

РЫНОК ТЕРМАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ РОССИИ

2025 г.



76

действующих термальных
комплексов в России
(+16 за 2025 г.).

~460 тыс. м²

общая площадь
действующих термальных
комплексов
(+140 тыс. за 2025 г.).

20

терм анонсировано
к открытию
на 2026 г.

131 тыс. м²

общая площадь
анонсированных
к открытию
в 2026 г.

5

**Ключевых
событий**Рекорд по количеству новых комплексов
в 2025 г.Расширение
присутствия
сетевых
операторов.Региональная
экспансия.Замедление
темпов роста
среднерыночной
стоимости
посещения.Устойчивый
спрос со стороны
потребителя,
несмотря на
общее снижение
покупательской
активности.**Ольга Широкова**Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и
аналитики NF GROUP

«Рынок термальных комплексов в 2025 г. продолжил активное развитие, планы на ближайшие три года также очень масштабны. По мере роста количества проектов мы видим усиление конкуренции, что приведет к появлению более интересных концепций как моно-формата, так и в гибридных проектах, сочетающих в себе несколько различных функций. По мере развития городского сегмента все более явным становится отставание сегмента курортных и загородных терм, а также новых современных концепций с естественными, минеральными и термальными источниками – ждем здесь появления новых масштабных проектов».

Термальный комплекс

Термальные комплексы – это относительно крупные оздоровительно-развлекательные центры для всей семьи площадью от 1 500 м², 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
	 Детская инфраструктура	 Wellness инфраструктура	 Food инфраструктура
дополнительно	 Спа-услуги	 Фитнес	 Термальный источник

Объем рынка

Российский рынок термальных комплексов в формате самостоятельных курортно-оздоровительных объектов формируется в течение последних 10 лет, ранее данные услуги были частью инфраструктуры баз отдыха или отелей.

- > По данным на конец 2025 г. в России функционирует 76 термальных комплексов общей площадью 460 тыс. м².
- > За 2025 г. в России было открыто 16 термальных комплексов общей площадью 140 тыс. м², в том числе первые объекты появились в Ярославской, Оренбургской, Брянской, Омской областях, Севастополе и Республике Карелия.
- > Анонсировано открытие 20 новых объектов в 13 регионах общей площадью более 130 тыс. м² в 2026 г. Первые термальные комплексы должны открыться в Ульяновской, Орловской, Тамбовской областях, Ямало-Ненецком АО, Ханты-Мансийском АО, Республике Бурятия.

Термальные комплексы, открытые в 2025 г.

Название	Город	Оператор
Termoland Внуково	Москва	Termoland
Termoland Краснодар	Краснодар	Termoland
Termoland Новокузнецк	Новокузнецк	Termoland
Termoland Оренбург	Оренбург	Termoland
Termoland Путилково	Красногорск	Termoland
Termoland Пулковский	Санкт-Петербург	Termoland
Termoland Ярославль	Ярославль	Termoalnd
Ачаирские термы	Омск	-
Аэротермы	Брянск	-
Пляж	Казань	-
Спа К8	Калининград	-
Магия тепла	Магнитогорск	-
Термы Наутико	Севастополь	Термы Наутико
Хвоя Парк	Петрозаводск	-
Хвоя Парк	Новосибирск	-
Мандала	Кувандык	-

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика открытия термальных комплексов в России

