



Загородные отели Подмосковья

1 полугодие 2025 г.



ВВЕДЕНИЕ

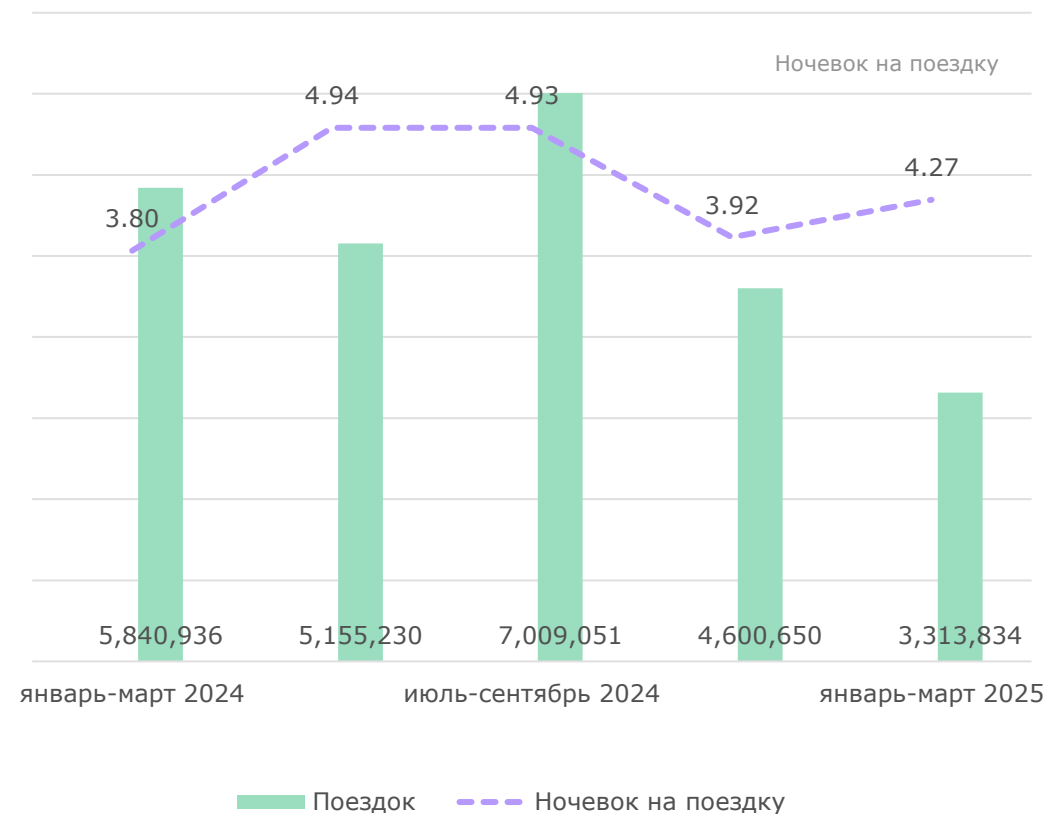
Туристическая активность региона

Туристический поток в Московской области за январь-июнь 2025 года **вырос на 32.6%** по сравнению с аналогичным периодом в 2024 году и составил 10.9 млн поездок*.

Число совершенных в Подмоскowie поездок превысило даже туризм в Москве: в первом полугодии в область было совершено **13.4 миллиона поездок**. Это составило 37% туристического потока в ЦФО и 13.3% от поездок по всей Российской Федерации.

Московская область обладает широким спектром точек притяжения и аттракторов, что делает ее привлекательной дестинацией для разных видов туризма, от паломнического до оздоровительного. Среди них – памятники истории и культуры, водоемы, заповедники и национальные парки, горнолыжные курорты. Такое разнообразие делает возможным **всесезонный туризм**.

Данный обзор посвящен **загородным отелям Московской области**, способным удовлетворить спрос различных групп туристов благодаря диверсификации локаций и ценового сегмента предложения.



Источник: Росстат

РЫНОК

Основной объем загородных отелей представлен объектами 4*

Большая часть гостиничного рынка Подмосковья представлена объектами **категории 4***. На них приходится около **55% всех отелей**, что отражает ориентацию рынка на комфортный сегмент с расширенным набором услуг при умеренно доступной цене.

