

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I полугодие 2026 г.



«Лахта Тауэрс»

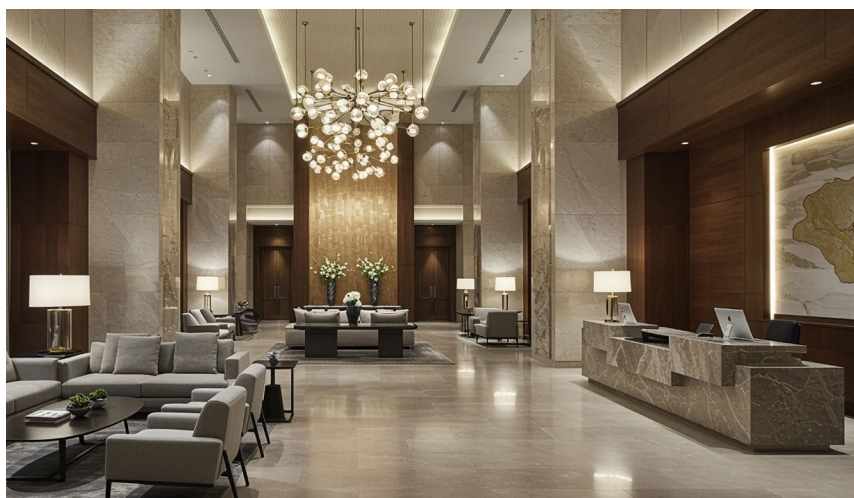
**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор  
департамента консалтинга  
и аналитики NF GROUP

«Гостиничный рынок Санкт-Петербурга продолжает демонстрировать рост объемов предложения и спроса. За первые шесть месяцев было открыто четыре объекта, до конца года к открытию заявлено еще восемь, что пополнит общий номерной фонд Северной столицы почти на 1 500 номеров. В новом предложении представлены как классические отели, так и апарт-отели, которые в Санкт-Петербурге, в отличие от многих других регионов, представляют собой именно формат номерного фонда, обеспечивающий рост турпотока в регион».

## Основные выводы

- › По итогам I пол. 2026 г. в Санкт-Петербурге открылась 1 гостиница и 3 апарт-отеля общим номерным фондом 0,5 тыс. номеров.
- › Совокупный объем предложения составил 25,5 тыс. номеров. Доля апарт-отелей в общем объеме предложения – 36%.
- › Средняя стоимость номера (ADR) составила 10,6 тыс. руб./сут., что на 2% больше аналогичного значения прошлого года.
- › Показатель загрузки по итогам двух кварталов сократился на 2,4 п. п. и оценивается на уровне 60%.



### Основные показатели. Динамика

|                                                                       | I пол. 2026 | I пол. 2025 | Динамика*   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Номерной фонд в качественных** средствах размещения, ед. в том числе: | 25 532      | 23 777      | 7,4% ▲      |
| Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.                             | 16 284      | 15 057      | 8,1% ▲      |
| Номерной фонд в апарт-отелях***, ед.                                  | 9 248       | 8 720       | 6,1% ▲      |
| Введено в эксплуатацию за рассматриваемый период, ед. в том числе:    | 488         | 150         | 3,3x ▲      |
| Номерной фонд в гостиничных объектах, ед.                             | 301         | –           | –           |
| Номерной фонд в апарт-отелях, ед.                                     | 187         | 150         | 24,7% ▲     |
| Номерной фонд под управлением международных операторов, ед.           | 5 762       | 5 762       | –           |
| Номерной фонд под управлением российских операторов, ед.              | 15 552      | 14 772      | 5,3% ▲      |
| Средняя загрузка номерного фонда, %                                   | 60,0%       | 62,4%       | 2,4 п. п. ▼ |
| Средняя стоимость номера (ADR), руб./сутки                            | 10 588      | 10 374      | 2,1% ▲      |
| Средний доход на номер (RevPAR), руб./сутки                           | 6 357       | 6 469       | 1,7% ▼      |

\* 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, находящиеся под управлением оператора или УК. В средствах размещения, реализуемых с привлечением розничных инвесторов и находящихся на стадии строительства, NF GROUP указывает проектный объем номерного фонда, переход которого под управление уточняется дополнительно после открытия объекта.

