

РЫНОК САНАТОРНО-КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

2025 г.



Курорт Первая Линия. Health Care Resort, Санкт-Петербург

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group

«Сегмент санаториев в 2025 г. продемонстрировал хорошие результаты как по показателям открытия новых и реконструируемых объектов, так и по коммерческим результатам действующих объектов. Высокий объем заявленного предложения наряду с широкой географией и интересными концепциями проектов позволяют с уверенностью говорить о начале нового витка развития данного сегмента. Тренды на здоровый образ жизни и оздоровление, устойчивый рост внутреннего туризма продолжат усиливать спрос на санаторные услуги. Для устойчивого развития сегмента сложились все предпосылки, и в случае расширения мер господдержки в ближайшие годы нас ждет серьезное и качественное обновление санаторно-курортного комплекса России».

Специалисты NF Group констатируют позитивную динамику объемов нового строительства и реновации санаторно-курортной отрасли.

- > По итогам 2025 г. на рынок вышло 10 проектов санаторно-курортной отрасли совокупным объемом 1,4 тыс. номеров, 70% из которых составляют новые объекты и 30% – качественный реновированный номерной фонд.
- > На горизонте 2026–2028 гг. к вводу анонсировано 9 новых проектов с совокупным фондом около 2 тыс. номеров, а также 11 проектов под реновацию с объемом в 3 тыс. номеров.



Санаторий «Ерино», Москва

Основные выводы

- > Несмотря на сравнительно низкие (по сравнению с гостиничной отраслью) текущие и запланированные объемы ввода новых объектов, уже очевидно, что это начало активного развития данного сегмента.
- > География нового строительства в 2023–2025 гг. тяготела к традиционным санаторным локациям: основной объем строительства пришелся на Ставропольский и Краснодарский края. Перспективные проекты имеют более широкую географию и включают Ингушетию, Алтай,

Санкт-Петербург и Московскую область и пр.

- > Обновление номерного фонда пока не компенсирует структурный дисбаланс отрасли – доля объектов уровня 4–5★ не превышает 10%, основной же объем по-прежнему представлен морально устаревшими объектами еще советского периода.
- > Средняя продолжительность пребывания в санаториях продолжает снижаться, по итогам 2025 г. она сократилась до 9,8 дня, что отражает трансформацию целей посещения – от длительного восстановления

к коротким программам и велнес-форматам вплоть до программ выходного дня и трехдневных чекапов.

- > Среди качественных санаторно-курортных учреждений (СКУ) наименьший средний чек в сегменте 3★ – 11,9 тыс. руб./чел./день. Сегмент 4★ показывает средний чек на уровне 16,2 тыс. руб./чел./день. Объекты 5★ демонстрируют значения среднего чека около 27,7 тыс. руб./чел./день, в наиболее качественных и уникальных объектах (5★ «люкс») около 50 тыс. руб. за человека в день.