Основная часть гостиниц расположена на удалении **20–50 км от Москвы**. Такое размещение делает их удобными для краткосрочных поездок жителей столицы, при этом обеспечивая необходимую дистанцию от городской суеты и плотного трафика.

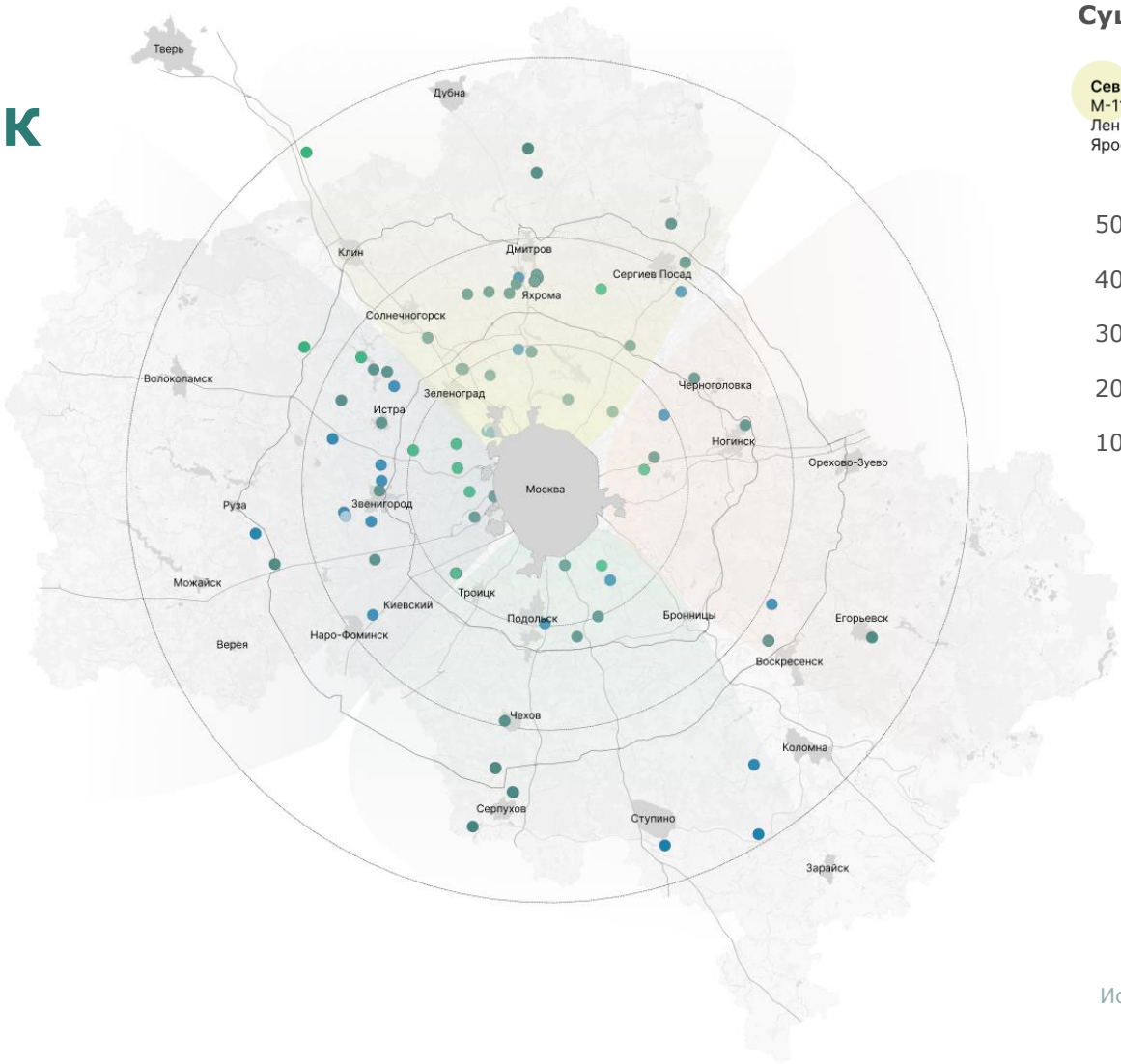
Ключевыми факторами выбора мест для строительства отелей являются **близость к водоёмам, а также экологически чистые территории** — национальные парки, заповедники и зоны с природными достопримечательностями. Это формирует спрос со стороны туристов, ориентированных на отдых на природе.

