

# Сочи – итоги I полугодия 2025



# Ключевые индикаторы

Рынок средств размещения Краснодарского края и Сочи в 2024–2025 гг. демонстрирует устойчивое восстановление и постепенно возвращается к доковидным пиковым показателям 2018 года.

После рекордной загрузки 2022 года отрасль вошла в фазу нормализации спроса: туристический поток сохраняется, однако распределяется более неравномерно по сезонам и территориям. На фоне общего снижения региональных показателей Сочи выделяется более высокой устойчивостью показателей загрузки.

Лето по-прежнему формирует основную часть спроса, однако растёт значение весенних и осенних месяцев за счёт раннего бронирования, событийного и делового туризма. При этом монопольное положение Краснодарского края и Сочи в условиях ограниченного выбора ранее способствовало росту цен, но с удешевлением альтернативных направлений наблюдается стагнация спроса.

Внутри региона усиливается пространственная дифференциация. Отдельные территории (Сочи, Сириус, горные курорты) демонстрируют рост и стабильность, тогда как остальная часть края более чувствительна к колебаниям спроса. Это указывает на формирование «ядер роста» и нарастающий разрыв между курортами разного уровня развития.

## 1 579

Общее предложение качественных\* КСР\*\*

## 259 273 номера

Объём качественного номерного фонда\*

## 76,5%

Загрузка, сентябрь 2025

● Сохранено значение 2024

## 7 164 ₹

Средняя цена продажи номера (ADR), сентябрь 2025

▲ +13% от показателя 2024  
6 149 ₹

## 4 418 ₹

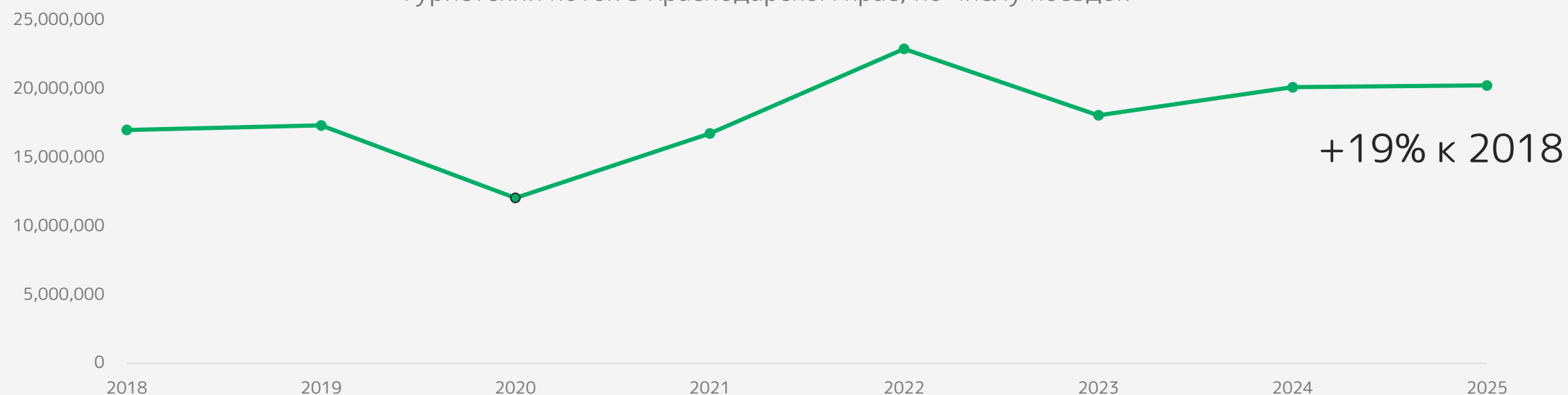
Доход на номер в сутки (RevPAR), сентябрь 2025

