

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2026 г.



Курорт «Завидово»

10,7 тыс. номеров

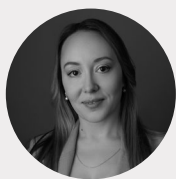
объем качественного номерного фонда в загородных отелях Московского региона

0,5 тыс. номеров

прогнозируемый прирост номерного фонда в 2026 г.

40%

рост численности размещенных лиц в КСР за 5 лет

**Анна Саврасова**

Руководитель проектов
по гостиничной и курортной
недвижимости NF GROUP

«Рынок загородной гостиничной недвижимости входит в новый этап развития. Спрос на отдых в своем регионе, в зоне автомобильной доступности от места проживания, демонстрирует устойчивый рост, а загородные объекты, в свою очередь, становятся не просто форматом «отдыха на выходные», а местом полноценной перезагрузки. Поэтому на первый план выходят качественное и инфраструктурное наполнение объекта, его территория, т. е. сформированная «программа проживания». Это является устойчивой основой для дальнейшего роста отрасли, развития уже реализованных проектов, а также появления качественно новых курортов на карте региона».

История

Рынок загородной гостиничной недвижимости Московского региона начал формироваться еще в советское время, когда строились ведомственные санатории, туристические базы и дома отдыха, пионерские лагеря.

1990-е – начало 2000-х – так называемый переходный период, когда из-за отсутствия финансирования множество ранее построенных объектов закрылось. Однако их главное богатство – живописные, правильно спланированные участки у воды или леса с подведенными коммуникациями – стало основой для рынка современной гостиничной недвижимости, а также



загородного жилья, в том числе премиальных коттеджных поселков. Среди знаковых проектов этого периода: открытие в 1993 г. первой очереди гольф-клуба «Москоу кантри клуб» (ранее – Le Meridien Moscow Country Club); старт реновации комплекса отдыха «Завидово» и т. д.

С начала 2000-х – новый цикл развития рынка, появляются первые современные загородные клубы. Так, в 2004 г. открылся «Империял Парк Отель & SPA» (сейчас «Теплеево резорт»), в 2011 г. «Мистраль Отель и Спа», в 2014 г. – первые отели курорта «Завидово», а в 2016 г. – «Изумрудный лес» (сейчас Cosmos Collection Изумрудный лес) и др. При этом у населения сохраняется интерес к отдыху за границей, в т. ч. в формате выходного дня, а поездка в загородный отель рассматривается скорее как дополнительное развлечение, нежели полноценный отдых.

С 2021 г. новый виток развития загородного отдыха. Внутренний туристический поток демонстрирует активный рост с момента снятия ковидных ограничений летом 2020 г., который в 2022 г. дополнительно подогревается геополитической обстановкой. Причинами роста остаются не только закрытое с рядом стран авиасообщение

и рост цен на зарубежные направления, но и общий тренд роста привлекательности отдыха в своем регионе, в зоне автомобильной доступности.

Одним из трендов начала периода стало активное развитие модульных отелей как способ быстро покрыть потребность в номерном фонде в условиях резко возросшего турпотока. Сейчас активность смещается в сторону полноформатных отелей: реализуются комплексные загородные курорты (в 2025 г. в рамках курорта «Завидово» открыто более 1 тыс. номеров и аквапарк), расширяется инфраструктура (летние бассейны, инфраструктура для спорта и т. д.), реновируются исторические объекты (на курорте «Ерино» в 2024–2025 гг. открыто после реконструкции 200 новых номеров, а также обновлена инфраструктура) и др. Стоит отметить, что сейчас отель становится важной составляющей полноценного отдыха / проведения отпуска, в том числе в период несезона, поэтому качественные характеристики объекта, разнообразие инфраструктуры, в т. ч. инфраструктуры для семейного отдыха с детьми, являются важными факторами загородного объекта. Заявленные к реализации проекты свидетельствуют, что данная тенденция закрепится.