Предложение

Общий объем предложения

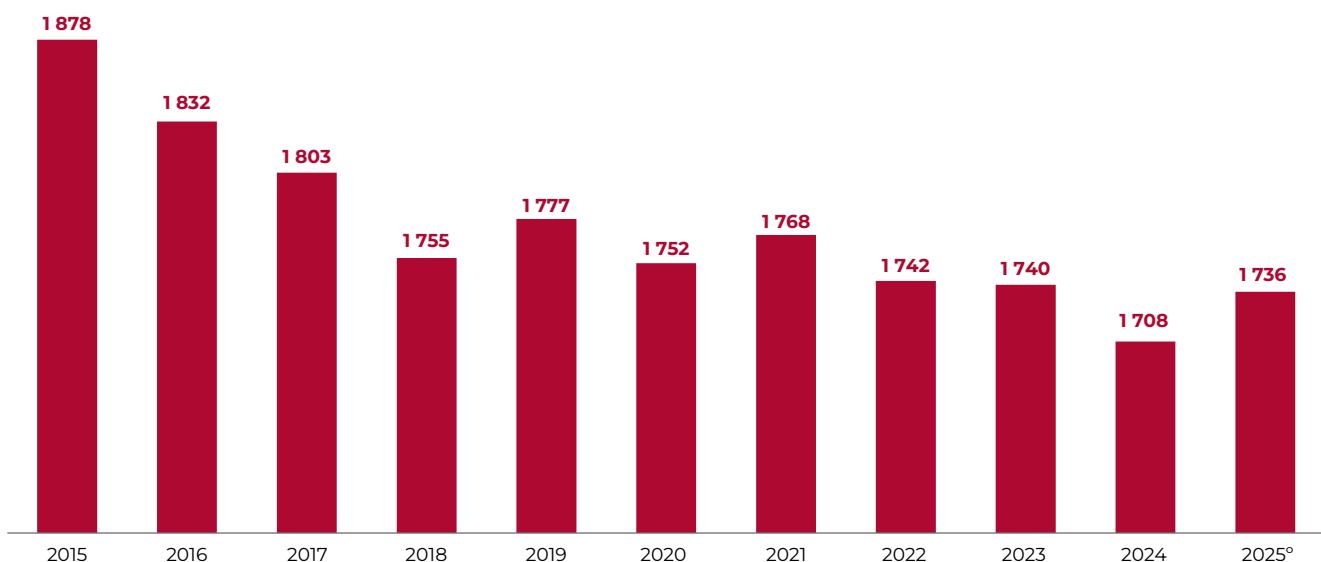
Динамика общего количества объектов санаторно-курортной отрасли по данным Росстата в период с 2015 по 2025 г. в целом была отрицательная, что связано с выбытием устаревших и закрытых объектов, при этом появление новых объектов, за исключением отдельных периодов, не компенсировало данное выбытие.

За 2025 г. чистый прирост составил 28 объектов. Данный прирост частично связан с новыми открытиями, частично – с процедурными изменениями внесения в реестр СКО, которые произошли в 2025 г. Общее количество номеров, согласно официальной статистике, за 2025 г. также несколько выросло, достигнув 190 тыс. единиц, но в целом динамика данного показателя отрицательная с 2021 г.

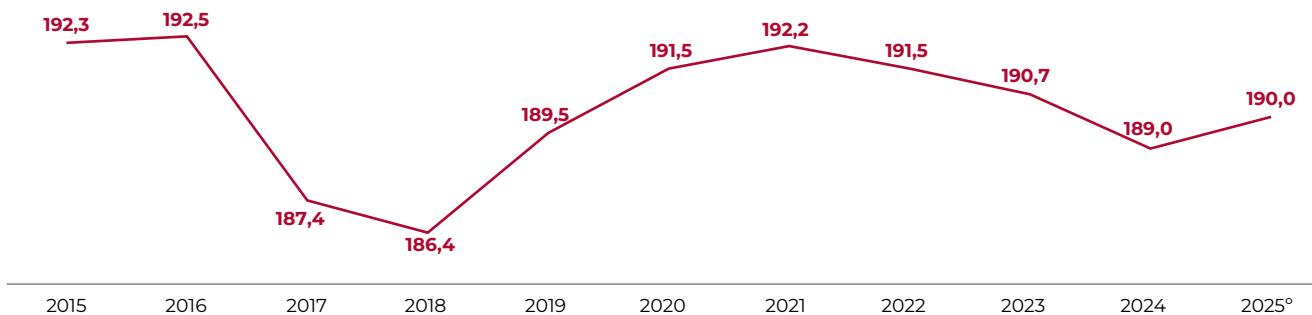


Название	Санаторий «Ерино»
Расположение	Москва, Ерино
Год реновации	2023-2025
Сегмент	4*
Номерной фонд	200 номеров
Инфраструктура	ресторан, библиотека, конференц-залы, спа-центр, спортивный центр, бассейн, детский клуб, беседки
Основа концепции	центр превентивной медицины «Ерино.Клиника» оказывает медицинские услуги по оздоровлению, восстановлению и косметологии как для проживающих гостей курорта, так и амбулаторно

Динамика количества объектов СКО в РФ, ед.



