

# РЫНОК ГОРНОЛЫЖНЫХ КУРОРТОВ РОССИИ

2024 г.





### Ольга Широкова

Партнер, региональный директор  
департамента консалтинга и аналитики  
NF GROUP

«Популярность горнолыжного туризма в России демонстрирует устойчивый рост. В пиковый сезон нагрузка на курорт и средства размещения существенно превышает текущую емкость инфраструктуры, что, в свою очередь, создает потенциал для развития курортов в количественном и качественном объеме. Программа льготного кредитования отелей и инфраструктуры и другие меры государственной поддержки отрасли дополнительно стимулируют появление новых объектов».



### Анна Саврасова

Руководитель проектов по гостиничной  
и курортной недвижимости NF GROUP

«Горнолыжный отдых в России традиционно ассоциируется с Сочи, но уже сегодня в стране существует достаточное количество курортов, которые могут составить серьезную конкуренцию этой локации, и их число продолжает расти. Развитие горнолыжного туризма стимулирует строительство новой инфраструктуры, создает рабочие места и укрепляет позицию России как направления для качественного отдыха. Особенно радует, что горные курорты перестают быть исключительно зимними направлениями и становятся всесезонными».

## Основные показатели

**1 325 км** – общая протяженность горнолыжных трасс России.

**400 км** – протяженность трасс 10 крупнейших курортов.

**9,7 тыс. номеров** – качественный номерной фонд 10 крупнейших курортов.

**2,4–6,3 тыс. руб.** – стоимость однодневного ски-пасса в феврале 2025 г.

**21–42 тыс. руб. в сутки** – стоимость стандартного номера в отелях 5★ без завтрака и дополнительных услуг в высокий сезон.

## Предложение. Горнолыжные трассы

По состоянию на начало 2024 г. в России функционирует около 400 горнолыжных комплексов, общая протяженность трасс которых составляет 1 325 км. По данному показателю Россия пока значительно уступает лидерам отрасли – Австрии и Франции, где протяженность трасс выше в 4,9 и 6,7 раза соответственно.

Основные горнолыжные курорты страны расположены в горах Кавказа и Урала, но и другие регионы также предлагают возможности для катания и отдыха. Горнолыжные курорты расположены по всей стране – от Калининградской области до острова Сахалин и полуострова Камчатка.

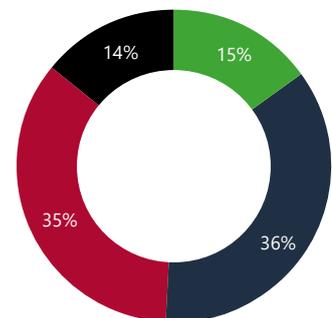
Наиболее крупными комплексами в России являются «Роза Хутор», «Красная Поляна», «Газпром Поляна» (горный кластер Сочи); «Эльбрус» (Кабардино-Балкарская Республика), «Шерегеш» (Кемеровская обл.); «Домбай», «Архыз», (Карачаево-Черкесская Республика); «Большой Вудъявр» (Мурманская обл.); «Манжерок» (Республика Алтай), Горный Воздух (Сахалинская обл.), которые будут подробно рассмотрены далее. Суммарная протяженность трасс на данных курортах составляет около 400 км, что превышает 30% общего объема трасс России.

Наибольшая суммарная протяженность трасс приходится на горный кластер Сочи (171 км).

Наибольшую долю в общем объеме трасс рассматриваемых ГЛК составляют «синие» – 36% (141 км) и «красные» – 35% (139 км). На долю «зеленых»

### Распределение протяженности трасс ключевых горнолыжных курортов по уровню сложности, %

- Зеленый
- Синий
- Красный
- Черный



Источник: NF GROUP Research, 2025

трасс приходится 15% (61 км), на долю «черных» – 14% (56 км). С учетом уровня горнолыжного спорта в России и мирового опыта функционирования горнолыжных курортов есть потенциал для развития трасс в «синем» сегменте.

Наибольшая протяженность «синих» и «зеленых» трасс у курорта «Роза Хутор» – 60 км, наибольшая доля – у курортов «Архыз» и «Манжерок» (более 60%).

С точки зрения протяженности трасс «красного» и «черного» уровней лидирует «Роза Хутор» – 46 км, по доле – «Горный воздух» и «Газпром Поляна» (более 60%).