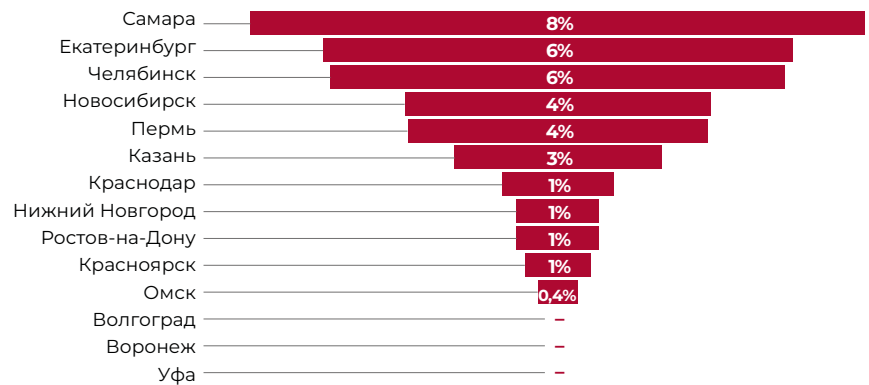


Источник: NF GROUP Research, 2026

География рынка

По итогам 2025 г. термальные комплексы работают в 31 регионе России. В 2025 г. термальные комплексы открылись в шести новых регионах: Ярославская, Брянская, Омская, Оренбургская области, Республика Карелия, Севастополь. В ближайшие три года термы впервые откроются в Ульяновской, Орловской, Тамбовской, Смоленской, Томской областях, Ямало-Ненецком АО, Ханты-Мансийском АО, Республике Бурятия.

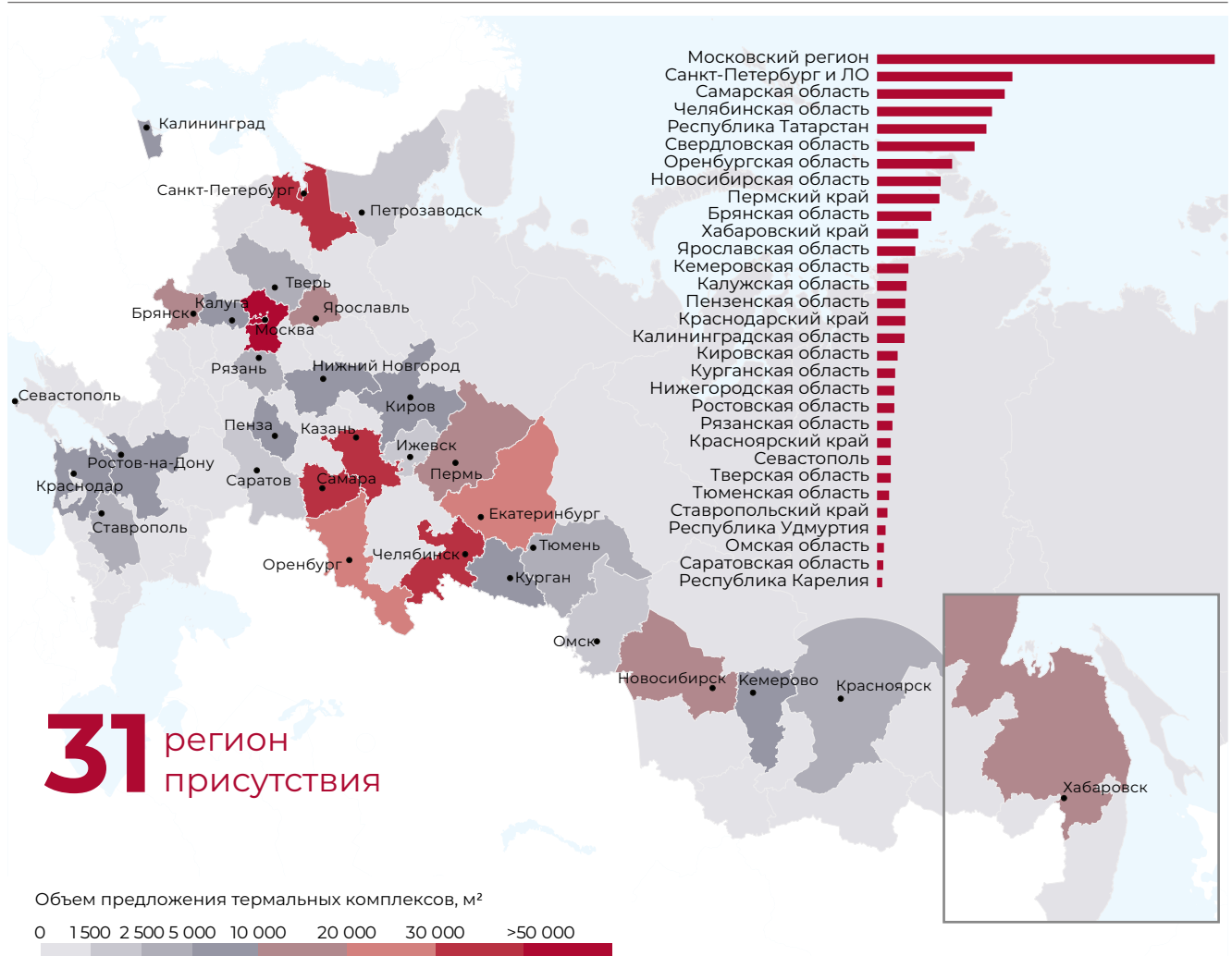
Предложение термальных комплексов «городов-миллионников»* (% от общего объема рынка)