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

## Предложение. Гостиницы

По итогам I пол. 2026 г. в сегменте гостиниц Санкт-Петербурга состоялось открытие одного объекта – «Лахта Тауэрс» категории 4★ номерным фондом 301 ед. Отель расположен в Приморском районе, рядом с МФК «Лахта Центр» и находится под управлением федерального гостиничного оператора ZONT Hotel Group, для которого объект стал первым в Северной столице (изначально отель должен был открыться под брендом DoubleTree by Hilton международного оператора Hilton Worldwide).

Совокупный объем качественного предложения по состоянию

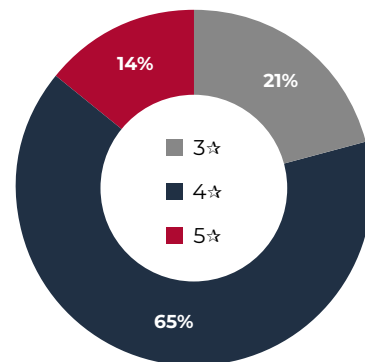
на конец июня 2026 г. составляет 123 объекта номерным фондом 16,3 тыс. ед.

В структуре предложения по категориям основную долю занимают отели 4★ – 65%, на гостиницы 5★ (из которых 6 п. п. относится к люксовому сегменту) приходится 21%, 3★ – 14%.

Большая часть номерного фонда сосредоточена в следующих районах: Центральный (31%), Адмиралтейский (25%), Московский (13%) и Василеостровский (12%).

На остальные районы приходится меньше пятой части – 19%.

Структура номерного фонда отелей по категориям, %



Источник: NF GROUP.  
Аналитика и исследования, 2026

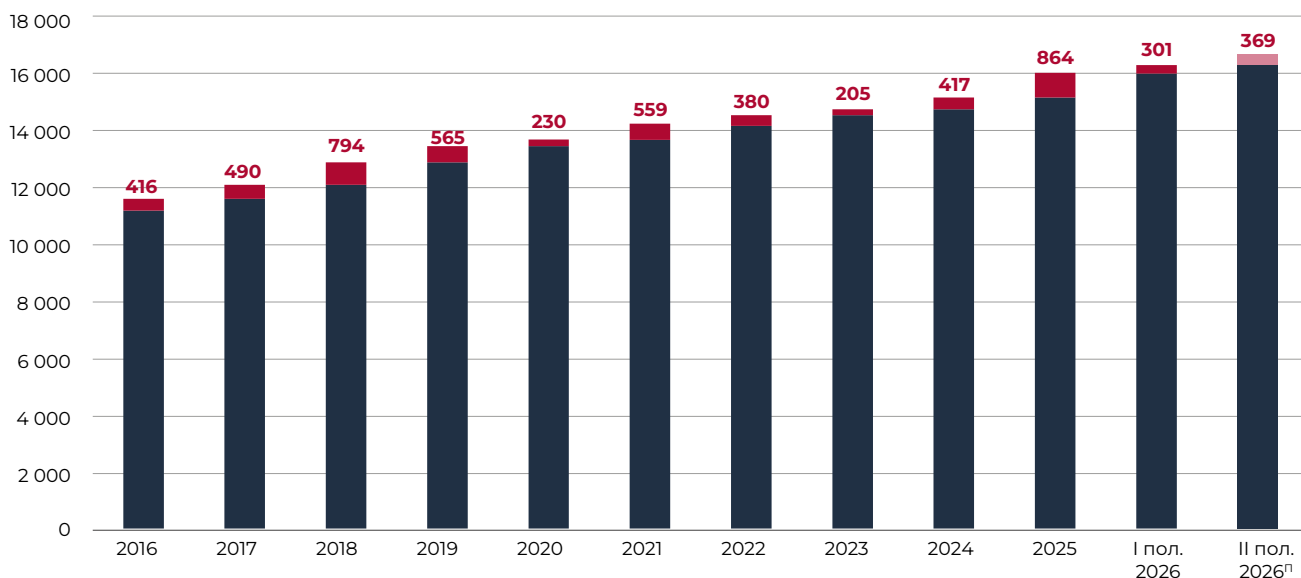
Гостиницы, открытые в I пол. 2026 г.

| Название       | Адрес                                | Район      | Категория | Номерной фонд |
|----------------|--------------------------------------|------------|-----------|---------------|
| «Лахта Тауэрс» | Приморский пр-т, д. 80, к. 2, стр. 1 | Приморский | 4*        | 301           |

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

### Динамика предложения номерного фонда гостиниц

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

## Предложение. Апартаменты

С января по июнь 2026 г. сегмент апартаментов пополнился 3 объектами совокупным номерным фондом 187 единиц.