▼ -15,8% от показателя 2024  
5 244 ₹

\*За качественные принимаются сертифицированные гостиницы 3\*-5\*

\*\*Коллективных средств размещения

Туристский поток в Краснодарском крае, по числу поездок



## Локации для отдыха

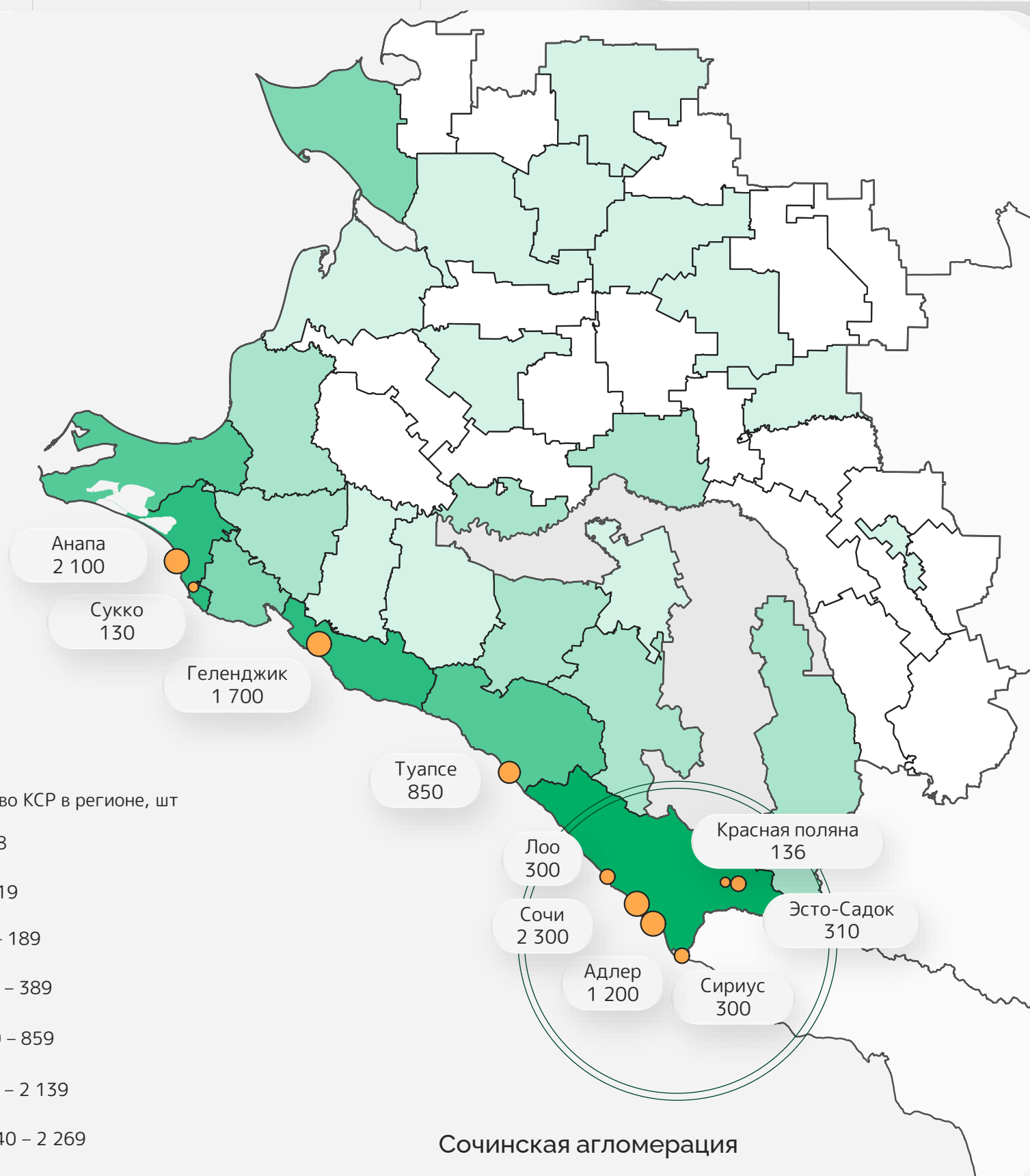
Сочи, Анапа, Геленджик развивались как курорты ещё с конца XIX – начала XX века, когда здесь появились первые пансионаты и санатории с лечением. В советский период государство целенаправленно формировало санаторно-курортный пояс: крупные санатории, дома отдыха, пансионаты, часто с собственной парковой территорией, пляжем и мед. профилем. Эти города определяют основные туристические локации сегодня благодаря инфраструктуре и транспортному сообщению.