*Города-миллионники за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Источник: NF GROUP Research, 2026

Карта насыщенности регионов России термальными комплексами на конец 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2026

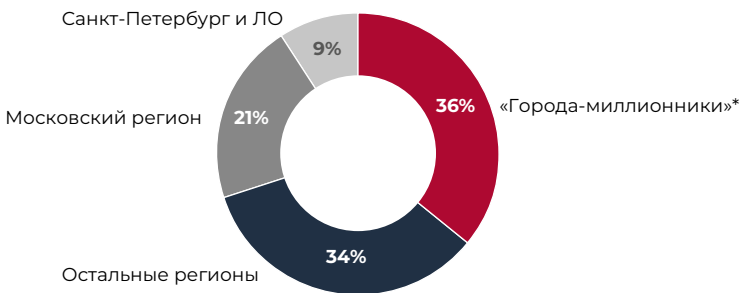
Основной объем действующего предложения представлен в Московском регионе (21%), а также городах-миллионниках, среди которых лидирующие позиции занимают Самара, Екатеринбург и Челябинск. Среди городов-миллионников термы пока не представлены в Волгограде, Воронеже и Уфе. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области представлена десятая часть всего предложения.

Операторы

По итогам 2025 г. на рынке термальных комплексов России представлено 5 сетевых операторов – Green Flow, Termoland, «Баден-Баден», «Городские термы», «Термы Наутико». На них приходится 50% действующих площадей. К концу 2026 г. ожидается увеличение их доли на рынке до 58%. Лидером по объему действующих площадей в 2025 г. является Termoland (29%), который наиболее активно развивался в этом году в регионах, расширив свою географию до 15 объектов в 7 из них. К 2027–2028 гг. также ожидается масштабное расширение сети «Баден-Баден», которая развивается именно в курортном формате: анонсировано строительство более 10 курортов в 5 различных регионах России, в пределах которых появятся термальные комплексы.

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

Структура рынка термальных комплексов по регионам России по площади



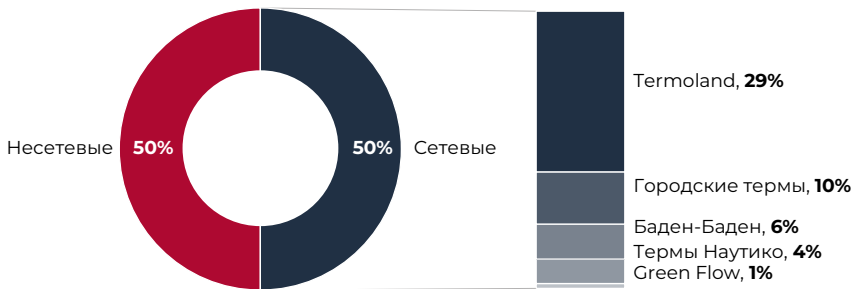
*Города-миллионники за исключением Москвы и Санкт-Петербурга
Источник: NF GROUP Research, 2026

Сетевые операторы термальных комплексов в России

Название	Количество действующих объектов	Регионы присутствия	Количество анонсированных объектов на ближайшие 5 лет
Termoland	15	Московский регион Пензенская область Оренбургская область Кемеровская область Ярославская область Санкт-Петербург Краснодарский край	> 15
«Баден-Баден»	5	Курганская область Свердловская область Челябинская область	> 5
«Городские Термы»	3	Удмуртская республика Республика Татарстан	> 10
«Термы Наутико»	3	Самарская область Московская область Севастополь	4
Green Flow	2	Санкт-Петербург Краснодарский край	> 5

Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура рынка термальных комплексов












Источник: NF GROUP Research, 2026

Классификация

По мере развития рынка термальных комплексов России постепенно формируется дифференциация объектов по классам. Так, можно выделить четыре основных сегмента: эконом, средний, средний+ и премиум.