Наиболее высокая концентрация гостиничных объектов наблюдается **в северной и западной частях Московской области**. Эти направления традиционно привлекательны для застройщиков и гостей региона благодаря **развитой транспортной доступности и природным ресурсам**. Также популярность направления обусловлена розой ветров Москвы, благодаря чему северо-западное направление считается более экологичным районом.

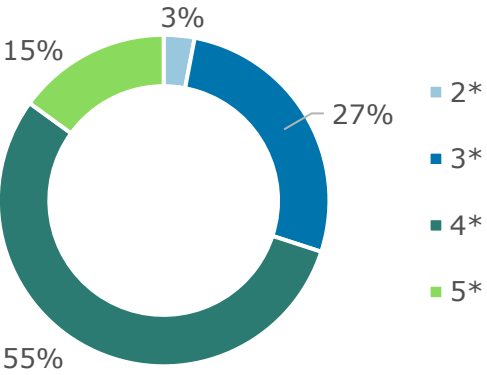
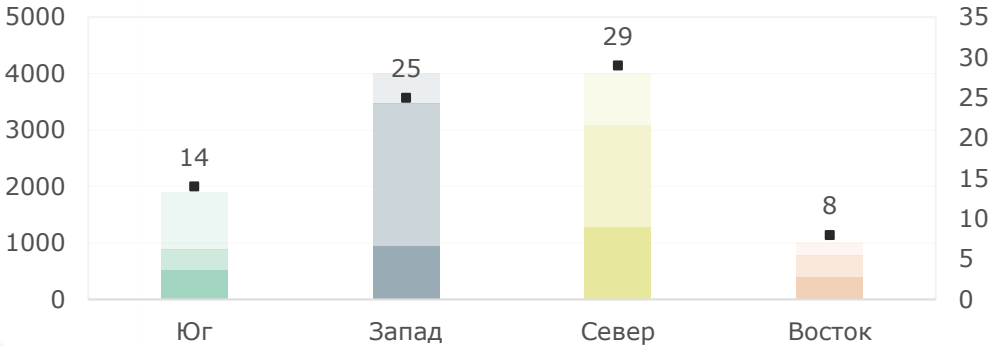
Всего в регионе насчитывается **76 гостиничных объектов совокупной вместимостью около 10,9 тыс. номеров**. Такой масштаб формирует существенный рынок для внутреннего туризма и деловых поездок, обеспечивая разнообразие предложений для разных категорий клиентов.

Категория	Количество объектов	Номерной фонд, всего
2*	2	161
3*	21	2 591
4*	42	6 725
5*	11	1 460
Итого	76	10 937