На побережье доминирует мелкоформатное размещение: апартаменты, гостевые дома, мини-отели. Они легко встраиваются в существующую застройку, превращаясь в ленту из гостиниц вдоль пляжей. Более дорогие средства размещения занимают первую линию, более бюджетные располагаются дальше от моря.

Основной объем КСР в Сочи сосредоточен в узкой полосе вдоль Черного моря: в районах, прилегающих к черноморскому побережью, располагается 89,7% всех средств размещения и 87% качественных\* объектов.

40% номеров и 43% мест расположено в Сочинской агломерации (Сочи, Адлер, Сириус, Лоо, Красная Поляна, Эсто-Садок).

Горные курорты характеризуются точечной застройкой. Ограничения рельефа и привязка к трассам / подъёмникам концентрируют средства размещения в отдельных «горных деревнях». Красная Поляна (Сочи), Архыз (КЧР) и Лагонаки (Адыгея) формируют горнолыжный макрокластер.



# Тарифы

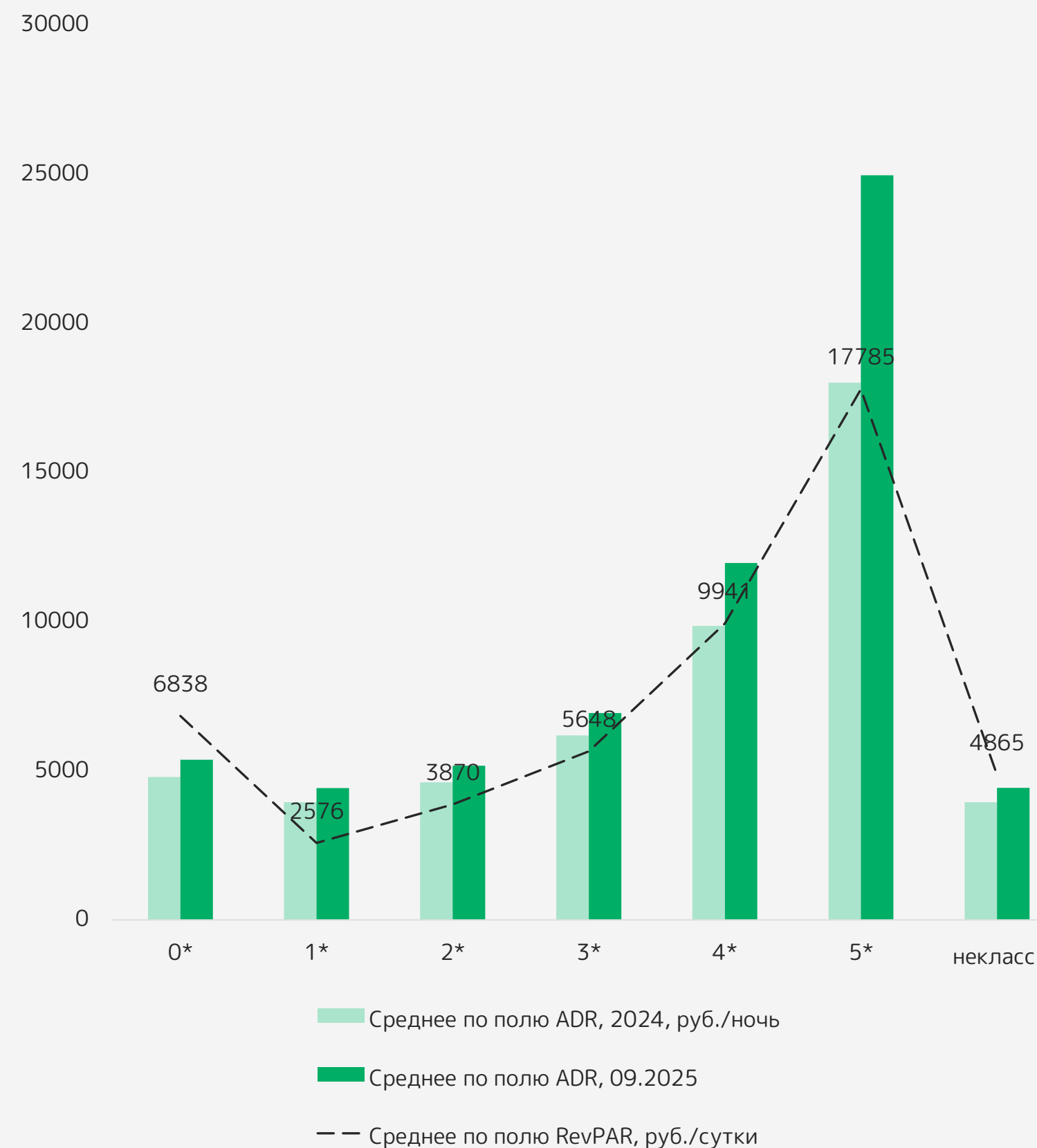
Тарифы на размещение в Сочи стабильно превышают средние значения по Краснодарскому краю.

