

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

2025 г.



Курорт «Завидово», Тверская область

160 тыс. номеров
объем качественного
предложения средств
размещения России.

10,5 тыс. номеров
прирост предложения
по итогам 2025 г.

Регионы – лидеры
по новому предложению:
Краснодарский край
(+2,7 тыс. номеров),
Санкт-Петербург (+1,3 тыс.)
и Тверская область (+1,1 тыс.).



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF GROUP

«Российский гостиничный рынок продолжает уверенно развиваться, демонстрируя стабильный прирост нового предложения. Этому способствует как сильная государственная поддержка и большой объем заявленных проектов в прошлые периоды, так и растущий интерес к путешествиям по стране, включая увеличение числа иностранных гостей. Важно отметить и широту географии: уже второй год подряд новые объекты открываются более чем в 30 регионах России. Мы ожидаем дальнейшего расширения гостиничного предложения, прежде всего в курортных и знаковых туристических территориях – на Алтае, Байкале, Камчатке и других направлениях, где инфраструктура находится в стадии активного формирования и пока сдерживает более значительный рост туристического потока».

Предложение

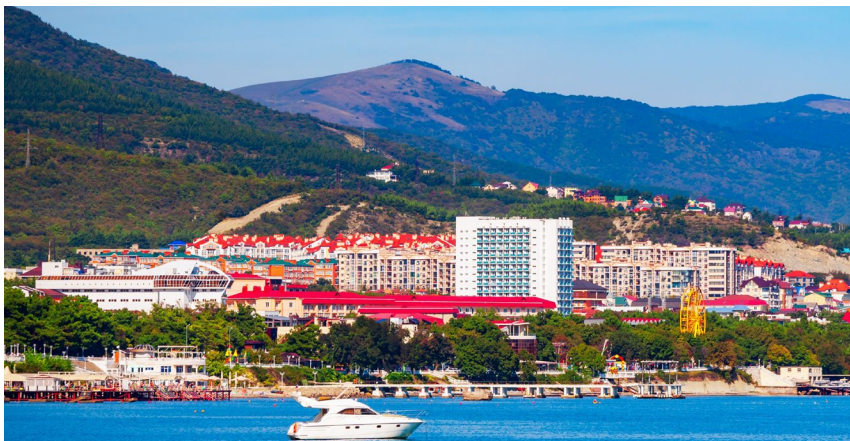
По итогам 2025 г. в России было открыто 10,5 тыс. качественных* номеров – на 17% больше, чем годом ранее, что стало максимальным значением за последние десять лет.

В 2025 г. основной прирост номерного фонда обеспечили гостиницы категории 4★, на которые пришлось 47% новых номеров. Доля объектов 5★ составила 24%, гостиниц 3★ – 29%.

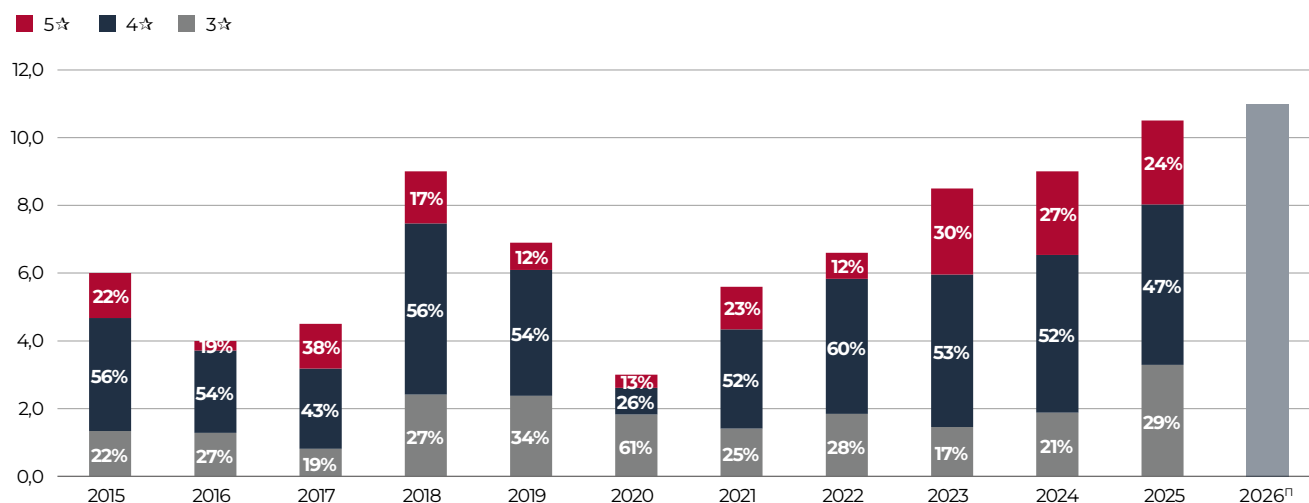
По итогам 2025 г. качественные средства размещения были открыты в 33 регионах. Наибольший прирост номерного фонда при-