Предложение

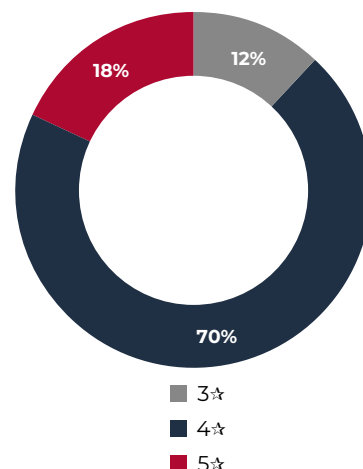
В рамках данного отчета рассмотрены загородные отели Московского региона и соседних областей, расположенные на расстоянии до 150 км от МКАД, то есть отели, которые ориентированы на спрос преимущественно со стороны жителей Москвы и являются для них загородными средствами размещения. Таким образом, в отчете фигурируют объекты, расположенные в Москве и Московской области, а также в Тверской, Калужской, Владимирской, Ярославской и Тульской областях (далее – объекты Московского региона).

К загородным объектам относятся КСР, основной целью размещения в которых является отдых на природе. Объекты, расположенные в черте города, а также при аэропортах, являющиеся по формату городскими, не рассматриваются в анализе.

По состоянию на июнь 2026 г. в Московском регионе функционирует 87 качественных* средств размещения загородного формата общим номерным фондом 10,7 тыс. единиц.

За период с 2021 г. по I пол. 2026 г. прирост предложения составил 2,6 тыс. номеров, из которых 1,5 тыс. номеров было открыто в 2025 г.

Распределение номерного фонда загородных отелей по категориям, %



Источник: NF GROUP.
Аналитика и исследования, 2026

Наиболее значимые загородные объекты, открытые за 2025 г. – I пол. 2026 г.

Название	Год открытия	Расположение	Категория	Номерной фонд
МГК «Кинопарк»	2026	Московская обл., Краснопахорский р.	3★	97
«Эрбелля от Васта»	2025	Тверская обл., д. Вараксино	4★	300
«Рябина от Васта»	2025	Тверская обл., д. Вараксино	4★	390
«Бридж Кантри»	2025	Московская обл., д. Ястребки	4★п	120
Курорт «Ерино» (корпус «Усадьба»)	2025	Новомосковский АО, п. Ерино	4★	82
«Хвоя Ногинск»	2025	Московская обл., Анива	4★	49
Forest Hills golf-resort by MOSS	2025	Московская обл., д. Матвейково	4★п	18
«Бревис от Васта»	2025	Тверская обл., д. Вараксино	3★	440

NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

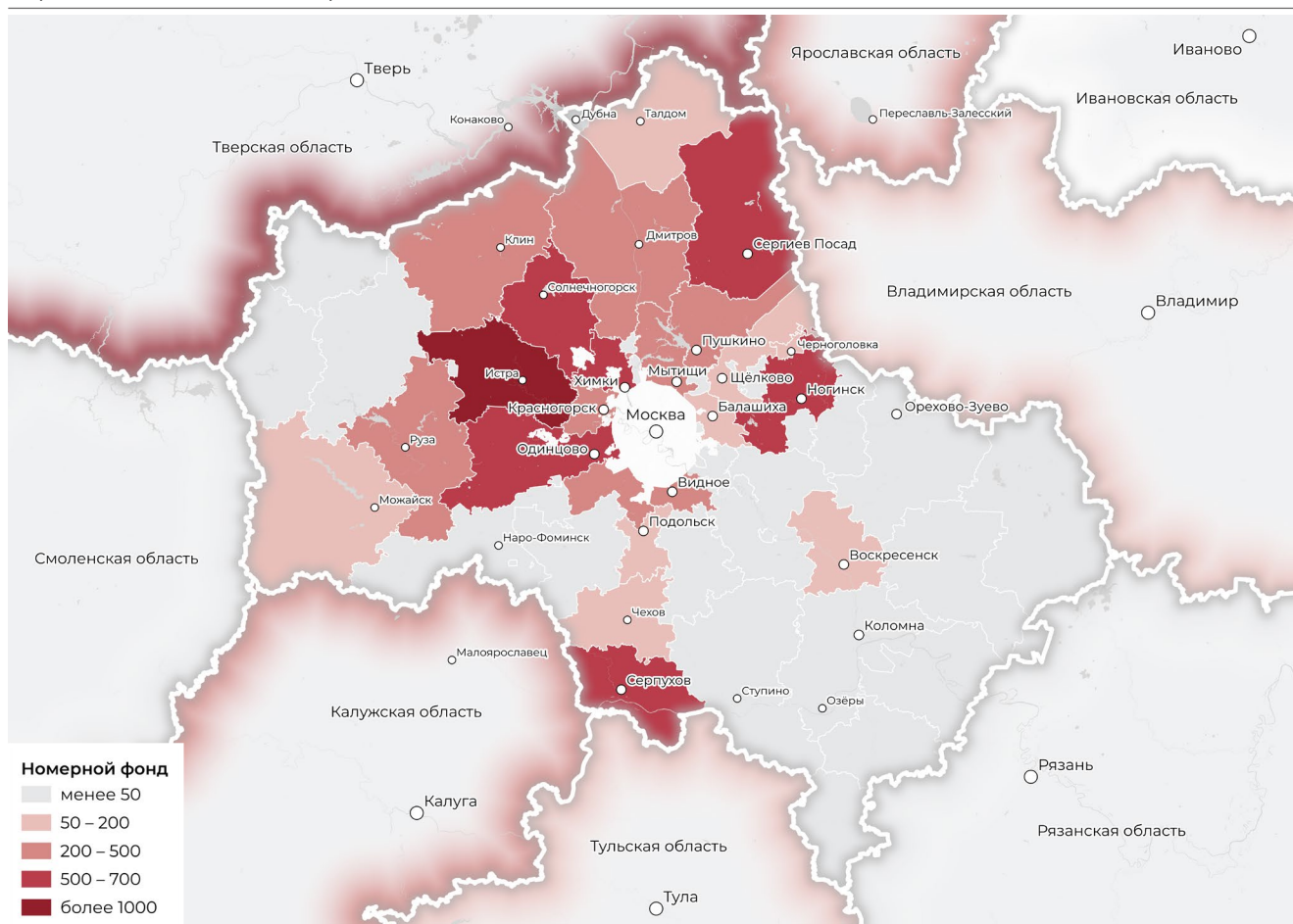
Динамика предложения качественного номерного фонда в загородных объектах



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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

Карта насыщенности загородными гостиничными объектами



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Основной объем этого предложения, 1,1 тыс. номеров, составили объекты в рамках второй очереди всесезонного курорта «Завидово» в Тверской области: «Эрбелия от Васта» 4★ на 300 номеров, «Рябина от Васта» 4★ на 390 номеров и «Бревис от Васта» 3★ на 440 номеров. Еще 6 гостиничных объектов суммарным номерным фондом 0,4 тыс. номеров было открыто в разных локациях Московской области и Новой Москвы.

По итогам I пол. 2026 г. был открыт 1 объект рекреационного формата: гостиничный комплекс «Кинопарк» 3★ в Москино на 97 номеров.

В распределении предложения номеров по категориям звездности в загородных отелях основную долю занимают гостиницы

категории 4★ (70%), 18% номерного фонда приходится на отели категории 5★ и 12% – на категорию 3★.

С точки зрения расположения загородных объектов локациями – лидерами по объему номерного фонда являются Тверская область (17%), м.о. Истра (14%), Одинцовский г.о. (7%), г.о. Солнечногорск (6%). Суммарно на данные районы приходится почти половина качественного предложения Московского региона.

Спрос

Для анализа показателей спроса была рассмотрена Московская область как регион, занимающий наибольшую долю с точки зрения расположения загородных средств размещения московского рынка.

Численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения Московской области по итогам 2025 г. составила 6,4 млн человек, что на 6% выше показателя 2024 г. и на 27% превышает допандемийные показатели 2019 г., что указывает на стабильное повышение спроса на загородный отдых. На Московскую область приходится 7% всех размещенных лиц в России, что является 4-м показателем по стране и уступает только Москве, Краснодарскому краю и Санкт-Петербургу.

В структуре размещенных лиц 94% приходится на внутренних туристов.