Ценовой разрыв формируется за счёт более высокой доли объектов комфорт- и премиум-класса, развитой инфраструктуры и устойчивого спроса в высокий сезон. При этом внутри самого курорта наблюдается значительная дифференциация цен — как по типам объектов, так и по локациям.

Наиболее высокие тарифы фиксируются в апарт-отелях и пятизвёздочных курортных объектах, особенно в горных и новых туристических зонах. В то же время базовые форматы размещения (базы отдыха, кемпинги) в регионе могут быть дороже, чем в Сочи, что отражает специфику предложения и ограниченность альтернатив.

В 2025 году тарифы продолжают расти, особенно в сегменте качественного размещения.

Рост цен опережает инфляцию и всё чаще становится инструментом регулирования спроса, а не только отражением его увеличения. Это усиливает значение гибких и невозвратных тарифов, а также раннего бронирования.



# Загрузка

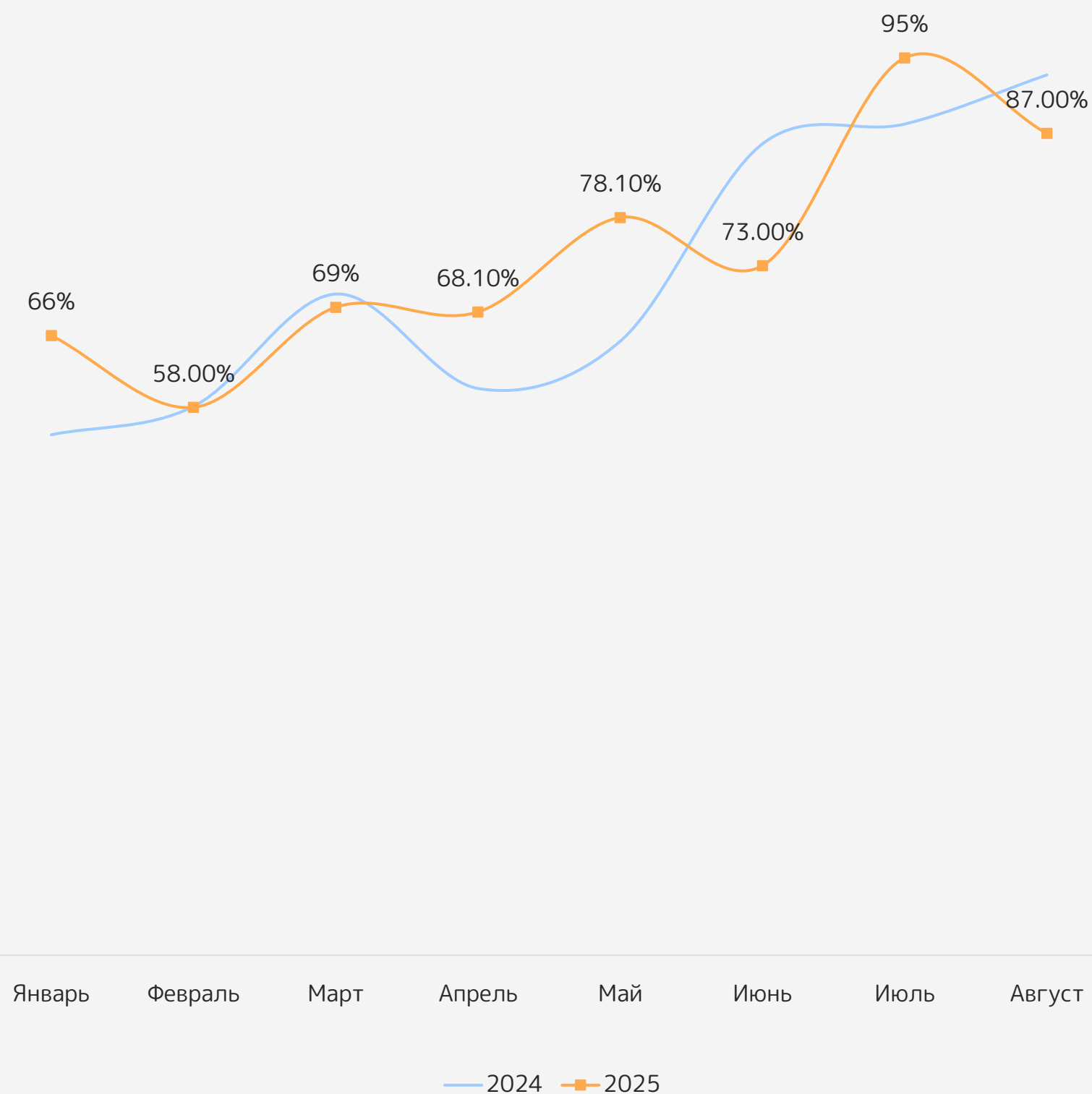
Летние месяцы стабильно демонстрируют пиковые значения, приближаясь к предельным уровням, тогда как зима остаётся наиболее слабым периодом. При этом в 2025 году летняя загрузка оказалась ниже рекордных значений прошлых лет, что указывает на частичное перераспределение туристического спроса.

