

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2025 г.





Ольга Широкова

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF GROUP

«В 2025 г. объем ввода нового предложения демонстрирует сохранение высоких темпов развития рынка и приближает уровень номерного фонда к значениям Москвы. Ключевыми драйверами служат государственная поддержка и программа льготного кредитования отелей, а также привлечение частных инвестиций в динамично растущий сегмент апарт-отелей.

Показатели спроса, в свою очередь, также отражают положительную, но более сдержанную динамику относительно рекордов прошлых лет. Турпоток Северной столицы стабильно увеличивается за счет внутреннего туризма.

В перспективе ближайших лет ожидается рост туристического потока и увеличение доли иностранных туристов, в первую очередь из Китая и других дружественных стран. Дополнительным стимулом развития будет служить увеличение деловой и событийной активности города».

Основные выводы

- По итогам 2025 г. в Санкт-Петербурге открылось 7 апарт-отелей и 1 классическая гостиница, общий объем ввода составил 1,3 тыс. номеров, что на 15% больше, чем в 2024 г.
- Совокупный объем предложения составил 24,9 тыс. номеров, доля апарт-отелей в общем объеме номерного фонда сохранилась на уровне 37%.
- Средняя стоимость номера (ADR) по итогам года составила 8,5 тыс. руб./сут., что на 12% превышает значение 2024 г.
- Показатель средней загрузки объектов размещения составил 64%, что на 2 п. п. меньше, чем в 2024 г.



Основные показатели. Динамика

	2025	2024	Динамика
Номерной фонд в качественных* средствах размещения, ед. в том числе:	24 902	23 795	4,7% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	15 770	15 057	4,7% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях**, ед.	9 132	8 738	4,5% ▲
Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:	1 293	1 124	15,0% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	802	321	2,5x ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	491	803	38,9% ▼
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	5 798	6 019	3,7% ▼
Номерной фонд под управлением российских операторов, ед.	14 358	13 839	3,8% ▲
Средняя загрузка номерного фонда, %	63,7%	65,6%	1,9 п. п. ▼
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	8 496	7 614	11,6% ▲
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	5 412	4 995	8,3% ▲

* 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.

Предложение. Гостиницы

По итогам 2025 г. в Санкт-Петербурге предложение классических отелей пополнилось на 802 ед., что в 1,5 раза больше показателя 2024 г. и является наибольшим значением за последние 14 лет.

Единственным открытым отелем в 2025 г. является гостиница SVET категории 3★ номерным фондом 802 ед. Объект расположен в Калининском районе. Гостиница вошла в топ-5 отелей города по объему номерного фонда. Стоит отметить, что SVET стал вторым объектом, реализованным по программе льготного кредитования в городе (первым был «Domina Пулково Отель» категории 5★ на 253 номера открытый в 2024 г.).

Также год отметился достаточно редким для рынка событием –

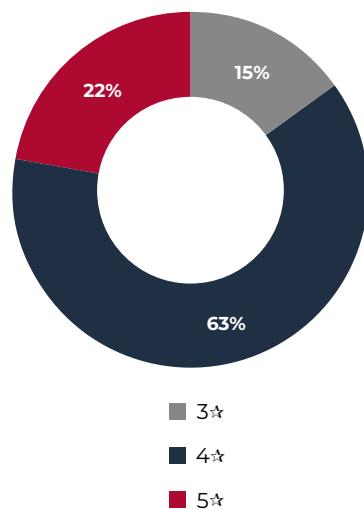
в ноябре 2025 г. после продажи на торгах закрылся «Талион Империал Отель», гостиница категории 5★ номерным фондом 89 ед. Отель принимал гостей с 2003 г.

Совокупный объем качественного предложения по состоянию на январь 2026 г. составляет 119 объектов номерным фондом 15,8 тыс. ед.

В структуре предложения по категориям основную долю стабильно занимают отели 4★ – 63%, на гостиницы 5★ приходится 22%, 3★ – 15%.