Средняя продолжительность пребывания в КСР Московской области в 2025 г. составила 6 ночей, что в два раза превосходит допандемийные показатели 2019 г.

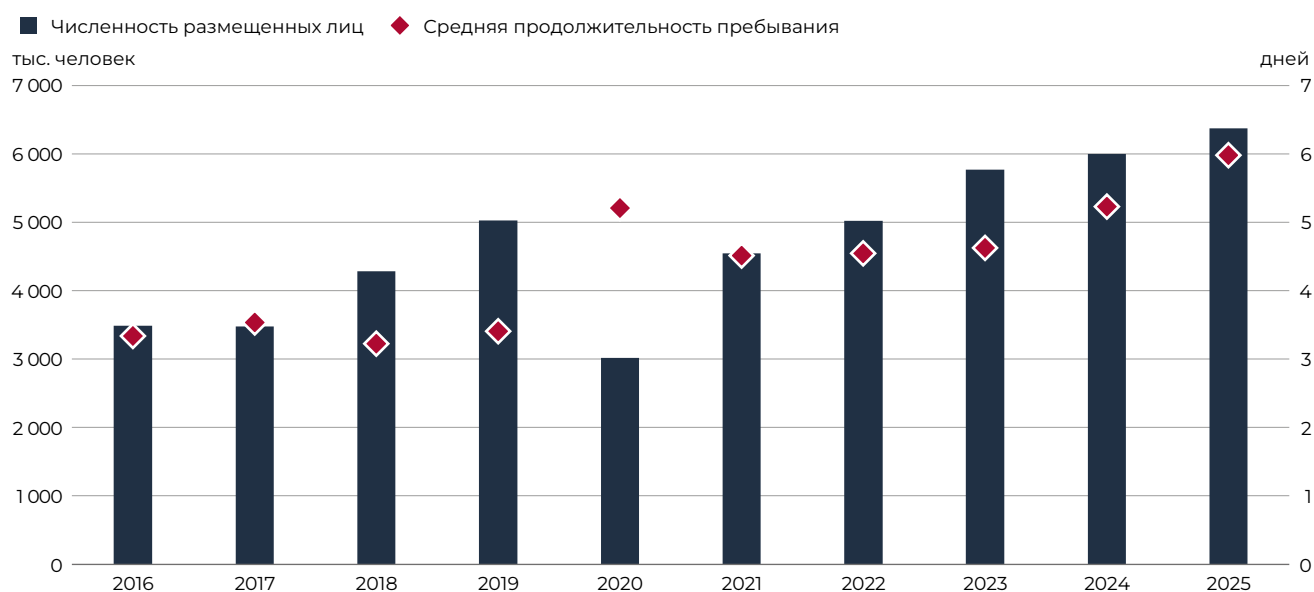
Тенденция на увеличение продолжительности пребывания в отелях Московской области прослеживается с 2021 г. и указывает, с одной стороны, на изменение спроса с формата отдыха выходного дня на более комплексный досуг с длительным пребыванием, а с другой

стороны – на рост инфраструктурного наполнения гостиничных объектов, предлагающих возможности для длинного отдыха. Также на высокое значение показателя указывает рост спроса на долгосрочное проживание, в том числе с не рекреационными целями,

рост групповых заездов (йога-туры, спортивные группы и пр.)

В соседних регионах с похожим характером спроса (Тверская, Ярославская, Тульская области) средняя продолжительность проживания по итогам 2025 г. варьируется от 2,8 до 5 дней.

Численность размещенных лиц и средняя продолжительность пребывания в коллективных средствах размещения Московской области

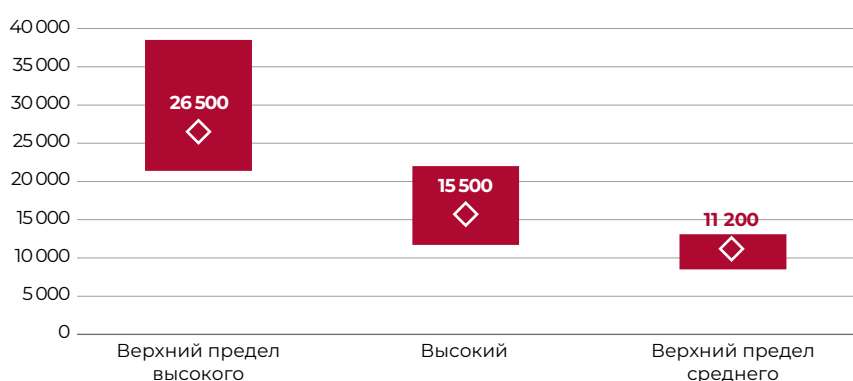


Источники: Росстат, NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Стоимость номера

