

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

I полугодие 2026 г.



«Сестрорецкий курорт», курзал

5,3 тыс. номеров

объем качественного номерного фонда в загородных отелях

0,5 тыс. номеров

прогнозируемый прирост номерного фонда в 2026 г.

1,5 млн человек

число размещенных лиц в средствах размещения Ленинградской области

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга
и аналитики NF GROUP

«Рынок загородной гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга находится в активной фазе развития, спрос на отдых в регионе демонстрирует стабильный рост, при этом на рынке все еще наблюдается дефицит качественного предложения. Достаточно скромный объем ввода за пятилетний период в среднесрочной перспективе будет компенсирован знаковыми для рынка проектами, расположенными как в сложившихся курортных зонах, так и в качественно новых локациях. Также одним из трендов рынка становится реконструкция / обновление советских санаториев и туристических баз, которыми особенно богат, в частности, Курортный район города. Конкуренция будет увеличиваться, однако проекты, расположенные в сильных природных локациях с собственной инфраструктурой, сохраняют высокие показатели загрузки и дохода».

История

Первые объекты на рынке загородной гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга начали появляться еще в конце XIX века. Одним из первых знаковых объектов стал открытый в 1900 г. «Сестрорецкий курорт» – бальнеологический комплекс мирового уровня, оснащенный передовым для того времени медицинским оборудованием. Помимо лечебной функции, курорт выполнял также культурно-

досуговую: особым местом на новом курорте стал «Курзал» – концертный зал на 1 700 посадочных мест, оборудованный ресторанами и барами, библиотекой, карточными и бильярдными комнатами и пр. Здесь выступали звезды оперы и эстрады, а зрителей из Петербурга привозили специальные музыкальные поезда. Появление столь масштабного объекта притяжения еще больше закрепило за территориями вдоль севера Финского залива статус рекреационной зоны.

В советское время продолжилось освоение северного побережья Финского залива в направлении рекреационно-оздоровительного туризма: были построены десятки санаториев, пансионатов и домов отдыха. Тогда же район впервые получил свое нынешнее название – «Курортный» (как часть санаторно-курортной зоны Ленинграда, выделенной в 1946 г.). В 1994 г. Курортный район обрел свои современные очертания и вошел в состав Санкт-Петербурга.

В период 1990-х - 2000-х из-за отсутствия финансирования закрывается / переходит в частную собственность множество ранее построенных объектов, на базе которых в дальнейшем развивается загородная недвижимость и современные гостиницы. На этот период приходится начало реконструкции комплекса «Загородный клуб Скандинавия и СПА» – гостиницы на базе исторических дореволюционных дач в Курортном районе Санкт-Петербурга, открытие состоялось в 2001 г., а также возрождение деревни «Мандрюги» (1996 г.) как туристического центра для приема пассажиров речных круизных судов. Также на этот период приходится открытие первых объектов горнолыжного комплекса «Охта Парк».

С 2000-х начинается современный этап загородной гостиничной недвижимости. В 2007 г. состоялось открытие «Репино Парк Отель» (сейчас – «Репинская Ривьера»), в 2006 г. – горнолыжного клуба «Игора», в 2008 г. – «Терийоки Клуб». Примечательно, что в начале XX века на этом месте был одноименный яхт-клуб.

Наиболее активный период пришелся на 2010-2019 гг. Среди значимых объектов периода стоит отметить открытие двух премиальных санаториев в Курортном районе – X-Clinic и «Первая линия. Health Care Resort», открытие гольф-курортов: GORKI Golf & Resort, Strawberry Fields и MillCreek Golf Club. Также состоялось открытие первого отеля сети «Точка на карте» – «Точка на карте. Приозерск» (2017 г.).

В 2020 г. рынок столкнулся с ковидными ограничениями, в том числе на несколько месяцев были в целом приостановлены прием и размещение новых гостей. Но затем, с 2021 г., последовал бурный рост спроса, связанный с трендом на внутренний туризм, особенно в пределах автомобильной доступности от региона проживания. В 2022 г. он был подкреплен геополитическими событиями, которые значительно ограничили зарубежные направления отдыха. Среди значимых открытий этого периода: отель WE LODGE, загородный клуб «БОР 812», расширение номерного фонда и инфраструктуры «Охта Парк Резорт и СПА», загородный отель «МАРЬЯ Виллы и СПА», курорт «Большое Борково» и др.