Сочи выглядит устойчивее среднего по региону: уровень загрузки здесь выше, особенно в сегменте высококлассных объектов.

Отдельные территории (Сириус), показывают опережающую динамику, что связано с современной инфраструктурой, транспортной доступностью и насыщенным событийным календарём.

Важной тенденцией стало сглаживание межсезонья. Весенние месяцы всё чаще демонстрируют локальные пики загрузки. Это говорит о постепенном переходе от жёстко сезонной модели к более равномерному годовому спросу — прежде всего в наиболее развитых курортных зонах.

Загрузка номеров в Сочи, 2024/2025

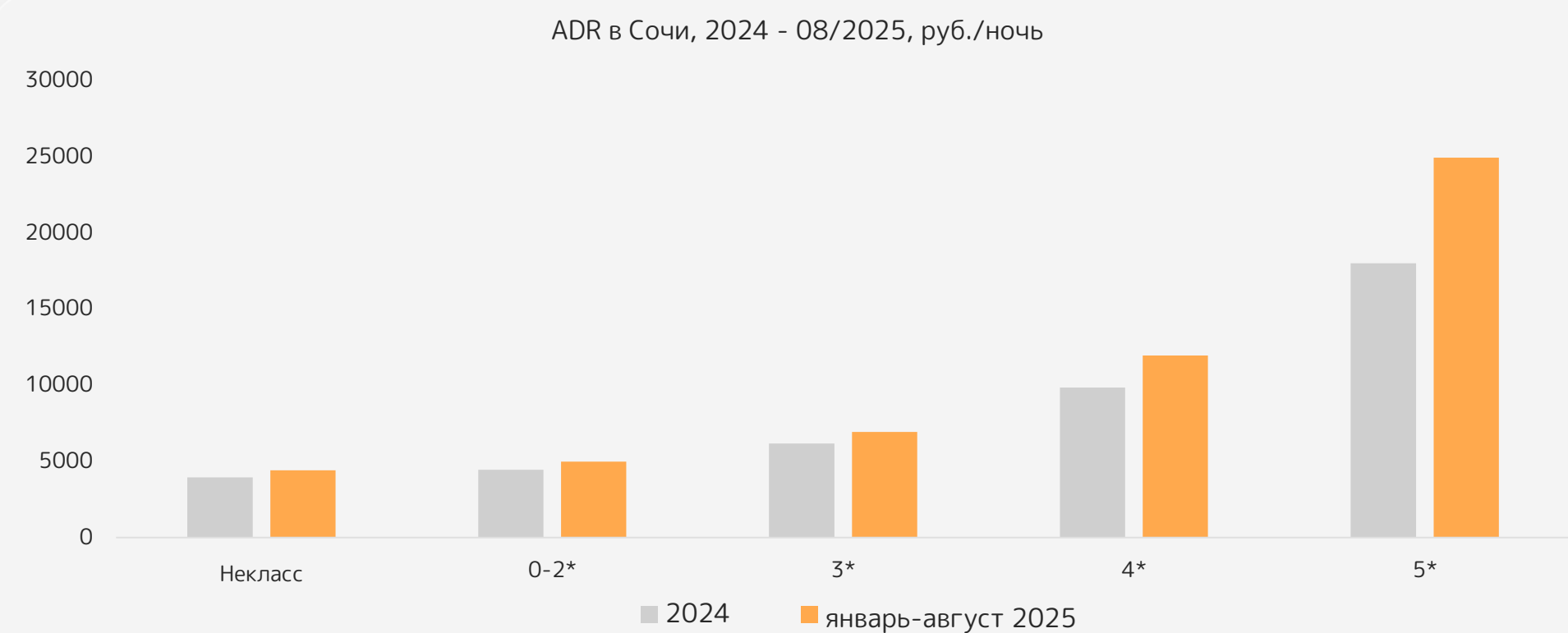
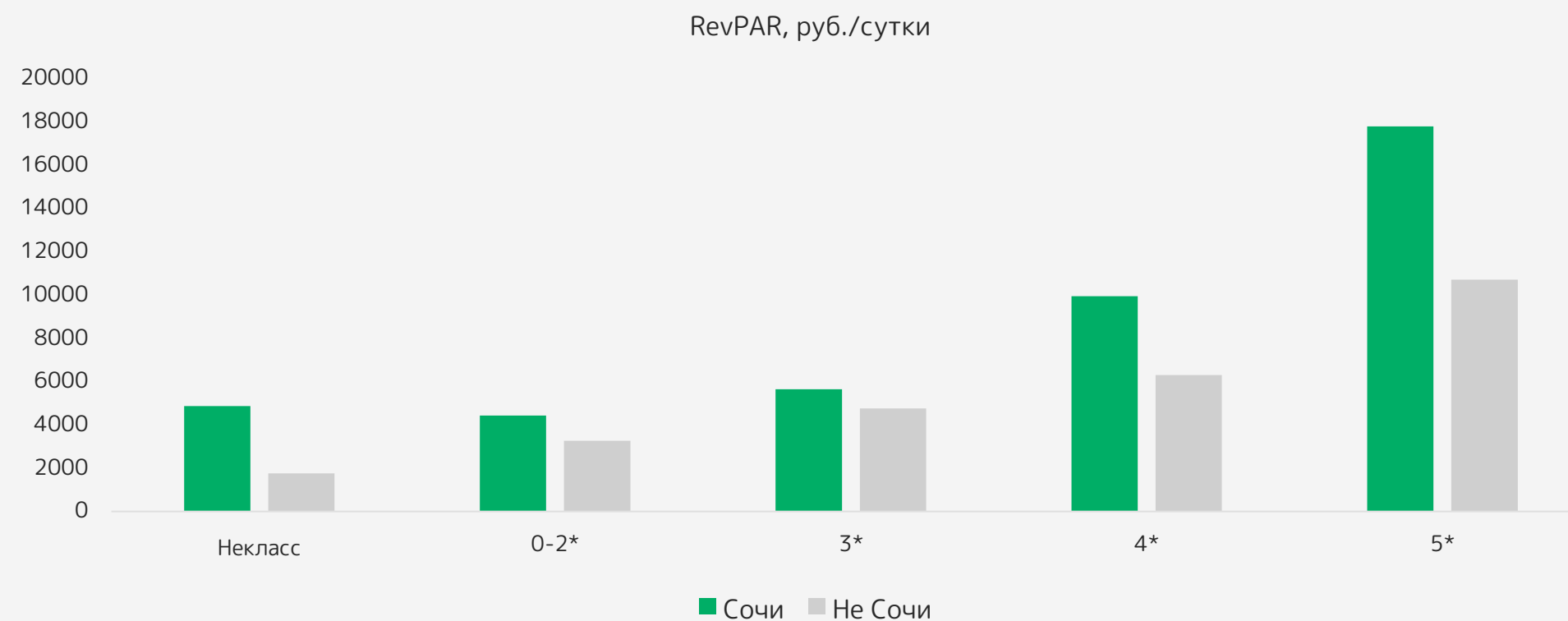


# Деньги

Финансовые показатели гостиничного рынка всё в большей степени зависят не только от загрузки, но и от тарифной политики. Рост ADR в 2024–2025 гг. позволил частично компенсировать снижение загрузки в отдельные периоды, поддерживая выручку на номер. Это особенно заметно в Сочи и в сегменте качественного размещения.

