

# РЫНОК ТЕРМАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ РОССИИ

2024 г.



**60**  
действующих терм

**~340 тыс. м<sup>2</sup>**  
общая площадь  
действующих терм

**13**  
терм открылось  
в 2024 году

**70 тыс. м<sup>2</sup>**  
общая площадь открытых  
в 2024 г. терм

# 5

## Ключевых событий

Рекорд по количеству открытий новых комплексов в 2024 г. – 13 объектов в 8 регионах

Начало строительства одного из крупнейших термальных комплексов в РФ (Краснодар)

Открытие первых региональных объектов сети Termoland (Пенза, Оренбург)

Открытие первого термального комплекса с фуд-холлом (Gremm в Москве)

Открытие первого термального комплекса в жилом комплексе («Termoland Ботаническая» в Москве)



**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group

«По мере развития рынка и появления новых термальных комплексов – городских курортов – растет осведомленность потребителей и, соответственно, спрос на этот формат досуга и оздоровления, что находит отражение во все более высоких показателях посещаемости действующих объектов. Текущие объемы строящихся терм уже позволяют прогнозировать, что 2025 г. станет рекордным. При этом рынок растет не только количественно, но и качественно. Появляются новые форматы и концепции, происходит деление термальных комплексов на классы».

## Термальный комплекс

Термальные комплексы – это крупные оздоровительно-развлекательные центры для всей семьи площадью от 1 500 м<sup>2</sup>, функционирующие на круглогодичной основе. В составе таких объектов представлен большой выбор бань (минимум 3–5 видов), а также холодные и теплые бассейны с гидромассажными/аэромассажными установками. Используемая вода является чаще всего искусственной, а не геотермальной.

### Формула термального комплекса

обязательно			
	Водная инфраструктура	Банная инфраструктура	Зоны отдыха
	дополнительно		
Детская инфраструктура		Wellness инфраструктура	Food инфраструктура
			
	Спа-услуги	Фитнес	Термальный источник

## История. Римские термы

Первые общественные бани начали появляться в Риме во II в. до н. э. Однако римские термы выполняли не только гигиеническую функцию. Это были центры социальной жизни, где люди проводили долгие часы за общением и отдыхом. Рабочий день обычно заканчивался в 16:00 и даже раньше, после чего горожане направлялись в термы, чтобы остаться там до позднего вечера.

В Риме существовали как императорские, так и частные термы. Императорские бани, предназначенные для плебса, были масштабными сооружениями и зачастую бесплатными. Например, термы Диоклетиана, одни из крупнейших в городе, могли одновременно вместить до 3 200 человек. Частные термы, напротив, предназна-

чались для узкого круга людей и имели высокую стоимость посещения, что делало их недоступными для простого народа.

Культура посещения бань в Древнем Риме существенно отличалась от современной. Термы были спроектированы таким образом, чтобы постепенно повышать температуру, и включали несколько ключевых помещений: Аподитерий, Фригидарий, Тепидарий, Калидарий.

Кроме основных помещений, в римских термах могли быть палестры (террасы для занятий спортом), сады для прогулок и отдыха, небольшие театры, библиотеки (с отдельными залами для латинской и греческой литературы), массажные кабинеты, цирюльни и даже комнаты врачей.

Архитектура терм отличалась симметрией форм, разработанной архитекторами еще при Нероне. В отделке использовались мрамор, мозаика, цветная штукатурка и скульптуры.

Многие римские термы сохранились до наших дней и используются в разных целях. Сегодня в их зданиях расположены церкви, музеи, рестораны, а в одном из зданий до недавнего времени функционировал планетарий. Статуи и декоративные элементы из терм можно увидеть в музеях по всему миру, на площадях и в церквях Рима. Римская банная традиция нашла продолжение в турецких банях, которые считаются прямыми наследниками древнеримских терм.