РЫНОК



Существующие в 2025 загородные отели Подмосковья



ИНВЕСТИЦИИ

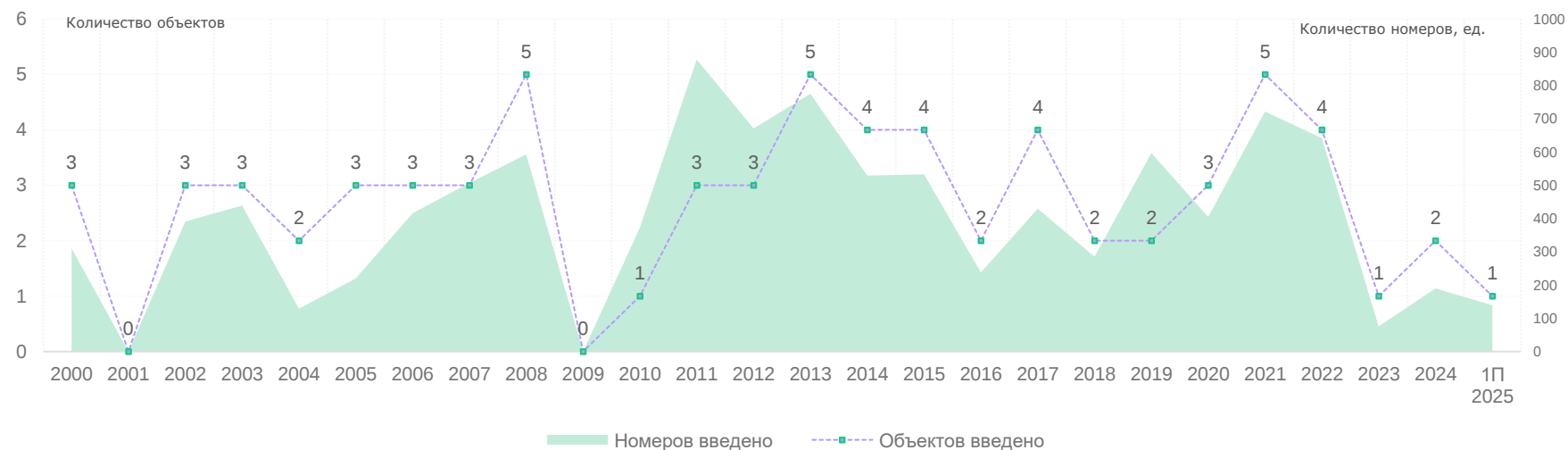
Новый ввод

За 2023–2025 было введено только **4 объекта емкостью 405 номеров** (3.7% от доступного предложения).

Исторически развитие гостиничной инфраструктуры в Подмосковье носило циклический характер: периоды активного строительства совпадали с инвестиционными всплесками на фоне экономического роста (середина 2000-х, начало 2010-х, предковидные годы). При этом кризисные периоды (1998, 2009, 2022–2023) приводили к резкому сокращению ввода.

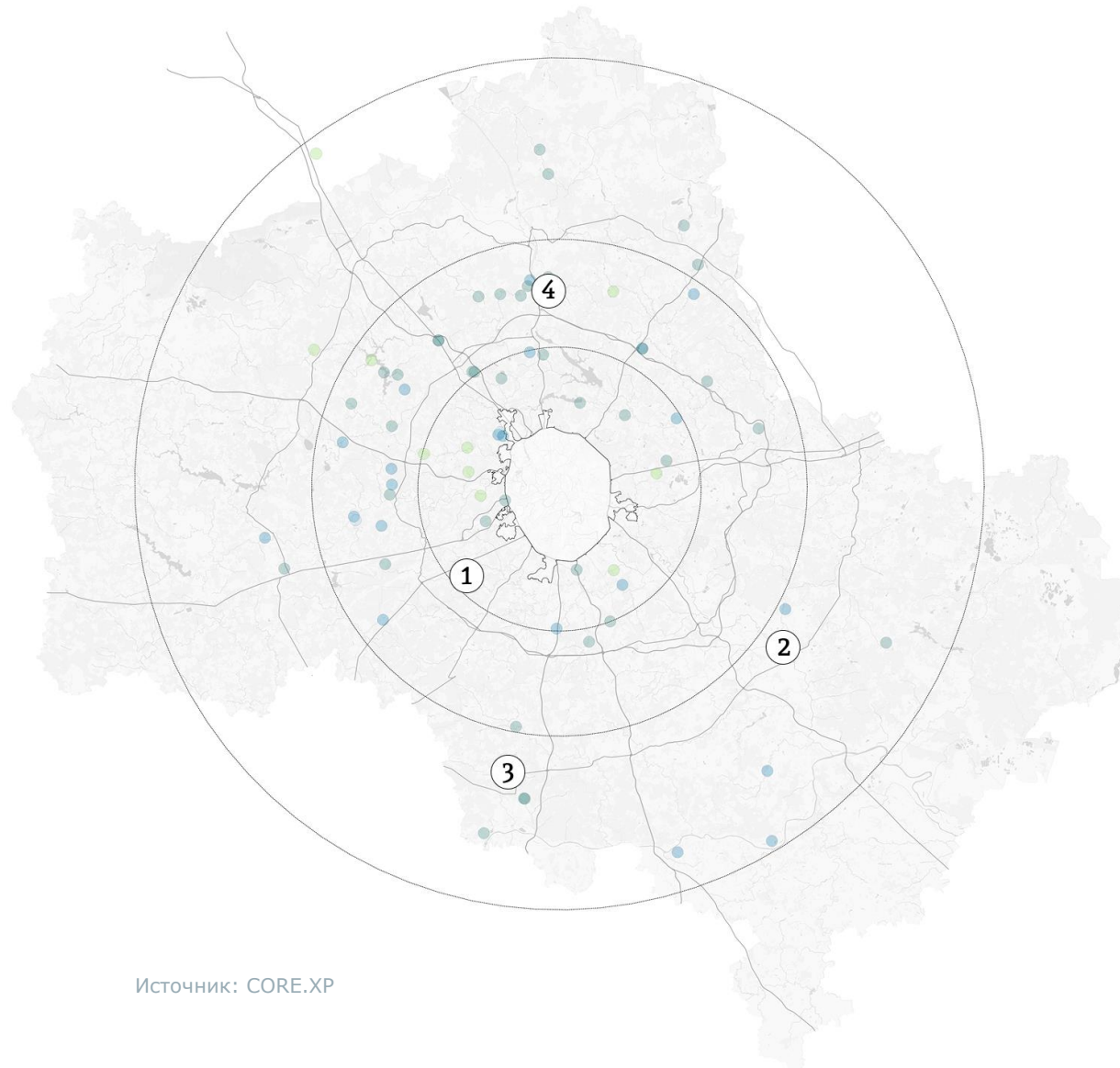
В последние годы заметен **спад инвестиционной активности**: в 2024–2025 гг. объёмы ввода минимальны. Это отражает осторожность инвесторов, рост себестоимости строительства и насыщение рынка в основных локациях. Таким образом, ближайшие годы, скорее всего, будут характеризоваться **стабилизацией и более точечной застройкой**, чем масштабным расширением гостиничного фонда.