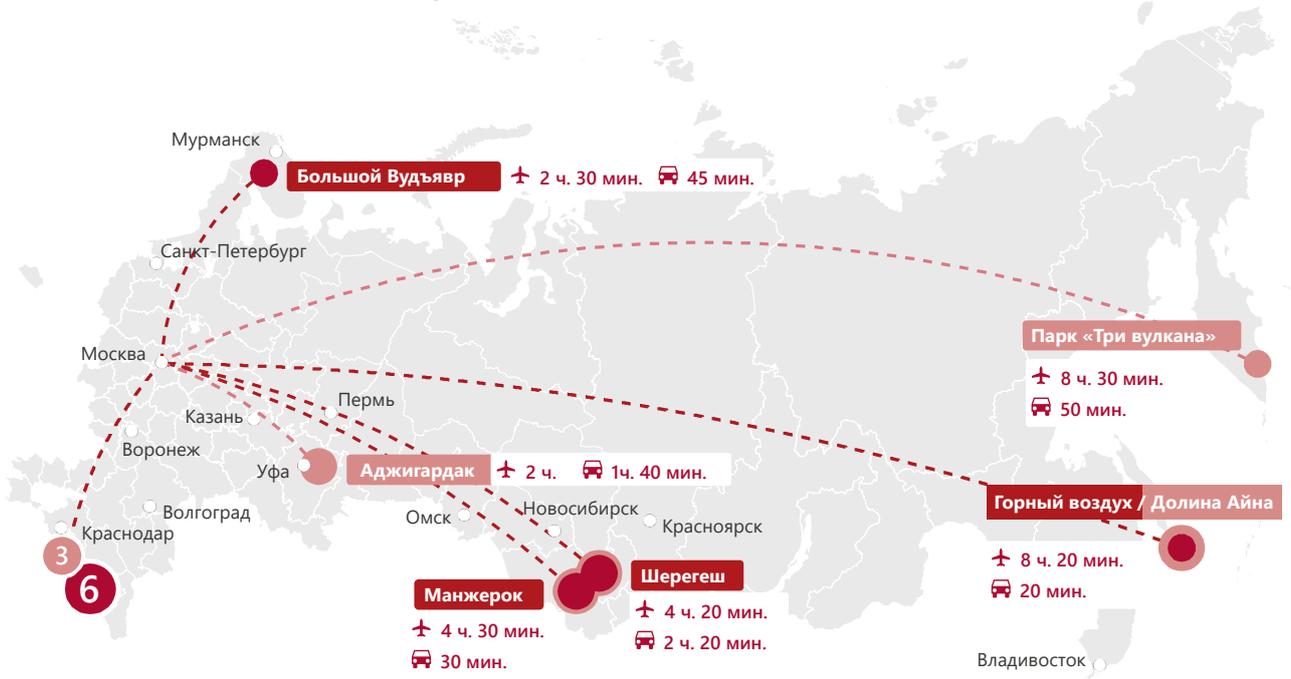
Ключевые горнолыжные курорты России

Горнолыжные курорты

● Действующие ● Планируемые

Протяжённость трасс

○ Более 60 км ○ 40–60 км ○ 20–40 км ○ менее 20 км



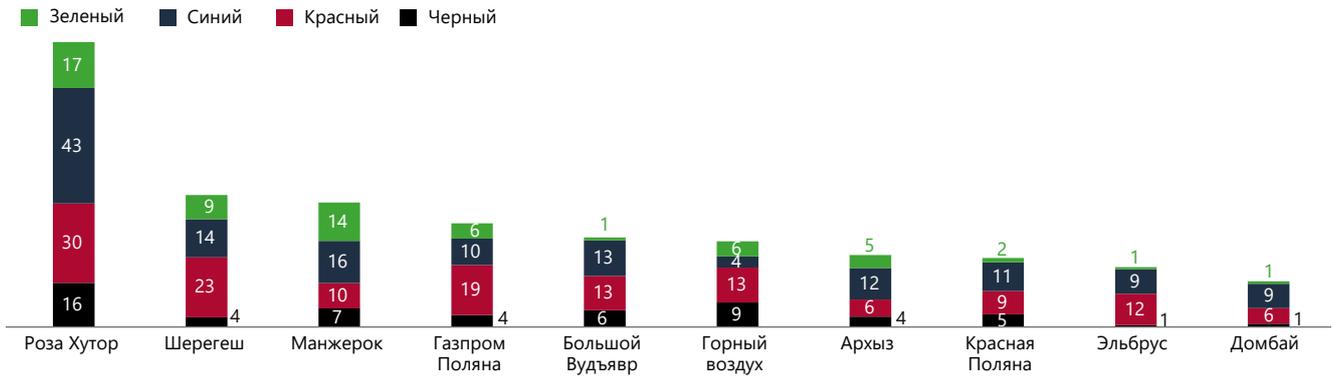
\* Время полёта до а/п Краснодар  
 Источник: NF GROUP Research, 2025