Преобладающая доля номерного фонда отелей сосредоточена в следующих районах: Центральный (31%), Адмиралтейский (25%), Московский (14%) и Василеостровский (13%).

Структура номерного фонда отелей по категориям, %



Источник: NF GROUP Research, 2026

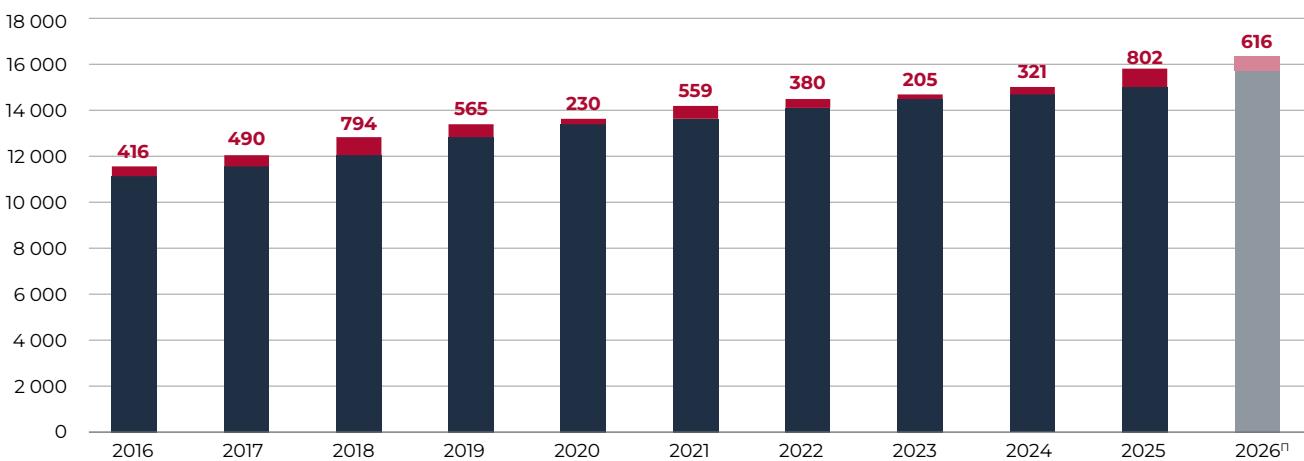
Гостиницы, открытые в 2025 г.

Название	Адрес	Район	Категория	Номерной фонд
SVET	Просвещения пр-т., д. 83	Калининский	3★	802

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика предложения номерного фонда гостиниц

- Объем номерного фонда на начало периода, ед.
- Ввод номерного фонда, ед.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Предложение. Апарт-отели

Сегмент апарт-отелей по итогам года увеличился на 7 объектов проектным объемом 2,4 тыс. юнитов (-26% к показателю 2024 г.), из которых 0,5 тыс. номеров прошло официальную классификацию и находится под управлением оператора или управляющей компании (-39% к показателю 2024 г.)

В I кв. 2025 г. состоялось открытие апарт-отелей «Приоритет» категории 5★ номерным фондом 8 ед. (проектный объем 8 юнитов) в составе одноименного жилого комплекса, LOOK 4★ на 92 номера (проектный объем 151 юнит) под управлением отечествен-