Загородный гостиничный рынок находится в активной фазе развития. Только по программе льготного кредитования в регионе заявлено более 10 проектов строительства и реконструкции объектов категории 3–5★ совокупным объемом более 2 тыс. номеров. Еще одним драйвером для рынка являются проекты в формате сервисных апартаментов, предусматривающие реализацию номерного фонда конечным собственникам как инвестиционного продукта с целью последующей организованной сдачи данных лотов в аренду. Среди ожидаемых открытий «Рощино Residence», управление отелем и апартаментами в котором анонсировал отечественный оператор Cosmos Hotel Group. Стоит отметить, что объект станет первым для оператора на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга.

Предложение

Рынок загородной гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга включает в себя объекты, расположенные в Ленинградской области, а также объекты, расположенные в Курортном, Петродворцовом и Пушкинском районах Санкт-Петербурга, как локациях со сложившимся рекреационным имиджем, являющихся частью загородного направления отдыха.

По состоянию на конец июня 2026 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области работает 103 качественных загородных объекта размещения совокупным номерным фондом 5,3 тыс. номеров.

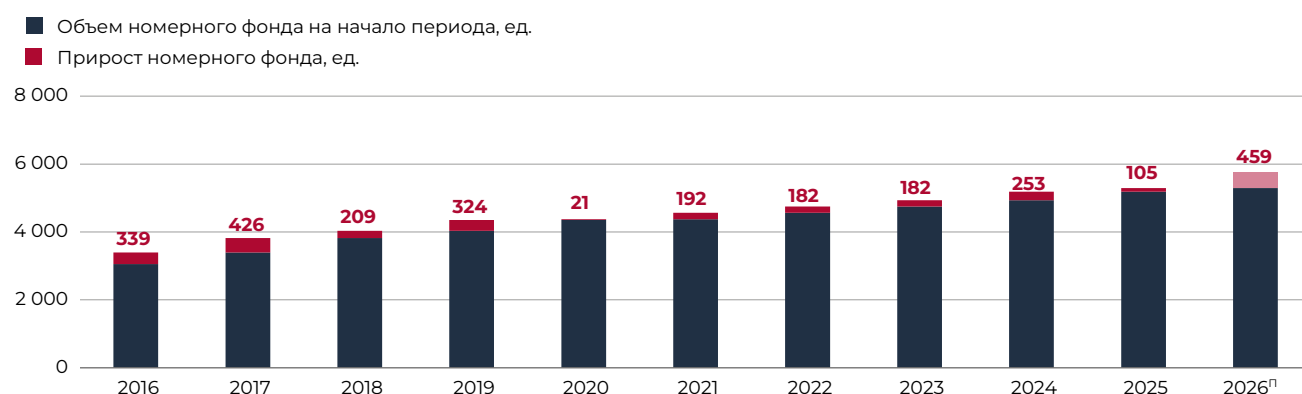
За период 2021 г. – I пол. 2026 г. рынок пополнился почти на 1 тыс. номеров. Практически половина ввода нового предложения пришлась на Приозерский район (49%). С точки зрения категории звездности наибольшая доля новых номеров была открыта в сегменте 4★ – 68%.

Стоит отметить, что рынок пополняется не только за счет открытия новых проектов, но также и за счет развития действующих объектов. Яркими примерами являются отель «Игора. Времена года» категории 4★ на 100 номеров, открытый в 2022 г. в составе одноименного

курорта «Игора», гостиничный комплекс «Охта Парк Резорт и СПА» категории 5★ на 62 номера, открытый в 2024 г. в составе курорта «Охта Парк», и отель «МореЕль» категории 4★ на 39 номеров, открытый в 2025 г. в составе загородного гостиничного комплекса «Дом у Моря».

С точки зрения расположения лидерами по объему номерного фонда являются следующие районы Санкт-Петербурга (СПб) и Ленинградской области (ЛО): Приозерский (28%), Курортный (25%), Выборгский (18%), Всеволожский (9%) и Петродворцовый – 7%.

