

# БУТИК-ОТЕЛИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ ОБЗОР РЫНКА 2025



01

Бутик-отели:  
ключевые особенности



02

Бутик-отели в  
Центральной Азии



03

Тренды  
развития



# БУТИК-ОТЕЛИ: КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ И ИДЕНТИЧНОСТЬ

---

# Что такое бутик-отель?

## Определение

Бутик-отель – это небольшой, уютный тип гостиницы, который предлагает персонализированный, аутентичный опыт и часто отражает местную культуру. Определяющие черты бутик-отеля включают уникальный дизайн и архитектуру, соответствующие окружению; меньшее число номеров, создающее интимную и эксклюзивную атмосферу; тематические впечатления и персонализированные услуги, адаптированные к потребностям гостей.

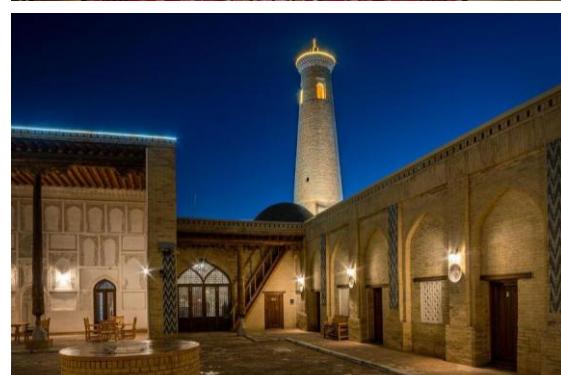
## Ключевые характеристики

- **Ограниченный масштаб:** обычно включает от 10 до 100 номеров
- **Привлекательные локации:** часто в исторических кварталах, рядом с историческими или культурными достопримечательностями, подчеркивающими аутентичность места.
- **Местная кухня:** меню включает местную кухню региона
- **Архитектура и дизайн:** значительное внимание уделяется эстетике, деталям, материалам, атмосфере - дизайн во многом рассказывает историю.
- **Независимость владения:** бутик-отели не являются частью крупных гостиничных сетей, что даёт свободу формировать стиль. Однако отсутствие профессионального управления нередко приводит к нерегулируемым решениям "по наитию", что может снижать комфорт гостей.



# Ключевые различия

Центральная Азия		Европа
• Этнический декор и архитектура в традиционном стиле	Дизайн	• Классика и современность с оттенком истории
• Доступный ценовой сегмент + формирующийся рынок	Цена/Качество	• Высокий ценовой сегмент + более зрелый рынок
• Центр города или близко к культурным объектам	Расположение	• Исторические кварталы и удаленные пригородные зоны
• Базовые удобства и акцент на атмосферу и локальный колорит	Сервисы	• Более широкий спектр услуг и фокус на комфорт



# Типы бутик-отелей



## Классический

Небольшие домашние объекты с характерным декором и местной кухней



## Люкс

Имеет изысканный интерьер, премиальные удобства и атмосферу эксклюзивности



## Дизайн

Бутик с концепцией вокруг заданной темы, где интерьер и сервис создают целостный атмосферный опыт



## Бюджетный

Доступный бутик, продуманный гостевой дизайн и опыт по доступной цене



## Исторический

Бутик расположен в отреставрированном в аутентичном стиле историческом здании или в здании культурного наследия



## Adventure

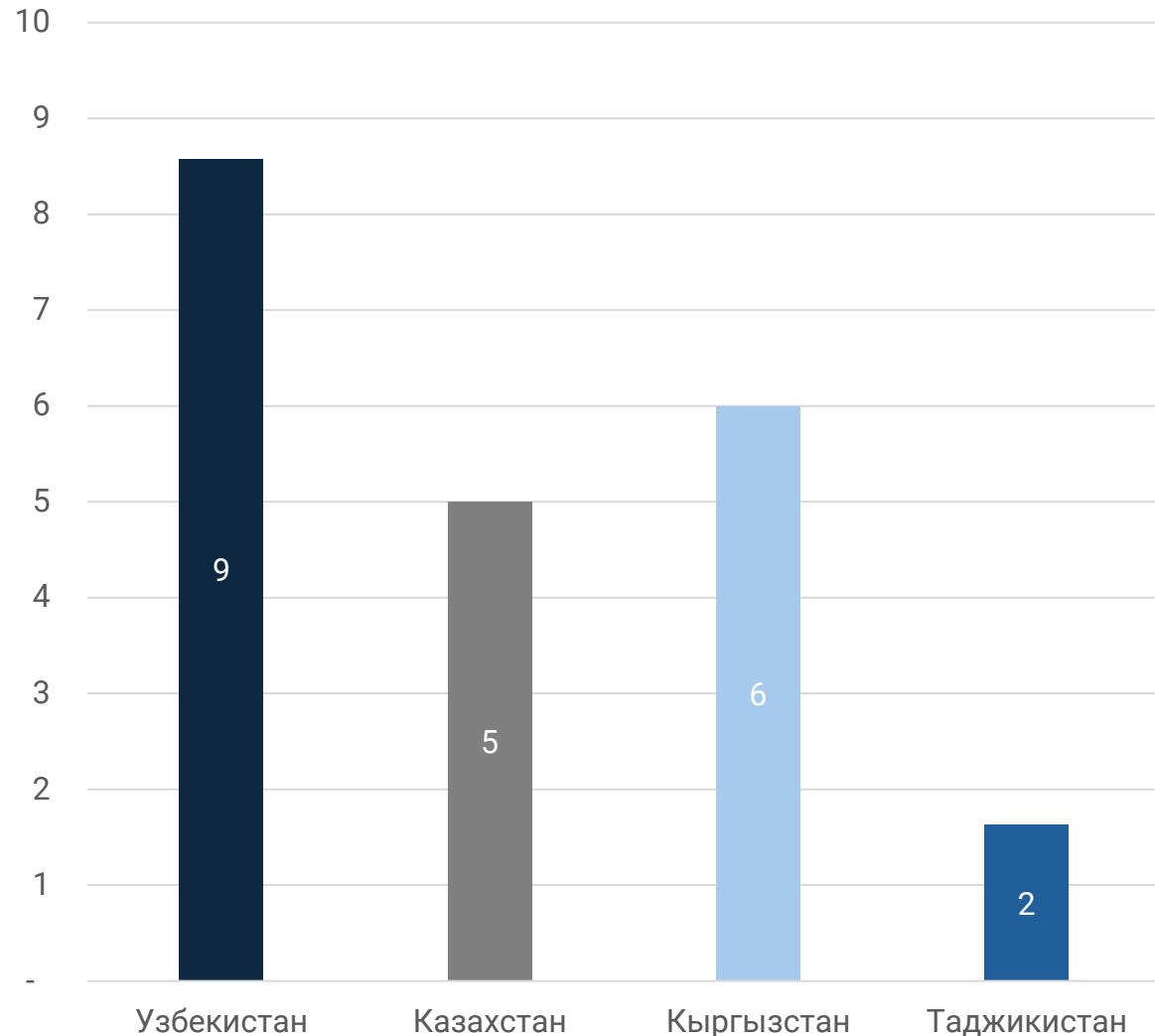
Бутик предлагает комфорт с активным отдыхом на природе, предлагающим в т.ч. туры

# БУТИК-ОТЕЛИ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ

---

# Центральная Азия

ОБЩАЯ ВЫРУЧКА, МЛН \$



\*цена на одного человека, без учета НДС, комиссии и оплаты за завтрак

## Общая выручка

- Лидером по объему выручки является Узбекистан - \$9 млн, что связано с большой концентрацией объектов в исторических городах (Бухара, Самарканд, Хива).
- Кыргызстан занимает второе место - \$6 млн, благодаря активному развитию в туристическом направлении.
- Казахстан насчитывает \$5 млн, отражая потенциал крупных городов и новых туристических кластеров.
- Таджикистан \$2 млн демонстрирует наименьший показатель, что связано с меньшей долей бутик-отелей в стране.

## Методология расчёта CMWP Uzbekistan

- Формула: количество номеров в бутик-отеле × средняя цена за номер\* × 365 дней × 60% загрузки.
- Источники данных о ценах: ручной сбор с онлайн-бронирований.
- Для каждого отеля была рассчитана потенциальная годовая выручка, далее данные агрегированы по странам.
- Показатель загрузки и вместимости стандартизирован (60%), что обеспечивает сопоставимость данных между странами.

## Количество качественных бутик-отелей в странах:

**41**

Узбекистан

**27**

Казахстан

**31**

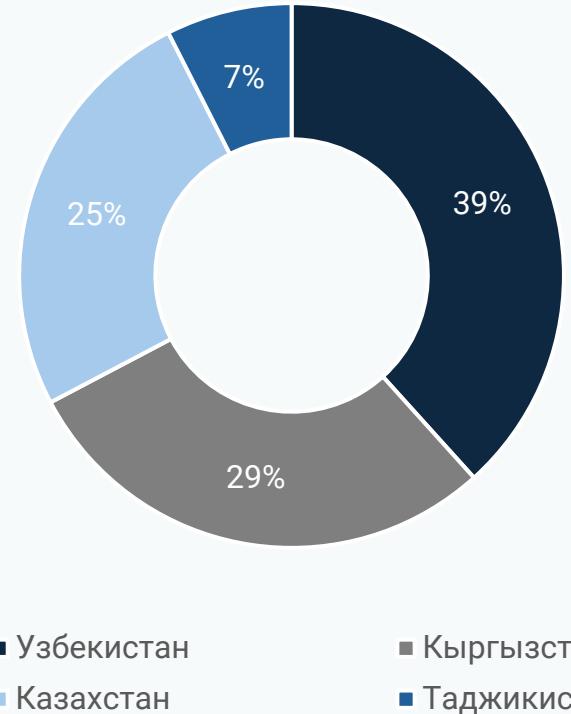
Кыргызстан

**8**

Таджикистан

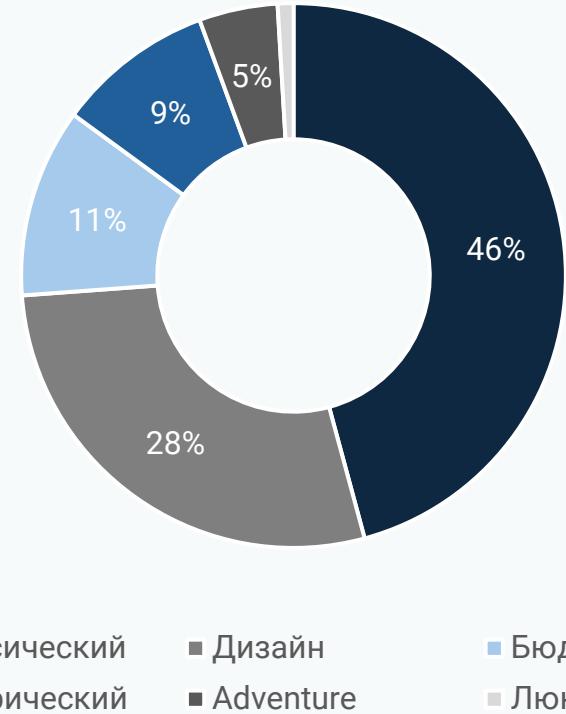
# Центральная Азия

ДОЛЯ БУТИК-ОТЕЛЕЙ ПО СТРАНАМ (1H2025)