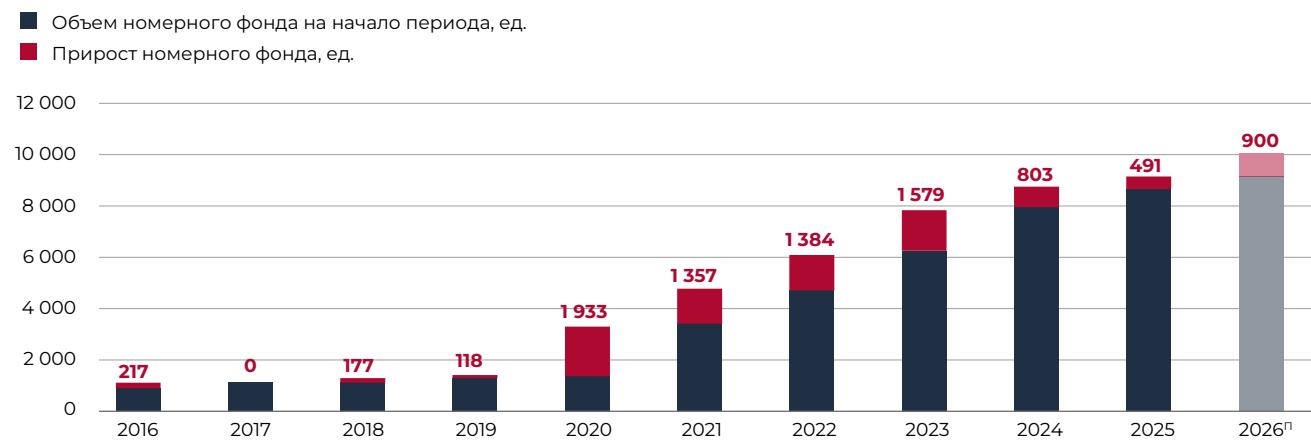
ной УК DOMIAN, «Vertical Club Московская» 3★ на 99 номеров (проектный объем 774 юнита) под управлением российского сетевого оператора Vertical Hospitality и Ladozhsky Avenir – апарт-отель без категории звездности (заявлено 3★) на 134 номера (проектный объем 960 юнитов) под управлением российской сетевой УК PSK Invest.

В IV кв. открылись следующие объекты: второй корпус апарт-отеля HIDEOUT RESIDENCE категории 4★ номерным фондом 56 ед. (проектный объем 56 юнитов), VIDI без категории (заявлено 4★) на 40 номеров (проектным объе-

мом 410 юнитов) под управлением российского сетевого оператора VALO Hospitality и «Проект 6/3» – объект без категории (заявлено 4★) на 62 номера (проектный объем 84 юнита) под управлением российской УК Golden Age Group.

Общий объем предложения апарт-отелей по итогам года составляет 64 объекта совокупным номерным фондом 9,1 тыс. ед. (+2% к 2024 г.). К апарт-отелям, реализованным с привлечением капитала розничных инвесторов, относится 58 объектов, или 8,4 тыс. номеров, что составляет 92% предложения сегмента.

Динамика предложения номерного фонда апарт-отелей в Санкт-Петербурге



Источник: NF GROUP Research, 2026

Апарт-отели, открытые в 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
HIDEOUT RESIDENCE (корпус 2)	Римского-Корсакова пр-т, д. 22	Адмиралтейский	4★	56	56
VIDI	Херсонский пр-д, д. 6	Центральный	4★ (заявлено)	40	410
«Проект 6/3»	Провиантская ул., д. 3	Петроградский	4★ (заявлено)	62	84
«Vertical Club Московская»	Орджоникидзе ул., д. 44а	Московский	3★	99	774
Ladozhsky Avenir	Энергетиков пр-т, д. 8, к. 2	Красногвардейский	3★ (заявлено)	134	960

Источник: NF GROUP Research, 2026

Доля апарт-отелей в общем объеме предложения города сохранилась на уровне 2024 г. и составила 37%.

В структуре номерного фонда апарт-отелей по категориям 50% предложения формируют объекты категории 3*, на апарт-отели 4* приходится 46%, и 5* – 4%.

В географической структуре предложения апарт-отелей лидируют Московский (27%), Фрунзенский (20%), Центральный (16%) и Адмиралтейский (11%) районы города.

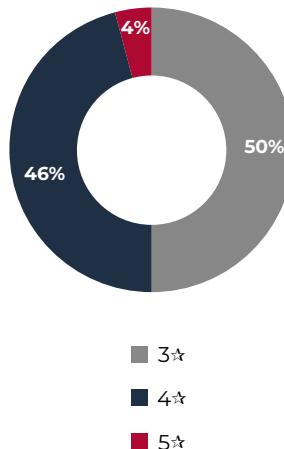
Международные и российские операторы

По итогам 2025 г. в Санкт-Петербурге работают 8 международных операторов в 16 объектах, совокупный номерной фонд которых составляет 5,8 тыс. ед., или 21% в общем объеме предложения города. Ключевыми международными операторами Санкт-Петербурга по объему номерного фонда являются: Radisson Hotel Group – 11% предложения города, Domina Hotels (3%), Best Western Hotels & Resorts (2%) и Hilton Worldwide (2%).