шелся на Краснодарский край (2,7 тыс. номеров), Санкт-Петербург (1,3 тыс.), Тверскую область (1,1 тыс.), Карачаево-Черкесскую Республику (0,8 тыс.), Москву (0,7 тыс.), Республику Татарстан (0,6 тыс.).

С точки зрения профиля объектов 61% нового предложения пришелся на классические отели, 30% – на апарт-отели и 9% – на санатории. При этом оба сегмента демонстрируют устойчивый рост: объем открывшихся апарт-отелей увеличился на 8% к уровню 2024 г., а санаторных объектов – на 63% за год.



Динамика прироста качественного номерного фонда России, тыс. номеров



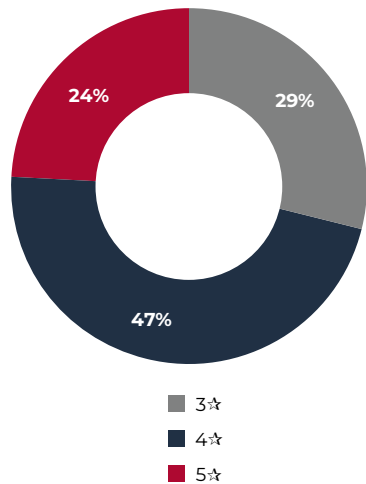
Источник: NF GROUP Research, 2026

* Качественные средства размещения – гостиницы, апарт-отели и санатории современного формата, соответствующие уровню 3–5★.

Регионами с наибольшим объемом номерного фонда являются Краснодарский край, Москва, Санкт-Петербург, Московская область и Республика Крым. Суммарно на эти регионы приходится 100 тыс. номеров, что составляет 63% общего количества качественных средств размещения в стране.

В общей структуре предложения классические отели продолжают занимать преобладающую долю – 82%, однако заявленные к открытию проекты свидетельствуют о дальнейшем росте доли апарт-отелей и санаториев.

Распределение прироста номерного фонда по звездности, %



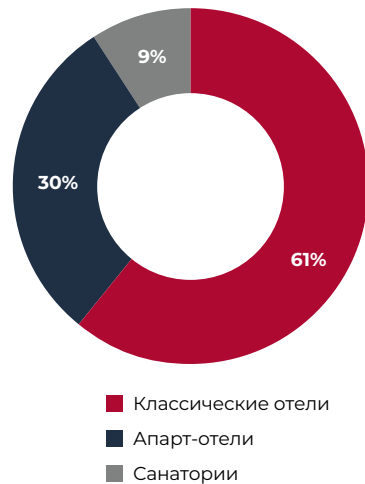
Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение прироста номерного фонда по регионам России, %