Узбекистан занимает 39% от общей доли качественных бутик-отелей благодаря высоким туристическим потокам. В Кыргызстане рынок активно развивается в связи с привлекательностью страны в культурно-познавательном и природном аспектах (29%). В Казахстане развитие направлено на более крупные сетевые отели (25%).

СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННОГО ГОСТИНИЧНОГО ФОНДА (1H2025)



В Казахстане, Таджикистане и Кыргызстане преобладает классический формат бутик-отелей (46%); а в Узбекистане - сегмент дизайн-бутиков. Исторические отели, построенные в древних медресе, составляют всего 9% и в основном расположены в Узбекистане. Люкс представлен 1%.

Узбекистан – растущий тренд в сегменте бутиковых отелей за счёт интереса к культурному погружению, экологическому туризму и локальным форматам отдыха.

> 41

Качественные бутик-отели

> \$55

Средняя цена за ночь

> 17

Среднее количество комнат

> 12,16%

Средний годовой прирост комнат (5 лет)

## Выводы:

С 2020 по 2025 год число бутик-отелей в Узбекистане увеличилось почти в два раза с 24 (395 номеров) до 41 (702 номера). В структуре объектов доминируют дизайн-бутики (54%), потому что создание уникальной концепции становится ключевым фактором конкуренции на рынке.

## Основные удобства

- Размещение и комфорт:** стильные номера с кондиционером, индивидуальным дизайном, собственными ванными комнатами; лаунж-зоны и террасы с видом на внутренние дворы и сады.
- Спа и отдых:** массажные услуги и процедуры, хаммам / сауна, зона расслабления.
- Кухня и социальные пространства:** ресторан национальной и международной кухни, кафе-терраса, зона чайной культуры, залы для завтраков и мероприятий, лаунж-зоны.
- Уличная инфраструктура:** внутренние дворики, сады и ландшафтные зоны, крытые и открытые террасы, уютные уголки для отдыха и прогулок, аутентичный исторический дизайн.
- Удобство и сервис:** выгодное расположение в историческом центре и вокруг туристических зон, трансфер от/до аэропорта, парковка, стойка регистрации 24/7, организация экскурсий.

## Ключевые занятия

### Outdoor & Приключения

- Пешие маршруты, конные прогулки и экскурсии по историческим тропам и национальным паркам.
- Велосипедные маршруты по древним дорогам, джип-сафари по пустынным районам, рыбалка в горных реках.
- Полёты на воздушном шаре.

### Культура

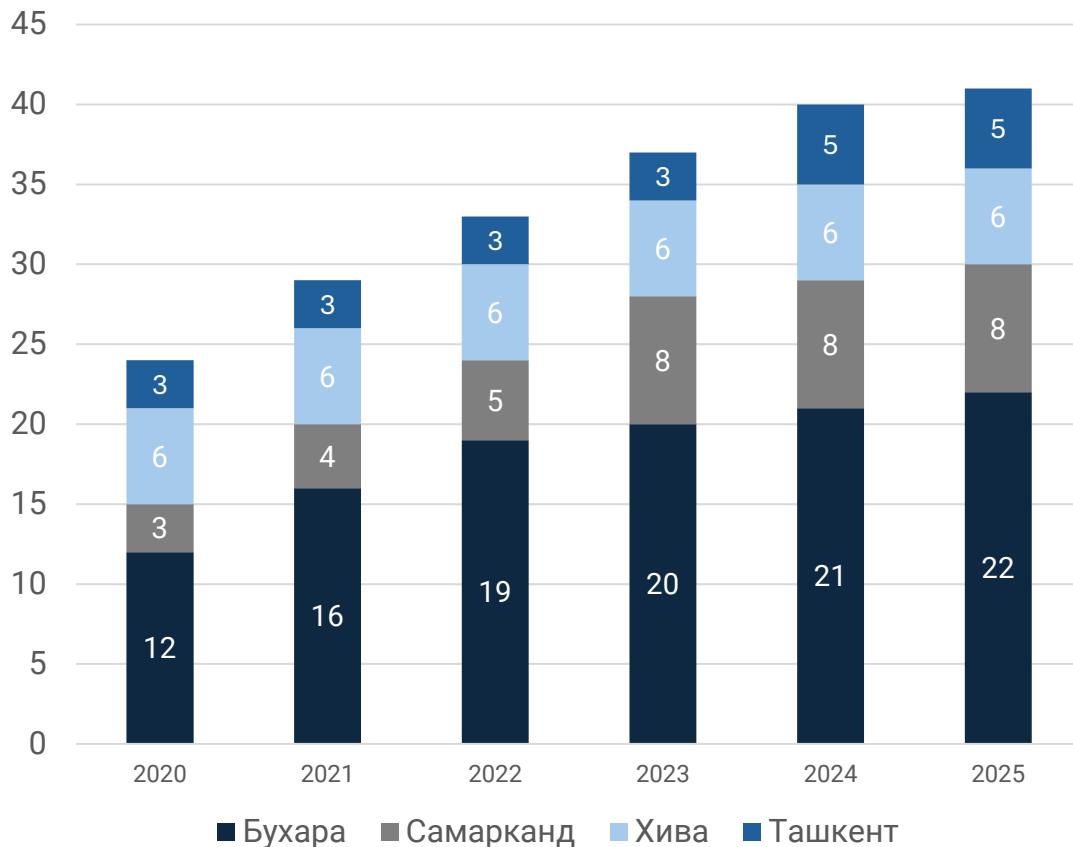
- Кулинарные мастер-классы по узбекской кухне, фольклорные представления, тематические ужины.
- Сельские туры, мастер-классы по ремеслам, традиционная музыка и танцы, культурно-познавательные воркшопы.

### Уникальные впечатления

- Проживание в стилизованных эко-лагерях или мини-бутик-домиках.
- Сезонные культурно-познавательные события, фестивали.

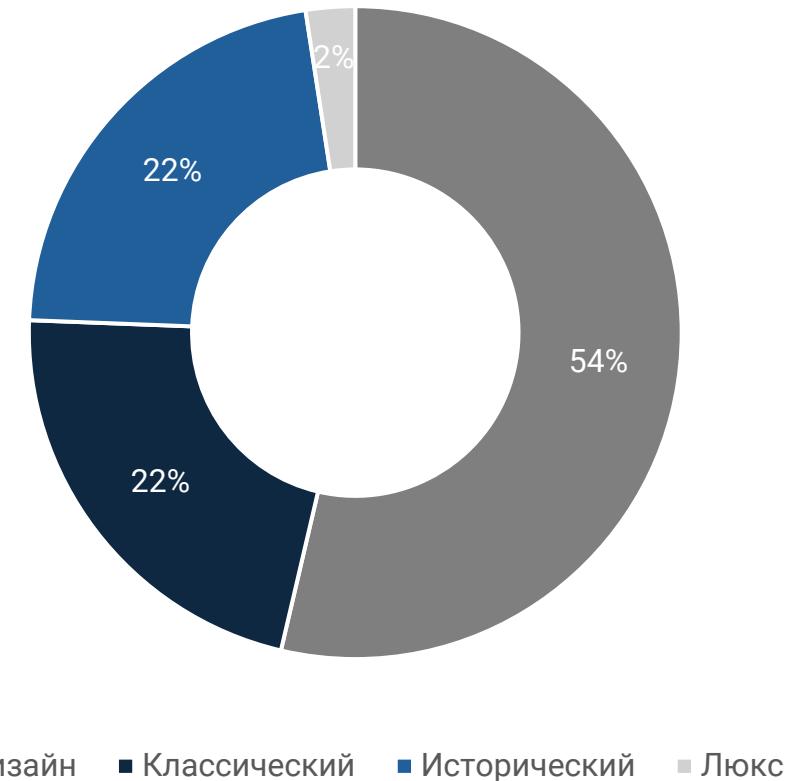
# Узбекистан

ДИНАМИКА РОСТА КОЛИЧЕСТВА БУТИК-ОТЕЛЕЙ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ



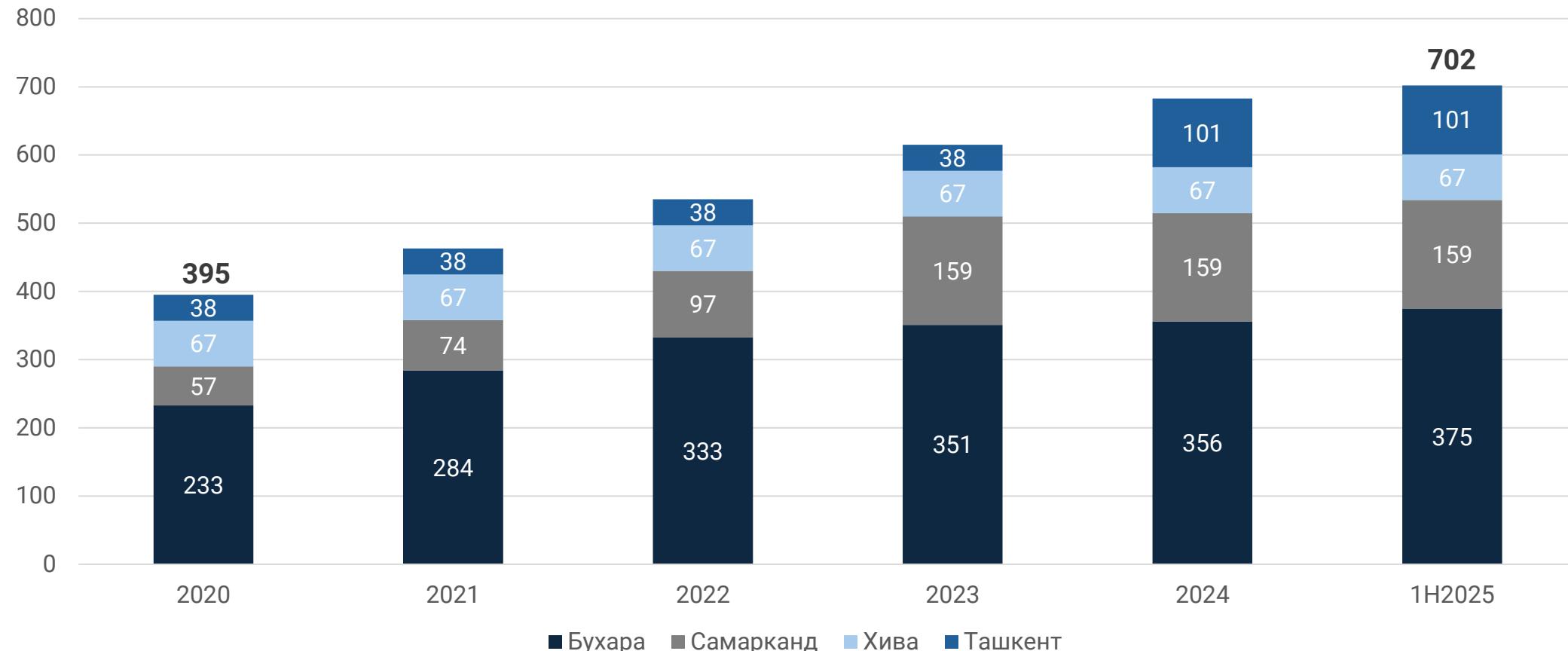
За 5 лет количество качественных бутик-отелей увеличилось почти в два раза, с 24 до 41. Наибольшее количество бутик-отелей приходится на Бухару, где количество выросло на 55%, в связи с популярностью региона у туристов. В Самарканде количество выросло с 3 в 2020 до 8 в первой половине 2025 года, что пристимулировано высоким потоком туристов и растущим спросом.

СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННОГО ГОСТИНИЧНОГО ФОНДА (1Н2025)



Бутик-отели Узбекистана отличает аутентичный дизайн, что соответствует исторической атмосфере городов Шёлкового пути (54% - дизайн). Большинство исторических отелей расположены в Бухаре (5 отелей) и в Хиве (3 отеля). Рынок Узбекистана предоставляет инвесторам возможность преобразовывать исторические здания в уникальные бутик-отели.

## ДИНАМИКА РОСТА НОМЕРНОГО ФОНДА КАЧЕСТВЕННЫХ БУТИК-ОТЕЛЕЙ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ



За 5 лет количество качественного номерного фонда увеличилось с 395 до 702 комнат, в связи с вводом новых отелей и растущим спросом. Ежегодный прирост комнат составляет 12,6% [CAGR] – [совокупный среднегодовой темп роста]. Наибольший рост с 233 в 2020 до 375 в 1H2025 наблюдается в Бухаре и составляет 61%. В Самарканде в этот же период количество увеличилось почти в 3 раза - с 57 до 159 комнат. Такой рост в городах обусловлен высоким туристическим потоком. Количество номерного фонда в Ташкенте остается ограниченным на фоне преобладания сетевых брендов.

# Топ бутик-отели

## Kosh Havuz Boutique Hotel



### Самарканд

- Рейтинг Booking - 9,6
- Средняя цена - \$107
- Количество номеров - 32
- Год открытия - 2023

### Описание:

- Расположен в историческом центре, в нескольких минутах от площади Регистан.
- Отель сочетает аутентичную атмосферу старого города с современными удобствами и высоким уровнем сервиса, создавая уникальное пространство для отдыха.

**Удобства:** Ресторан и бар, сад, внутренний двор, сауна и джакузи, бассейн, конференц-зал, терраса на крыше, прогулочные туры.

## Boutique Hotel Minzifa



### Бухара

- Рейтинг Booking - 9,3
- Средняя цена - \$46
- Количество номеров - 24
- Год открытия - 2017

### Описание:

- Расположен в самом сердце исторической Бухары, рядом с медресе Эшони Пир и в пешей доступности от ансамбля Ляби-Хауз.
- Отель сочетает восточную элегантность и домашний уют, предлагая гостям комфорт и атмосферу отдыха

**Удобства:** Ресторан и бар, терраса на крыше с джакузи, сад и внутренний двор, сауна и оздоровительный массаж.

## Kukaldosh Boutique Hotel



### Бухара

- Рейтинг Booking - 8,9
- Средняя цена - \$58
- Количество номеров - 14
- Год открытия - 2014

### Описание:

- Отель в историческом центре Бухары спроектирован в духе средневековых построек города.
- Архитектура опирается на мотивы традиционных жилых домов Бухары с характерными глинобитными фасадами и декоративным оформлением.

**Удобства:** Ресторан и кофейня, бар, терраса и патио, зона для пикника, помещения для встреч и банкетов.

Бутик-отели Казахстана формируют устойчивый, но пока ограниченный сегмент рынка за счёт сочетания современной инфраструктуры, культурно-исторической аутентичности и востребованности у туристов в крупнейших городах страны.

> 27

Качественные бутик-отели

> \$40

Средняя цена за ночь\*

> 21

Среднее количество комнат

> 28,10%

Средний годовой прирост комнат (5 лет)

## Выводы:

Сегмент бутик-отелей представлен в ограниченном количестве из-за значительного доминирования сетевых операторов.

Количество бутик-отелей выросло за период за 5 лет (2020-1H2025) с 9 (167 комнат) до 27 (576 комнат), при этом основное число объектов сосредоточено в культурных центрах Алматы и Астане.

## Основные удобства

- Размещение и комфорт:** современные номера с кондиционером, собственными ванными комнатами, семейные номера; уютные лаунж-зоны, террасы и внутренние дворики с видом на город или природу.
- Спа и отдых:** фитнес- и wellness-зоны, массажные услуги, сауна и spa-процедуры; отдельные объекты оснащены бассейнами и зонами релаксации.
- Кухня и социальные пространства:** ресторан и бар с национальной и европейской кухней, кафе-террасы, зоны для завтраков; караоке, бильярд, лаунжи для встреч и мероприятий.
- Уличная инфраструктура:** террасы и сады для отдыха, прогулочные маршруты и хайкинг вблизи гор, детские площадки и игровые зоны; бесплатная парковка.
- Удобство и сервис:** круглосуточная стойка регистрации, трансфер из/в аэропорт, бизнес-центр и конференц-залы, услуги консьержа, обслуживание в номерах.

## Ключевые занятия

### Outdoor & Приключения

- Пешие маршруты и хайкинг в горных районах Алматинского региона.
- Конные прогулки по степям и экскурсии по национальным паркам.
- Горнолыжный спорт, фрирайд и зимние активности (Шымбулак, Ак-Булак, Нурутау).

### Культура

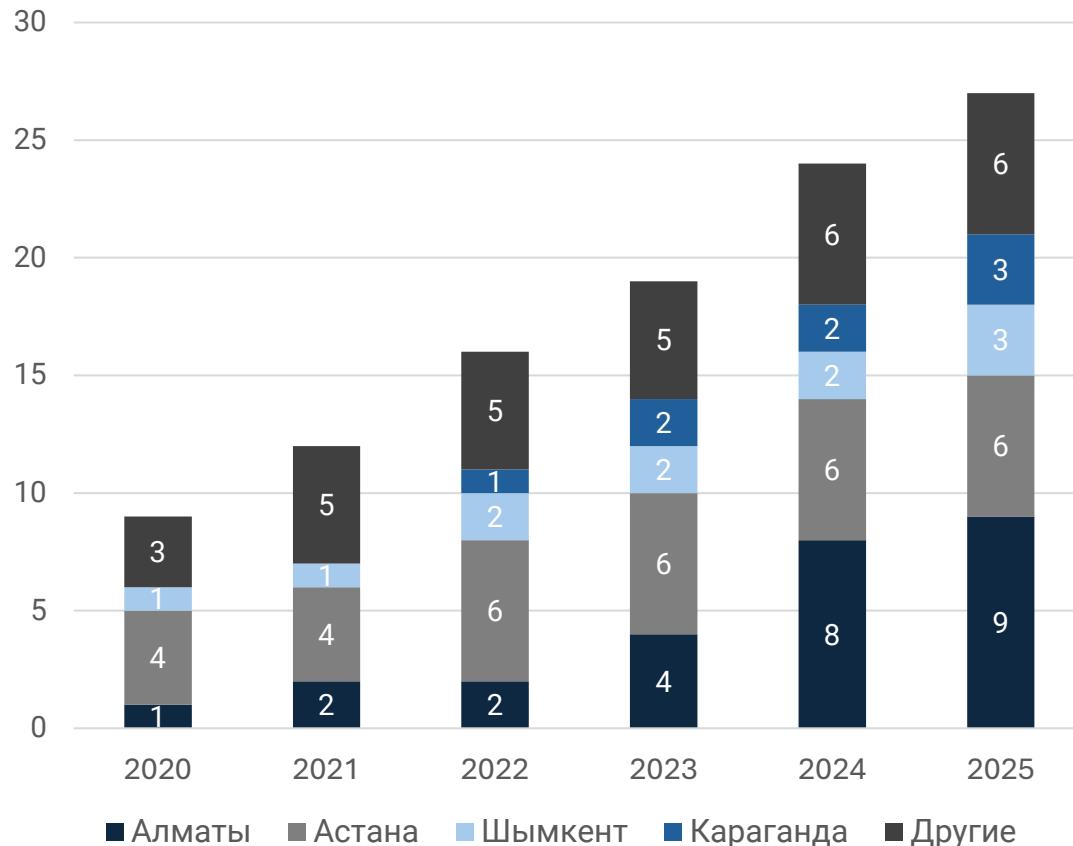
- Кулинарные мастер-классы казахской кухни.
- Фольклорные концерты, этно-шоу, национальные праздники.
- Конные игры и демонстрации традиционных охотничьих практик.