В 2025 г. количество отелей под управлением международных операторов сократилось на 1 объект. Так, в ноябре 2025 г. отель «ibis Санкт-Петербург Центр» категории 3* номерным фондом 211 ед. вышел из состава французского гостиничного оператора Accor Hotels вследствие приобретения летом 2025 г. компанией ПАО «Группа ЛСР» и стал работать под независимым брендом «iris Санкт-Петербург Центр». Объект вышел из состава международной сети.

В структуре предложения гостиниц по типу управления 38% при-

Структура номерного фонда апарт-отелей по категориям, %



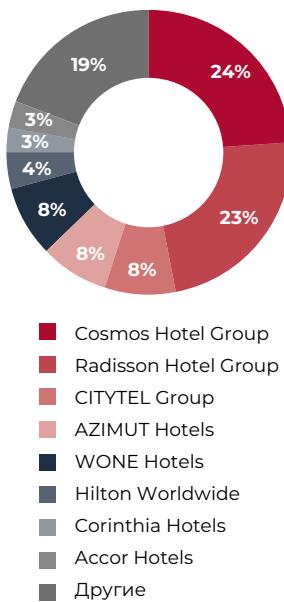
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура номерного фонда по типам управления, %



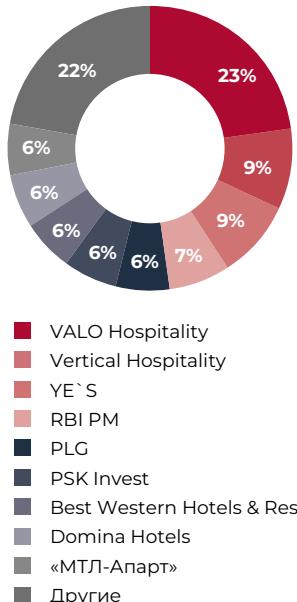
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура операторов и УК по объему номерного фонда гостиниц, %



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура операторов и УК по объему номерного фонда апарт-отелей, %



Источник: NF GROUP Research, 2026

ходится на отечественные компании, такие как Cosmos Hotel Group (24%), Citytel Group (8%), AZIMUT Hotels (8%) и WONE Hotels (8%).

В сегменте апарт-отелей под управлением российских опера-

торов и УК находится 79% предложения, среди которых лидируют VALO Hospitality (23%), Vertical Hospitality (9%), YE'S (9%), RBI PM (7%), PLG (6%), PSK Invest (6%) и «МТЛ-Апарт» (6%).

Спрос

По предварительным оценкам Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, турпоток Северной столицы по итогам 2025 г. превысил рекорд 2024 г. на 7% и составил 12,4 млн человек (для сравнения: показатель допандемийного 2019 г. оценивался на уровне 10,3 млн туристов).