Источники: ЕМИСС, Стратегии развития курортного дела Российской Федерации до 2031 года, NF GROUP Research, 2026

Количество номеров в санаторно-курортных организациях (тыс. единиц)

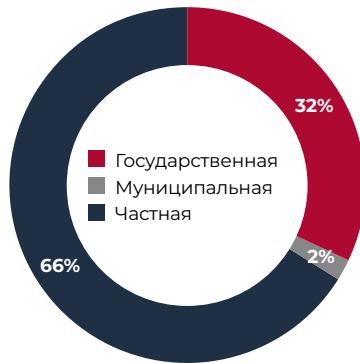
Источники: ЕМИСС, Стратегии развития курортного дела Российской Федерации до 2031 года, NF GROUP Research, 2026

Основной фонд СКО имеет высокую степень износа зданий и оборудования (48% в целом по отрасли) и ограниченную дополнительную инфраструктуру, хотя среди устаревших с точки зрения номерного фонда объектов есть и санатории с качественной медицинской базой и уникальными лечебными методиками.

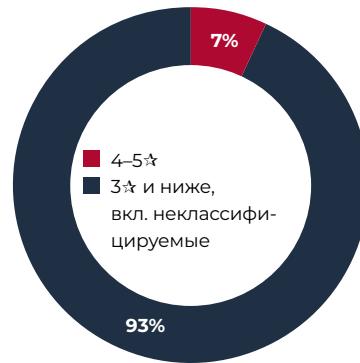
Доля объектов уровня 4–5★ в общем объеме не превышает 10%. Расположены они в самых разных локациях:

- > рядом с городами-миллионниками, например Verba Mayr и «Ерино», X-Clinic и «Первая линия»;
- > в экологически чистых местах, например в Карелии (клиника «Кивач»);
- > в исторически сложившихся санаторно-курортных локациях (MAYRVEDA, Кисловодск);
- > на черноморском побережье (санаторий «Кристалл», Сочи) и т. д.

Среди новых объектов, построенных или реновированных за последние 10 лет, доля 4 и 5★ уже подавляющая – более 70%. И это вполне закономерно, поскольку премиальные объекты сегодня наиболее дефицитны и одновременно востребованы, и в большинстве случаев имеют более интересную экономику для инвесторов.

Структура объектов СКО по типу собственности, % от количества

Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура объектов СКО по звездности, % от количества

Источник: NF GROUP Research, 2026



Название	Курорт Первая Линия. Health Care Resort
Расположение	Санкт-Петербург
Год открытия	2018
Сегмент	5★
Номерной фонд	69 номеров
Инфраструктура	бальнеологический спа-комплекс, рестораны, фитнес-зал, лекторий, экоаптека, салон красоты
Основа концепции	longevity, курорт будущего на берегу Финского залива с фокусом на превентивную инновационную медицину

Новое строительство и реновация

По итогам 2025 г. на рынок вышло 10 объектов СКО совокупным объемом 1,4 тыс. номеров, 70% из которых составляют новые здания и 30% – качественный реновированный номерной фонд.

В сравнении с 2024 г. в 2025 г. структура обновления сместилась в сторону нового строительства, что тем не менее не является устойчивым трендом для рынка – соотношение новое строительство / реновация год от года меняется.

Среди значимых объектов, прошедших реновацию в 2024–2025 годах:

- > 3 корпуса в санатории «Ерино» в Москве (200 номеров);
- > санаторий «Ившушка» в Краснодарском крае (под управлением «Azimut РЖД Здоровье», 158 номеров);

> санаторий «Чедер» в Республике Тыва (128 номеров, проект реализован в формате государственно частного партнерства: около 800 млн руб. выделено государством по ИПСЭР Тывы, еще примерно 700 млн руб. внесено частными инвесторами).

Ключевыми объектами нового строительства 2025 г. являются:

- > санаторий «Кристалл» в Краснодарском крае, реализованный девелопером ЛСР (354 номера);
- > новый корпус санатория сети АМАКС «Старая Русса» в Новгородской области (317 номеров);
- > санаторий «Парк Шафран» в Ессентуках (112 номеров);
- > Новый корпус «Ревиталь Парк» 4★ в Геленджике (97 номеров).