Основную долю в структуре предложения занимает средний сегмент: к нему относится почти половина действующих термальных комплексов.

Ключевую роль при отнесении объекта к сегменту играют такие критерии, как:

	✓	Целевая аудитория
	✓	Локация и окружение
	✓	Вариативность инфраструктуры
	✓	Наличие детских зон / политика в отношении детей
	✓	Формат и разнообразие дополнительных услуг
	✓	Набор услуг, включенных в стоимость билетов
	✓	Единоновременная вместимость
	✓	Контроль посещаемости (посещение по записи, ограниченное количество безлимитных билетов, «дни тишины» и т. д.)
	✓	Качество отделки и используемые материалы

Стоимость посещения

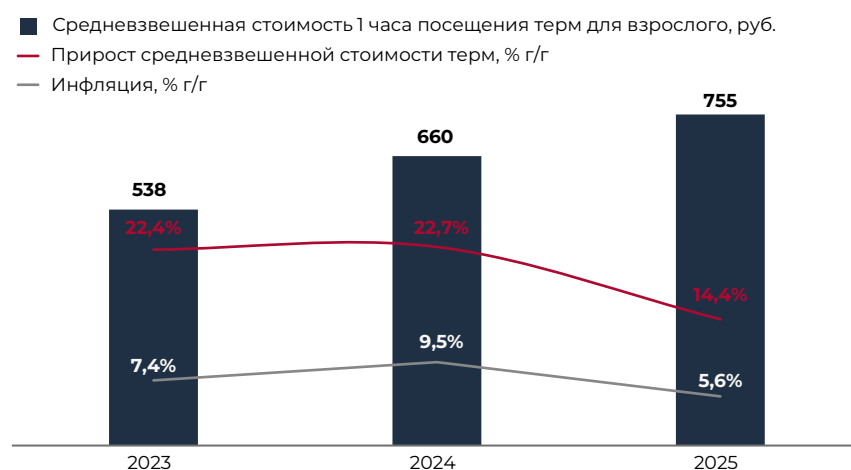
Ценообразование в термальных комплексах зависит от:

- > 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. Рост цен на посещение термальных комплексов по-прежнему обгоняет инфляцию ввиду высокого спроса. Но при этом отмечается замедление роста цен в 2025 г. Средневзвешенная стоимость 1 часа посещения термального комплекса по России по итогам 2025 г. составила 755 руб./час, что на 14,4% превышает значение аналогичного периода прошлого года.

Динамика изменения средневзвешенной стоимости 1 часа посещения термального комплекса



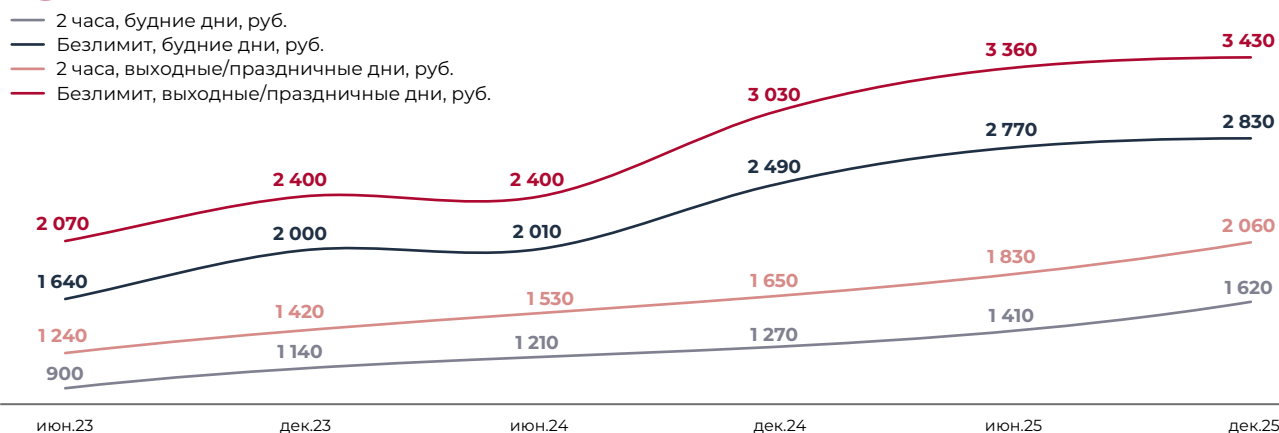
Источник: NF GROUP Research, Росстат, 2026

