

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.		Устойчивый спрос со стороны потребителя, несмотря на общее снижение покупательской активности.
Расширение присутствия сетевых операторов.	Региональная экспансия.	
	Замедление темпов роста среднерыночной стоимости посещения.	



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
	дополнительно		
Детская инфраструктура		Wellness инфраструктура	Food инфраструктура
			
	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

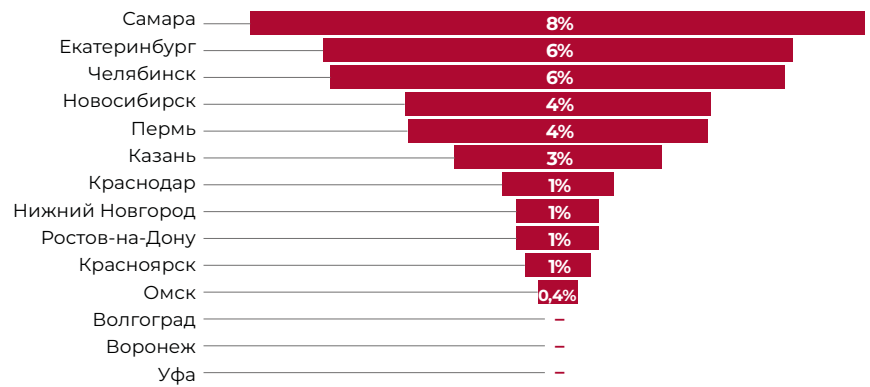


Источник: NF GROUP Research, 2026

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.

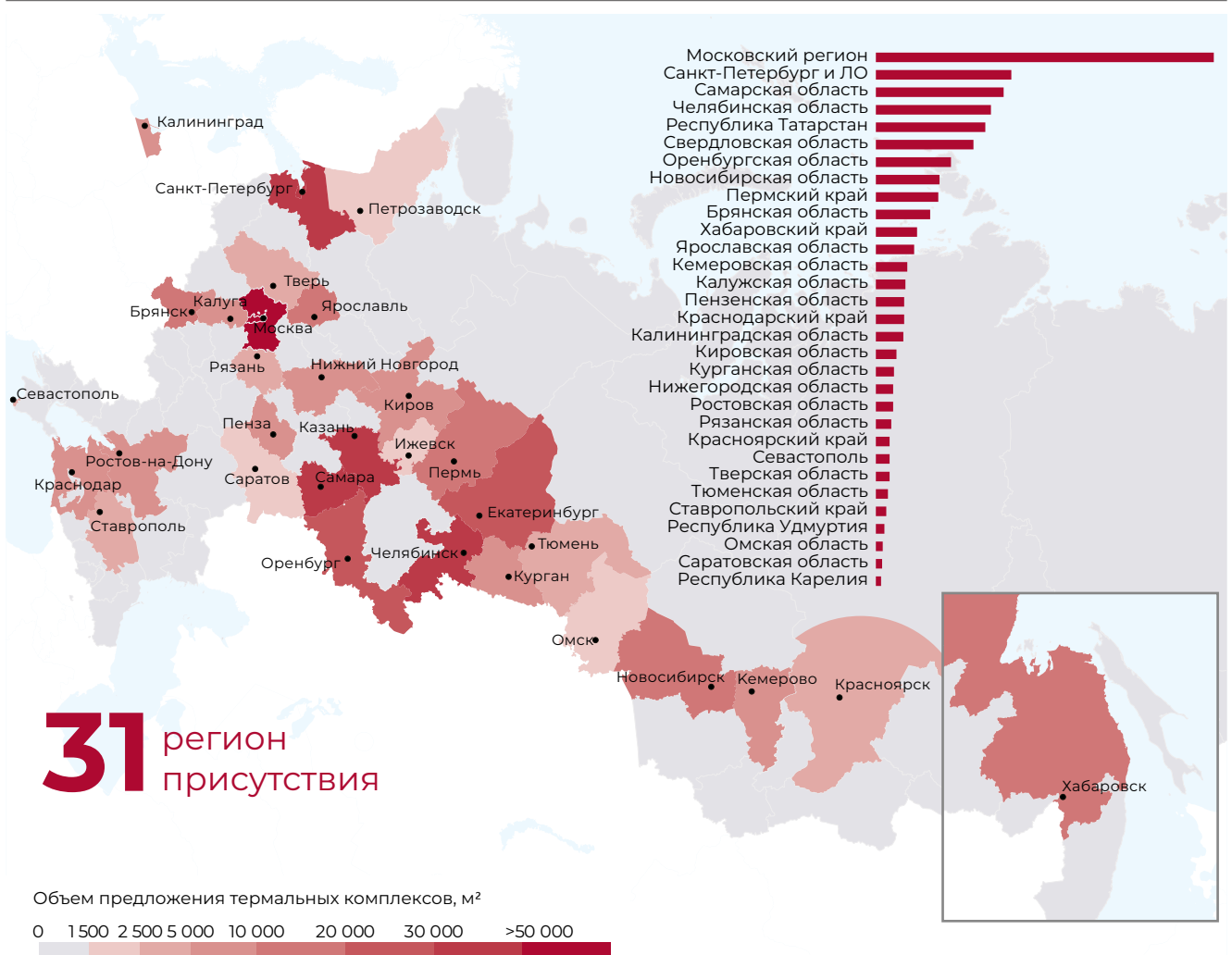
Предложение термальных комплексов «городов-миллионников»* (% от общего объема рынка)