Динамика предложения номерного фонда загородных объектов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



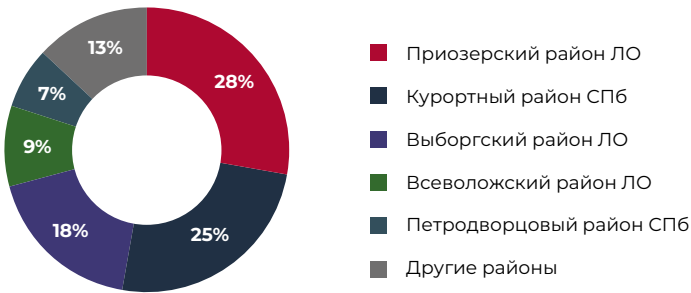
Стоит отметить, что наибольшая часть предложения сконцентрирована в северной / северо-западной части от Санкт-Петербурга, что обусловлено природно-рекреационными особенностями и, как следствие, исторически сложившимся развитием загородного отдыха. Совокупно более 80% загородного предложения расположено в данных направлениях.

В структуре предложения номеров по категориям основную долю занимают объекты 3★ – 47%, на долю объектов 4★ приходится 39%, на отели категории 5★ – 14%.

Для сравнения: в 2016 г. на отели 3★ приходилось более половины номерного фонда (57%), за 10 лет сегмент 3★ сократился на 10 п. п., а отели 4★ и 5★ продемонстрировали рост – 4 и 7 п. п., соответственно. Данный факт указывает на вектор качественного развития предложения в сторону объектов с более обширной рекреационной инфраструктурой.

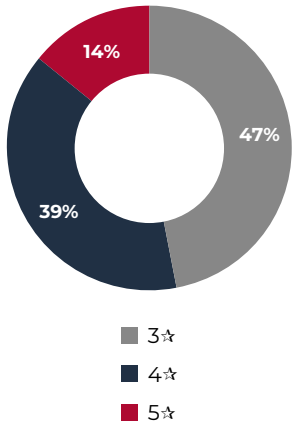
С точки зрения формата объектов: почти половина, или 46%, загородных средств размещения представляет собой классические гостиницы, объекты, в которых номерной фонд выражен только отдельно стоящими коттеджами – 21%, на объекты, в которых представлены как классические гостиничные номера, так и коттеджи, приходится 33%.

Структура номерного фонда загородных объектов по расположению, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура номерного фонда загородных объектов по категориям, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура загородных объектов по формату, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Наиболее значимые загородные объекты, открытые за 2021 г. – I пол. 2026 г.

Название	Район	Категория	Номерной фонд	Год открытия
«Большое Борково»	Приозерский	5★	28	2025
«МореЕль» (в составе «Дом у моря»)	Выборгский	4★	39	2025
Lessmore	Выборгский	4★	38	2025
«Охта Парк Резорт и СПА» (в составе «Охта Парк»)	Всеволожский	5★	62	2024
«Лесная Ривьера»	Сосновоборский	4★	65	2024
«МАРЬЯ Виллы и СПА»	Приозерский	4★	63	2024
«Игора. Времена года» (в составе «Игора»)	Приозерский	4★	100	2022
«Точка на карте. Лодейное поле»	Лодейнопольский	3★	50	2022
WE LODGE	Всеволожский	5★	23	2021
«Владимировский»	Приозерский	4★	150	2021

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

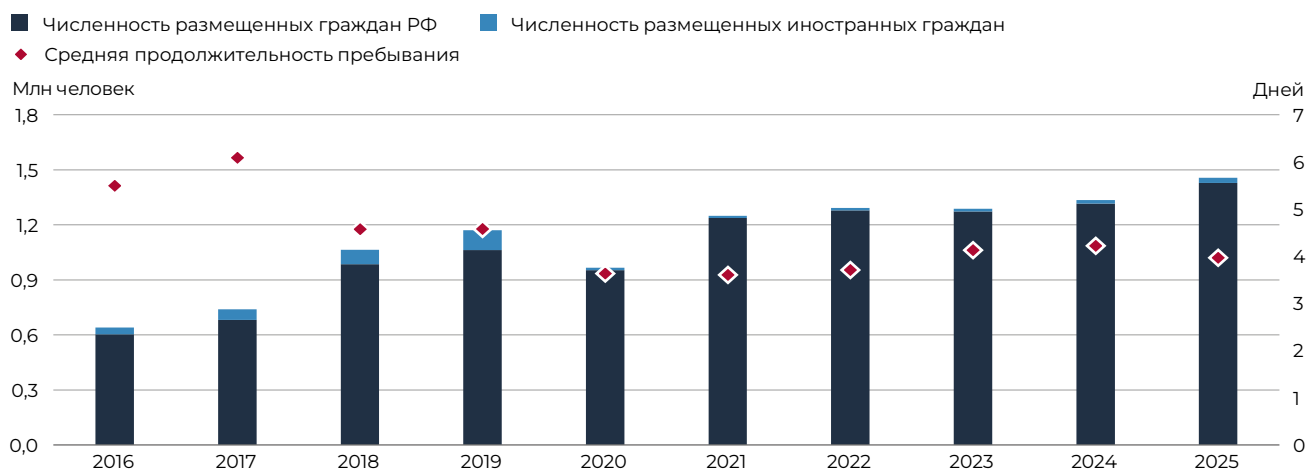
По итогам 2025 г. в коллективных средствах размещения Ленинградской области (согласно данным Росстата) разместились около 1,5 млн человек, что на 9% больше аналогичного показателя 2024 г. и является абсолютным рекордом.

