

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2026 г.



ENZO Hotel Moscow

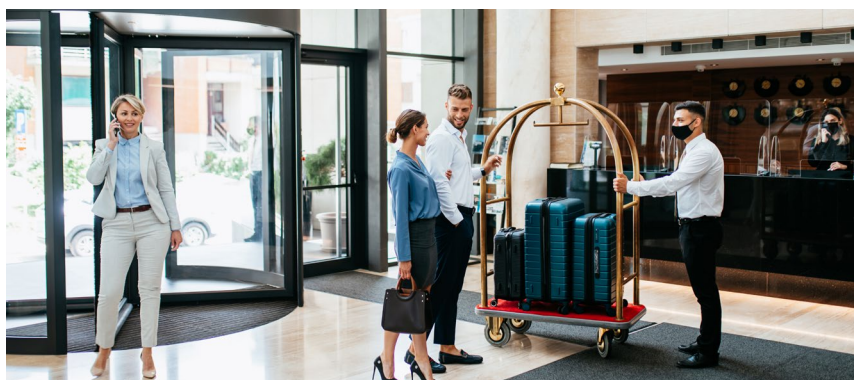
**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга
и аналитики NF GROUP

«Гостиничный рынок Москвы демонстрирует восстановление деловой активности. Появление новых проектов отвечает растущему спросу на качественные средства размещения и создает основу для дальнейшего сохранения столицей статуса делового и туристического центра. Рекордный ввод номерного фонда и ожидаемый прирост показателя к концу года также подтверждают активное развитие сегмента».

Основные выводы

- › По итогам I пол. 2026 г. в Москве открылось 4 классических отеля номерным фондом 609 единиц, что на 148% превышает объем ввода за аналогичный период 2025 г.
- › Три гостиницы общим номерным фондом 545 юнитов открылись под управлением российских операторов.
- › Стоимость номера (ADR) составила 11,1 тыс. руб./сут., что на 6% меньше показателя за аналогичный период 2025 г.
- › Загрузка отелей по итогам двух кварталов оценивается на уровне 69,7%, что на 1,4 п. п. меньше, чем за аналогичный период 2025 г.



Основные показатели. Динамика

	I пол. 2026	I пол. 2025	Динамика*
Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед. в том числе:	27 261	26 186	4,1% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	24 132	23 057	4,7% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях***, ед.	3 129	3 129	–
Открыто за рассматриваемый период, ед. в том числе:	609	246	147,6% ▲
Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.	609	225	170,7% ▲
Номерной фонд в апарт-отелях, ед.	–	21	–
Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.	7 343	7 681	4,4% ▼
Номерной фонд под управлением российских операторов, ед.	11 650	10 639	9,5% ▲
Средняя загрузка номерного фонда, %	69,7%	71,1%	1,4 п. п. ▼
Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки	11 063	11 800	6,2% ▼
Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки	7 716	8 399	8,1% ▼

* Изменение по сравнению с I пол. 2025 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. Аналитика и исследования, Hotel Advisors, 2026

Предложение

Гостиницы

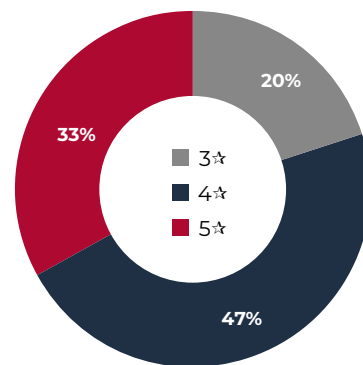
По итогам I пол. 2026 г. в Москве было открыто 4 гостиничных объекта суммарным номерным фондом 609 юнитов, что в 2,5 раза превышает показатель аналогичного периода 2025 г. и является рекордным значением с 2018 г., когда проводился чемпионат мира по футболу. Общее предложение гостиниц Москвы составило 109 объектов номерным фондом 24,1 тыс. единиц.