Ввод новых объектов в Московской области, 2000–2025



Источник: CORE.XP

ПРОЕКТЫ 2023-2025



Источник: CORE.XP

Введенные за 2023-2025 проекты



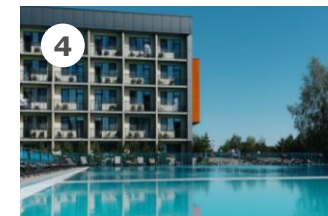
Отель 5* Теплеево Resort
2025
139 номеров
НАО, д. Рогозино



Парк-отель «Дубки» 4*
2024
110 номеров
Московская область,
Воскресенский р-н, д. Маришкино



**Загородный отель
«Лесная ласточка» 4***
2024
80 номеров
Московская обл., Г.О. Серпухов



**Конференц-отель
«Fresh Wind» 4***
2023
76 номеров
Московская область, д.
Курово

ФИНАНСЫ

Рост операционных показателей в 1 полугодии 2025 года

В 2024 году на гостиничном рынке Московской области сформировалась высокая база, поэтому результаты 2025 года во многом отражают именно эффект сравнения. При сопоставлении двух периодов часть динамики объясняется не только изменением спроса и цен, но и статистическим эффектом.

В 2025 году отмечается рост цен в отелях. **ADR увеличился на 11-25%** в зависимости от месяца, что позволило гостиницам сохранить положительную динамику выручки на номер даже при колебаниях загрузки.

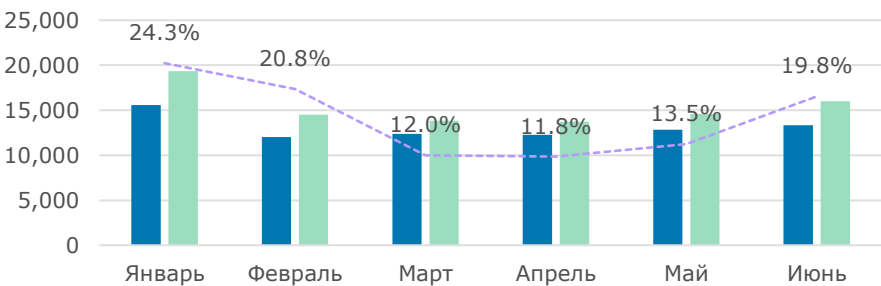
Праздничные периоды заметно влияют на рынок. В январе наблюдается разнонаправленная динамика: в первые дни месяца рост тарифов поддерживается за счёт праздничного спроса, однако уже после завершения каникул загрузка традиционно снижается, что приводит к падению совокупных показателей месяца. В мае ситуация обратная: загрузка растёт благодаря длинным выходным, но рост цен остаётся умеренным, чтобы не сдерживать спрос.