### Аподитерий

раздевалка с каменными скамьями и нишами для хранения вещей. Здесь за небольшую плату можно было нанять капсария, который охранял одежду

### Фригидарий

зал с холодной водой, температура которой соответствовала комнатной

### Тепидарий

помещение с теплой водой

### Калидарий

центральное и самое важное помещение с горячей водой. В калидарии и тепидарии находилась большая чаша-фонтан, откуда брали воду для гигиенических процедур. Помещения обогревались благодаря системе гипocausta – теплому полу. Пол часто был настолько горячим, что посетителям выдавали деревянные шлепанцы, чтобы избежать ожогов. Бассейн в калидарии был неглубоким и предназначался не для плавания, а для отдыха; посетители обычно сидели вдоль его бортиков и разговаривали



## Объем рынка

Российский рынок термальных комплексов в формате самостоятельных курортно-оздоровительных объектов формируется с 2012 г., ранее данные услуги были частью инфраструктуры баз отдыха или отелей. По состоянию на начало 2025 г. в России функционирует 60 термальных комплексов общей площадью 340 тыс. м<sup>2</sup>.

В 2024 г. в России было открыто 13 термальных комплексов общей площадью 70 тыс. м<sup>2</sup>. Шесть новых объектов расположено в Москве и Московской области, два – в Свердловской области (Екатеринбург и Сысерть), еще один – в Курганской. Первые в регионе термальные комплексы открылись в Красноярском и Хабаровском краях, а также Пензенской области. Также расширился уже действующий с 2018 г. комплекс «Мира Термы» в Новосибирске. Временно закрылся термальный комплекс «Тепло» в Уфе.

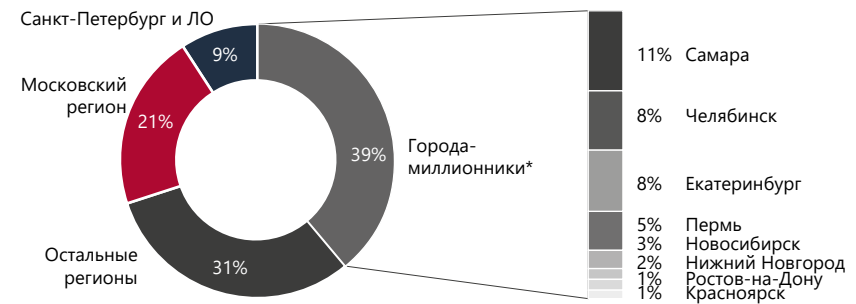
В 2025 г. ожидается открытие более 20 новых термальных комплексов (~190 тыс. м<sup>2</sup>) в различных регионах. Первые объекты откроются в Ярославле, Брянске, Ульяновске, Новокузнецке, Орле, Оренбурге (технически уже открыт), Казани, Краснодаре, Магнитогорске, Тамбове и Салехарде.

### Динамика открытия термальных комплексов в России



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Структура рынка термальных комплексов по регионам России по площади



\*Города-миллионники за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Источник: NF GROUP Research, 2025

География присутствия термальных комплексов охватывает 25 регионов во всех 8 федеральных округах России. Наибольший объем предложения представлен в регионах Приволжского (35% по площади и 25% по количеству

терм) и Центрального (26% по площади и 30% по количеству) федеральных округов. После открытия анонсированных на 2025 г. объектов география пополнится еще 7 новыми для рынка регионами.