Во II кв. 2026 г. состоялось открытие отеля ENZO Hotel Moscow 5★ на 130 номеров под управлением оператора ZONT Hotel Group, Cosmos Selection Moscow Vnukovo

Sport Hotel 4★ на 250 номеров под управлением оператора Cosmos Hotel Group, «Черная Смородина Сколково» 4★ на 165 номеров под управлением оператора «Черная Смородина» и «Мегаполис» 4★ на 64 номера.

В распределении предложения номеров классических отелей по категориям основную долю занимают гостиницы категории 4★ (47%), 33% номерного фонда приходится на отели категории 5★ (из которых 8 п. п. относится к люксовому сегменту) и 20% – категории 3★.

Распределение номерного фонда гостиниц по категориям, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

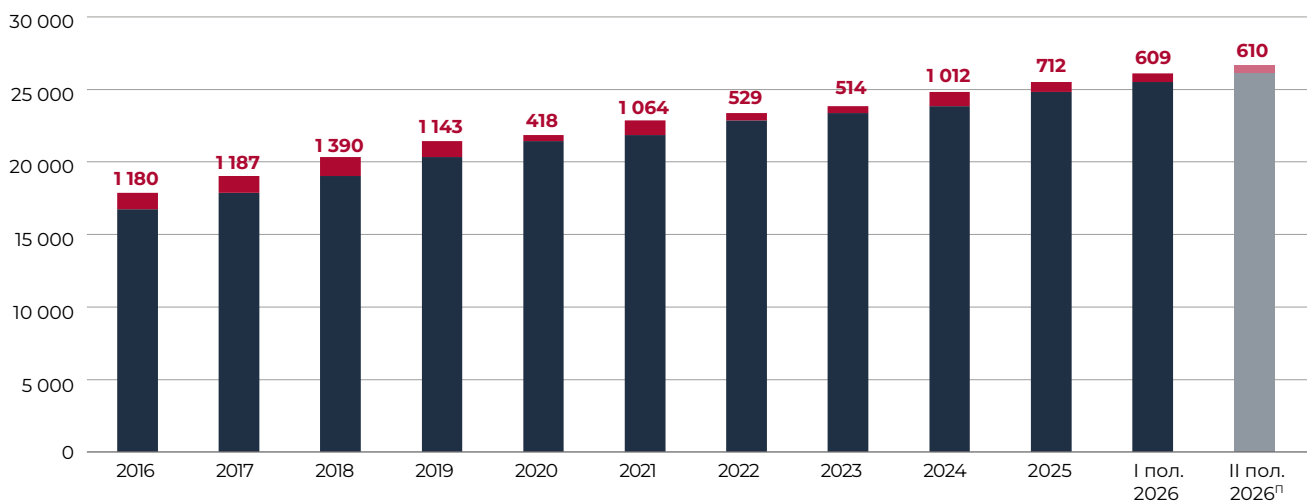
Гостиничные объекты, открытые в I пол. 2026 г.

Название	Адрес	Категория	Номерной фонд	Дата открытия
ENZO Hotel Moscow	Поклонная ул., 9	5★	130	II кв. 2026 г.
Cosmos Selection Moscow Vnukovo Sport Hotel	Большая Внуковская ул., 8	4★	250	II кв. 2026 г.
«Черная Смородина Сколково»	Большой бульвар, 56	4★	165	II кв. 2026 г.
«Мегаполис»	Большая Татарская ул., 46	4★	64	II кв. 2026 г.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика предложения качественного номерного фонда