Протяжённость трасс горнолыжных курортов России, км



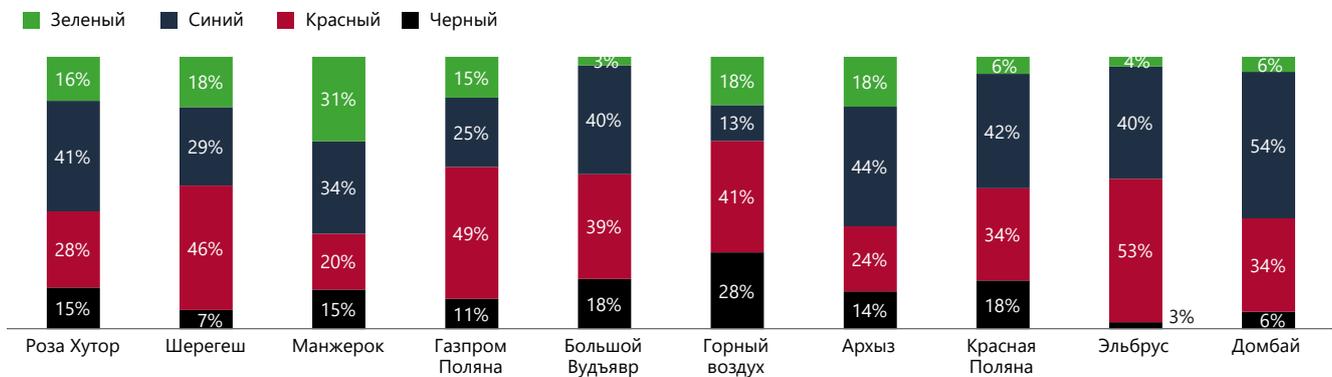
\* Здесь и далее данные по курорту «Большой Вудъявр» включают курорт «Кукисвумчорр», по курорту «Эльбрус» – курорт «Чегет».  
 Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение трасс по уровню сложности, км



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение трасс по уровню сложности, %



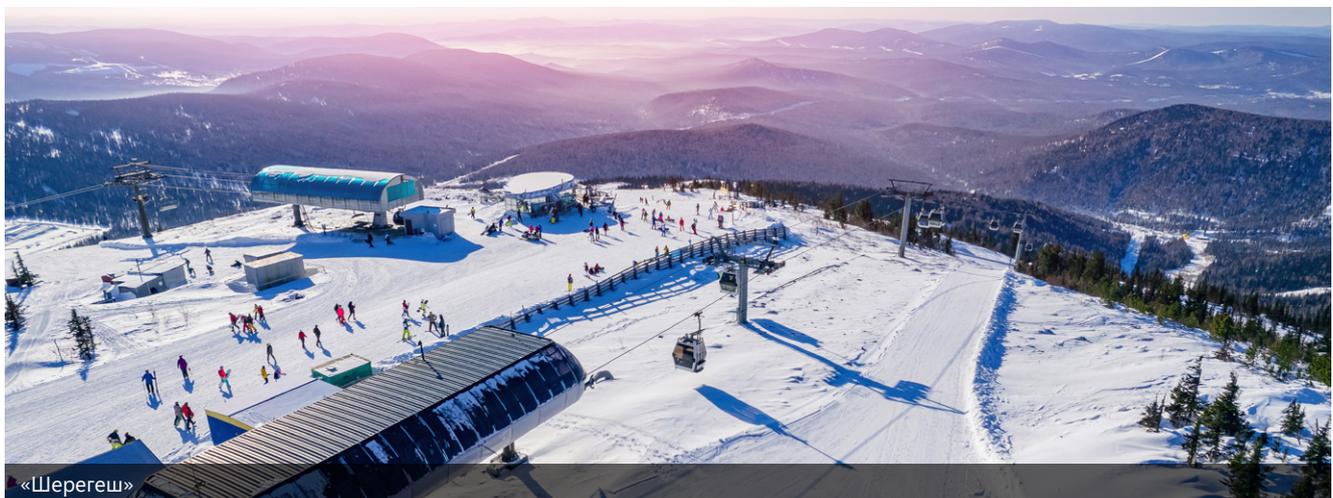
Источник: NF GROUP Research, 2025

Справочно: краткая классификация сложности горнолыжных трасс

Цвет	Уровень сложности	Диапазон уклона	Длина выката
Зеленый	Обучение/Начинающий	5–15%	> 10 м
Синий	Легкий	15–25%	> 30 м
Красный	Продвинутый	25–40%	> 50 м
Черный	Продвинутый/Экспертный	> 40%	> 80 м

Система деления трасс по уровню сложности в России основана на Национальном стандарте ГОСТ Р 55881–2016, в соответствии с которым «черные» – уклон свыше 40%, «красные» – уклон от 25 до 40%, «синие» – уклон от 15 до 25% и «зеленые» – от 5 до 15%.