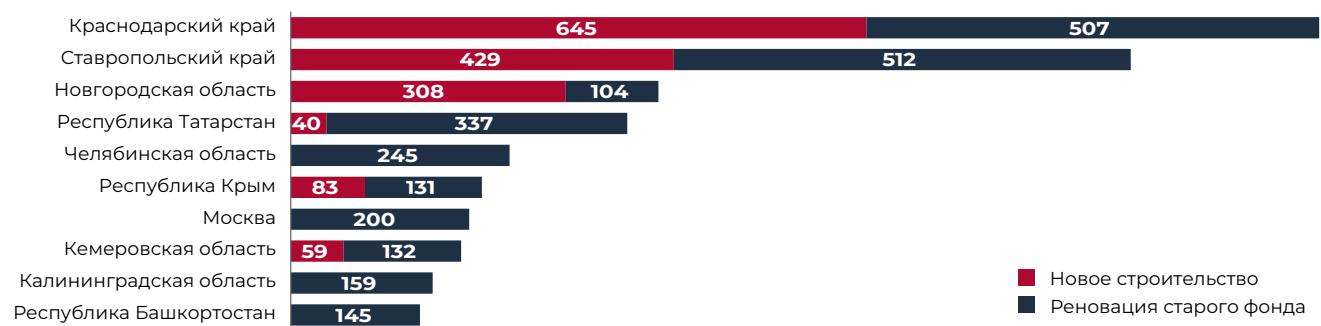
Лидерами по новому строительству и реновации номерного фонда в 2023–2025 гг. стали Ставропольский и Краснодарский края – основные здравницы, где исторически сконцентрирован основной объем санаторно-курортного предложения. Кроме этого, прирост предложения отмечался в следующих регионах: Новгородская и Челябинская, Московская, Кемеровская области, Республика Крым и пр. Расширение географии связано в том числе с ростом запроса на качественный оздоровительный отдых в пределах автомобильной доступности, зачастую без выезда за пределы домашнего региона.

Структура обновления объектов СКО, номеров



Источник: NF GROUP Research, 2026

ТОП-10 регионов по объему введенных в 2023–2025 гг. объектов СКО, номеров



Источник: NF GROUP Research, 2026

Инфраструктура санаториев

С развитием рынка целевая аудитория санаториев меняется, становится более молодой и/или более требовательной. Растет спрос в том числе на разнообразие основных и дополнительных услуг, что находит отражение в изменении инфраструктурного наполнения объектов.

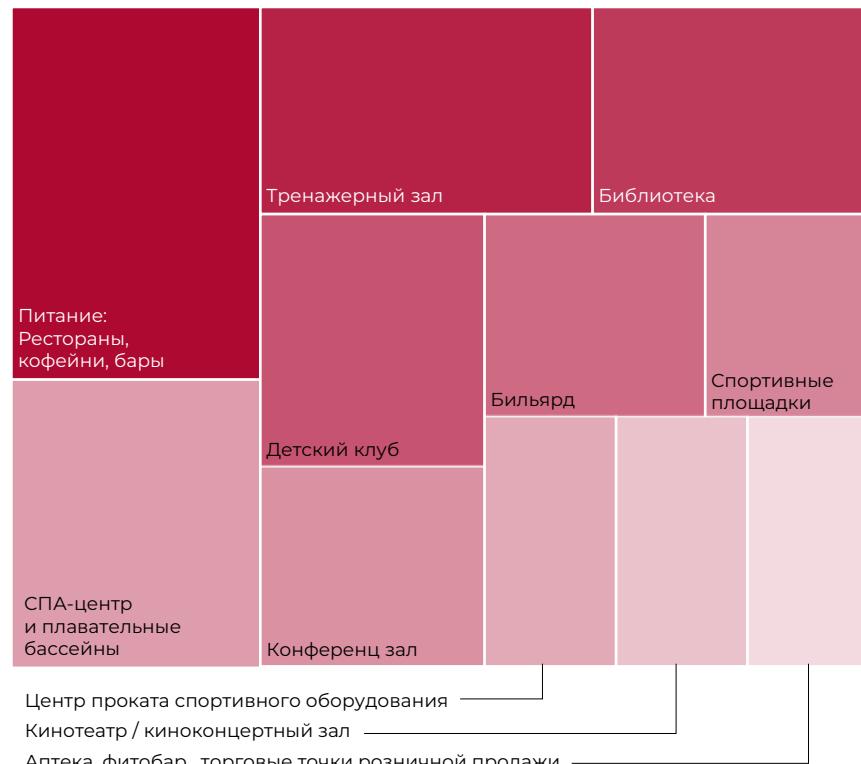
«Типовая» инфраструктура современных объектов санкюра включает в себя следующие элементы:

- > рестораны, бары или кофейни,
- > плавательные бассейны и спа-центры,
- > библиотеки,
- > детские клубы,
- > бильярдные комнаты,
- > кинотеатры,
- > тренажерные залы.