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Апарт-отели

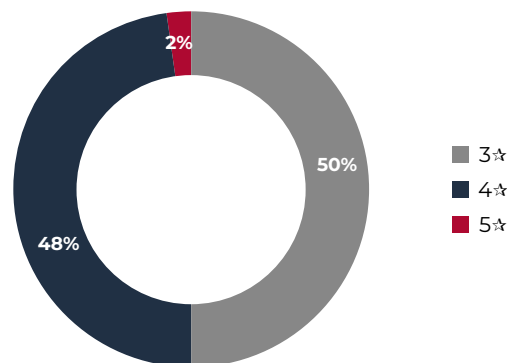
По итогам I пол. 2026 г. новые проекты на рынке не открывались, номерной фонд апарт-отелей составляет 3,1 тыс. номеров в 23 объектах, среди которых на сервисные апартаменты, принадлежащие розничным инвесторам, приходится 1,4 тыс. номеров в 9 объектах. В структуре предложения наибольшую долю занимают апарт-отели 3★ – 50% по количеству юнитов, апарт-отели категории 4★ составляют 48% рынка, а категории 5★ – 2%. Доля апарт-отелей в объеме номерного фонда составляет 12%.

Спрос

Согласно данным мэрии Москвы, по итогам I кв. 2026 г. турпоток в столицу составил около 6 млн человек, среди которых 0,55 млн – иностранные туристы, что на 5% превышает показатели за аналогичный период 2025 г. Основной турпоток из стран дальнего зарубежья пришелся на путешественников из Китая, Индии и Турции.

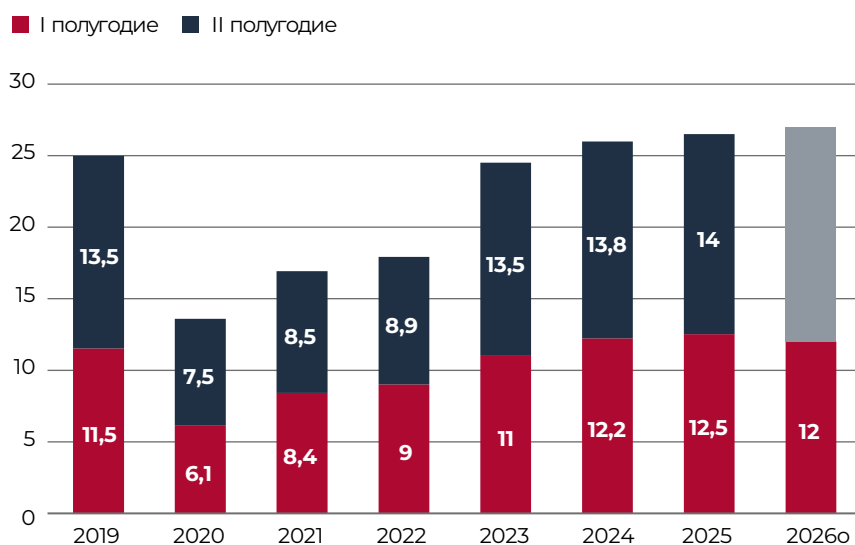
Согласно оценке NF GROUP, туристический поток в столицу за I пол. 2026 г. составил около 12 млн человек, что сопоставимо с показателями 2024–2025 гг. По оценке консультанта, турпоток по итогам года останется на уровне прошлых годов. Основными драйверами туристического потока в Москву остаются культурно-познавательный и деловой туризм. Кроме этого, ожидаем дальнейшего роста спроса со стороны иностранных туристов за счет продления безвизового режима с Китаем.

Распределение номерного фонда апарт-отелей по категориям, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика туристического потока в Москву, млн человек



Источник: данные мэрии Москвы, данные Комитета по туризму города Москвы, расчет NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Four Seasons Hotel Moscow

Коммерческие условия

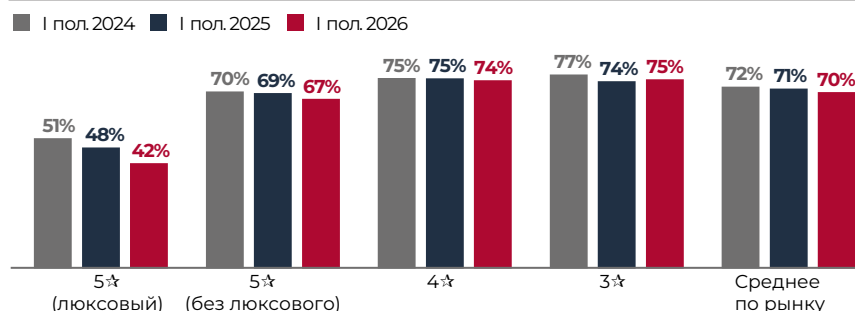
По итогам I пол. 2026 г. на гостиничном рынке столицы наблюдается незначительное снижение операционных показателей.