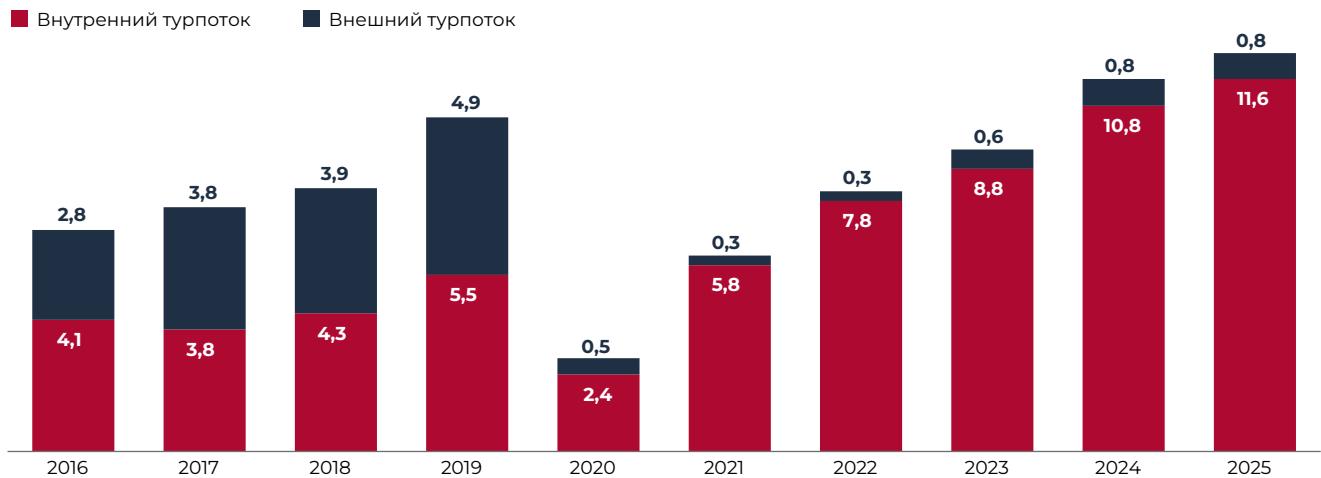
Главным драйвером увеличения турпотока остается внутренний туризм, на долю которого приходится 94%, или 11,6 млн человек. Число иностранных туристов

по итогам года незначительно уменьшилось по сравнению с 2024 г. (-8%) и составило 0,8 млн человек, или 6% в общем объеме.

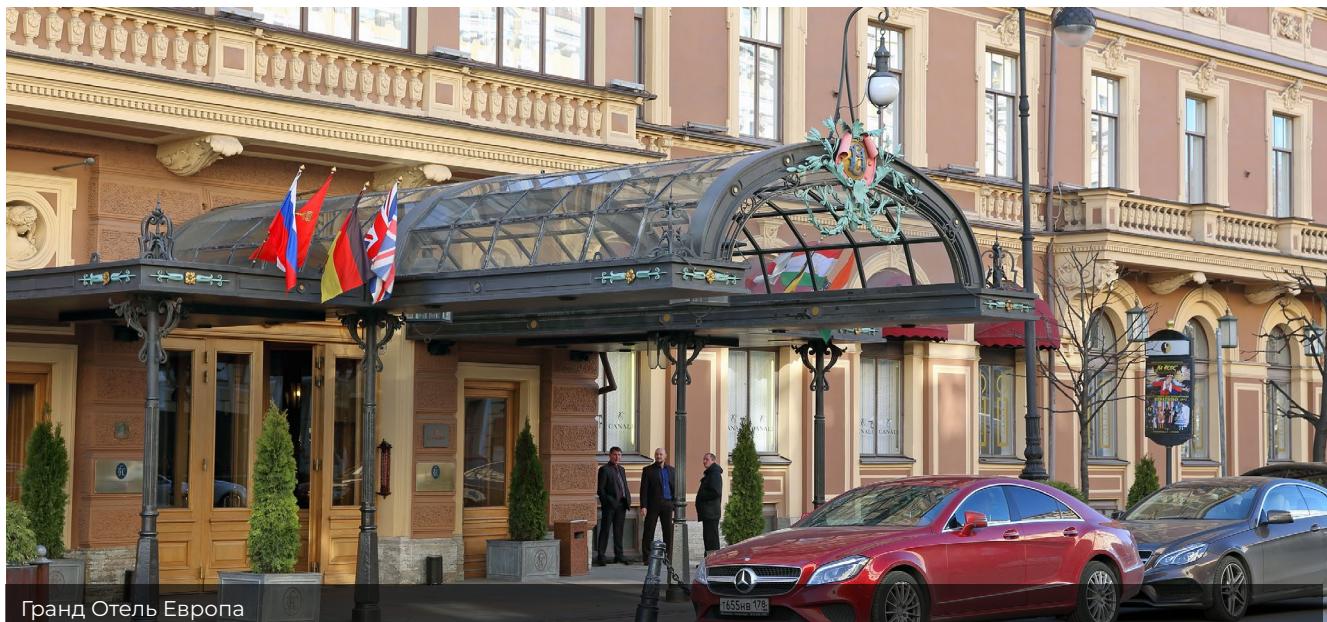
Аэропорт Пулково по итогам 2025 г. сохранил высокие объемы пассажиропотока (по данным оператора «Воздушные ворота Северной столицы») и обслужил 20,7 млн человек, что сопоставимо с рекордным уровнем 2024 г., где аналогичный показатель составил 20,9 млн человек (-1% пассажиропотока к 2024 г.).