### Термальные комплексы, открытые в 2024 г.

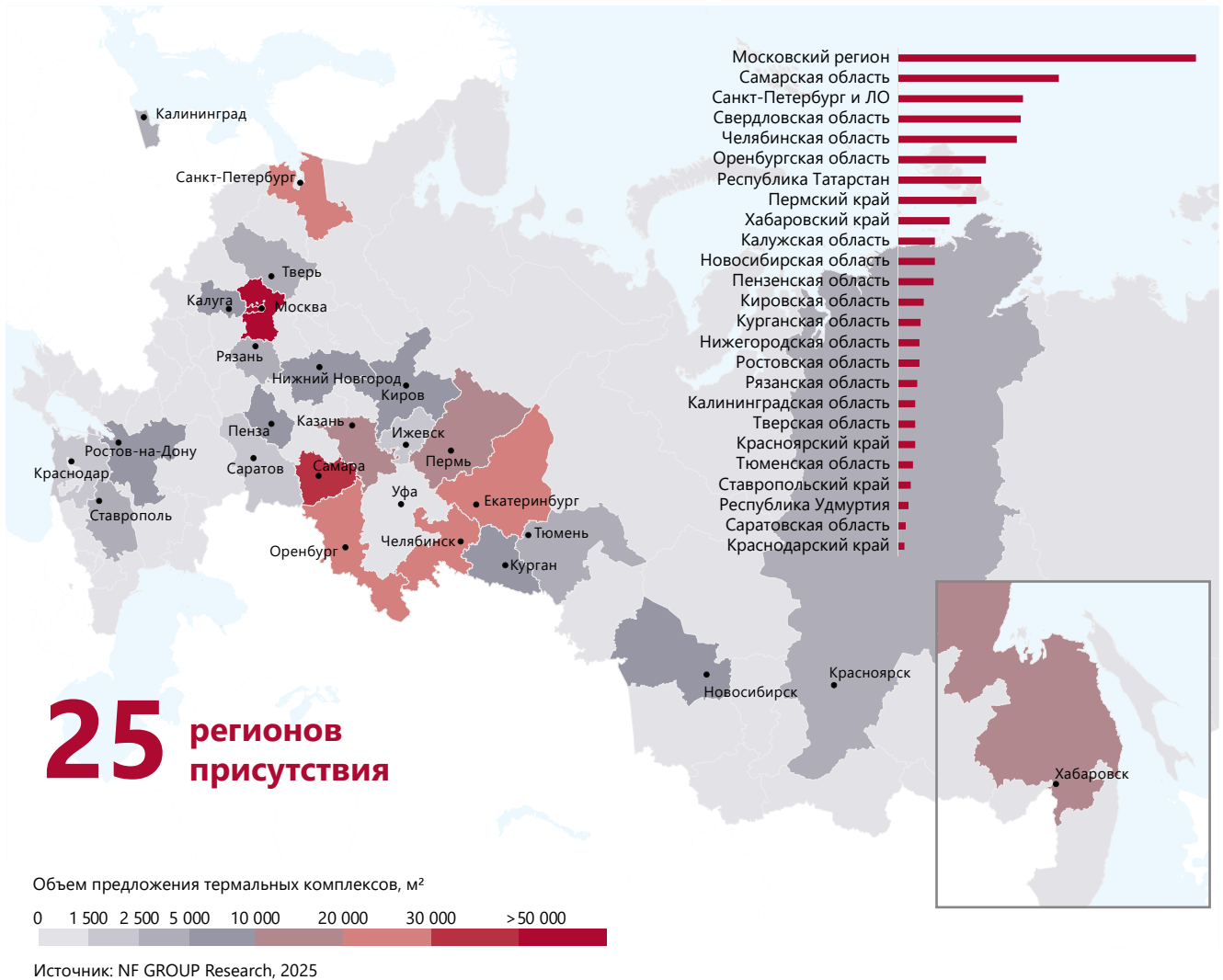
Название	Город	Оператор
«Termoland Речной»	Москва	Termoland
«Termoland Ботаническая»	Москва	Termoland
«Termoland Физтех»	Москва	Termoland
Gremm	Москва	Gremm
«Термопарк»	МО, Балашиха	-
«Павлинские термы»	МО, Балашиха	-
«Мира Термы» (расширение, зона «Застава»)	Новосибирск	-
«Термы ЮГА»	Екатеринбург	-
«Фабрика отдыха»	Сысерть	«Баден-Баден»
«Термы Лесники»	Курган	-
«Сибирские термы»	Красноярск	-
Brosko Volna	Хабаровск	-
«Termoland Пенза»	Пенза	Termoland
«Termoland Оренбург»*	Оренбург	Termoland

Первые термы в своем регионе

\* Техническое открытие состоялось 10 января 2025 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Карта насыщенности регионов России термальными комплексами на начало 2025 г.



## Операторы

На начало 2025 г. на рынке термальных комплексов России представлено 4 сетевых оператора – Green Flow, Termoland, «Баден-Баден», «Городские термы». На них приходится 44% действующих площадей. К концу 2025 г. ожидается увеличение их доли на рынке до 55%. Лидером по объему действующих площадей на начало 2025 г. является Termoland (21%).

В ближайшей перспективе сетевыми могут стать еще несколько термальных комплексов, которые анонсировали строительство новых проектов. Среди них – «Новые термы», «Мира Термы», Gremm и «Термопарк».

## Классификация

По мере развития рынка термальных комплексов в России постепенно формируется дифференциация объектов по классам. Так, можно выделить 4 основных класса: эконом, средний, средний+ и премиум. Основную долю в структуре предложения занимает средний класс за счет более широкого охвата целевой аудитории: к нему относится почти половина действующих термальных комплексов.