### Уникальные впечатления

- Эко-туры в природных зонах (Чарын, Кольсайские озёра).
- Сезонные фестивали, этнокультурные ярмарки и музыкальные open-air события.

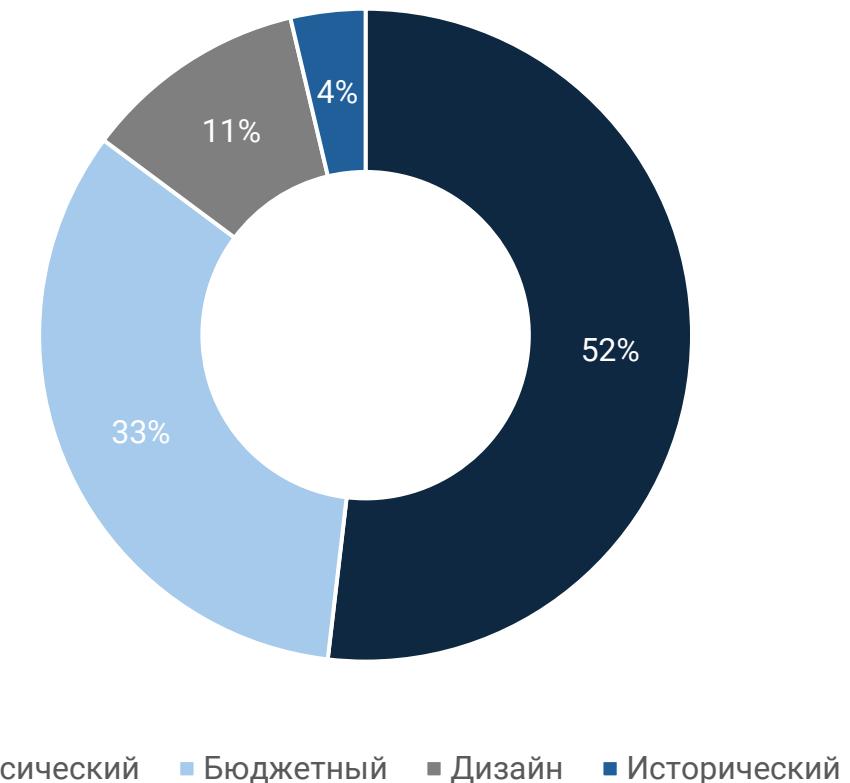
# Казахстан

ДИНАМИКА РОСТА КОЛИЧЕСТВА БУТИК-ОТЕЛЕЙ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ



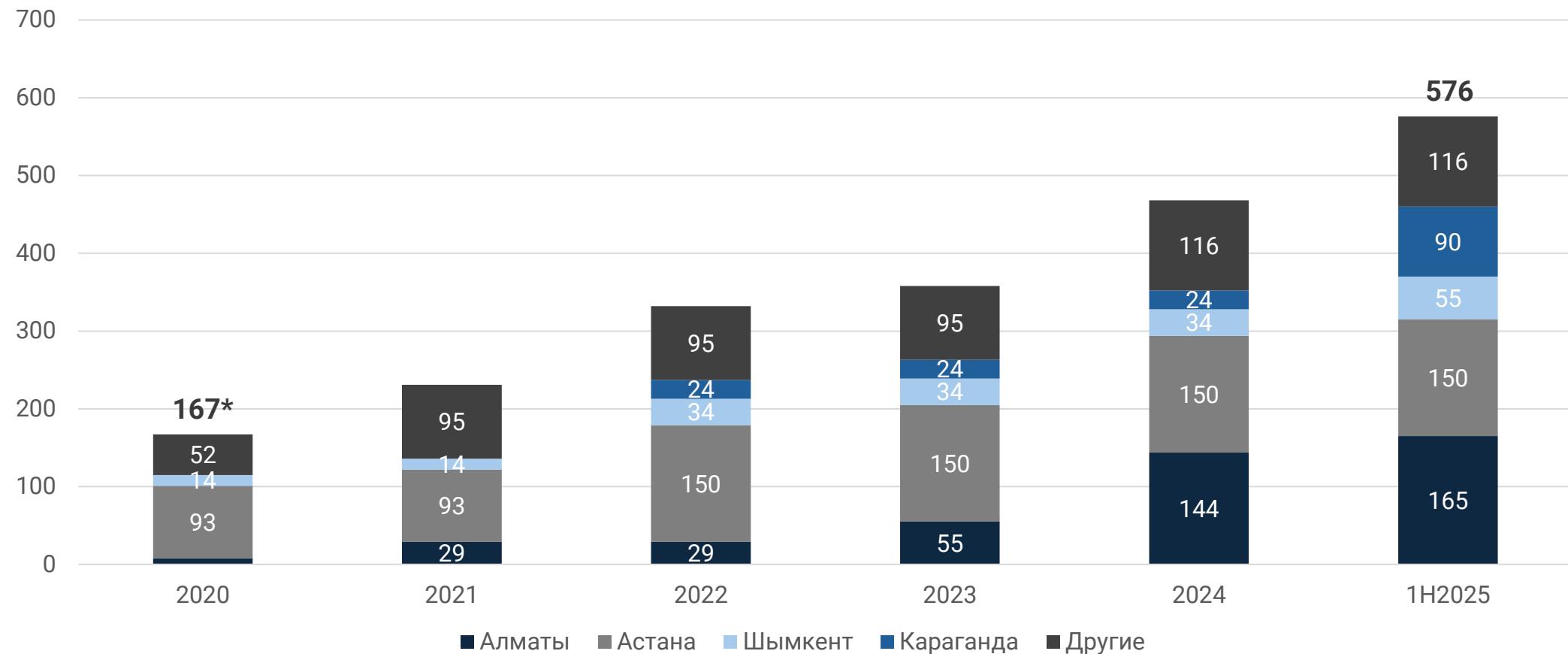
За период с 2020 по 1H2025 количество качественных бутик-отелей увеличилось в три раза. Основными центрами развития являются Алматы, где количество выросло с 1 до 9. Рост объясняется подъемом интереса к горному отдыху и туризму. Также рост заметен в Караганде, в связи с растущей промышленностью в городе и развитием делового туризма.

СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННОГО ГОСТИНИЧНОГО ФОНДА (1H2025)



Рынок в основном ориентирован на традиционные (52% - классические), и доступные решения в городах (33% - бюджетные), уникальные сегменты остаются нишевыми и составляют 15% (дизайн-бутики, исторические). Рынок в основном заполнен сетевыми отелями, в связи с чем рынок бутиков концентрируется на предоставлении услуг в более низком ценовом сегменте.

## ДИНАМИКА РОСТА НОМЕРНОГО ФОНДА КАЧЕСТВЕННЫХ БУТИК-ОТЕЛЕЙ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ



За последние 5 лет номерной фонд вырос с 167 до 576, ежегодный прирост комнат составляет 28,10% [CAGR]. . Видимый прирост номерного фонда заметен в Алматы (с 8 до 165), в связи с популярностью локации для активного туризма. В Астане наблюдается статичное количество качественных бутик-отелей, где с 2021 до 2022 произошел резкий рост на 61%, после чего рост рынок остановился. С 2024 по 1H2025 количество номерного фонда в Караганде увеличилось почти в 4 раза в связи с ростом делового туризма.

\*При указании объема номерного фонда в 167 номеров на 2020 г. в графике технически не отражается фактическое количество качественных бутиков в Астане (8).

# Топ бутик-отели

## Inn Ozz



### Караганда

- Рейтинг Booking - 8,9
- Средняя цена\* - \$32
- Количество номеров - 39
- Год открытия - 2024

### Описание:

- Выделяется своим аутентичным дизайном, где современные интерьеры гармонично сочетаются с национальными элементами декора.
- Уникальная атмосфера и продуманный сервис делает его особенно привлекательным для гостей.

**Удобства:** Ресторан и бар, терраса, парковка, открытый бассейн, спа - сервисы, массаж.

## Boutique Hotel Traditional



### Астана

- Рейтинг Booking - 9,2
- Средняя цена\* - \$44
- Количество номеров - 4
- Год открытия - 2012

### Описание:

- Уникален своим сочетанием современного комфорта и традиционного уюта: обеспечивает атмосферу приватности и персонального сервиса.
- Удобное расположение вблизи культурных достопримечательностей

**Удобства:** Терраса и сад, ресторан и бар, пешие прогулки и хайкинг, караоке и бильярд, детские площадки и игровые зоны, фитнес- и спа-зона с сауной.

## Pana Boutique Hotel



### Шымкент

- Рейтинг Booking - 9,3
- Средняя цена\* - \$31
- Количество номеров - 20
- Год открытия - 2022

### Описание:

- Сочетает уютный формат с широким набором возможностей для отдыха и развлечений.
- Находится в самом центре Шымкента, что создает дополнительные удобства для гостей.