Источник: ГОСТ



«Шерегеш»

## Предложение. Гостиничная недвижимость

По состоянию на декабрь 2024 г. рынок качественной гостиничной недвижимости в составе 10 крупнейших курортов насчитывает 109 коллективных средств размещения общим объемом номерного фонда 9,7 тыс. номеров.

Наиболее активно рынок качественных гостиниц развивался в 2013–2014 гг., когда было введено в экс-

плуатацию более 60 функционирующих на данный момент объектов, или 3,5 тыс. ед. номерного фонда. Данный прирост обусловлен подготовкой к проведению Олимпиады в Сочи в 2014 г.

По итогам 2024 г. было открыто около 390 номеров (в т. ч. после реновации). Совокупный прирост номерного

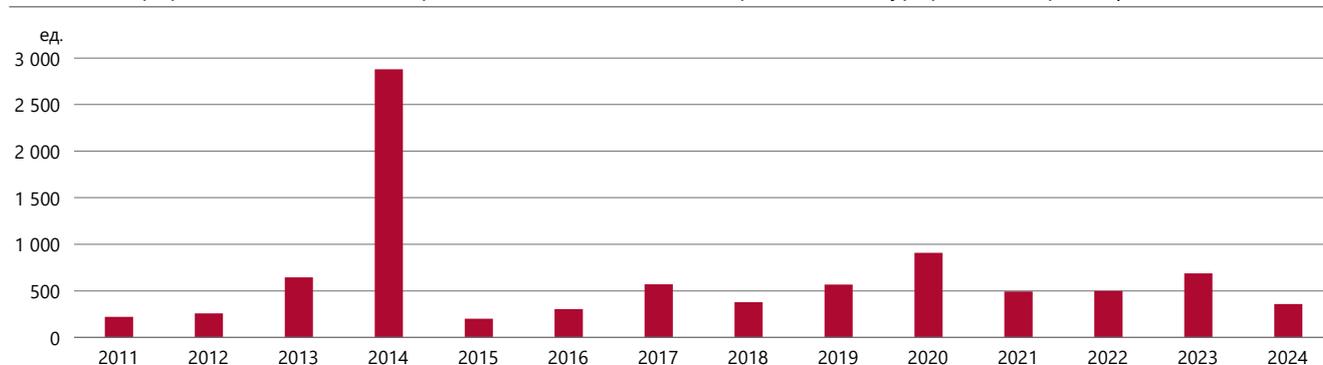
фонда за трехлетний период составил 1,5 тыс. номеров. Среди наиболее значимых отелей, открывшихся за 2022–2024 гг., можно выделить отель «Манжерок 5★» на 304 номера (2023 г.) в составе ГЛК «Манжерок», отель «Романтик» на 143 номера и отель Moon2 на 88 номеров – ГЛК «Архыз» (2024 г.).

Наиболее значимые отели, открывшиеся на горнолыжных курортах за период 2022–2024 гг.

Курорт	Название отеля	Тип	Категория	Номерной фонд, ед.	Год открытия
«Манжерок»	«Манжерок»	Гостиница	5★	304	2023
«Архыз»	Grand Snow Resort	Гостиница	5★	57	2024
«Домбай»	Cosmos Selection Dombay Diamond	Гостиница	5★	44	2024
«Архыз»	«Романтик» (открытие после реновации)	Гостиница	4★	143	2024
«Архыз»	Moon2	Гостиница	4★	88	2023
«Шерегеш»	«Тайгара»	Модульный отель	4★	61	2022
«Архыз»	Alean Residence Arkhyz	Гостиница	4★	29	2024

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика прироста качественного предложения на ключевых горнолыжных курортах, номерной фонд



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение номерного фонда в зависимости от курорта



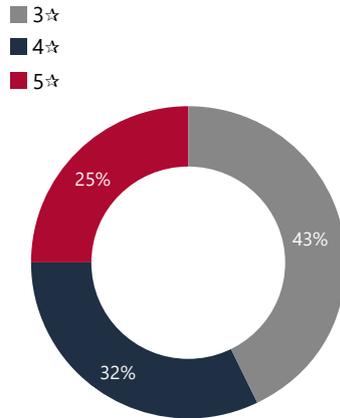
Источник: NF GROUP Research, 2025

В структуре распределения предложения номеров на ГЛК по категориям основную долю занимают гостиницы категории 3★, на них приходится 50 объектов общим номерным фондом 4,2 тыс. номеров (43%), 32% номерного фонда приходится на отели категории 4★ и 25% – на категорию 5★.