Все апартаменты были реализованы с привлечением средств розничных инвесторов и сейчас находятся под управлением российских сетевых операторов, среди них 2 объекта под управлением «МТЛ-Апарт» – Miles by Avenue Apart категории 4★ на 87 номеров в Адмиралтейском районе и Furman 1845 by Avenue Apart 4★ (заявлено) на 49 номеров в Выборгском районе. Также открылся апартамент-отель под управлением Port Property Management – Port Comfort by Marata 3★ на 50 номеров в Центральном районе города.

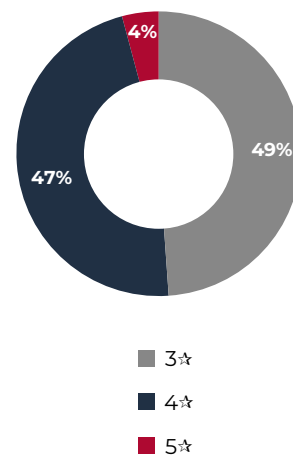
По итогам I пол. 2026 г. общий объем предложения сегмента апартаментов составляет 64 объекта номерным фондом 9,2 тыс. ед.

Доля предложения сегмента апартаментов в общем объеме номерного фонда составляет 36%.

В структуре предложения апартаментов по категории лидируют объекты 3★ (49%) и 4★ (47%), на 5★ приходится 4%.

Лидерами в географической структуре предложения являются: Московский (26%), Фрунзенский (22%), Центральный (16%), Адмиралтейский (11%) и Выборгский (8%) районы.

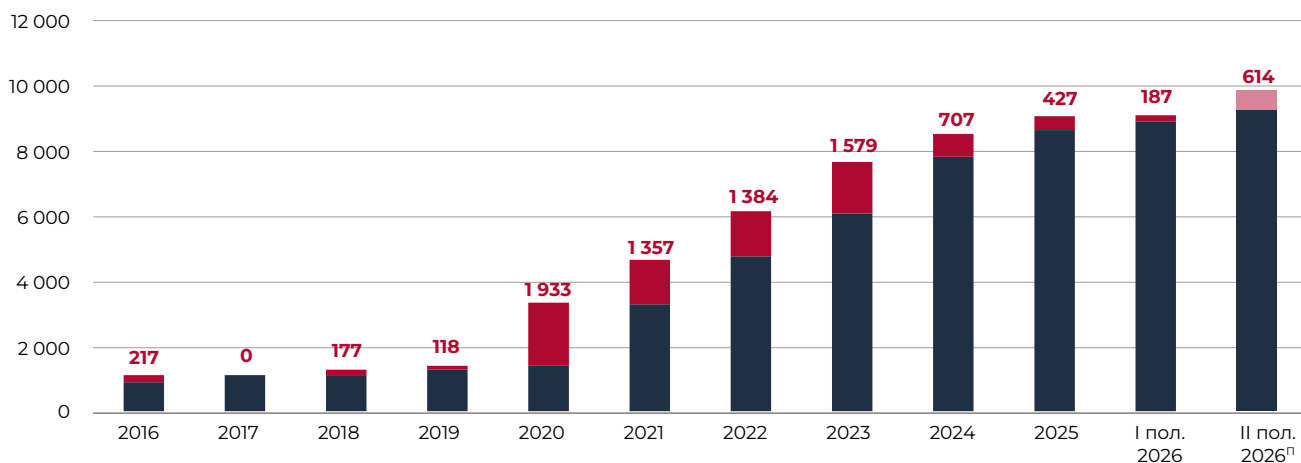
Структура номерного фонда апартаментов по категориям, %



Источник: NF GROUP.  
Аналитика и исследования, 2026

### Динамика предложения номерного фонда апартаментов в Санкт-Петербурге

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

### Апартаменты, открытые в 2026 г.

| Название                    | Адрес                            | Район          | Категория     | Номерной фонд | Проектный объем |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Miles by Avenue Apart       | Звенигородская ул., д. 1         | Адмиралтейский | 4★            | 87            | 89              |
| Furman 1845 by Avenue Apart | Смолячкова ул., д. 17, к. 2      | Выборгский     | 4★ (заявлено) | 49            | 110             |
| Port Comfort by Marata      | Константина Заслонова ул., д. 86 | Центральный    | 3★            | 51            | 51              |

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

## Спрос

Турпоток в Санкт-Петербург продолжает демонстрировать положительную динамику. Так, согласно данным Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, по итогам 2026 г. ожидается увеличение количества поездок в Северную столицу в пределах 5%, что соответствует годовому объему туристов в 13 млн человек.