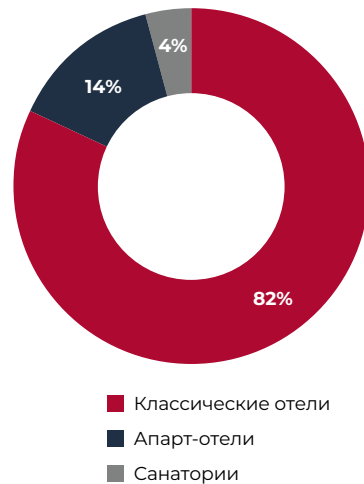
Источник: NF GROUP Research, 2026

Распределение прироста номерного фонда по типам объектов, %



Источник: NF GROUP Research, 2026

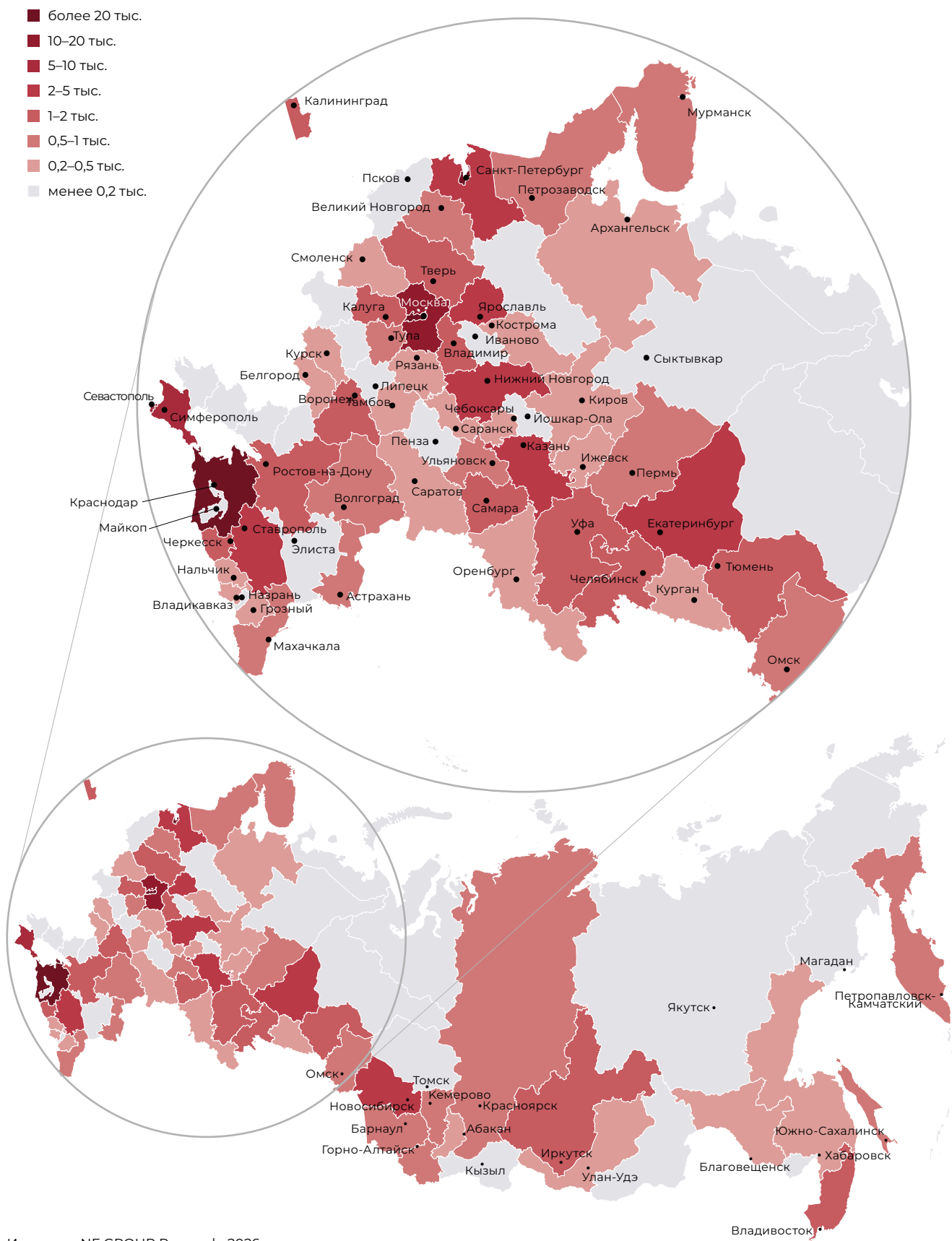
Распределение номерного фонда по типам объектов, %



Источник: NF GROUP Research, 2026



Карта насыщенности регионов России качественным номерным фондом



Спрос

Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, по предварительным расчетам, по итогам года составит около 95 млн человек, что на 5% выше 2024 г. Совокупный прирост данного показателя за пятилетний период составил 42%.

Регионами – лидерами по данному показателю являются Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, а также Краснодарский край, Республика Татарстан и Республика Крым.