*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

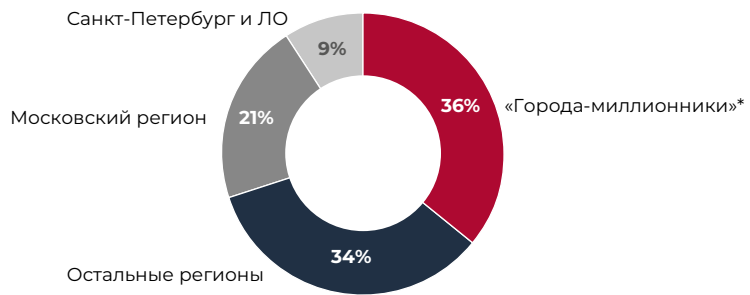
Основной объем действующего предложения представлен в Московском регионе (21%), а также городах-миллионниках, среди которых лидирующие позиции занимают Самара, Екатеринбург и Челябинск. Среди городов-миллионников термы пока не представлены в Волгограде, Воронеже и Уфе. В Санкт-Петербурге и Ленинградской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



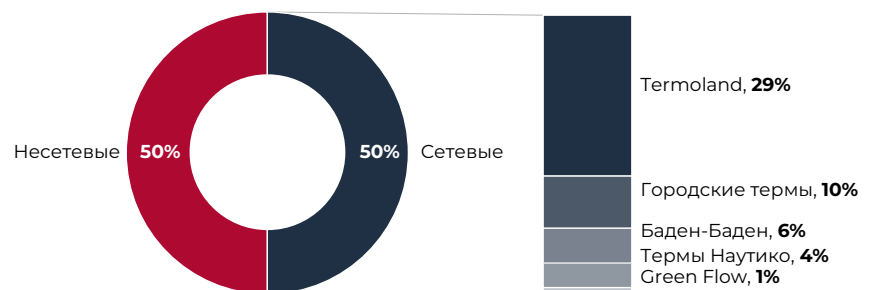
*Города-миллионники за исключением Москвы и Санкт-Петербурга
Источник: NF GROUP Research, 2026

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
	✓	Единовременная вместимость
	✓	Контроль посещаемости (посещение по записи, ограниченное количество безлимитных билетов, «дни тишины» и т. д.)
	✓	Качество отделки и используемые материалы