Динамика туристического потока в Санкт-Петербург, млн человек



Источник: Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга, 2026

## Коммерческие условия

Операционные показатели качественных объектов размещения Санкт-Петербурга сохраняются на высоком уровне, стоимость номера показывает умеренный рост, уровень загрузки демонстрирует незначительное снижение.

Средняя стоимость номера (ADR) в качественных объектах Санкт-Петербурга по итогам I пол. 2026 г., по данным Hotel Advisors\* в выборке NF GROUP, оценивается на уровне 10,6 тыс. руб./сут., что на 2% больше показателя за анало-

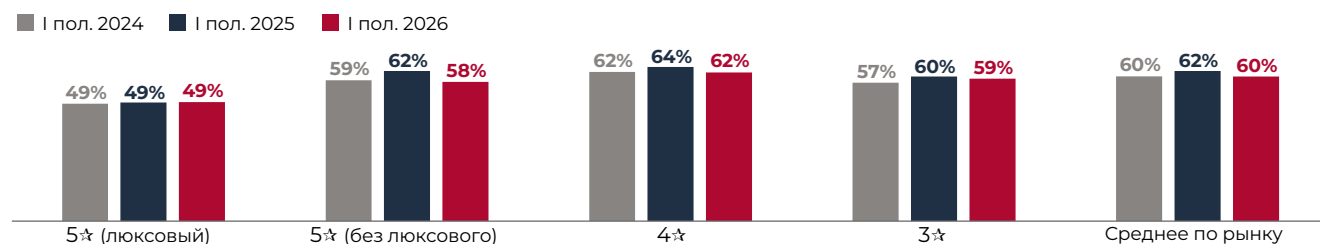
гичный период 2025 г. Незначительное увеличение стоимости номера было зафиксировано во всех категориях объектов – от 3★ (где был наибольший прирост +3%) до сегмента люксовых отелей категории 5★.

Средний уровень загрузки средств размещения (по данным Hotel Advisors) продемонстрировал незначительное снижение на 2,4 п. п. и составил 60%, что, в свою очередь, является достаточно высоким показателем. Умень-

шение уровня загрузки было зафиксировано во всех сегментах, кроме люксового, где показатель сохранился на уровне I пол. 2025 г. Наибольшее падение произошло в объектах категории 5★ (без учета люксового сегмента) – 4,5 п. п.

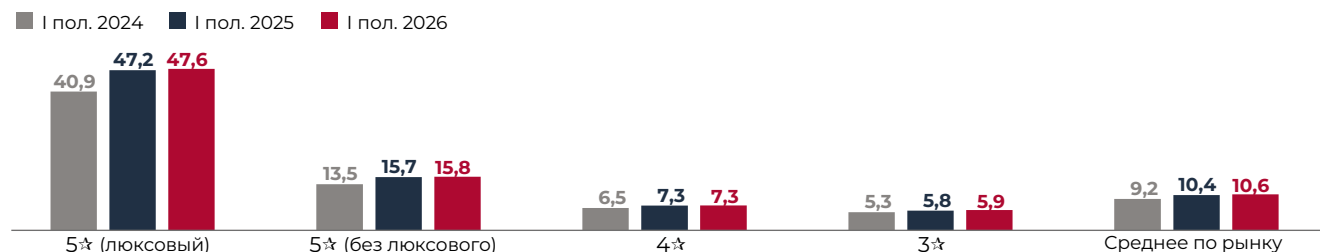
Средний доход на номер (RevPAR) сократился на 2% и составил 6,4 тыс. руб./сут. Отрицательную динамику продемонстрировали объекты 4★ (-3%) и 5★ (без учета люксового сегмента), -7%.