В структуре распределения номеров по размеру 65% номерного фонда расположено в объектах с номерным фондом более 100 единиц. С учетом заявленных проектов данный показатель в перспективе увеличится.

Обеспеченность горнолыжных курортов номерным фондом составляет в среднем 24 номера на 1 км трасс. Наибольший коэффициент обеспеченности характерен для курортов горного кластера Сочи («Роза Хутор», «Красная Поляна» и «Газпром Поляна») – 35 номеров на 1 км трасс. NF Group рассматривает данные курорты вместе при расчете показателя обеспеченности, так как привязка к проживанию и зоне катания здесь минимальна:

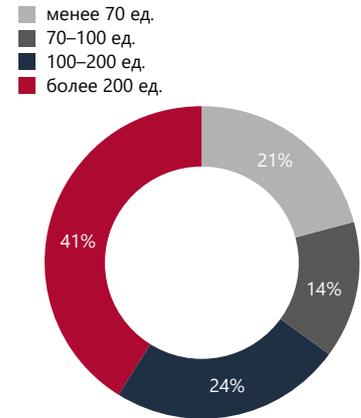
Распределение номерного фонда в зависимости от уровня, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

турист может жить и пользоваться горнолыжной инфраструктурой на любом из курортов за поездку. Кроме этого, высокий коэффициент обеспеченности характерен для курорта «Архыз» (29 номеров на 1 км трасс), однако при реализации заявленных планов

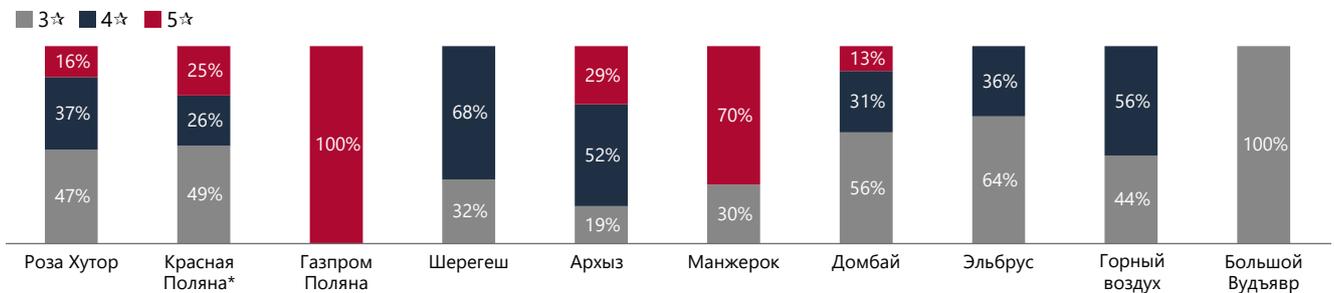
Распределение номерного фонда в зависимости от размера отеля, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

по развитию курорта, коэффициент уменьшится. Остальные курорты показывают коэффициент обеспеченности в размере 10–20 номеров на 1 км, что говорит о потенциале для развития номерного фонда.

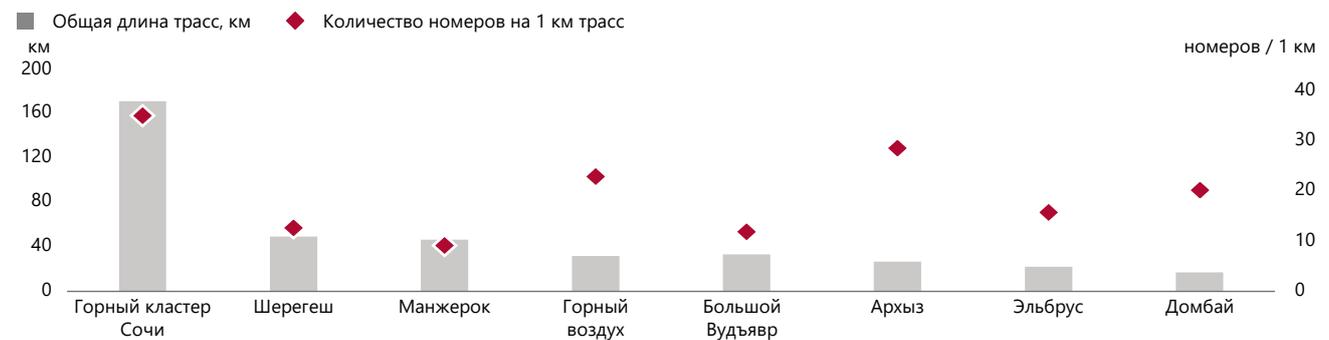
Распределение номерного фонда в зависимости от уровня, %



\* С учетом апарт-отелей.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Обеспеченность горнолыжных курортов качественным номерным фондом