Март является типичным «несезоном» для гостиниц региона. В этот период наблюдается спад туристических поездок, что приводит к снижению загрузки и выручки на номер. Основную роль в спросе начинают играть деловые поездки, которые не компенсируют общий сезонный провал.

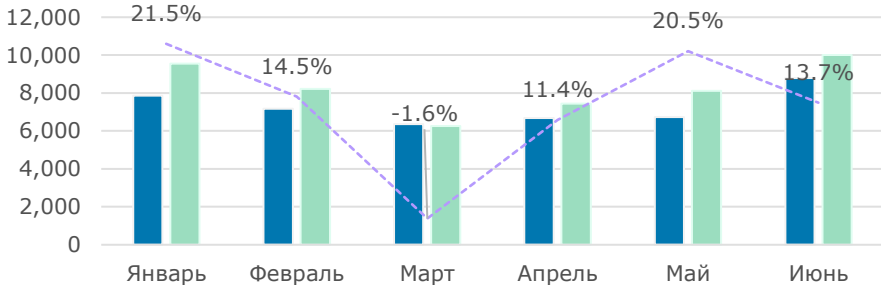
Полугодовая динамика говорит о росте ADR на 17.5% и падении загрузки за полугодие на 3.3%, однако RevPAR вырос на 13.6%, что свидетельствует о снижении спроса и одновременно росте выручки отелей: **операционные показатели показывают рост вопреки снижению загрузки.**