### Сетевые операторы термальных комплексов в России (более 1 действующего объекта)

Название	Количество действующих объектов	Регионы присутствия	Количество анонсированных объектов на ближайшие 5 лет
Green Flow	2	Санкт-Петербург Краснодарский край	> 5
Termoland	9	Москва Пензенская область Оренбургская область	> 20
«Баден-Баден»	5	Курганская область Свердловская область Челябинская область	> 5
«Городские Термы»	3	Удмуртская республика Республика Татарстан Самарская область	> 5




Источник: NF GROUP Research, 2025

### Структура рынка термальных комплексов РФ по классам



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Критерии классификации термальных комплексов

-   Вариативность инфраструктуры
-   Наличие детских зон
-   Формат и разнообразие дополнительных услуг
-   Набор услуг, включенных в стоимость билетов
-   Единовременная вместимость
-   Контроль посещаемости (посещение по записи, ограниченное количество билетов, «дни тишины» и пр.)
-   Качество отделки и используемые материалы
-   Наличие и качество халатов, тапочек и полотенец
-   Качество и разнообразие фуд-инфраструктуры

## Стоимость посещения



Ценообразование в термальных комплексах зависит от:

- > продолжительности посещения (1/2/3/4 часа, безлимит);
- > дня недели (будний или выходной, праздники);
- > типа тарифа (индивидуальный, семейный, льготный).

Зачастую для подростков предусмотрены отдельные тарифы, а для детей младше определенного возраста (4-5 лет) – бесплатное посещение.

По мере развития рынка термальных комплексов растет интерес к данному формату отдыха, что, в свою очередь, приводит к изменениям в ценообразовании. За год цены на билеты для взрослых увеличились в пределах от 20 до 50% в зависимости от тарифа.

Стоимость посещения также варьируется в зависимости от класса объекта. Средняя стоимость двух часового тарифа в термах премиального класса более чем в два раза превышает тарифы класса эконом.



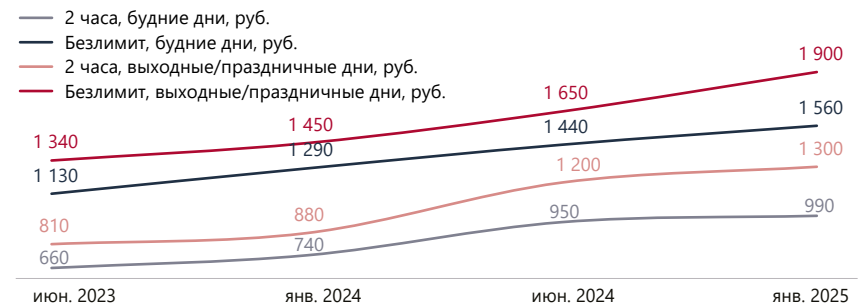
### Динамика средней стоимости посещения термального комплекса для взрослого



Источник: NF GROUP Research, 2025

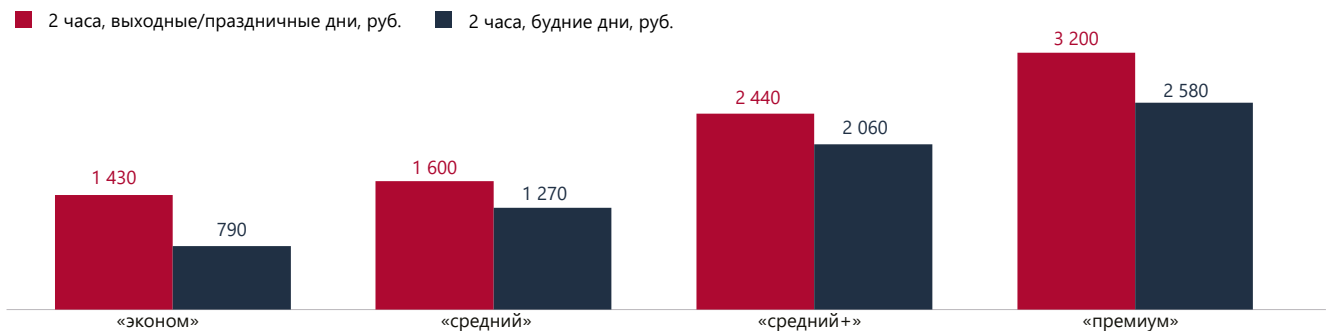


### Динамика средней стоимости посещения термального комплекса для детей (7–14 лет)



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Средняя стоимость входного билета по 2-часовому тарифу для взрослого по классам



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Спрос

Посещаемость термальных комплексов с круглогодичной уличной зоной не имеет ярко выраженной сезонности. При этом пиковые значения посещаемости отмечаются в июле и августе ввиду каникул и отпусков, а также в январе–марте, в том числе по причине праздников. В остальные месяцы посещаемость остается стабильной. Термы без уличной зоны имеют

более высокие показатели заполняемости в зимний сезон.