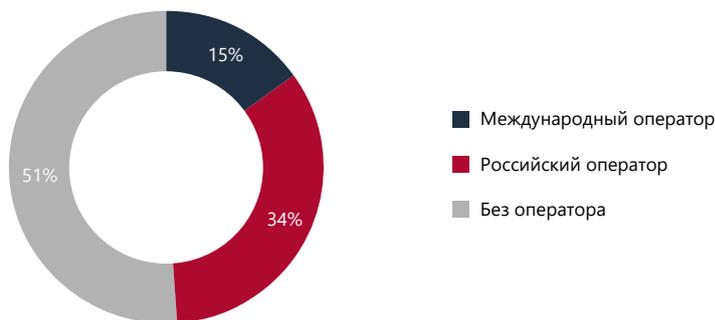
Источник: NF GROUP Research, 2025

## Международные и российские операторы

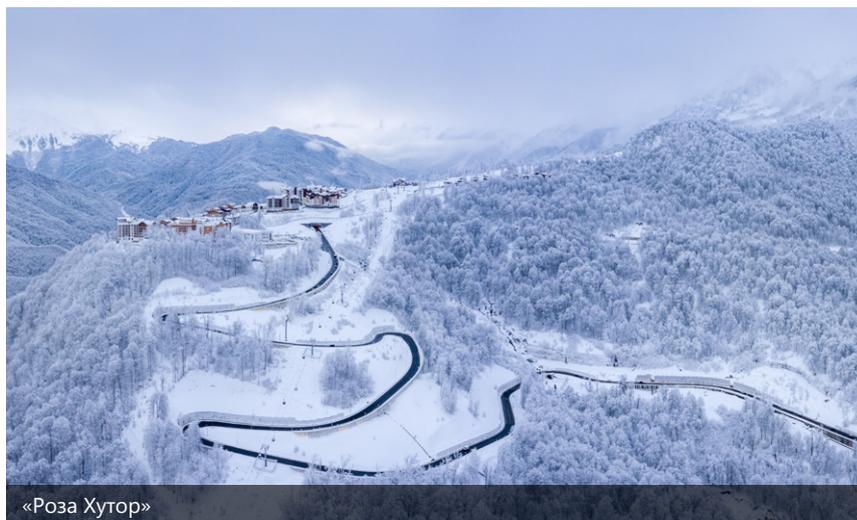
Под управлением российских сетевых операторов функционирует 3,3 тыс. номеров, что составляет 34% номерного фонда рассматриваемых курортов. Среди отечественных операторов на горнолыжных курортах присутствуют Mantera, «Васта отель менеджмент», Azimut Hotels, Cosmos Hotels, Green Flow, AYS Hotels, Alean Collection, «Русские сезоны» и др. Анонсированы планы по открытию первых отелей на горнолыжном курорте у оператора LeePrime Group.

По состоянию на декабрь 2024 г. гостиницы под управлением международных операторов присутствуют только в горном кластере Сочи – на курортах «Роза Хутор» и «Красная Поляна», предлагая 1,5 тыс. номеров. В их числе Accor Hotels, Radisson Hotel Group и Louvre Hotel Group. Среди новых операторов заявлены к открытию отели под управлением Dusit International, River Rock Hotels & Resorts и др.

Распределение номерного фонда по типам управления, %



Источник: NF GROUP Research, 2025



## ИНТЕРЕСНО

- > Первая канатная дорога в СССР была построена на горе Чегет в Кабардино-Балкарии в 1963 г. Длина дороги составила 1 600 м.
- > Первый отель под управлением международного оператора на российских горнолыжных курортах – Tulip Inn Rosa Khutor 3★. Открытие отеля состоялось в декабре 2011 г. в рамках курорта «Роза Хутор».
- > Первый сетевой российский оператор на горнолыжном курорте – Azimut Hotels. В 2016 г. оператор взял в управление две гостиницы в составе курорта «Роза Хутор» – Azimut Hotel Freestyle Rosa Khutor и Valset apartments by Azimut.
- > Самый высокогорный курорт России – курорт «Эльбрус». Станция «Гарабаш», верхняя точка канатной дороги, расположена на высоте 3 847 м, что характеризует «Эльбрус» как один из самых высоких в Европе наряду с курортами Zermatt (Швейцария) и Chamonix (Франция).
- > В портфолио проектов стратегического консалтинга NF GROUP – 9 горнолыжных курортов, в том числе проект самого дальнего горнолыжного курорта «Сопка Горячая» в составе проекта «Парк «Три вулкана» на Камчатке.