В структуре размещенных лиц 98% приходится на внутренних туристов, на иностранных граждан – 2%.

Средняя продолжительность пребывания в средствах размещения региона в 2025 г. составила

около 4 ночей, что сопоставимо со среднегодовыми показателями 2020–2024 гг.: ежегодная динамика показателя за данный период не превышала 10%.

Динамика числа размещенных лиц и средняя продолжительность пребывания в коллективных средствах размещения Ленинградской области

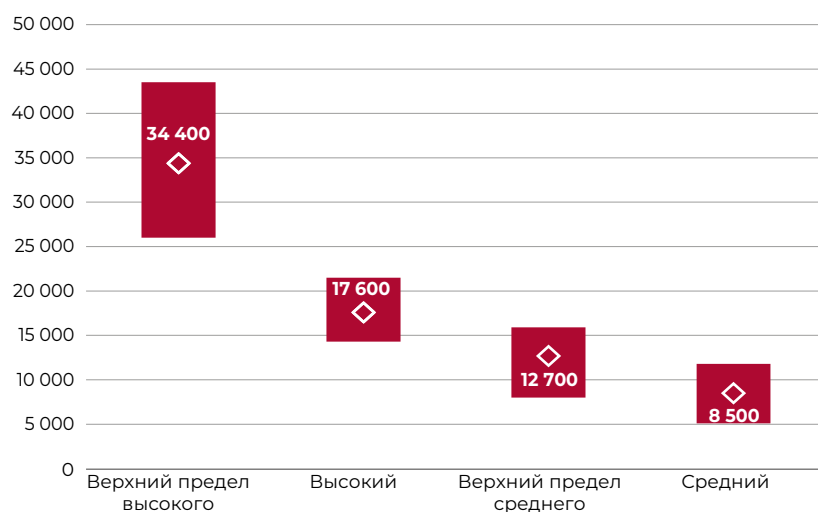


Источник: Росстат, NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Коммерческие условия

Стоимость стандартного номера на двоих без завтрака и дополнительных услуг в июне 2026 г. (при глубине бронирования в 3 недели) варьируется от 5 до 11 тыс. руб. в сутки для отелей среднего ценового сегмента (3★/4★); от 8 до 16 тыс. руб. в сутки – для отелей верхнего предела среднего сегмента (3★/4★); от 14 до 21 тыс. руб. в сутки – для отелей высокого сегмента (4★/ 5★); от 26 до 43 тыс. руб. в сутки – для отелей верхнего предела высокого сегмента (5★). Средняя стоимость размещения для первой группы отелей – 8,5 тыс. руб. в сутки, для второй – 12,7 тыс. руб. в сутки, для отелей высокого сегмента – 17,6 тыс. руб. в сутки, для отелей верхнего предела высокого сегмента – 34,4 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

Для загородного рынка характерна выраженная сезонность. Наибольшие показатели спроса приходятся на летний период, который характеризуется хорошими погодными условиями, периодом отпусков и каникул. Так, с июня по август 2025 г. в коллективных средствах размещения Ленинградской области проживало больше трети всех туристов – 34%.

Инфраструктура

Для анализа инфраструктурной составляющей загородного рынка были рассмотрены полноформатные объекты номерным фондом более 50 ед. Данные объекты составляют более 40% всего объема загородного гостиничного предложения.