Согласно данным из опроса населения РФ, проведенного NF Group в октябре 2024 г., в среднем каждый второй россиянин посещал когда-либо термальный комплекс. Среди федеральных округов наиболее распространена практика посе-

щения термальных комплексов у жителей Уральского и Южного федеральных округов, а также в Москве и Московской области. При этом высокая доля ЮФО объясняется смешением понятий термальных комплексов и термальных источников. Третье место в топе лидеров с Москвой также разделяют Санкт-Петербург и Ленинградская область.

### Структура посетителей термальных комплексов по полу и возрасту




**Основная целевая аудитория 20–40 лет**



**Дети 20% посетителей**



**Отсутствие ярко выраженной сезонности в термах с круглогодичной уличной зоной**

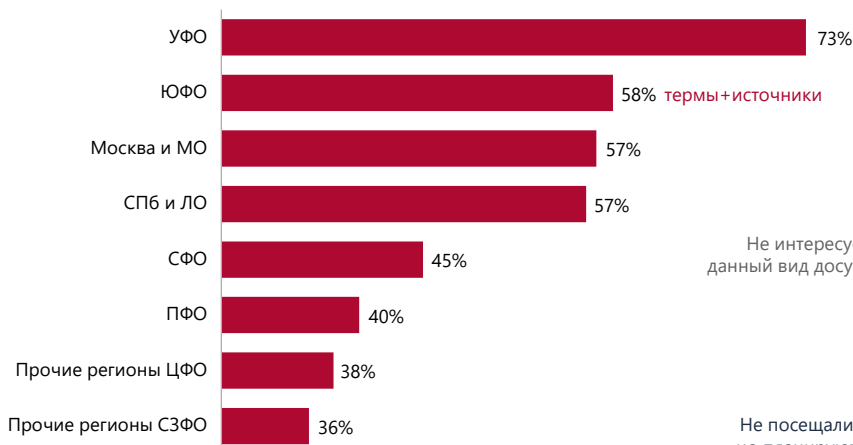


**Пиковая посещаемость вечером в пятницу и в воскресенье**



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Доля людей, посещающих термальные комплексы в своем городе и путешествиях по России



**Чаще всего россияне посещают термальные комплексы в путешествиях по России**



Источник: NF GROUP Research, 2025



## Перспективы развития

За последние 3 года термы стали узнаваемым и популярным форматом отдыха и оздоровления для жителей многих регионов России. Открываются новые объекты и растут показатели посещаемости у действующих. Посетители становятся более избирательными и при наличии нескольких объектов в регионе выбирают термы с круглогодичной уличной зоной, удобным зонированием пространства, разнообразным набором инфраструктуры, хорошим сервисом и широким выбором дополнительных услуг.

По мере насыщения рынка концепции термальных комплексов становятся более разнообразными и включают в себя разные уникальные составляющие. Среди примеров интересных практик последних лет можно отметить такие, как:

- > совмещение фуд-холла с термами (доставка из корнеров к бассейну);
- > предоставление услуги детской комнаты с куратором в момент посещения терм взрослыми (по отдельному тарифу);

- > кафе с библиотекой для посетителей терм;
- > открытие зоны мужского банного клуба с тематическими мероприятиями;
- > добавление серф-волны с сеансами и инструктором к водной инфраструктуре и др.

В среднесрочной перспективе ближайших 2–3 лет в термальных комплексах будет наблюдаться расширение уникального предложения инфраструктуры, услуг и event-составляющей.



# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

Специализированные обзоры по России:

[Рынок аквапарков России 2024 г.](#)

[Рынок термальных комплексов России 2023 г.](#)

[Рынок термальных комплексов России 2024 г. \(I пол.\)](#)

[Рынок фуд-холлов России 2024 г. \(I кв.\)](#)



## 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 2025 – 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.