RevPAR демонстрирует более сдержанную динамику: при высокой сезонности пиковые значения остаются высокими, однако в межсезонье разрыв между доходами и потенциальной ёмкостью рынка сохраняется. Это подчёркивает важность круглогодичных форматов туризма и работы с корпоративным и событийным спросом.

Введение невозвратных тарифов и развитие раннего бронирования повышают предсказуемость денежных потоков и снижают операционные риски для отельеров. В результате финансовая модель отрасли становится более устойчивой, хотя и более чувствительной к качеству управления и маркетинговым стратегиям.



# Инвестиции

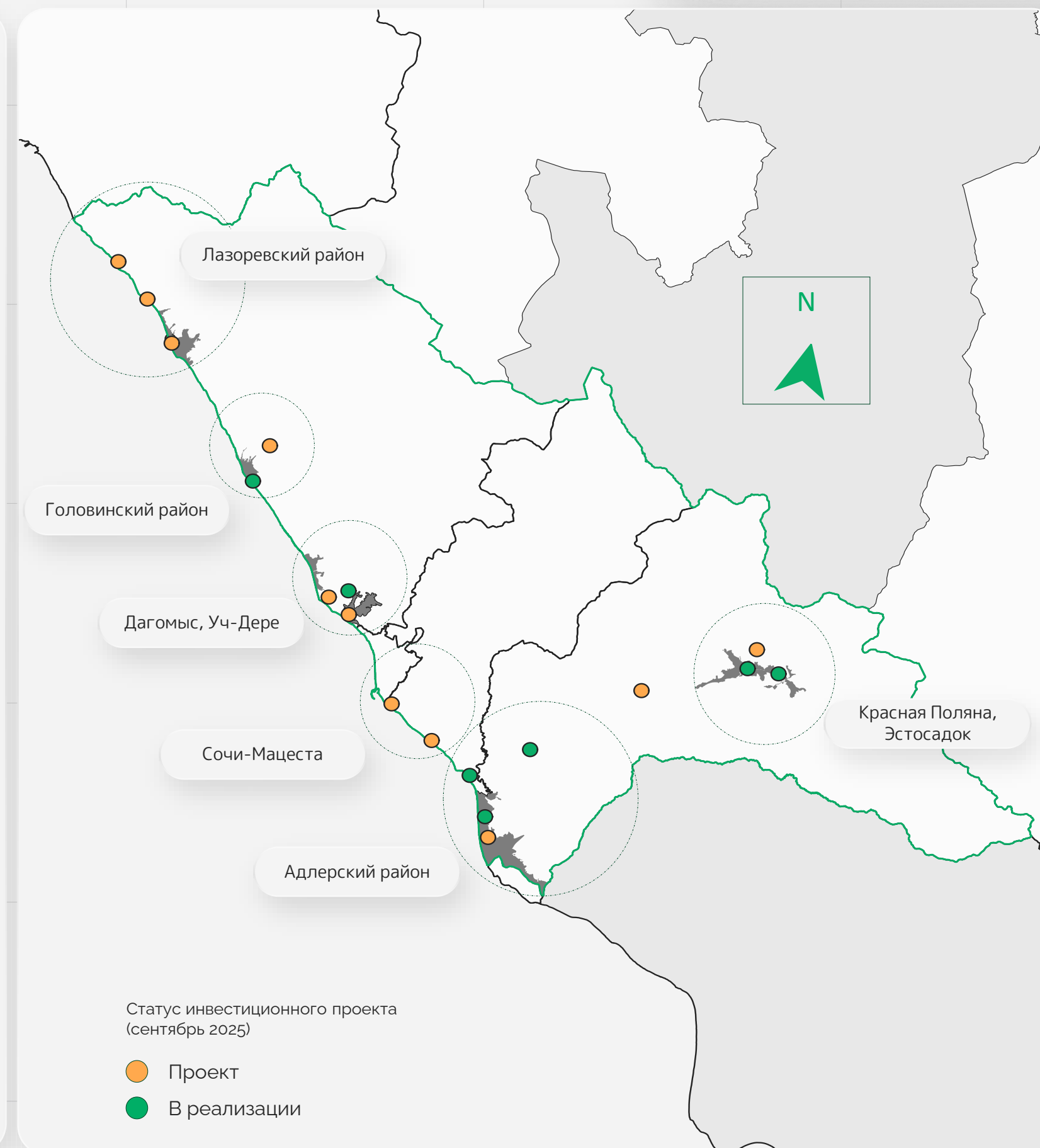
По состоянию на сентябрь 2025 года, в Сочи на разных стадиях находятся 34 инвестиционных проекта по строительству / реновации отелей или многофункциональных комплексов с гостиницами, КСР в Сочи.