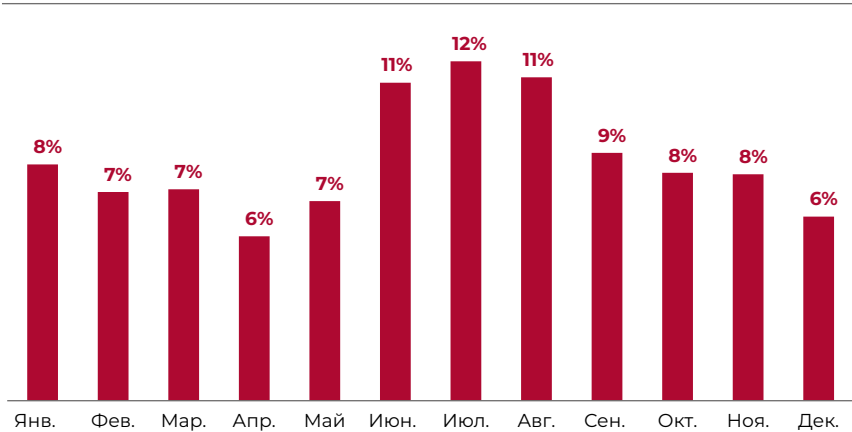
Ключевыми элементами, представленными в каждом объекте, являются: кафе / ресторан, событийная / деловая инфраструктура, пункт проката и детская инфраструктура.

Среди инфраструктуры, встречающейся в большинстве объектов, стоит выделить: СПА-комплекс, банная инфраструктура, крытый бассейн, уличная спортивная инфраструктура, пляжная / водная инфраструктура, открытые игровые площадки, открытый бассейн.

К инфраструктуре, встречающейся в меньшей части объектов, относятся: гриль-беседки, веревочный парк, водоем для рыбалки, каток в зимний период и бильярд.

Развитая инфраструктура, в первую очередь велнес и событийно-деловая, позволяет отелю снизить фактор сезонности спроса и делает объект более привлекательным для отдыха в течение всего года.

Динамика числа размещенных лиц в коллективных средствах размещения Ленинградской области по месяцам в 2025 г., %



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

Ключевая инфраструктура загородных объектов, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогноз

До конца 2026 г. ожидается открытие нескольких загородных объектов совокупным номерным фондом 0,5 тыс. номеров.

Наиболее значимым является открытие исторического санатория «Сестрорецкий курорт» в Курортном районе Санкт-Петербурга, который реализует «Группа ЛСР». В рамках проекта предусмотрена реконструкция спального корпуса категории 4★ на 399 номеров с медицинским центром и восстановление исторической инфраструктуры, в том числе курзала. Стоит отметить, что санаторий может стать первым проектом, реализованным по программе льготного кредитования на загородном рынке.

Также до конца года ожидается открытие загородного отеля категории 5★ на 60 номеров

в Гатчинском районе Ленинградской области под управлением российского сетевого оператора ZONT Hotel Group.

Довольно скромный объем ввода за пятилетний период в среднесрочной перспективе будет компенсирован знаковыми для рынка проектами, которые реализуются как в сложившихся загородных локациях – Курортный район Санкт-Петербурга и северное направление отдыха в целом, так и в качественно новых зонах. Так, только по программе льготного кредитования в регионе заявлено более 10 проектов строительства и реконструкции объектов категории 3–5★ совокупным объемом более 2 тыс. номеров.

Одним из драйверов рынка являются проекты в формате сервисных апартаментов, предусматриваю-

щие реализацию номерного фонда конечным собственникам как инвестиционного продукта с целью последующей организованной сдачи данных лотов в аренду. Среди ожидаемых открытий – «Рощино Residence», управление отелем и апартаментами в котором анонсировал отечественный оператор Cosmos Hotel Group. Стоит отметить, что объект станет первым для оператора на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга. ГК «Место» анонсировал планы по созданию сети загородных курортов «Место». Ожидается, что уже в 2028 г. состоится открытие первого курорта – «Место Смоляково» категории 4★ на 119 номеров в Курортном районе города. Совокупный номерной фонд сети составит около 1,5 тыс. ед. Управлять объектами будет российский сетевой оператор Vertical Hospitality.

Ключевые объекты, заявленные к открытию в 2026–2027 гг.

Название	Район	Формат	Оператор	Категория	Номерной фонд
«Резиденция Рощино. Cosmos Collection»	Выборгский	Отель	Cosmos Hotel Group	5★	150
Отель 5★	Гатчинский	Отель	ZONT Hotel Group	5★	60
«Сестрорецкий курорт»	Курортный	Санаторий	Собственная УК	4★	399

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

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.