Помимо базового набора инфраструктуры, некоторые проекты включают в свою концепцию дополнительные объекты: аквапарки, контактные зоопарки или фермы, веревочные городки, дендропарки и катки.



Типовая инфраструктура качественных СКУ, построенных или реновированных после 2023 г., ед.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Уникальная инфраструктура качественных СКУ, построенных или реновированных после 2023 г., ед.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

Внимание к санаториям последние несколько лет связано с постпандемийным трендом на ЗОЖ и оздоровление, с общим трендом на рост популярности внутреннего туризма. Расширение предложения и появление новых современных концепций также способствует росту популярности сегмента, формируя устойчиво положительную тенденцию.

Спрос на санаторно-курортные услуги в России в 2025 г. демонстрировал устойчивый рост по сравнению с 2024 г.: количество размещенных лиц выросло с 7,3 до 7,9 млн чел., а средняя по рынку загрузка превысила 50%. При этом в отдельных локациях, в частности в Кавказских Минеральных Водах и в наиболее качественных объектах, загрузка существенно выше, у лидеров загрузка находится в диапазоне от 70 до 95%. Необходимо отметить, что санаторный сегмент характеризуется значительно более низкой по сравнению с классическим гостиничным сегментом подверженностью фактору сезонности, что позволяет демонстрировать такие высокие средние показатели загрузки.

При этом в санаторном сегменте наблюдается устойчивое снижение средней продолжительности пребывания гостей санаториев (9,8 дней по итогам 2025 г.).

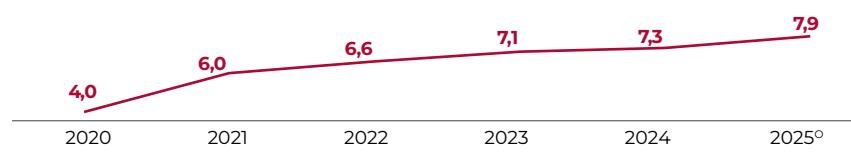
Вместо традиционного для СКО лечения хронических заболеваний и оздоровления (которые требуют курсового пребывания в санатории от 10 до 21 дня), целью посещения все чаще становятся отдых и короткие оздоровительные программы, в т. ч. программы выходного дня и трехдневные чекапы, не требующие курсовой программы лечения/оздоровления. При этом длинные программы на 21 день, которые раньше были основой санаторного пред-

ложения, оказываются практически невостребованными, особенно в высоком ценовом сегменте.

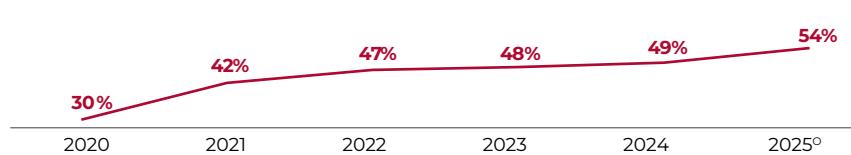
Гости санаториев предпочитают как более короткие программы, так и индивидуальный подход

к программам, т. е. формируется новый профиль клиента, ориентированного на скорость, гибкость и персонализированные лечебные и оздоровительные услуги.

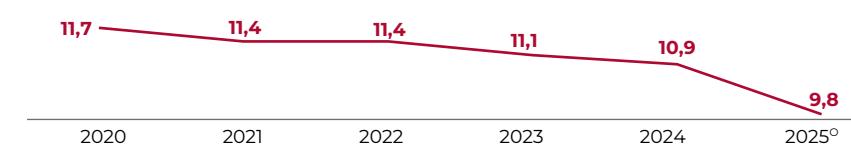
Численность размещенных лиц в санаторно-курортных организациях, млн человек



Загрузка мест санаторно-курортных организаций, %



Продолжительность пребывания, сут.