Средняя цена номера (ADR) в московских отелях по итогам I пол. 2026 г., по данным Hotel Advisors*, оценивается на уровне 11,1 тыс. руб./сут., что на 6,2% ниже показателей за аналогичный период 2025 г. Основной причиной падения стоимости номера является охлаждение рынка после активного роста в период 2023–2025 гг. Наибольшее падение произошло в сегменте 5★ (без учета люксового): –6,5%, при этом в люксовом сегменте стоимость номера осталась на уровне прошлых годов показателей.

Средняя загрузка за I пол. 2026 г. (по данным Hotel Advisors в выборке NF GROUP) оценивается на уровне 69,7%, что на 1,4 п. п. меньше, чем за аналогичный период 2025 г. Основное падение загрузки произошло в люксовом сегменте (–6,2 п. п.), данные показатели обусловлены уменьшением турпотока с Ближнего Востока. В сегментах 4★ и 5★ падение загрузки составило 0,8 и 2,3 п. п. соответственно, сегмент 3★ продемонстрировал рост загрузки на 0,8 п. п. Стоит подчеркнуть, что, несмотря на незначительное падение, показатели загрузки остаются на уровне 70%, что указывает на высокий спрос на гостиничное размещение в столице.

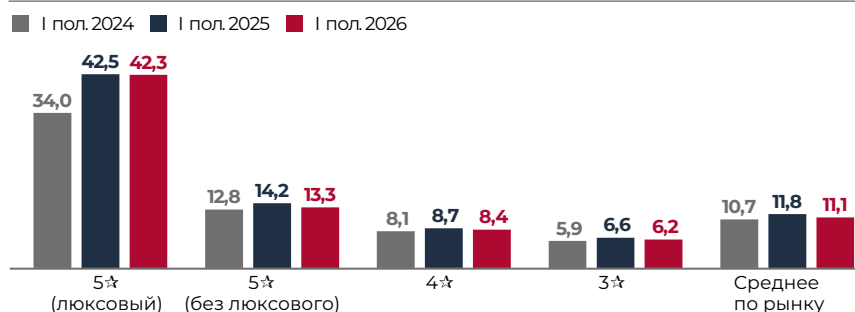
Средняя доходность на номер (RevPAR) по итогам I пол. 2026 г. составила 7,7 тыс. руб./сут., что на 8,1% ниже показателя за аналогичный период 2025 г. Основное падение пришлось на гостиницы категорий люкс и 5★ – 13,3 и 9,6% соответственно.

Динамика загрузки качественных объектов Москвы, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, Hotel Advisors, 2026

Динамика ADR качественных объектов Москвы, тыс. руб./сутки



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, Hotel Advisors, 2026

Наиболее значимые объекты, заявленные к открытию в 2026 г.

Название	Формат	Категория	Номерной фонд
МГК «Россия»	Гостиница	5★	156
Via Prado	Гостиница	5★	150
Гостиница в составе спортивного кластера «Спартак-Москва»	Гостиница	3★	300

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогноз

До конца 2026 г. к открытию заявлено 3 гостиничных объекта совокупным номерным фондом 0,6 тыс. единиц: многофункциональный гостиничный комплекс люксового сегмента «Россия» 5★ на 156 номеров, гостиница Via Prado 5★ на 150 номеров и гостиница 3★ в составе спортивного кластера

«Спартак-Москва» на 300 номеров. Суммарный ввод номерного фонда по итогам 2026 г. может составить 1,2 тыс. номеров, что приближается к рекордным показателям 2018 г. и указывает на стабильное развитие рынка гостиничной недвижимости Москвы.

*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.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.