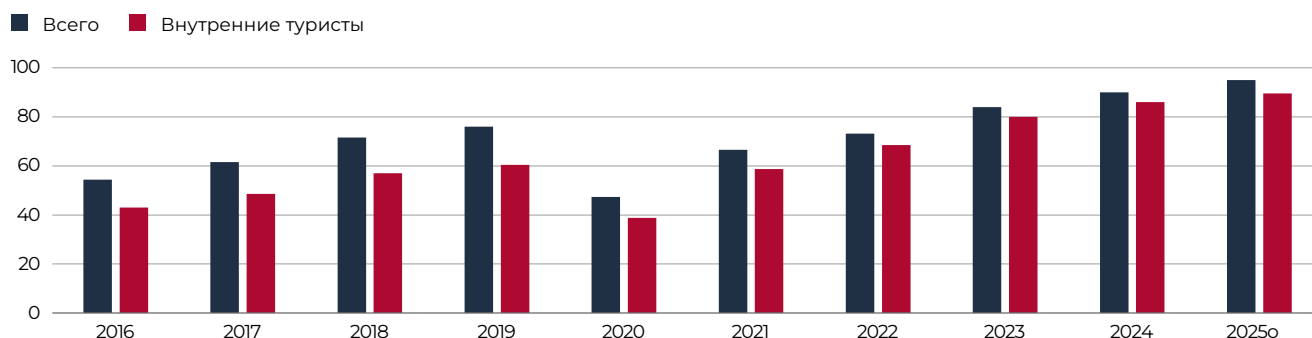
В структуре размещенных лиц 94% приходится на внутренних туристов, 6% – на иностранных. Стоит отметить, что в 2019 г. доля иностранных туристов составляла около 15%, что говорит о существенном росте внутренних поездок, который полностью компенсировал и даже превысил спад в иностранных прибытиях.

В структуре иностранного турпотока (без учета туристов из стран СНГ) 69% приезжают из стран Азии. Стоит отметить, что в 2019 г. доля азиатских стран не превышала 18%, а европей-

ских составляла 76%. Отдельно стоит подчеркнуть рост интереса со стороны туристов стран Ближнего Востока – в 2023–2025 гг. их доля составляет 8-9%.

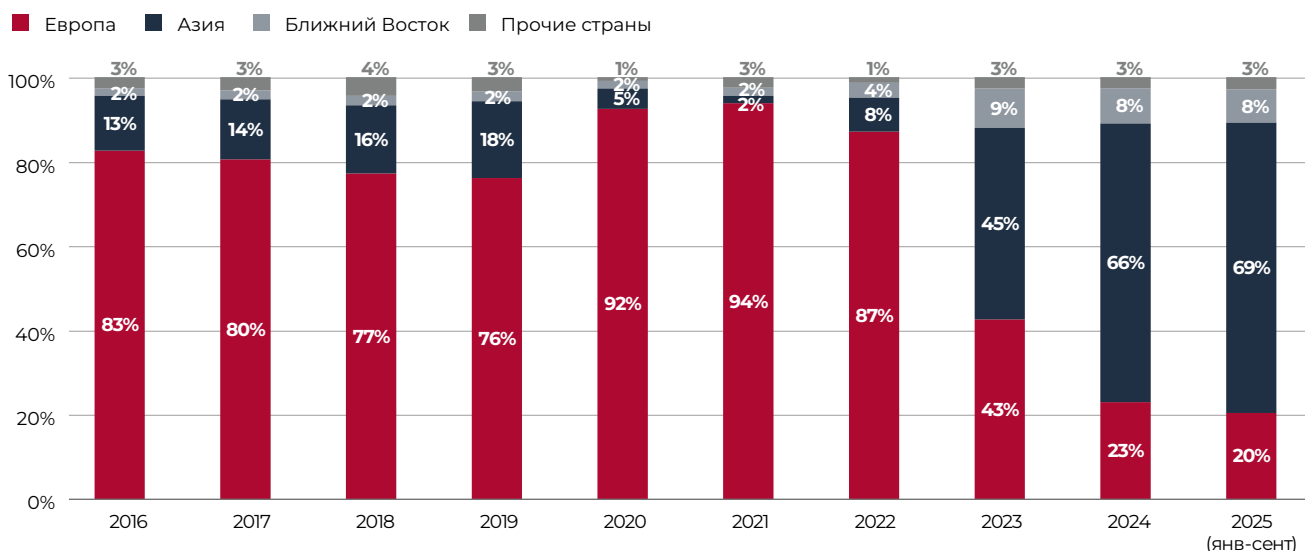
Драйвером роста внутреннего туризма помимо закрытых границ стало качественное развитие самого рынка: развитие туристической инфраструктуры, улучшение транспортной доступности, появление гостиничного предложения, то есть формирование комплексного туристического продукта.

Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения, млн чел.