Источники: ЕМИСС, Стратегия развития курортного дела Российской Федерации до 2031 года, Источник: NF GROUP Research, 2026



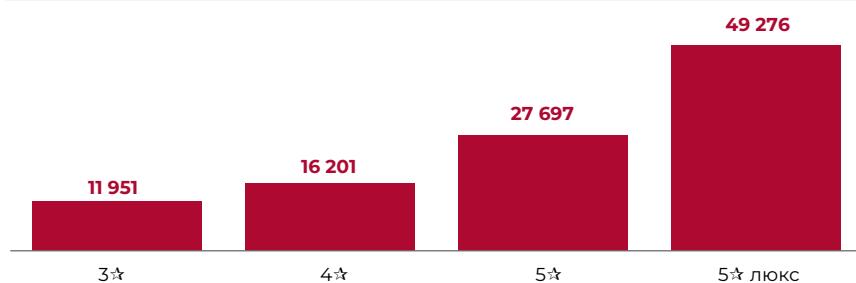
Название	Санаторий «Кристалл»
Расположение	Краснодарский край, Сочи
Год открытия	2025
Сегмент	5★ (фактически)
Номерной фонд	354 номера
Инфраструктура	круглогодичный бассейн, пляжный клуб, рестораны, бар, фитнес-зал, флорариум
Основа концепции	сочетание морского отдыха и эффективного лечения; в основе программ – философия 5П: предиктивность, превентивность, персонализация, партисипативность и позитивный настрой

Коммерческие условия

Рост популярности сегмента санаториев у потребителей, появление новых и реновируемых современных объектов, а также расширение предлагаемых услуг и инфраструктуры способствуют росту среднего чека, хотя сам средний чек сильно разнится от объекта к объекту даже внутри одной категории звездности.

- > Среди качественных СКУ наименьший средний чек в сегменте 3★ – затраты гостей данных объектов находятся в диапазоне 5–19 тыс. руб. в день на человека, среднее значение составляет около 11,9 тыс. руб./чел./день.
- > Сегмент 4★ также показывает больший разброс по ценам (от 10 до 31 тыс. руб./чел./день), но в среднем ценовые показатели находятся на уровне 16,2 тыс. руб. в день на человека.
- > Объекты 5★ демонстрируют значение интервала чека от 20 до 42 тыс. руб., при этом усредненное значение составляет 27,7 руб./чел./день.
- > Сегмент 5★ «люкс», к которому были отнесены объекты

Средний чек объектов современных СКО 3–5★, I кв. 2026 г., руб./чел./день



Источник: NF GROUP Research, 2026

с самыми дорогими программами оздоровления, отличается наивысшим чеком в диапазоне 34–95 тыс. руб./чел./день. Среднее значение затрат – 49,3 тыс. руб. в день на человека.

Основными статьями расходов гостей в санатории являются: проживание, питание, базовая медицинская программа, допуслуги. Структура расходов по этим статьям (или структура среднего чека) может варьироваться в зависимости как от уровня объекта, так и внутри одной ценовой категории. Но в среднем, рассматривая условный пакет, включающий проживание (в стандартном номере), питание (трехразовое по системе «шведский стол»), базовую меди-

цинскую программу (базовый оздоровительный пакет) и допуслуги (выбран общий оздоровительный массаж для взрослого с продолжительностью 60 мин.), для всех типов объектов максимальную долю в чеке занимает стоимость проживания (около 48%).

Медицинские программы, питание и дополнительные услуги занимают примерно равные доли (в районе 20%). Любая персонализация медицинской программы, как и посещение ресторанов и кафе с системой à la carte или расширение набора дополнительных услуг (экскурсии, другая досуговая программа) значительно меняют структуру чека.

Структура среднего чека базового пакета, I кв. 2026 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026



Название	Санаторий «MAYRVEDA Kislovodsk»
Расположение	Ставропольский край, Кисловодск
Год открытия	2021
Сегмент	5★
Номерной фонд	113 номеров
Инфраструктура	ресторан, бар, спа-комплекс, конференц-залы, салон красоты, фитнес-зал, бассейны
Основа концепции	единственный в России центр превентивной медицины, объединяющий австрийскую майер-терапию, индийскую аюрведу и природные ресурсы

Прогноз

На горизонте 2026–2028 гг. к вводу анонсировано 9 новых проектов с совокупным фондом около 2 тыс. номеров, а также 11 проектов под реновацию с объемом 3 тыс. номеров.