## Проекты

Название	Сумма инвестиций	Номерной фонд	Срок реализации
Инвестиционный проект по созданию гостиничного комплекса категорий 3,4,5* на первой береговой линии пос. Лазаревское	6,2 млрд. руб.	700	2030
Создание гостиничного комплекса 3* в пгт. Красная Поляна Адлерского района	3.3 млрд руб.	-	2028
Инвестиционный проект по развитию «Санаторно-курортного комплекса «Медвежий угол»	3.2 млрд. руб.	125	2026
Инвестиционный проект «Три гостиницы» в п. Аше Лазаревского района	22.1 млрд. руб.	1000	2028
Реконструкция гостиницы «Alean Family Resort & SPA Sputnik» в Хостинском районе	4.1 млрд. руб.	210	2026
Строительство гостиничного комплекса категории «4 звезды» в районе ул. Троицкий микрорайон «Голубые Дали»	15 млрд. руб.	1700	2028
Инвестиционный проект по строительству гостиничного комплекса в Хостинском районе	2 млрд. руб.	-	2028
Инвестиционный проект «Гостиничный комплекс 4* «Playa Resort» в Лазаревском районе	17 млрд. руб.	-	2029
Строительство гостиничного комплекса «Вера» в п. Уч-Дере Лазаревского района	16 млрд. руб.	1200	2028
Строительство гостиницы в Лазаревском районе	2.5 млрд. руб.	-	2027
Инвестиционный проект по строительству агротуристического комплекса в Лазаревском районе	2 млрд. руб.	-	2028

## В реализации

Название	Сумма инвестиций	Номерной фонд	Срок реализации
Строительство аквапарка с гостиничным комплексом и объектами трудятся в п. Головинка Лазаревского р-на г. Сочи	28 млрд руб.	-	2027
Создание круглогодичного курорта «Красная Поляна» в п. Эстосадок Адлерского района	16.6 млрд руб.	-	2026
Инвестиционный проект «Санатории, включающие номерной административный фонд, помещения торговли, объекты общественного питания, объекты социально-культурного и бытового назначения, конференц-залы, рекреационные зоны со скверами, пешеходные дорожки»	9.9 млрд. руб.	500	2026
Инвестиционный проект «Премиальный гостиничный комплекс» в Адлерском районе	17.2 млрд. руб.	1000	2026
Инвестиционный проект «Объект капитального строительства пансионат «Кристалл»	12.4 млрд. руб.	420	2026
Строительство гостиничного комплекса Double Tree by Hilton категории 4*	5.9 млрд. руб.	-	2026
Инвестиционный проект по созданию гольф-курорта в Адлерском районе города Сочи	7.3 млрд. руб.	450	-



# Наша команда



**Олег Сажин**  
Директор



**Ксения Непомнящих**  
Заместитель директора

Стратегический и управленческий консалтинг



**Василий Григорьев**  
Директор отдела исследований рынка



**Екатерина Лысенко**  
Старший аналитик

Исследования



## CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

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

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE.XP

1994

Год основания

500+

Сотрудников

### Консультант года

CRE Moscow Awards 2020  
CRE Federal Awards 2020



### Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards  
2018, 2019, 2020

### 16 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи



Новости  
и актуальная аналитика  
в нашем ТГ-канале

core-xp.ru  
sila4.ru  
core-eco.ru  
core-doma.ru