Источник: ЕМИСС, NF GROUP Research, 2026

Структура въездных туристских поездок иностранных граждан в РФ (без учета граждан стран СНГ)



Источник: ЕМИСС, NF GROUP Research, 2026

Прогноз

Российский гостиничный рынок продолжает уверенно развиваться, демонстрируя стабильный прирост нового предложения. Этому способствуют как сильная государственная поддержка и большой объем заявленных проектов в прошлые периоды, так и растущий интерес к путешествиям по стране, в т. ч. со стороны иностранных гостей.

Увеличение объема качественного номерного фонда в 2025 г. на 7% отражает динамичное развитие российского гостиничного

рынка. В период 2026–2030 гг. ожидается сохранение устойчивого роста благодаря активной государственной поддержке и большому объему заявленных проектов в прошлые периоды, а также повышающийся интерес к внутреннему туризму. Ежегодный прирост номерного фонда в эти периоды оценивается на уровне 10–12 тыс. номеров, или 7–8%.

После ввода в эксплуатацию заявленного объема номеров пятерка наиболее обеспеченных номерным фондом регионов (Краснодарский край, Москва, Санкт-Петербург,

Московская область и Республика Крым) не изменится, однако их доля уменьшится до 55%, что говорит о расширении рынка качественного гостиничного предложения, развитии недвижимости в туристических локациях.

К регионам, в которых ожидаем наибольший прирост номерного фонда, помимо пяти названных ранее, можем отнести Алтайский, Ставропольский, Приморский и Камчатские края, Нижегородскую и Тверскую области, Карачаево-Черкесскую и Кабардино-Балкарскую республики.

Наиболее значимые объекты, открытые в России в 2025 г.

Название	Оператор	Категория	Номерной фонд	Тип	Регион
Marine Garden Сочи Hotel and Spa	ZONT Hotel Group	5★	430	Сервисные апартаменты	Краснодарский край
Millennium Panorama Hotels (2 отеля)	–	5★	374	Классический отель	Республика Татарстан
Санаторий «Кристалл»	–	5★ п	354	Санаторий	Краснодарский край
Zenith Resort Hotel & SPA	–	5★	302	Классический отель	Краснодарский край
Radisson Hotel Perm	Radisson Hotel Group	5★	158	Классический отель	Пермский край
Grand Cascade	«Десо. Курорт»	5★	142	Сервисные апартаменты	Краснодарский край
«Рябина», «Эрбелия» и «Бревис» от «Васта, Завидово»	«Васта отель менеджмент»	3 и 4★	1130	Отель и апарт-отель	Тверская область
Fioleto Anapa Miracleon (новый корпус)	Miracleon	4★	400	Классический отель	Краснодарский край
Azimut Парк Отель Виноградная	Azimut Hotels	4★	296	Сервисные апартаменты	Краснодарский край
Azimut Южно-Сахалинск	Azimut Hotels	4★	262	Апарт-отель	Сахалинская область
Cosmos Selection Arbat	Cosmos Hotel Group	4★	242	Классический отель	г. Москва
Palmira Art Hotel	Palmira Group	4★	225	Классический отель	г. Москва
Alean Club Sophia	Alean Collection	4★	225	Классический отель	Карачаево-Черкесская Республика
Азимут Парк Отель Архыз	Azimut Hotels	4★	180	Классический отель	Карачаево-Черкесская Республика
7Peaks Family Resort	7Peaks	4★	186	Сервисные апартаменты	Карачаево-Черкесская Республика
Alean Select Olginka	Alean Collection	4★	117	Сервисные апартаменты	Краснодарский край
Cosmos Vladikavkaz La Vallee Hotel	Cosmos Hotel Group	4★	70	Классический отель	Республика Северная Осетия — Алания
SVET	–	3★	802	Классический отель	Санкт-Петербург
Курорт «Старая Русса», корпус «Граф Муравьев»	AMAKS Hotels&Resorts	3★	308	Санаторий	Новгородская область
Azimut Отель Сколково	Azimut Hotels	3★	224	Классический отель	г. Москва
«Среди гор»	–	3★	154	Классический отель	Алтайский край

п-предварительно

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»**

Специализированные обзоры по России:

[Рынок гостиничного управления России 2025 г.](#)

[Рынок санаторно-курортной недвижимости России 2025 г.](#)

[Рынок горнолыжных курортов России 2024 г.](#)



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.