Среди ключевых санаторных объектов, заявленных к открытию (новое строительство и/или реконструкция) до 2028 г.:

- > санаторий «Волна» в Сочи (290 номеров) (новое строительство и реконструкция);
- > санаторий им. Н. А. Семашко на 500 номеров в Кисловодске (реконструкция);
- > Сестрорецкий курорт на 399 номеров (реконструкция);
- > новый корпус и гостевые дома в санатории «Жемчужина Камчатки» в Камчатском крае (совокупным фондом 224 номера);
- > новый корпус санатория «Металлург» в Ставропольском крае (ведомственный санаторий ММК, 98 номеров).

Последние годы санатории заявляются не только как самостоятельные проекты, но и как часть крупных проектов, включающих гостиничные номера, апартаменты на продажу.

Среди таких проектов:

- > комплекс «Аква Вита» в Татарстане от «Татинвестстрой», включающий в себя санаторий на 389 номеров; среди других функций проекта – около 1 тыс. апартаментов;
- > комплекс «Белые ночи» в Сочи от Parade development (AVA Group), который предполагает реконструкцию санатория «Белые ночи» (240 номеров) и строительство новых апартаментных корпусов.

География заявленных санаторно-курортных проектов во многом связана с санаторными

локациями РФ: среди лидеров Краснодарский и Ставропольский края. Список расширяют Республика Ингушетия и Алтайский край с запланированным новым

строительством. Расширение качественного номерного фонда за счет реновации ожидается в Санкт-Петербурге, Мурманской и Смоленской областях.

Топ-10 регионов по объему нового строительства СКО в 2026–2028 гг., номеров



■ Новое строительство
■ Реновация старого фонда

Источник: NF GROUP Research, 2026



Название	Многофункциональный комплекс с санаторием категории 5★
Девелопер	«Azimut РЖД Здоровье»
Расположение	Алтайский край, Белокуриха
Запланированный год открытия	2027
Сегмент	5★
Номерной фонд	220 номеров
Инфраструктура	спа-комплекс с бассейном, фитнес-зал, зоны для организации мероприятий, коворкинг, конференц-зал, паркинг
Основа концепции	классические санаторно-курортные программы с акцентом на радоновое лечение

Типизация и методология СКО

Санаторно-курортная отрасль является одной из самых неоднородных по составу среди сегментов рынка недвижимости РФ. К этой группе может быть отнесен очень широкий спектр объектов – от реабилитационных центров (которые могут быть как СКО, так и медицинскими организациями) до домов отдыха с минимальной медицинской базой, где главной целью пребывания является отдых.

Главным отличием отнесения объекта к санаторно-курортной отрасли среди других видов коллективных средств размещения (КСР) является наличие медицинской базы и медицинской лицензии у организации.

Однако если ранее (в т. н. советский период) таких КСР было три – санаторий, пансионат и дом отдыха, – то сейчас вариантов типизации объектов СКО стало гораздо больше, что связано с фактически не регламентированным списком названий объектов. Среди них медицинские курорты, велнес- и спа-отели, медицинские центры и клиники, загородные центры оздоровления и релаксации и т. д.

Ключевыми параметрами типизации современных санаторно-курортных объектов являются:

- > объем медицинской базы (из расчета оздоровления 100% или части гостей);
- > возможности проживания без лечения либо с частичной медицинской программой;
- > качество и развитость инфраструктуры.

Организацию относят к санаторно-курортной отрасли при соблюдении следующих ключевых критериев*:

- > наличие природных лечебных ресурсов (климат, минеральные воды, лечебные грязи и др.), которые используются в лечебно-оздоровительных процедурах;
- > наличие лицензии на медицинскую деятельность;
- > организационная структура, включающая койко-места для пациентов, медицинский персонал, а также стандартное оснащение для выполнения профильных лечебных процедур;
- > соответствие санитарно-эпидемиологическим требованиям к инфраструктуре и окружающей территории (озеленение, благоустройство, охрана природных ресурсов);
- > предоставление комплекса услуг, включающего лечебно-профилактические процедуры, питание, отдых и дополнительные оздоровительные сервисы (например, спа, косметология).