Средняя стоимость безлимитного посещения термального комплекса для взрослого человека по итогам 2025 г. составила 2 830 руб. в будний день и 3 430 руб. в выходной. За год цены на билеты для двухчасового посещения для взрослых выросли на 25–28%, на безлимитное посещение +13–14%.

Для детей величина обоих тарифов увеличилась в среднем на 16%. Стоимость посещения также варьируется в зависимости от класса объекта. Средняя стоимость безлимитного тарифа выходного дня в термах премиального класса более чем в 3 раза превышает тарифы класса эконом.



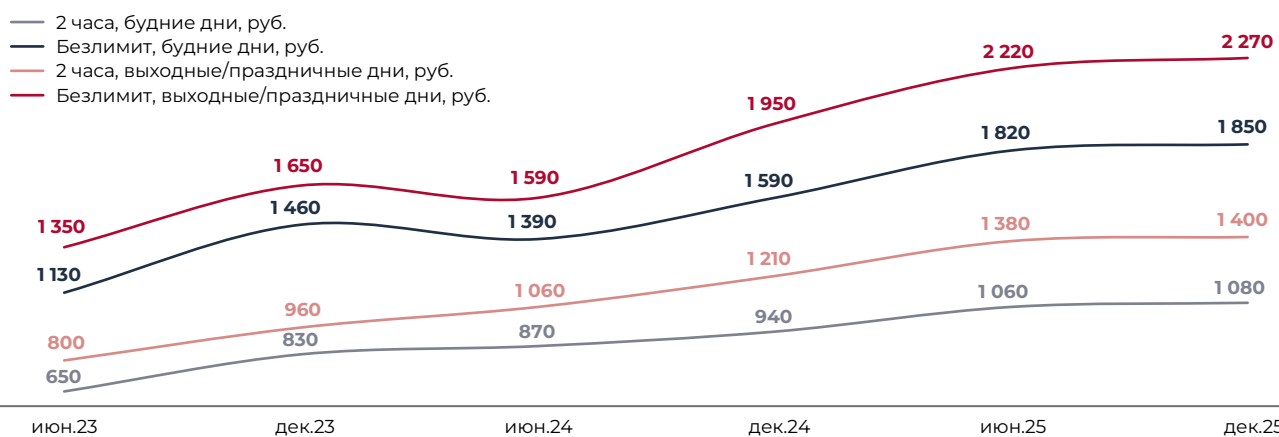
Динамика средней стоимости посещения термального комплекса для взрослого