Стоимость посещения

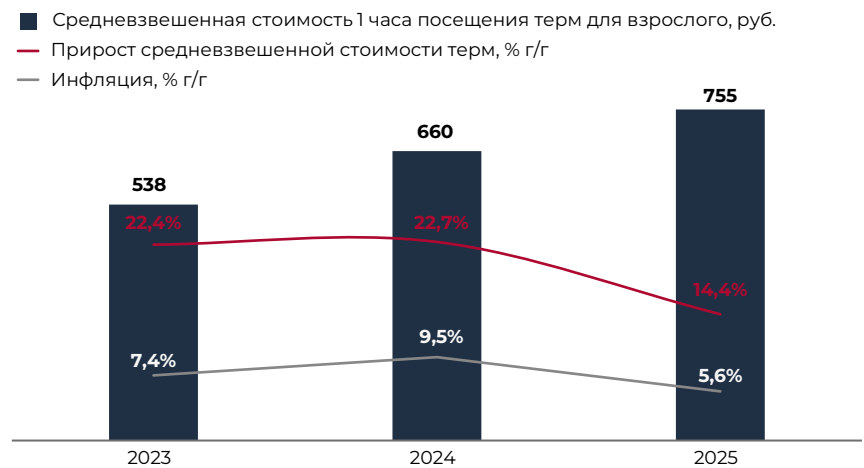
Ценообразование в термальных комплексах зависит от:

- > 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

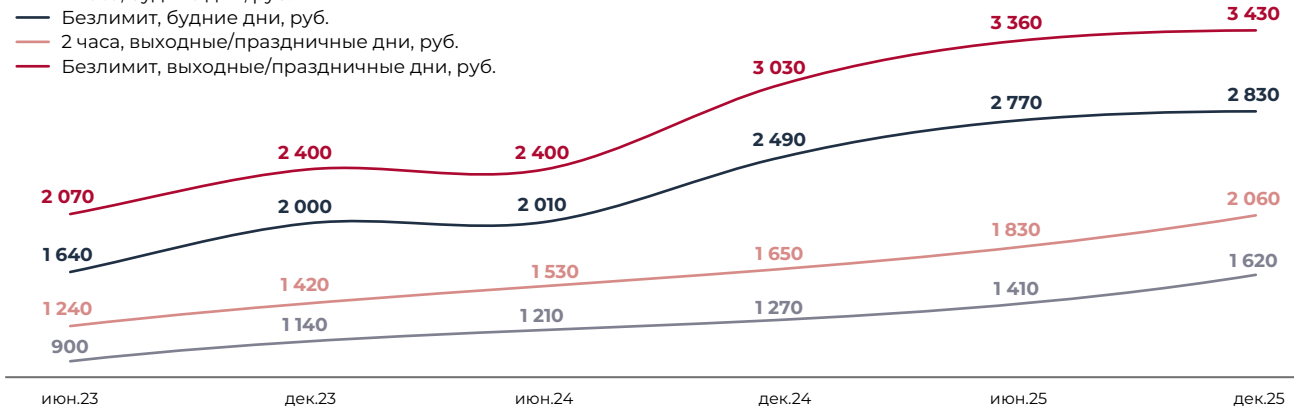
Средняя стоимость безлимитного посещения термального комплекса для взрослого человека по итогам 2025 г. составила 2 830 руб. в будний день и 3 430 руб. в выходной. За год цены на билеты для двухчасового посещения для взрослых выросли на 25–28%, на безлимитное посещение +13–14%.

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

- 2 часа, будние дни, руб.
- Безлимит, будние дни, руб.
- 2 часа, выходные/праздничные дни, руб.
- Безлимит, выходные/праздничные дни, руб.