Активно развивается автомобильный туризм. Так, по данным «ТурБарометр Санкт-Петербурга», в 2025 г. объем автомобильного турпотока в Северную столицу составил около 2,8 млн поездок (+1% к показателю 2024 г.), или 24% общего внутреннего потока. Основная доля автопутешественников прибыла из Москвы и Московской области (35 и 13% соответственно) а также из прочих регионов СЗФО (20%).

Динамика туристического потока в Санкт-Петербург, млн человек



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга, 2026



Коммерческие условия

По итогам 2025 г. операционные показатели гостиниц Северной столицы сохраняются на высоком уровне. Стоимость номера (ADR) продолжает демонстрировать умеренный рост, уровень загрузки продемонстрировал незначительное падение.

Средняя цена номера (ADR) в отелях Санкт-Петербурга (по данным Hotel Advisors*) оценивается на уровне 8,5 тыс. руб./сут., что на 12% больше аналогичного показателя 2024 г. Основным драйвером увеличения стоимости номера

остается сохраняющийся высокий уровень спроса на размещение.

Среднегодовой уровень загрузки (по данным Hotel Advisors) составил 63,7%, что на 1,9 п. п. меньше, чем в 2024 г. Уменьшение среднего показателя заполняемости отелей в первую очередь является следствием снижения загрузки в сегменте 3★ (-6 п. п., для сравнения: загрузка в объектах категории 4-5★ упала на 0,3 п. п.). Данный факт в первую очередь обусловлен большей чувствительностью целевой аудитории отелей 3★

к стоимости номера и последующей переориентацией на альтернативные, более дешевые варианты размещения (преимущественно аренду жилья). Стоит отметить, что показатель загрузки 64% является хорошим значением и отражает стабильно высокий уровень спроса со стороны туристов.

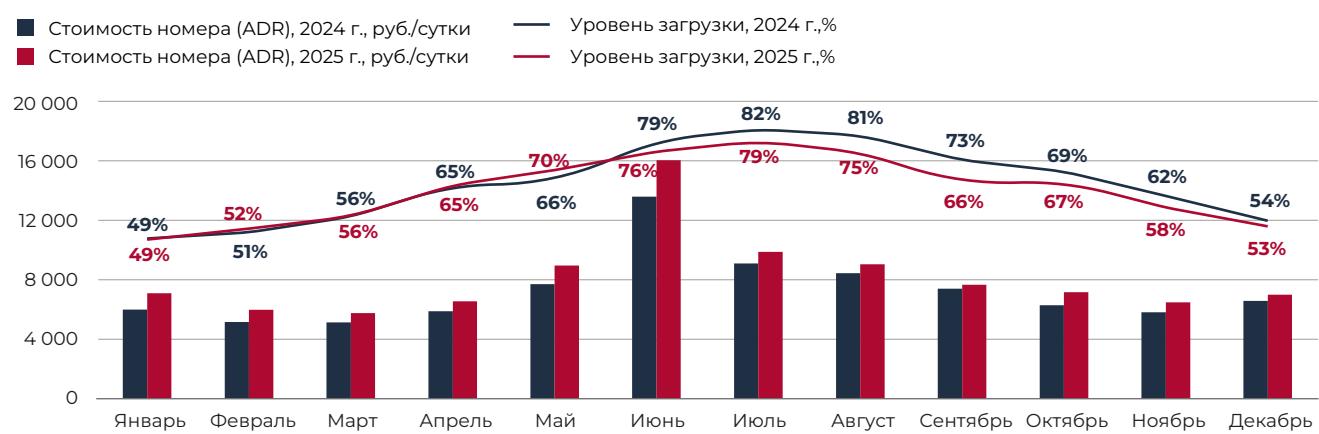
Средняя доходность на номер (RevPAR) по итогам года составила 5,4 тыс. руб./сут., что на 8% превышает показатели 2024 г. Наибольший прирост показателя произошел в сегменте 4★ (+10%).