Источник: NF GROUP Research, 2026

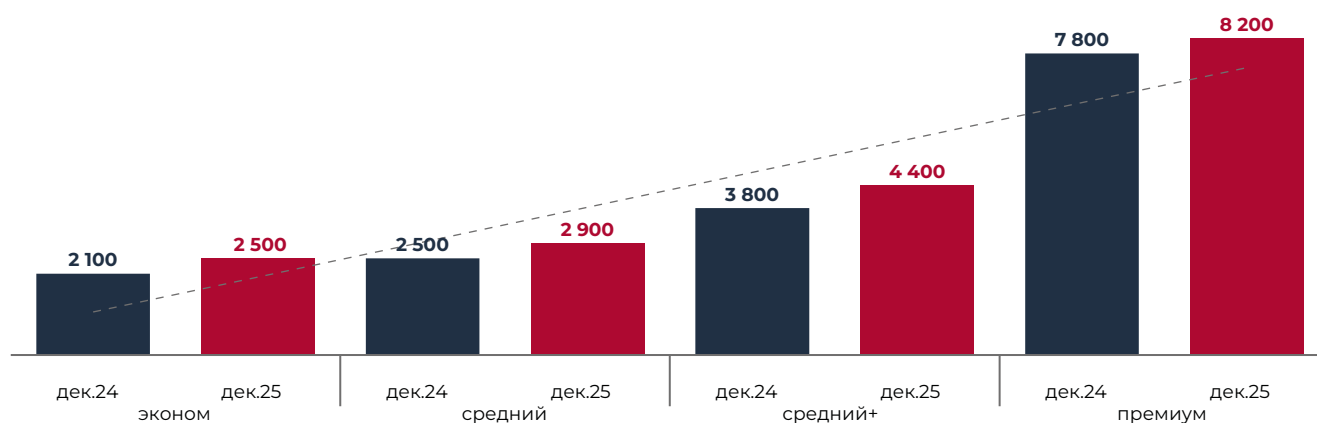


Динамика средней стоимости посещения термального комплекса для детей (7-14 лет)



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средней стоимости безлимитного посещения термального комплекса в выходной для взрослого в зависимости от класса, руб.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

Основной целевой аудиторией термальных комплексов остаются молодые люди 20–40 лет, а также семьи с детьми различного возраста. В комплексах с отсутствием ограничений для посещения детьми, доля детей составляет в среднем 20% всей годовой посещаемости, в то время как в комплексах с политикой ограничений на детское посещение либо по времени, либо по дням данный процент, как правило, ниже в 2 и более раза.

Рост посещаемости термальных комплексов (которые работают не менее года) в среднем по РФ составил в 2025 г. +8%

по сравнению с показателями 2024 г. Термальные комплексы наращивают свою выручку за счет увеличения количества повторных визитов и повышения среднего чека. Последнее обеспечивается как за счет входного билета, так и за счет расширения перечня дополнительных спа-услуг, развлекательных и гастрономических услуг, комплексных акционных предложений и пр.

Посещаемость термальных комплексов с круглогодичной уличной зоной не имеет ярко выраженной сезонности. При этом пиковые значения посещаемости

отмечаются в июле ввиду каникул и отпусков, а также в январе, в том числе по причине праздников. В остальные месяцы посещаемость остается стабильной. Термы без уличной зоны имеют более высокие показатели заполняемости в зимний сезон.

В течение недели пиковая посещаемость достигается вечером в пятницу и в выходные дни (в субботу чуть выше, чем в воскресенье). В будние дни минимальные отметки, как правило, касаются начала недели.

Перспективы развития

Рынок термальных комплексов в России продолжает развиваться экстенсивно за счет охвата новых локаций и интенсивно за счет появления оригинальных концепций (масштабные проекты, широкое разнообразие минеральных купелей, детские игровые водные зоны и горки (splash-зоны), серф-волна, комнаты впечатлений, VIP-зоны, эксклюзивные банные разряды, природные источники и пр.). Конкуренция за посетителей в крупных городах и столичном регионе, где сосредоточена значительная доля объектов, постепенно увеличивается. Это вынуждает инвесторов и операторов переосмысливать форматы и предложение.

По мере развития рынка посетители, уже знакомые с форматом, становятся более требователь-

ными. Семьи, для которых такой отдых сопоставим с поездкой на море, хотят получить не просто бассейн и сауну, а комплексный оздоровительно-развлекательный опыт на целый день.

В связи с подобным запросом потребителя на multifunctional аквакомплексы в перспективе появится больше и проектов-гибридов, сочетающих термы, банные комплексы, спа-салоны и спортивные концепции, с широко развитой детской и фуд-инфраструктурой. В крупных проектах возможен возврат к теме аквапарков – спрос на новые современные концепции по мере устаревания объектов прошлого витка развития аквапарков уже сформирован.

