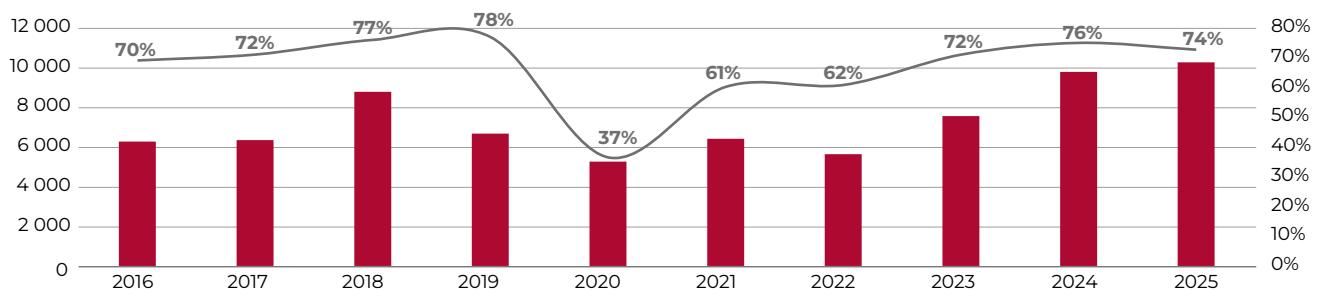
По итогам 2025 г. операционные показатели гостиниц столицы продемонстрировали замедление темпов роста. Средняя стоимость номера продемонстрировала 5%-ный рост, уровень загрузки незначительно снизился после рекордных значений 2024 г., но всё еще остается на высоком уровне. Основной причиной замедления являются рекордные темпы роста в предыдущие 2 года.



Динамика операционных показателей качественных объектов Москвы

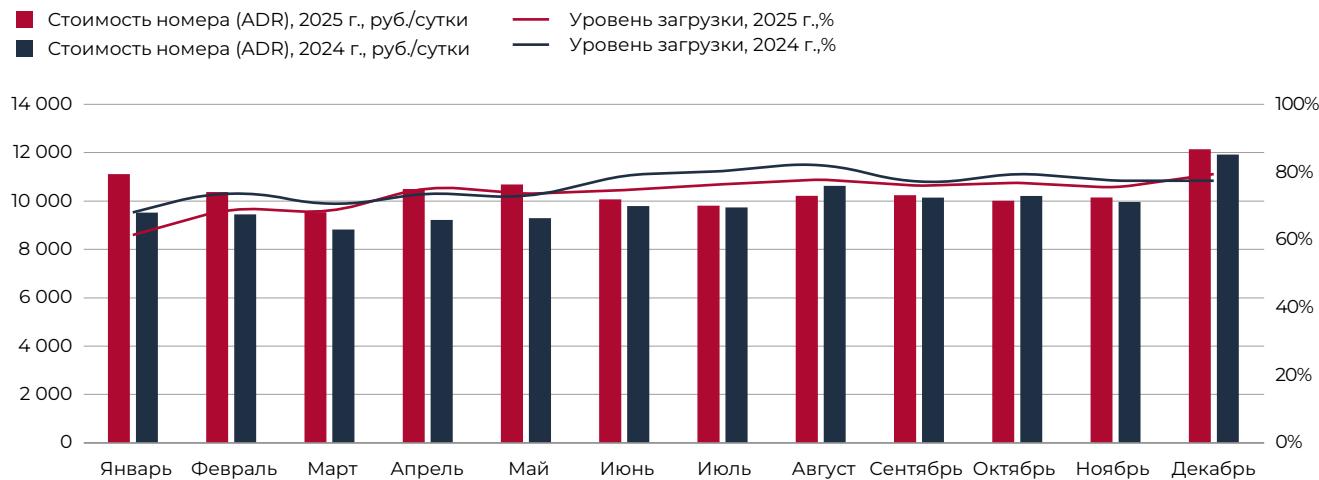
■ Стоимость номера (ADR), руб./сутки

— Уровень загрузки, %



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2026

Средняя цена номера (ADR) в московских отелях по итогам 2025 г., по данным Hotel Advisors*, оценивается на уровне 10,4 тыс. руб./сут., что на 5% больше аналогичного показателя за 2024 г. Наибольший прирост стоимости продемонстрировали гостиницы категории 5★: увеличение на 6,4% к предыдущему году.

Средняя загрузка (OCC%) за 2025 г. (по данным Hotel Advisors*) оценивается на уровне 73,7%, что на 2,3 п. п. меньше, чем за аналогичный период 2024 г. Наименьшее падение загрузки продемонстрировали отели категории 4★: -1,4 п. п. к предыдущему году.

Прогноз

В 2026 г. в Москве к открытию заявлено пять гостиничных объектов общим номерным фондом 905 номеров, что на 27% больше, чем в 2025 году. Среди них можно выделить многофункциональный гостиничный комплекс «Россия» 5★ на 156 номеров, ENZO Hotel Moscow 5★ под управлением ZONT Hotel Group на 130 номеров (изначально планировавшийся под брендом SO / Hotels & Resorts международного оператора Accor Hotels), а также отель «Черная Смородина Сколково» 4★ на 165 номеров.

Мы ожидаем сохранения положительной динамики турпотока в столицу за счет следующих факторов:

- Сохранение высокого спроса со стороны внутренних туристов за счет проведения крупных культурных и деловых мероприятий, сезонных фестивалей, создания уникальных туров, внедрения цифровых сервисов и «умных» услуг.
- Рост иностранного турпотока из дружественных стран, которому также способствует введение безвизового режима.

Наиболее значимые объекты, заявленные к открытию в 2026 г.

Название	Формат	Адрес	Категория	Номерной фонд
«Россия»	Гостиница	Варварка ул., 14	5★	156
Гостиница в Большом Полуярославском пер.	Гостиница	Большой Полуярославский пер., 18	5★	150
ENZO Hotel Moscow	Гостиница	Поклонная ул., 9	5★	130
«Черная Смородина Сколково»	Гостиница	Большой бульвар, 56	4★	165
Гостиница у «Лукойл Арены»	Гостиница	Волоколамское ш., 71/17	3★	304

Источник: NF GROUP Research, 2026

*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.

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 2026 – 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.