**Удобства:** Терраса, ресторан и бар, бесплатная парковка, круглосуточная стойка регистрации.

# Кыргызстан

Бутик-отели Кыргызстана формируют растущий сегмент, сосредоточенный в туристических центрах и около Иссык-Куля, предлагая сочетание этнической атмосферы, современных удобств и активного отдыха.

> 31

Качественные бутик-отели

> \$46

Средняя цена за ночь\*

> 20

Среднее количество комнат

> 7,25%

Средний годовой прирост комнат (5 лет)

## Выводы:

За пять лет количество бутик-отелей в Кыргызстане увеличилось на 48% - с 21 объекта (446 номеров) в 2020 году до 31 (633 номера) в первой половине 2025. В структуре рынка преобладают классические бутик-отели (68%), являясь стандартным типом размещения для туристов.

## Основные удобства

- Размещение и комфорт:** современные номера с этно-элементами дизайна, семейные и стандартные категории; уютные лаунж-зоны, террасы и внутренние дворики с садом, бар и кофейнями.
- Спа и отдых:** фитнес- и оздоровительные зоны, массажные процедуры, wellness-услуги; места для релаксации на свежем воздухе.
- Кухня и социальные пространства:** ресторан и бар с национальной кухней, зоны для завтраков и гастрономических активностей; паб, кафе-террасы и арт-галереи как культурные площадки.
- Уличная инфраструктура:** сады, террасы и зоны отдыха под открытым небом; культурные мероприятия и тематические вечера; площадки для прогулок, вело- и конных туров.
- Удобство и сервис:** трансфер из/в аэропорт, организация экскурсий и культурных программ, круглосуточная стойка регистрации.

## Ключевые занятия

### Outdoor & Приключения

- Пешие прогулки и хайкинг по окрестным горам.
- Конные туры, организуемые отелями для гостей.
- Рыбалка и активный отдых на Иссык-Куле с пляжными зонами бутик-отелей.

### Культура

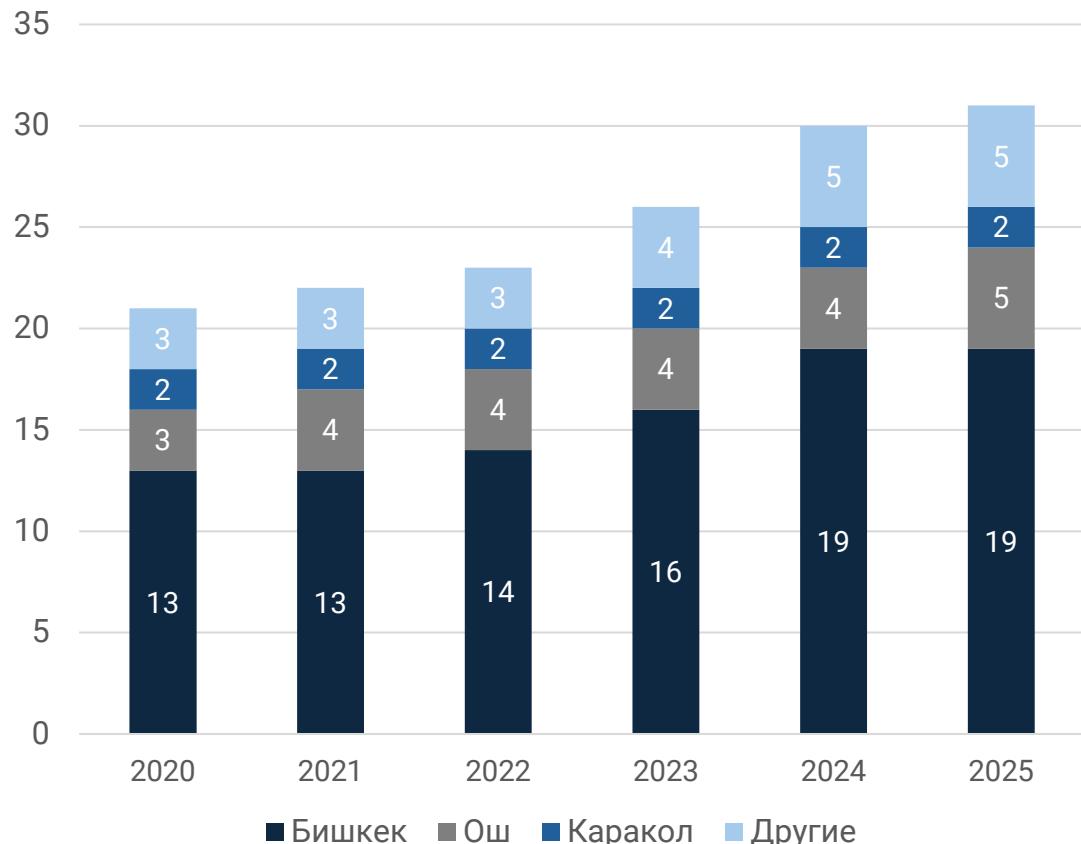
- Гастрономические вечера с блюдами и дегустациями кыргызской кухни.
- Арт-галереи и выставки на территории бутик-отелей.
- Живая музыка, фольклорные вечера и этно-шоу для гостей.

### Уникальные впечатления

- Культурно-познавательные мастер-классы (кулинария, ремёсла) в отеле.
- Атмосферные «этно-бутики» с садами и зонами отдыха на свежем воздухе.

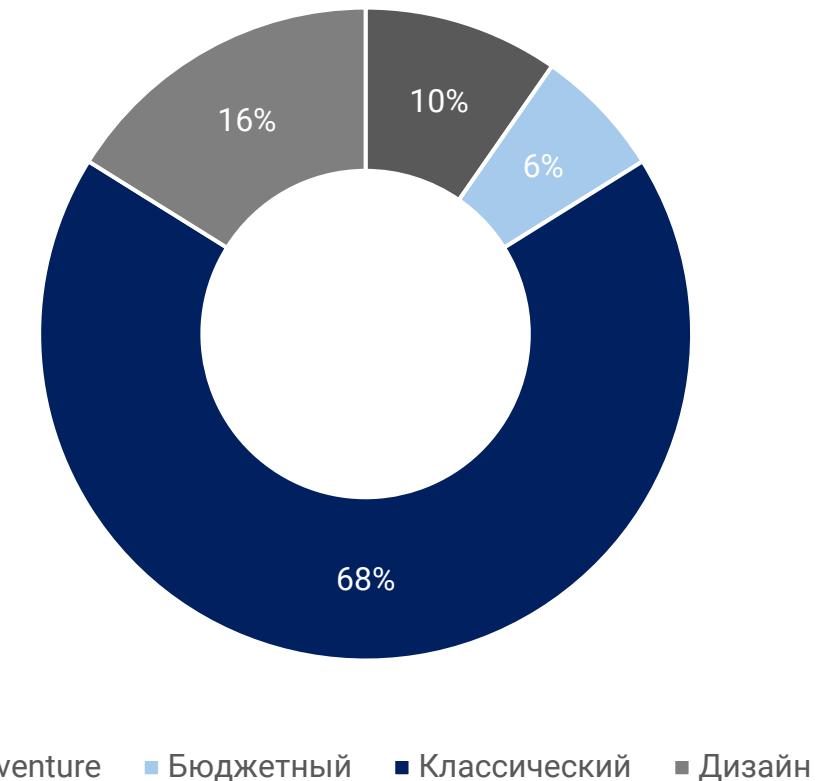
# Кыргызстан

## ДИНАМИКА РОСТА КОЛИЧЕСТВА БУТИК-ОТЕЛЕЙ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ



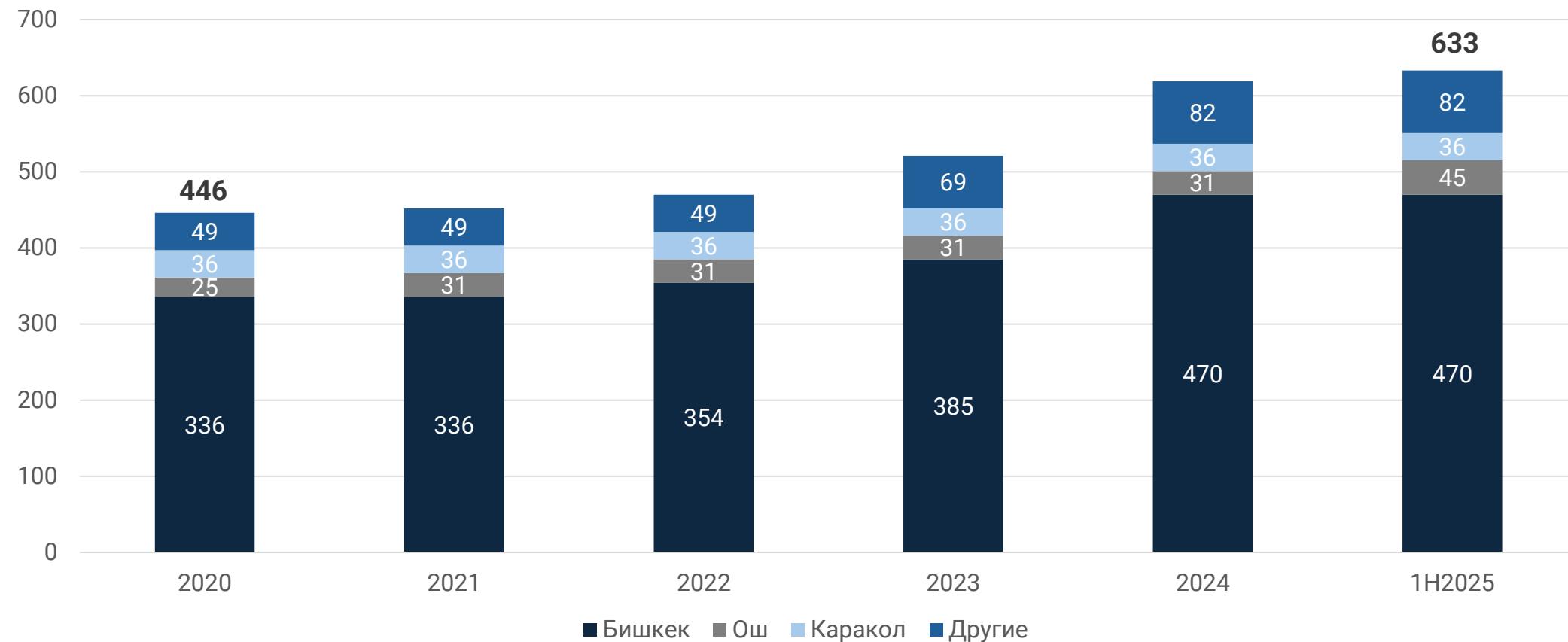
За период 2020 - 1H2025 количество качественных объектов увеличилось почти в полтора раза. В связи с развитием Бишкека как делового и туристического центра количество бутик отелей возросло на 68% за пять лет. В других городах бутик-отели продолжают расти благодаря развитию туристической инфраструктуры.

## СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННОГО ГОСТИНИЧНОГО ФОНДА (1H2025)



Классические бутик-отели занимают самую высокую долю 68%, поскольку рынок ориентируется в развитии на уже устоявшиеся и понятные форматы. Рынок также сконцентрирован на аутентичных дизайнах, что отражает культуру Кыргызстана (16% - дизайн). В Кыргызстане набирает популярность adventure-формат, где предлагается активный отдых в предгорных зонах (10%).

## ДИНАМИКА РОСТА НОМЕРНОГО ФОНДА КАЧЕСТВЕННЫХ БУТИК-ОТЕЛЕЙ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ



С 2020 по 1H2025 качественный номерной фонд вырос на 42% с 446 до 633. Рынок демонстрирует стабильный прирост качественных номеров: средний годовой прирост составляет 7,25% [CAGR]. Центром развития сегмента является столица страны – Бишкек, главная локация для различных типов туризма. В Бишкеке за 5 лет рост номерного фонда составил 40% (с 336 до 470 номеров). Каракол и Ош остаются на одном уровне и выступают точками для горного adventure - туризма.

# Топ бутик-отели

## Bugu Hotel Bishkek



### Бишкек

- Рейтинг Booking - 9,0
- Средняя цена\* - \$59
- Количество номеров - 17
- Год открытия - 2017

#### Описание:

- Уникален своим концептуальным оформлением в стиле лофт с элементами этно-декора, где переплетаются национальный колорит кыргызской культуры и скандинавская эстетика с персонализированным сервисом.

**Удобства:** Ресторан и бар, трансфер из/в аэропорт, фитнес- и спа-зоны, пешие прогулки, террасы и сады.

## Navat Hotel



### Бишкек

- Рейтинг Booking - 8,7
- Средняя цена\* - \$78
- Количество номеров - 11
- Год открытия - 2019

#### Описание:

- Уникален своим расположением в самом центре Бишкека, в окружении главных достопримечательностей города
- Национальный этно-стиль в интерьере, аутентичный декор и атмосфера кыргызской культуры.

**Удобства:** Террасы, ресторан и бар, культурные активности (пешие прогулки, вело- и конные туры, рыбалка), арт-галереи и паб, фитнес/оздоровительные услуги.

## Ethno Boutique Hotel Osh



### Бишкек

- Рейтинг Booking - 8,5
- Средняя цена\* - \$30
- Количество номеров - 9
- Год открытия - 2017

#### Описание:

- Сочетание современного уровня комфорта и традиционной кыргызской атмосферы.
- Дизайн с этническими мотивами, наличием аутентичных элементов (юрта и уютный внутренний дворик).

**Удобства:** Этно-атмосфера с садом, террасой и уличным камином, культурные и гастрономические активности, зоны для отдыха на свежем воздухе, бар и кофейня.

# Таджикистан

Бутик-отели Таджикистана представляют собой наименьший сегмент рынка в Центральной Азии, но также демонстрируют умеренный рост.

> 8

Качественные бутик-отели

> \$46

Средняя цена за ночь\*

> 22

Среднее количество комнат

> 12,06%

Средний годовой прирост комнат (5 лет)

## Выводы:

Таджикистан имеет наименьшую долю бутик-отелей в Центральной Азии.

За период с 2020 по 1H2025 количество бутик-отелей увеличилось с 3 (103 номера) до 8 объектов (182 номера).

95% качественных бутик-отелей сосредоточены в столице страны - Душанбе.

## Основные удобства

- Размещение и комфорт:** современные номера, отдельные категории для некурящих гостей; террасы и садовые зоны для отдыха; просторные лаунж-пространства.
- Спа и отдых:** оздоровительные зоны с сауной и зонами релаксации; джакузи в отдельных объектах; фитнес-центр с возможностями для физической активности гостей.
- Кухня и социальные пространства:** ресторан и бар с национальной кухней, завтраки на территории; зоны для барбекю и пикников; паб или кафе.
- Уличная инфраструктура:** террасы, сады и площадки для отдыха под открытым небом; велоактивности - прокат велосипедов и велотуры; зоны для пикников и BBQ.
- Удобство и сервис:** бесплатный трансфер из/в аэропорт, детские игровые площадки и семейные зоны, бильярд; зарядка для электромобилей, парковки.

## Ключевые занятия

### Outdoor & Приключения

- Экскурсии по историческим и природным достопримечательностям Таджикистана с гидом.
- Катание на лодках и рыбалка на горных реках и озёрах.
- Верховая езда по горным маршрутам.

### Культура

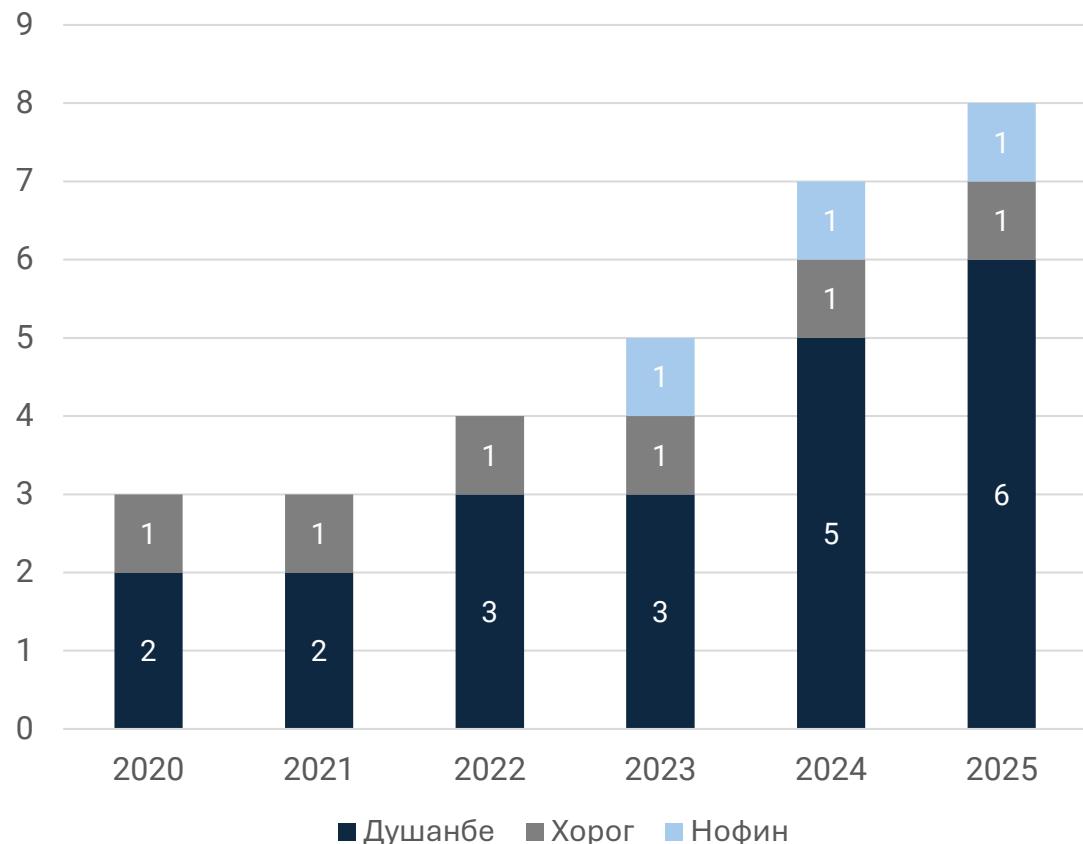
- Вечера с традиционной таджикской кухней и мастер-классы по приготовлению национальных блюд.
- Экспозиции современного и народного искусства в холлах и галереях бутик-отелей.

### Уникальные впечатления

- Погружение в атмосферу традиционного таджикского дома с внутренними двориками и частными садами.
- Индивидуальные экскурсии с фокусом на этнографию и природу региона.