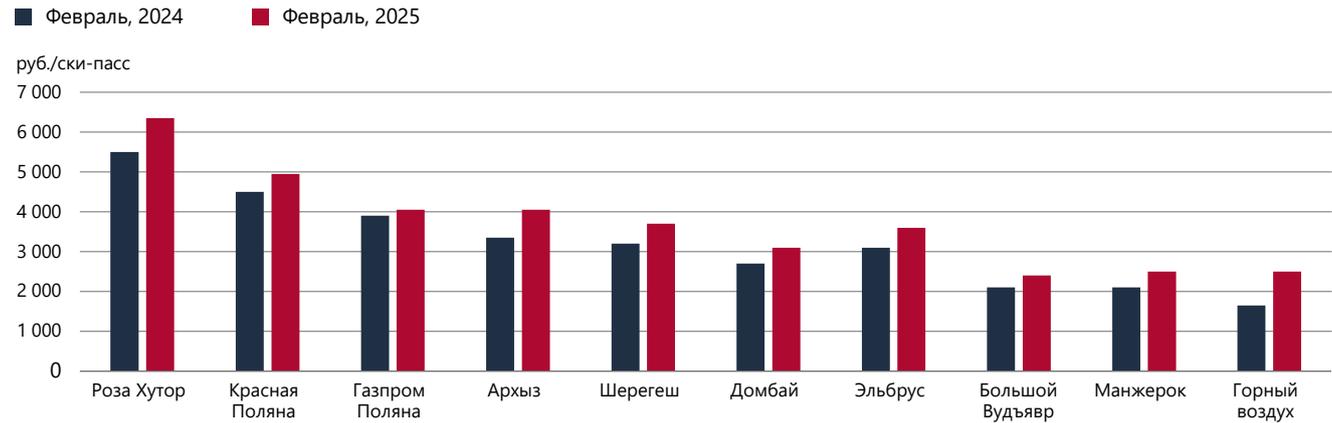
## Стоимость ски-пасса

Стоимость однодневного взрослого ски-пасса в феврале 2025 г. (высокий сезон) при покупке в декабре 2024 г. составляет от 2,4 тыс. руб. (сто-

имость ски-пасса на курорте «Большой Вудъявр») до 6,3 тыс. руб. (стоимость ски-пасса на курорте «Роза Хутор»). За год стоимость ски-пасса на каждом

курорте продемонстрировала рост от 4 до 36%. Среднегодовой прирост стоимости составил 17%.

### Динамика роста цен на однодневные ски-пассы в высокий сезон



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Стоимость номера

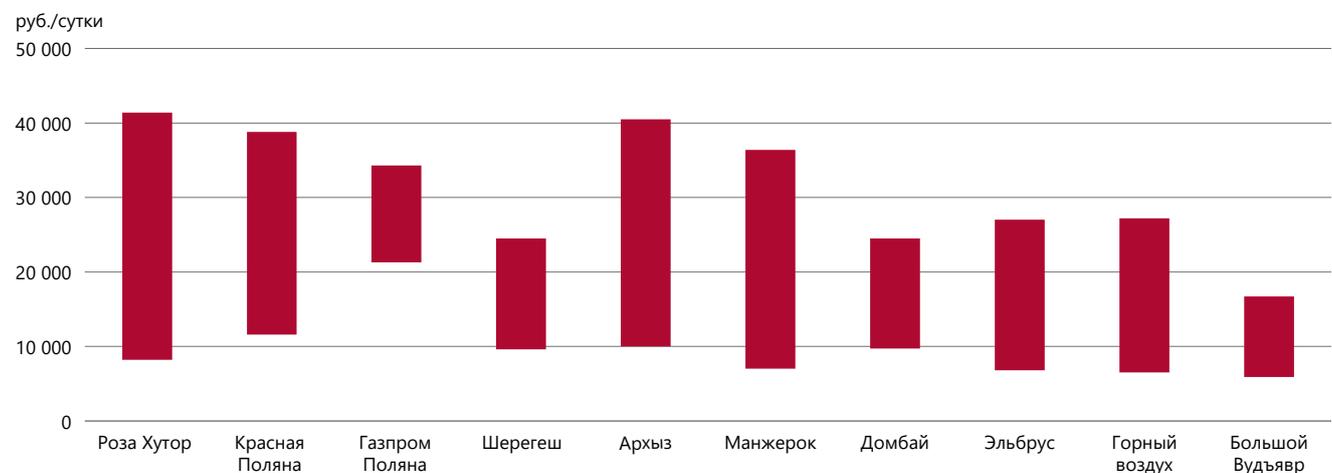
По состоянию на декабрь 2024 г. стоимость стандартного номера на двоих без завтрака и дополнительных услуг в феврале 2025 г. (высокий сезон) варьируется от 6 до 22 тыс. руб. в сутки – для отелей 3★; 8–35 тыс. руб. в сутки –

для отелей 4★; 21–42 тыс. руб. в сутки – для отелей 5★.