При этом интересные и уникальные концепции монотермальных

объектов также являются перспективным направлением. Здесь больше внимания в объектах будет уделяться и уже уделяется оздоровительным процедурам – спрос на минеральные, грязевые и другие специализированные купели, зоны, маски и прочие входящие в стоимость билета активности высок. Также будут развиваться интерактивные, игровые форматы, особенно в банях и детских зонах.

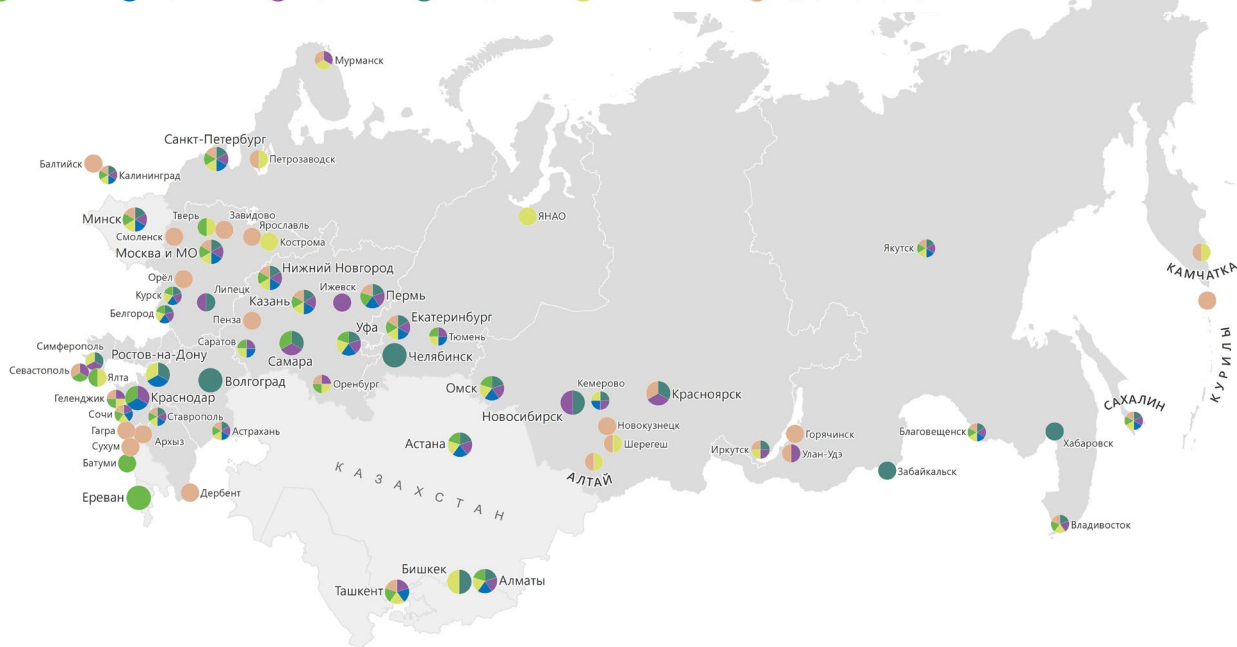
Прогнозируется рост охвата целевой аудитории и увеличение количества повторных визитов в термальных комплексах, так как запрос на wellness-отдых внутри города остается устойчивым и растущим на фоне общего тренда на заботу о здоровье и качественный отдых.

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

● Жилая ● Офисная ● Торговая ● Складская ● Гостиничная ● Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

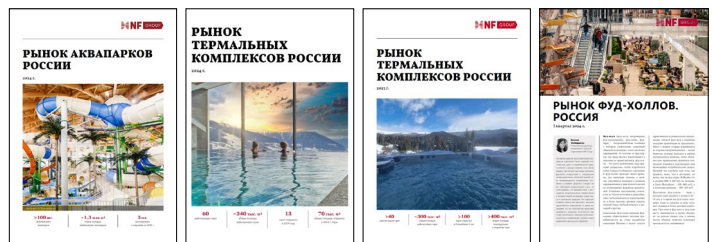
Специализированные обзоры по России:

[Рынок аквапарков России 2024 г.](#)

[Рынок термальных комплексов России 2024 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

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 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.