Динамика загрузки качественных объектов Санкт-Петербурга, %



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

Динамика средней стоимости номера качественных объектов Санкт-Петербурга, тыс. руб./сут.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 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

До конца 2026 г. ожидается открытие 3 гостиничных объектов совокупным номерным фондом 0,4 тыс. номеров: в Центральном районе House of Faith категории 5★ на 144 номера и отель «Сага» 4★ на 170 номеров, а также в Адмиралтейском районе – «ACADEMIA Особняк на Фонтанке» 4★ проектным объемом 55 номеров под управлением отечественного оператора ACADEMIA, стоит отметить, что объект реализуется с привлечением частных инвестиций.

В сегменте апарт-отелей запланировано открытие еще 5 объектов совокупным проектным объемом 614 номеров, все объекты будут функционировать под управлением отечественных сетевых операторов. Среди ожидаемых открытий: апарт-отель «Херсонская 39» категории 4★ проектным объемом 165 номеров в Центральном районе под управлением Port Property Management, Artel 17/52 (бывший GLER) 4★ на 108 номеров в Василеостровском районе (оператор

WONE Hotels), в Приморском районе Serebro by Avenue Apart 4★ на 88 номеров («МТЛ-Апарт») и ZOOM AURUM 3★ на 208 номеров (ZOOM Hotels), а также «Омега-Апарт by Avenue Apart» 3★ на 45 номеров в Петроградском районе («МТЛ-Апарт»).

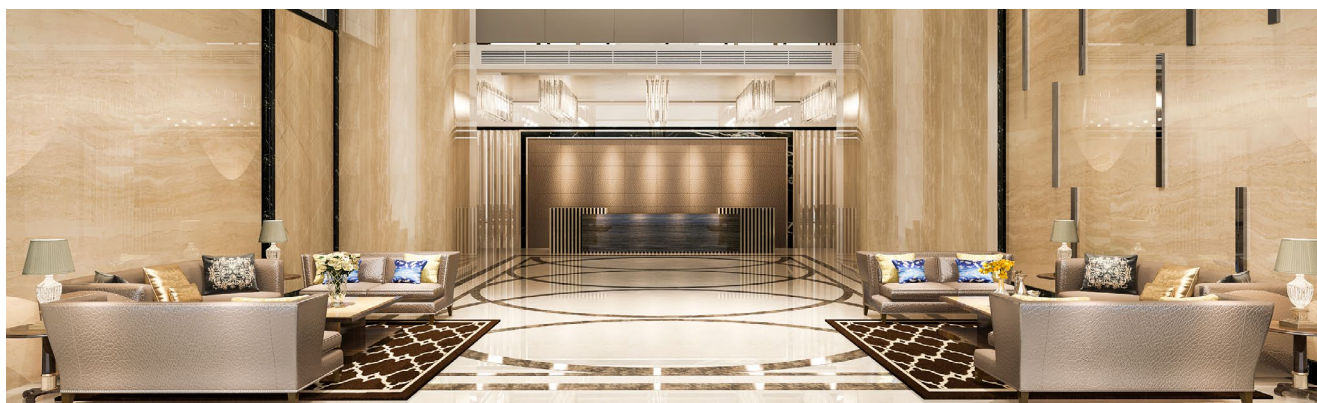
Таким образом, суммарный ввод по итогам 2026 г. может составить 1,5 тыс. номеров, что, в свою очередь, может стать максимальным значением с 2024 г.

Ключевые объекты, заявленные к открытию во II пол. 2026 г.

| Название                       | Формат      | Категория | Номерной фонд* |
|--------------------------------|-------------|-----------|----------------|
| House of Faith                 | Гостиница   | 5★        | 144            |
| «Сага»                         | Гостиница   | 4★        | 170            |
| «ACADEMIA Особняк на Фонтанке» | Гостиница   | 4★        | 55             |
| «Херсонская 39»                | Апарт-отель | 4★        | 165            |
| Artel 17/52                    | Апарт-отель | 4★        | 108            |
| Serebro by Avenue Apart        | Апарт-отель | 4★        | 88             |
| ZOOM AURUM                     | Апарт-отель | 3★        | 208            |
| «Омега-Апарт by Avenue Apart»  | Апарт-отель | 3★        | 45             |

\* В средствах размещения, реализуемых с привлечением розничных инвесторов и находящихся на стадии строительства, NF GROUP указывает проектный объем номерного фонда, переход которого под управление уточняется дополнительно после открытия объекта.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



# 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](mailto:NF@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор

[OR@nfgroup.ru](mailto: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.