Наибольшая стоимость характерна для курортов горного кластера Сочи. Проживание в стандартном номере 3★ составит от 8 до 20 тыс. руб. в сутки, в

4★ – от 17 до 35 тыс. руб. в сутки, 5★ – от 21 до 42 тыс. руб. в сутки. Среди курортов других регионов наибольшая стоимость номера зафиксирована в отелях «Манжерок», Arkhyz Royal Resort & SPA, Cosmos Selection Dombay Diamond.

### Диапазон стоимости\* стандартного номера в качественных отелях в феврале 2025 г.



\* Стоимость стандартного номера на двоих без завтрака и дополнительных услуг в феврале 2025 г. при бронировании в декабре 2024 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

## Прогноз

Горнолыжный туризм в России находится в стадии активного развития. Сейчас уже 3% россиян (или 4,3 млн человек) катаются на горных лыжах или сноуборде. В Европейских странах доля населения, занимающегося горнолыжным спортом, составляет в среднем 10–20%, а в Австрии, Лихтенштейне, Швейцарии она превышает 30% (данные исследования «2022 International Report on Snow & Mountain Tourism» компании Laurent Vanat).

Таким образом, текущее значение коэффициента участия населения невысокое, но начиная с 2014 г. показатель демонстрирует ежегодный рост. Все это свидетельствует о стабильном и интенсивном росте емкости рынка.

Все рассмотренные курорты анонсировали планы по развитию существующих зон катания и номерного фонда. Кроме этого, запланирована реализация абсолютно новых федеральных курортов. Совокупный объем трасс, планирующийся к реализации на крупных курортах, составляет около 500 км, в перспективе эта цифра может вырасти.

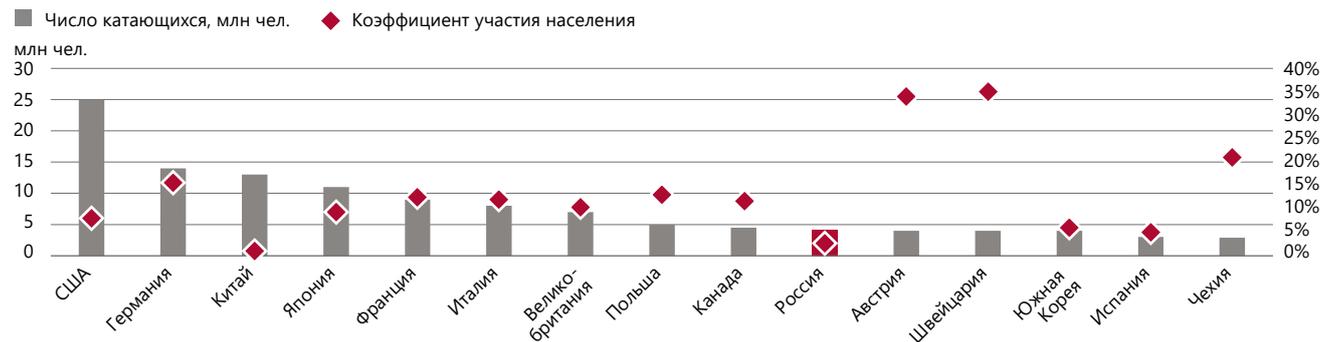
Наибольший объем трасс заявлен на курорте «Шерегеш», где планируется развитие, в том числе, новых секторов катания. Общая протяженность трасс, анонсированная к реализации, составляет около 160 км. Также планируется расширение самой большой зоны катания – горного кластера Сочи, в результате чего протяженность трасс

локации будет сопоставима с крупнейшими мировыми курортами (Ischgl (Австрия), Val d' Isere (Франция) и др.).

Среди новых зон катания можно выделить курорт «Мамисон» (Республика Северная Осетия – Алания), первая очередь канатной дороги которого запускается в 2025 г., а также дальневосточный курорт – «Сопка Горячая» (туристический кластер «Парк «Три Вулкана») на Камчатке и крупнейший курорт на Урале – «Аджигардак» (Челябинская область).

Суммарный объем трасс, который будет приходиться на крупнейшие курорты, увеличится более чем в 2 раза и составит 900 км.

### Топ стран по числу лыжников, доля лыжников от числа населения



Источник: отчет «2022 International Report on Snow & Mountain Tourism», Laurent Vanat

### Анонсированные\* планы по расширению трасс существующих курортов и развитию новых



\* По состоянию на декабрь 2024 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

# 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»](#)

### 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)



© 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 компаний 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.