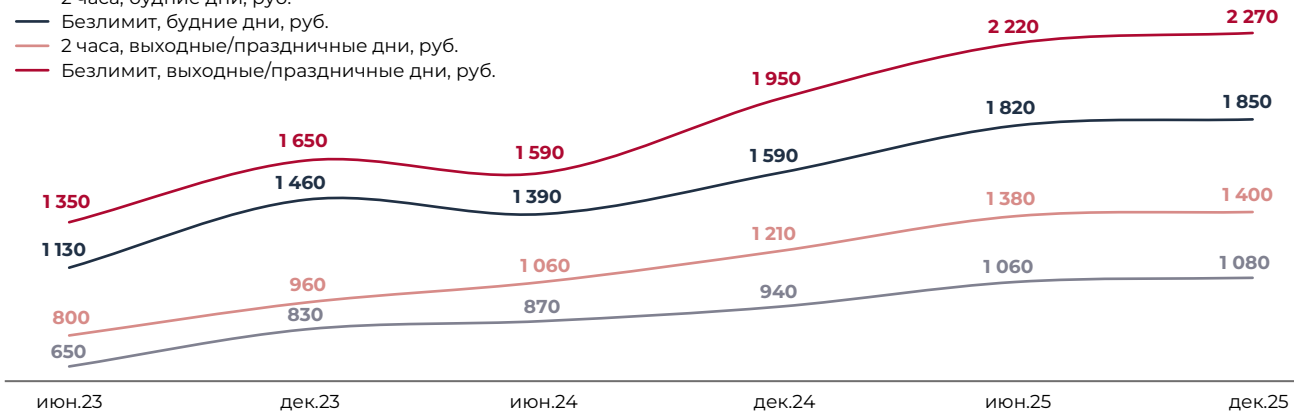


Источник: NF GROUP Research, 2026



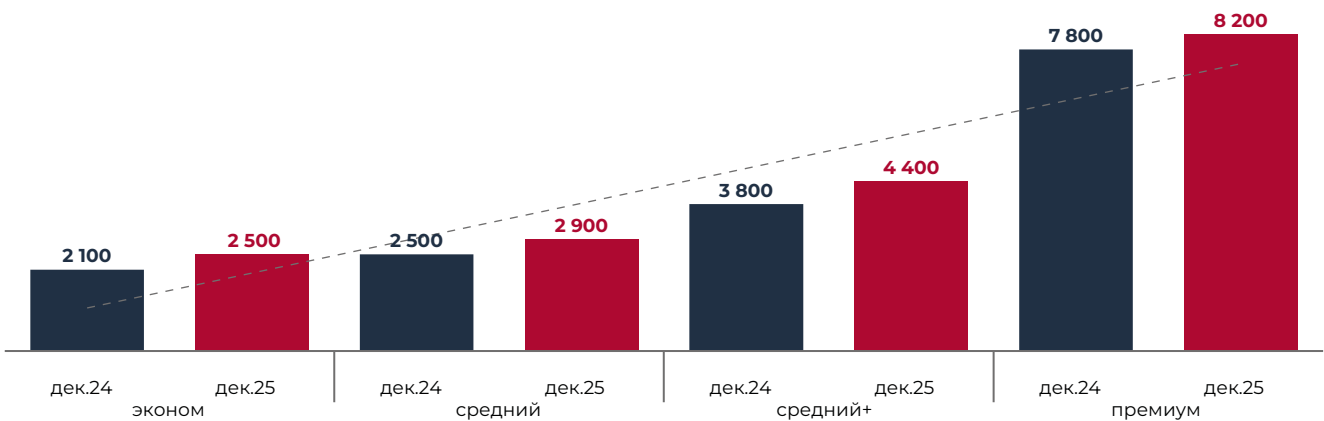
Динамика средней стоимости посещения термального комплекса для детей (7-14 лет)

- 2 часа, будние дни, руб.
- Безлимит, будние дни, руб.
- 2 часа, выходные/праздничные дни, руб.
- Безлимит, выходные/праздничные дни, руб.



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 многофункциональные 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.