Данные: HOTEL ADVISORS

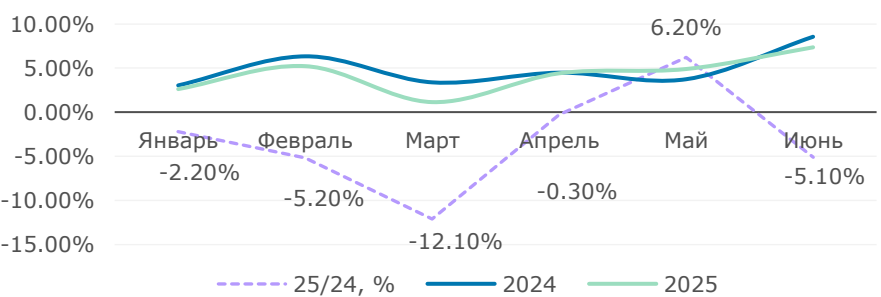
ADR, январь-июнь 2025



RevPAR, январь-июнь 2025



Загрузка, январь-июнь 2025

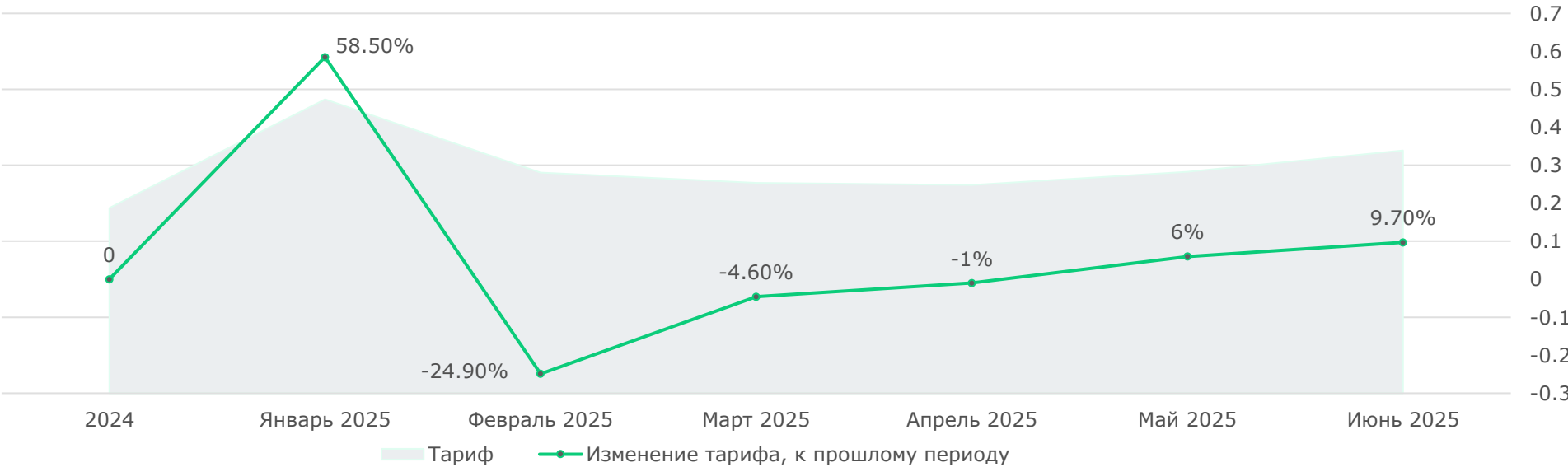


Рост операционных показателей в 1 полугодии 2025 года

ФИНАНСЫ

Рост средних тарифов (ADR) заметно **опережает инфляцию** в пиковые периоды и замедляется в «несезон». В январе и феврале отели используют высокий спрос на праздничные поездки и резко повышают цены, что объясняет прирост 20–24% при инфляции около 11%. В марте–апреле динамика выравнивается: туристический поток снижается, и тарифы растут почти на уровне инфляции. В мае и июне снова фиксируется ускорение — праздничные дни и начало летнего сезона стимулируют спрос, позволяя гостиницам вновь активно повышать цены.

Эти данные характеризуют рынок как устоявшийся и чувствительный к сезонности, однако **демонстрирующий устойчивую доходность выше уровня инфляции**. Это позволяет гостиницам Подмоскovie повышать тарифы в периоды высокого спроса, что свидетельствует о сохранении платежеспособного спроса.



Средний сегмент остается драйвером роста

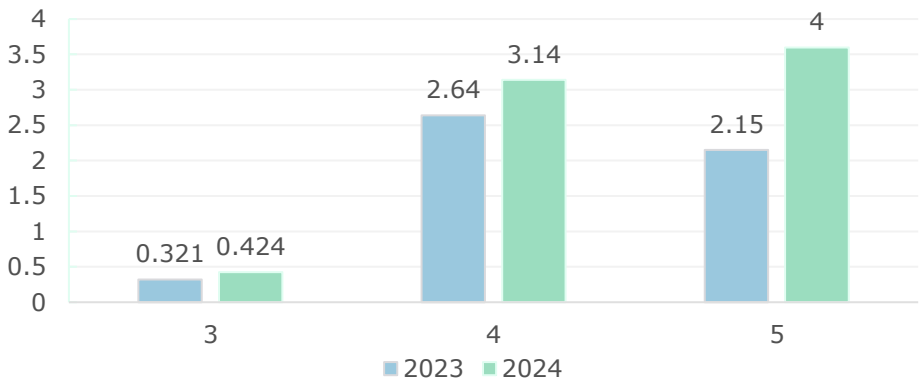
ФИНАНСЫ

Основная часть выручки на рынке приходится **на отели категории 4***: они обеспечивают баланс доступности и качества. Сегмент 5* занимает меньшую долю, но показывает наибольшую доходность за счёт высоких тарифов и развитых дополнительных сервисов. Отели 3* остаются нишевыми, однако демонстрируют быстрый рост благодаря массовому туристическому спросу.

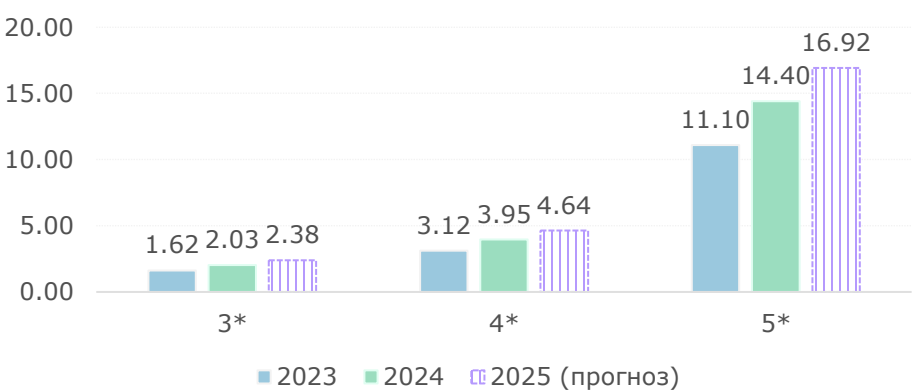
Динамика TRevPAR за 2022–2024 годы показывает, что **все сегменты демонстрируют уверенный рост**. Наибольший прирост в относительном выражении зафиксирован у отелей 4* (+80%), что подтверждает ключевую роль этого сегмента в развитии рынка. В то же время отели 3* показали рост на 75%, оставаясь при этом на низкой абсолютной базе. Это говорит о расширении массового спроса и формировании нового слоя аудитории, ищущей доступные форматы отдыха в Подмосковье. Отели 5* за тот же период выросли на 54%, что ниже среднего по рынку, однако они сохраняют лидерство в абсолютных значениях TRevPAR. Высокая доходность премиум-сегмента подчеркивает устойчивый спрос со стороны наиболее платежеспособных клиентов.