Стоимость стандартного номера на двоих без завтрака и дополнительных услуг в июне 2026 г. (при глубине бронирования в 3 недели) варьируется от 8,5 до 13,1 тыс. руб. в сутки для отелей верхнего предела среднего сегмента (4★); от 12,5 до 22 тыс. руб. в сутки – для отелей высокого сегмента (4★/5★); от 21,5 до 38,5 тыс. руб. в сутки – для отелей верхнего предела высокого сегмента (5★). Средняя стоимость размещения для первой группы отелей – 11,2 тыс. руб. в сутки, для второй – 15,5 тыс. руб. в сутки, для отелей верхнего предела высокого сегмента – 26,5 тыс. руб. в сутки.

Диапазон и среднее значение стоимости проживания в стандартном номере загородного отеля в зависимости от уровня в июне 2026 г., руб./сут.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Инфраструктура

Для анализа инфраструктуры были рассмотрены полноформатные качественные загородные объекты с номерным фондом более 100 единиц. Данные объекты составляют почти половину загородных объектов Московского региона и являются репрезентативными для анализа инфраструктуры.

Ключевой инфраструктурой, представленной в каждом объекте, являются: рестораны, спа, крытый или открытый бассейн, площадки для проведения мероприятий, детская инфраструктура (детские комнаты, уличные площадки и др.) и пункт проката/аренды инвентаря.

Среди инфраструктуры, встречающейся в большинстве объектов, стоит выделить: аренду беседок, многофункциональные спортивные площадки, отдельно стоящий банный комплекс, теннисные корты и прочие.

К инфраструктуре, встречающейся в меньшем количестве объектов, относятся веревочный парк, зона для рыбалки, зоопарк / сафари-парк, кинотеатр, медицинский центр и другое.

Ключевая инфраструктура загородных отелей



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования. 2026



Прогноз

До конца 2026 г. к открытию заявлено 2 гостиничных объекта общим номерным фондом 0,4 тыс. номеров, среди которых наиболее значимым является Palmira Istra Resort 5★ на 296 номеров под управлением сетевого оператора Palmira.

Совокупно в Московской области к реализации заявлено более 6 тыс. гостиничных номеров,

в том числе объекты под управлением крупных отечественных операторов: Azimut Hotels, Cosmos Hotel Group, Alean Collection, «Legenda Отели» и др. Также планируется открытие 4 гостиничных объектов при гольф-курортах, среди которых «Отель Линкс» 4★ на 200 номеров, открытие которого запланировано на 2 кв. 2027 г.

Московский регион является перспективным направлением для развития гостиничной недвижимости, что обусловлено ограниченным объемом ввода нового предложения в последние годы, постепенным устареванием существующего номерного фонда и большой емкостью спроса со стороны населения крупнейшего мегаполиса страны.

Наиболее значимые объекты, заявленные к открытию в Московском регионе, 2026–2028 гг.

Название	Оператор	Расположение	Категория	Номерной фонд
Гольф-курорт «Шишкино»	-	г.о. Домодедово	5★	306
Palmira Istra Resort	Palmira	м.о. Истра	5★	296
«Метрополь Истра»	Azimut Hotels	м.о. Истра	5★	200
Гостиница при Forest Hills golf-resort by MOSS	-	Дмитровский м.о.	5★	120
Dmitrov Golf Resort	-	Дмитровский м.о.	4★	300
Alean Select Истра	Alean Collection	г.о. Солнечногорск	4★	230
«Отель Линкс»	-	Дмитровский м.о.	4★	200

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Курорт «Ерино»

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует 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.