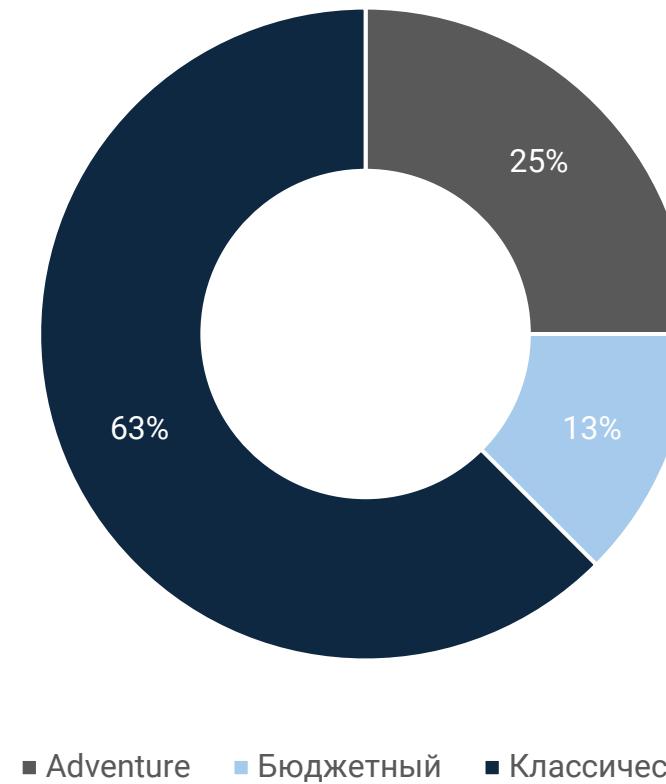
# Таджикистан

## ДИНАМИКА РОСТА КОЛИЧЕСТВА БУТИК-ОТЕЛЕЙ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ



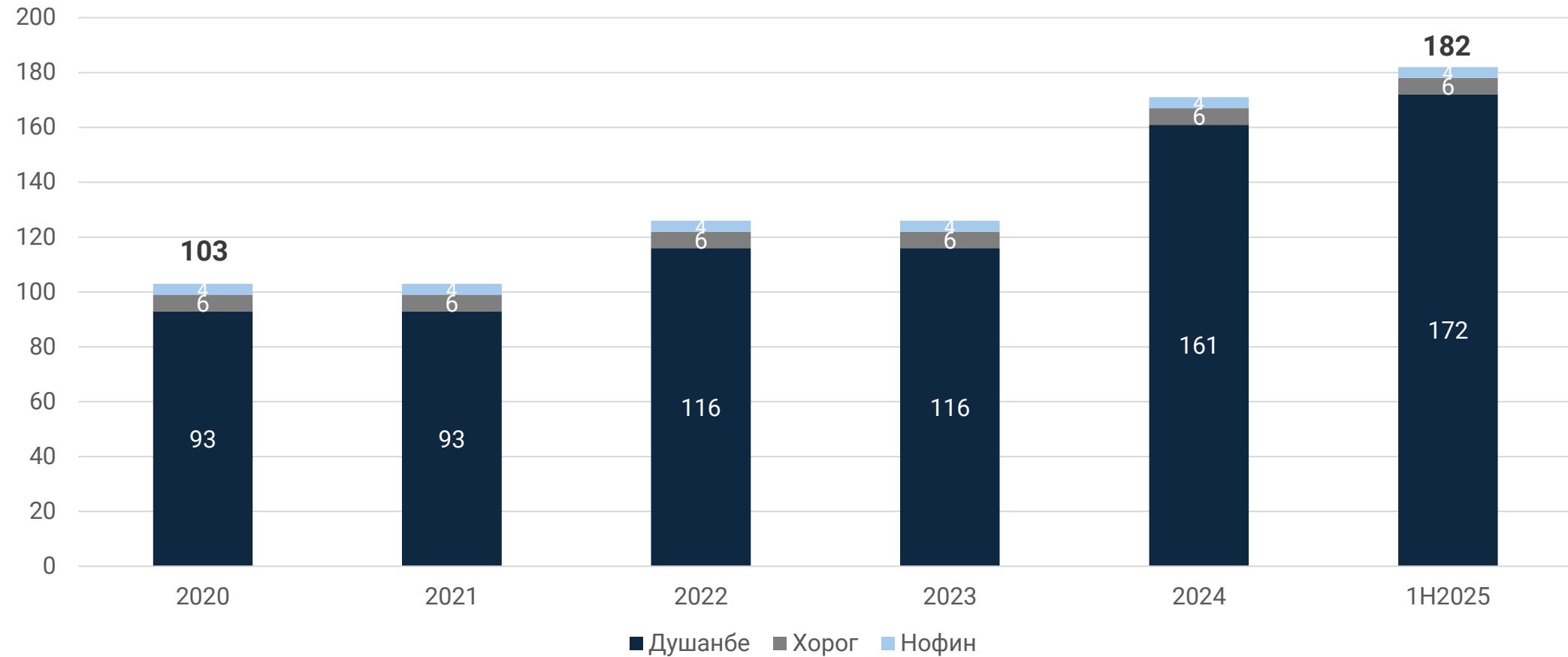
На данный момент рынок качественных бутик-отелей в Таджикистане остается ограниченным и насчитывает 8 объектов. Наибольшая концентрация объектов приходится на Душанбе, так как столица является основной точкой потока туристов и насчитывает 6 объектов.

## СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННОГО ГОСТИНИЧНОГО ФОНДА (1H2025)



Классические бутик-отели занимают основную долю (63%). Сегмент adventure составляет 25%, отражая рост интереса к активному отдыху и природным локациям. Дизайн-отели сложнее с точки зрения создания концепции, поэтому не представлены на данный момент насыщения рынка.

## ДИНАМИКА РОСТА НОМЕРНОГО ФОНДА КАЧЕСТВЕННЫХ БУТИК-ОТЕЛЕЙ В ТАДЖИКИСТАНЕ



Общий качественный номерной фонд вырос за 5 лет на 77% с 103 в 2020 г. до 182 в 1H2025. За этот период процент ежегодного прироста составил 12,06% [CAGR]., что свидетельствует о стабильном росте. Большая часть номерного фонда сосредоточена в Душанбе и составляет 95% от общего фонда. В Душанбе общий прирост качественных номеров за 5 лет составил 85% с 93 до 172, что говорит о популярности города как туристического центра страны.

# Топ бутик-отели

## Kiropol Hotel



### Душанбе

- Рейтинг Booking - 9,4
- Средняя цена\* - \$68
- Количество номеров - 29
- Год открытия - 2024

### Описание:

- Уникален своим удобным расположением в деловой зоне города, всего в нескольких минутах от главных культурных достопримечательностей.
- Гостям предлагается сочетание комфорtnого размещения и развитой инфраструктуры.

**Удобства:** Терраса и сад, ресторан и бар, бесплатный трансфер из/в аэропорт, оздоровительные опции (сауна).

## Hotel Shark



### Душанбе

- Рейтинг Booking - 9,6
- Средняя цена\* - \$52
- Количество номеров - 23
- Год открытия - 2022

### Описание:

- Небольшой уютный отель с удобным расположением и продуманным интерьером, где традиционный дизайн гармонично сочетается с современными элементами.

**Удобства:** Фитнес-центр, бесплатный трансфер из/в аэропорт, ресторан/бар и завтрак, терраса и садовые зоны (пикник, BBQ), велоактивности (прокат велосипедов, велотуры, прогулки).

## Hotel Dehlavi



### Душанбе

- Рейтинг Booking - 9,4
- Средняя цена\* - \$31
- Количество номеров - 16
- Год открытия - 2024

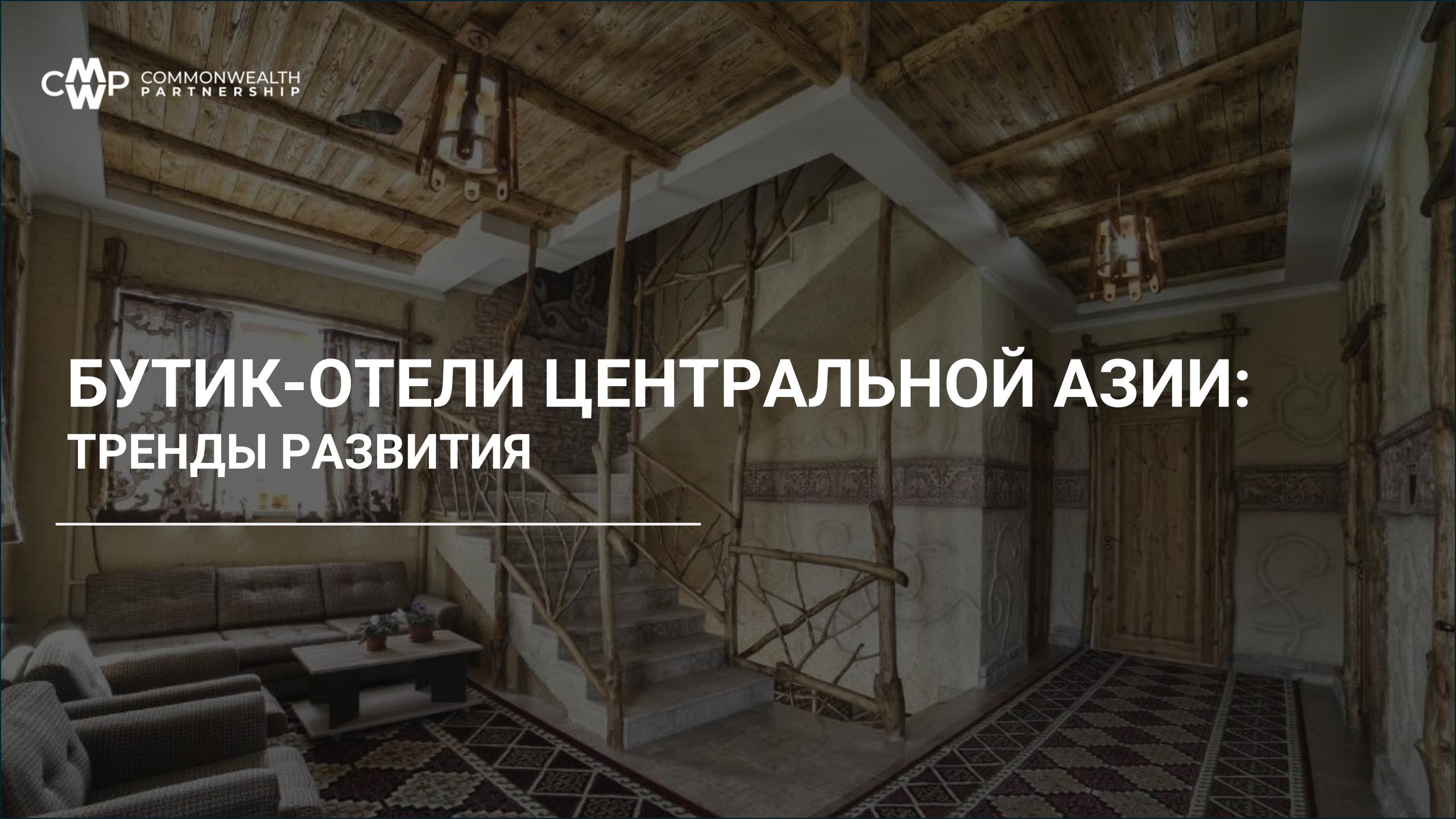
### Описание:

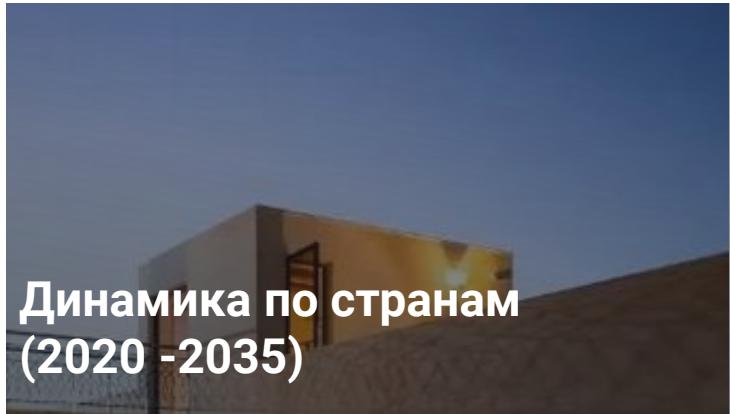
- Удобное расположение в деловой зоне города рядом с культурными достопримечательностями.
- Развитая инфраструктура, современный дизайн.