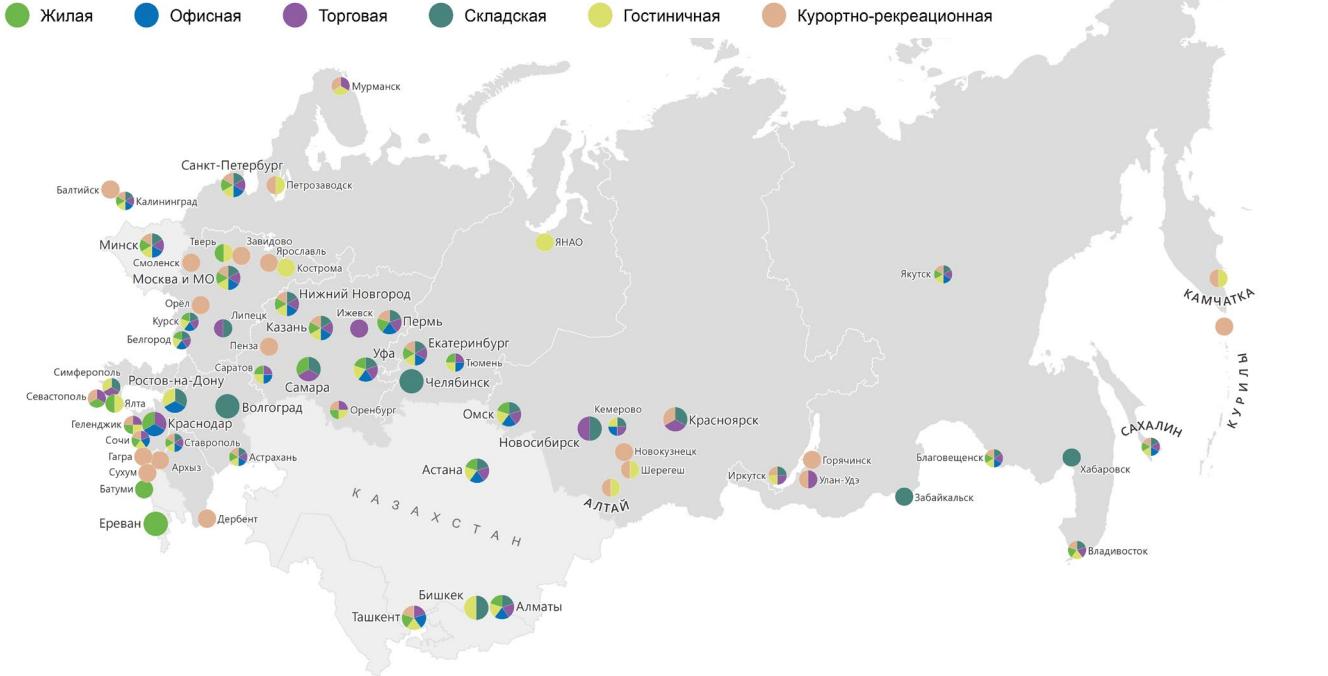
Название	Санаторно-курортный комплекс «Аква Вита»
Девелопер	«Татинвестстрой»
Расположение	Республика Татарстан
Запланированный год открытия	2029–2031
Сегмент	5★, 3–4★
Номерной фонд	339 номеров, 50 единиц коттеджного размещения
Апартаменты	6 апарт-отелей на 1 051 лот
Инфраструктура	рестораны, спа-комплекс, спортивный комплекс, супермаркет, амфитеатр, курзал на 300 мест, бассейны и др.
Основа концепции	крупный многофункциональный комплекс с полноценной инфраструктурой, модель «город в городе»

* Санаторно-курортное лечение регламентируется приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 5 мая 2016 г. № 279н "Об утверждении Порядка организации санаторно-курортного лечения". Общий перечень показаний и противопоказаний для санаторно-курортного лечения регламентируется Приказом Министерства здравоохранения РФ "Об утверждении перечней медицинских показаний и противопоказаний для санаторно-курортного лечения" от 28.09.2020 N 1029н.

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 2024 г. \(I пол.\)](#)

[Рынок гостиничного управления. Россия 2025 г.](#)



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

Или оставьте заявку на нашем сайте.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF GROUP 2026 – Этот отчет является публикацией общшенного 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.