Динамика операционных показателей качественных объектов Санкт-Петербурга



Источник: NF GROUP Research, Hotel Advisors, 2026

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



Источник: NF GROUP, Hotel Advisors, 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.

Прогноз

В 2026 г. заявлено открытие 3 классических гостиниц совокупным номерным фондом 0,6 тыс. ед. В Центральном районе ожидается открытие после реконструкции гостиниц House of Faith категории 5★ на 144 номера и «Сага» категории 4★ номерным фондом 170 ед. В Приморском районе ожидается открытие отеля «Лахта Тауэрс» категории 4★ на 302 номера, объект 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 9 объектов совокупным проектным объемом 0,9 тыс. юнитов. Все комплексы реализуются в формате сервисных апартаментов для розничных инвесторов. Среди ожидаемых объектов можно выделить апарт-отель ZOOM AURUM категории 4★ проектным объемом 208 юнитов в Приморском районе города, проект будет функционировать в составе комплекса жилых апар-

таментов «ZOOM Черная Речка», «Херсонская 39» 4★ на 165 юнитов в Центральном районе города под управлением Port Property Management, GLER 4★ на 111 юнитов в Василеостровском районе под управлением оператора WONE Hotels и Furman 1845 by Avenue-Apart категории 4★ на 110 юнитов в Выборгском районе под управлением «МТЛ-Апарт».

Стоит отметить, что 8 из 9 объектов будут находиться под управлением российских сетевых операторов, таких как «МТЛ-Апарт», Port Property Management, ACADEMIA MANAGEMENT и WONE Hotels – гостиничного оператора, который дебютировал в сегменте апарт-отелей.

Мы ожидаем дальнейшего развития сегмента сервисных апартаментов, по которому Санкт-Петербург является лидером. Сегмент, предполагающий продажу номеров в апарт-отелях частным инвесторам в условиях дорогой кредитной политики и отсутствующих новых «окон» по льготному кредитованию с одновременно хорошей репутацией данного про-

дукта на рынке Санкт-Петербурга у частных инвесторов, точно продолжит свое развитие. Кроме этого, драйвером для реализации новых средств размещения может стать законопроект, предусматривающий продажу именно гостиничных номеров с использованием счетов эскроу, однако детальные требования и условия участия здесь пока не анонсированы.

Мы ожидаем сохранения положительной динамики турпотока в Северную столицу, в первую очередь за счет категории культурно-познавательных путешественников, а также за счет растущей деловой и событийной активности. Кроме этого, сохраняется потенциал для туризма со стороны иностранных граждан. Так, в 2019 г. число иностранных туристов составило 4,9 млн человек, по итогам 2025 года значение всё еще не превышает 1 млн туристов. Основным драйвером восстановления иностранного турпотока будет являться стабилизация geopolитической ситуации, а также введение безвизового режима с Китаем и рядом стран-союзников.

Ключевые гостиницы и апарт-отели, заявленные к открытию в 2026 г.

Наименование	Формат	Категория	Номерной фонд*
House of Faith	Гостиница	5★	144
«Лахта Тауэрс»	Гостиница	4★	302
«Сага»	Гостиница	4★	170
ZOOM AURUM	Апарт-отель	4★	208
«Херсонская 39»	Апарт-отель	4★	165
GLER	Апарт-отель	4★	111
Furman 1845 by Avenue-Apart	Апарт-отель	4★	110

*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, 2026

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.