Рынок Подмосковья становится **более сбалансированным**: премиум-сегмент удерживает высокий уровень доходности, но ключевым драйвером развития становятся отели 4*.

TRevPAR, median (2023-2024), млн руб/номер в год



TrevPAR, млн руб/номер, 2023-2025



Источник: CORE.XP, HOTEL ADVISORS

НАША КОМАНДА

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ



Олег Сажин
Директор



Ксения Непомнящих
Заместитель директора

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Екатерина Лысенко
Старший аналитик



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 2025](#)



[Кафе и рестораны в Москва-Сити](#)



[Торговые центры России, II кв. 2025](#)



[Складской рынок Московского региона, II кв. 2025](#)

CORE.XP – от идеи до инвестиционного актива

CORE.XP – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

год основания

500+

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

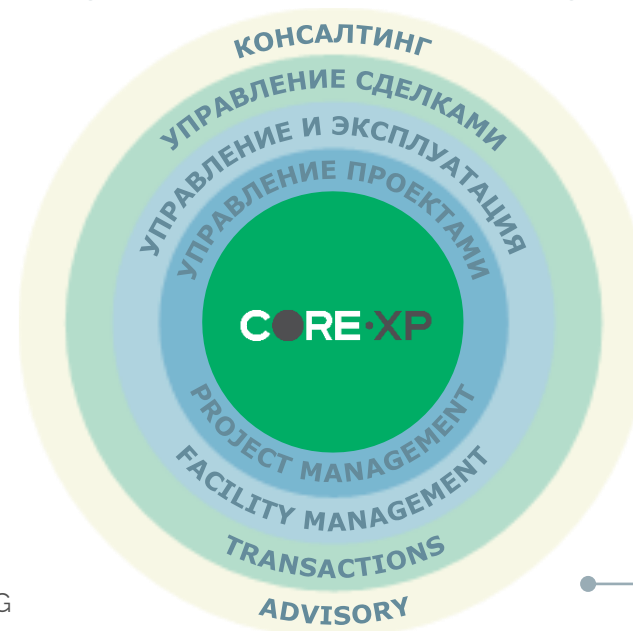
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем TG-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы являемся преемником российского бизнеса CBRE*, мирового лидера в профессиональных услугах и управлении инвестициями в коммерческой недвижимости.

Сегодня CORE.XP является центром притяжения для более 500 профессионалов, обладающих уникальной экспертизой и глубоким пониманием рынка.

CORE.XP сопровождает клиентов на всех этапах жизненного цикла проекта. Основные направления бизнеса компании включают: консалтинг и оценку, управление продажами и сопровождение сделок, управление строительством, а также комплексное управление объектами недвижимости.

Платформа CORE.XP объединяет более 15 бизнес направлений и 50 услуг, является точкой опоры для эффективных и инновационных решений по всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников, корпоративных пользователей и финансовых организаций в недвижимости. Наша экспертиза охватывает все сегменты недвижимости: жилая, офисы, ритейл, склады, производство, дата-центры, гостиницы и объекты альтернативного назначения.

** В 2022 г. бизнес CBRE в России приобретен российским менеджментом и получил сильный импульс дальнейшего развития под брендом CORE.XP. По итогам 2024 года за три года работы оборот бизнеса вырос в 2 раза. В основе бизнеса CORE.XP постоянное расширение и инновации линейки услуг, реализация инициатив по устойчивому развитию.*