**Удобства:** Бесплатный трансфер из/в аэропорт, терраса и садовые зоны (пикник, outdoor), джакузи, детские игровые зоны, биллиард, зарядка для электромобилей, ресторанные сервисы (кухня, завтрак).

# БУТИК-ОТЕЛИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ: ТRENДЫ РАЗВИТИЯ

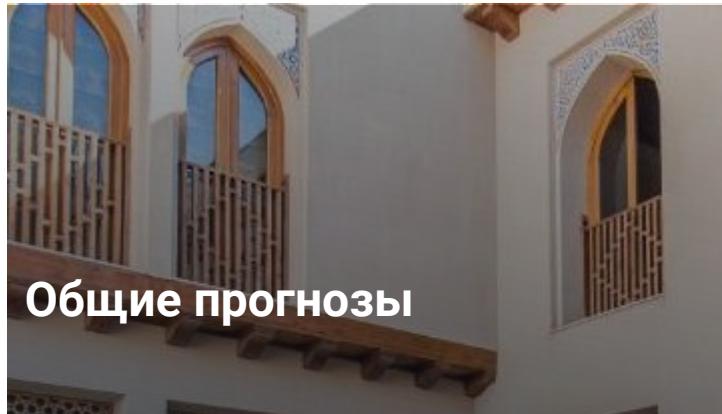
---





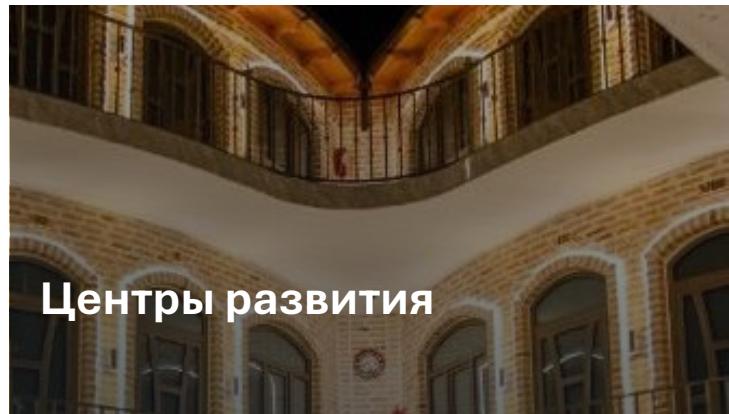
## Динамика по странам (2020 -2035)

- Узбекистан: с \$5 млн в 2020 году до \$22 млн к 2035 году. Среднегодовой темп роста ([CAGR]) за 15 лет составляет 10,4%, что связано с активным развитием сегмента бутиков в исторических центрах страны.
- Казахстан: с \$2 млн до \$19 млн за 15 лет. [CAGR] - 16,2%, что делает Казахстан самым динамичным рынком региона. Быстрый рост обеспечен инвестициями в туризм.
- Кыргызстан: рост более умеренный, с \$4 млн до \$10 млн к 2035 году. [CAGR] - 6,3%, что отражает стабильную положительную динамику, особенно в сегменте экотуризма и горного отдыха.
- Таджикистан: с \$2 млн до \$4 млн к 2035 году. [CAGR] - 4,7%, что указывает на ограниченный, но устойчивый рост рынка за счёт постепенного развития



## Общие прогнозы

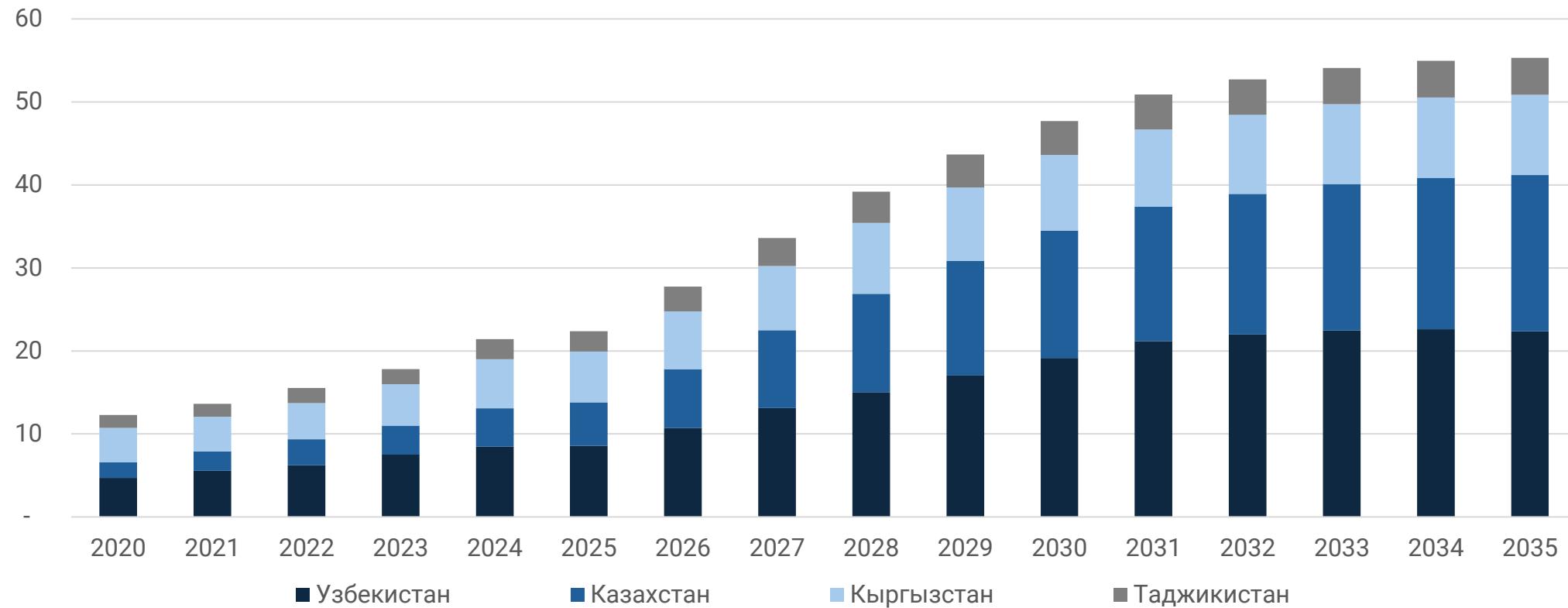
- **Туристические потоки:** Центральная Азия приняла около 28,6 млн иностранных граждан в 2024, что на 11% больше, чем в 2023 году, указывая на растущий тренд туризма.
- **Динамика:** Совокупная выручка бутик-отелей Центральной Азии увеличивается с \$13 млн в 2020 году до \$55 млн в 2035 году, что соответствует среднегодовому темпу роста ([CAGR]) около 10,1% за 15-летний период.
- **Прогноз:** Средний годовой прирост ([CAGR]) по Центральной Азии с 2025 по 2035 составляет около 9,6%, что соответствует денежному выражению - с \$22 млн до \$55 млн.



## Центры развития

- **Узбекистан:** Самарканд, Бухара, Хива, Ташкент - исторические города с большим туристическим потоком. Бутик-отели в зоне объектов ЮНЕСКО и рядом с новыми инфраструктурными
- **Казахстан:** Алматы, Астана, Туркестан
- **Кыргызстан:** Бишкек, Ош, Каракол, Иссык-Куль
- **Таджикистан:** Душанбе, Хорог, Нофин

## ОЦЕНКА РОСТА ВЫРУЧКИ (МЛН \$) КАЧЕСТВЕННЫХ БУТИК-ОТЕЛЕЙ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ (2020–2035)



К 2035 году совокупная выручка Центральной Азии в сегменте качественных бутик-отелей вырастет примерно с \$22 млн в 2025 году до \$55 млн в 2035 году, что отражает среднегодовой темп роста [CAGR] 9,6%. Наибольший вклад в общий прирост обеспечивают Казахстан и Узбекистан - их выручка к 2035 году составляет соответственно \$19 млн и \$22 млн, что связано с высокими туристическими потоками. Кыргызстан демонстрирует более умеренную динамику: рост с \$6 млн до \$10 млн. Рынок данного сегмента Таджикистана ожидает рост с \$2 млн до ~\$4 млн, формируя меньший по масштабу вклад по сравнению с соседними странами региона.



## АЛЕКСЕЙ ЛЕТУНОВСКИЙ

Руководитель проектного консалтинга и  
управления данными

+998 94 777 01 68

[alexey.letunovsiy@cmwp.uz](mailto:alexey.letunovsiy@cmwp.uz)



## КАТЯ СТАЙЛС

Аналитик



## АНАСТАСИЯ РОГОВА

Аналитик

