

ОБЗОР РЫНКА БАННЫХ КОМПЛЕКСОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Октябрь 2026 г.



«Сандуновские бани»

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга
и аналитики NF GROUP

«Современная общественная баня сейчас – это не просто место для помывки и парения. Она становится полноценным велнес-пространством и местом для совместного досуга, встреч и отдыха. Современные бани предлагают широкий выбор услуг и сценариев проведения отдыха, включающего в себя продуманное сочетание парения, разнообразных спа-процедур и гастрономии на высшем уровне. Несмотря на глубокие исторические корни банной культуры в России, современное качественное предложение столичного рынка остается ограниченным – из более 340 объектов в Москве и области лишь четверть можно отнести к актуальным качественным форматам, что говорит о наличии ниши для новых проектов. Кроме того, уровень чеков в современных форматах и их загруженность демонстрируют высокий инвестиционный потенциал данного сегмента».

Выводы

- › Общее количество действующих банных объектов в Московском регионе оценивается на уровне более 340 единиц, при этом только 25% относятся к современным форматам.
- › Современные форматы определяются комплексностью предложения: полноценные парные с каменными печами; качественный сервис и широкий ряд банных процедур; гастрономия ресторанного уровня; а также вариативность сценариев досуга за счет комплексных программ, полноценной гастрономии и дополнительных банных и спа-услуг.
- › Современные форматы московских бань можно условно разделить на три типа: городские общественные бани (19%), индивидуальные бани (54%) и бани, сочетающие в рамках одного объема общественные и индивидуальные пространства парения (27%).
- › По итогам 2025 г. совокупный объем услуг саун и бань в Москве и Московской области составил 8,8 млрд руб. (+24% относительно 2024 г.). Рост выручки современных бань во многом обеспечивается ростом среднего чека за счет увеличения числа премиальных и люксовых объектов, а также ростом числа новых посетителей.
- › Посещение бань имеет выраженную сезонность. В высокий сезон (октябрь-март) загрузка близка к максимальной, в то время как в теплые летние месяцы посещаемость падает более чем в 2 раза.
- › Современные качественные бани Московского региона можно разделить на следующие ценовые сегменты: средний, средний+, премиум и люкс.
- › Объекты среднего сегмента имеют более высокую среднюю оборачиваемость (суточное количество посадок на 1 место в среднем по году) – до 300%, а объекты верхнего ценового уровня – более низкую (в среднем по году 100%).
- › Самый высокий средний чек качественного предложения московских бань принадлежит формату объектов с индивидуальными парными – 34,7 тыс. руб./чел./посещение в сегменте люкс и 14,9 тыс. руб./чел./посещение в сегменте премиум. Средний чек в общественных банях премиального сегмента составляет 11,4 тыс. руб. за пребывание в общих зонах и 13,2 тыс. руб. с учетом аренды приватной кабины.
- › Значительное влияние на уровень среднего чека оказывает доля еды и напитков, при этом фокус на гастронаправление наиболее выражен в сегментах премиум и люкс.
- › В индивидуальных банях стоимость входа, включающая комплекс услуг, составляет наибольшую долю чека – 70% – за счет распространенности комплексных программ, уже включенных в посещение. В общественных банях доля входа в чеке составляет порядка 50% – здесь чаще встречается дробная модель с отдельной оплатой входа, дополнительным чеком за процедуры, аренду текстиля и т. д.



Тренды и особенности рынка банных услуг в мире и в России

Концептуальная трансформация:

из источника бытовых услуг бани превращаются в «третье место»: пространства для регулярных встреч семей, компаний. Наблюдается переход банной индустрии к модели формирования индивидуального опыта и персонализации услуг в банном ритуале.

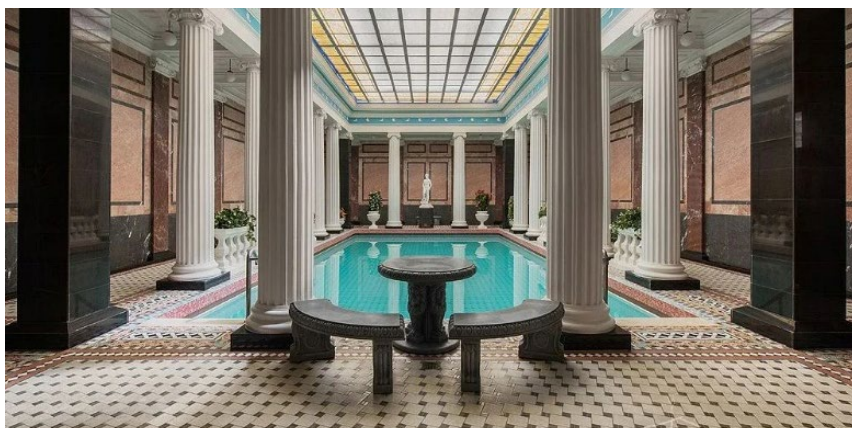
Процедуры и парение: уникальные печи, квалификация и опыт пармастеров, а также спа-услуги становятся ядром УТП (уникального торгового предложения) современных банных комплексов.

Гастрономия становится важной частью финансовой и продуктовой модели бань со следующими особенностями:

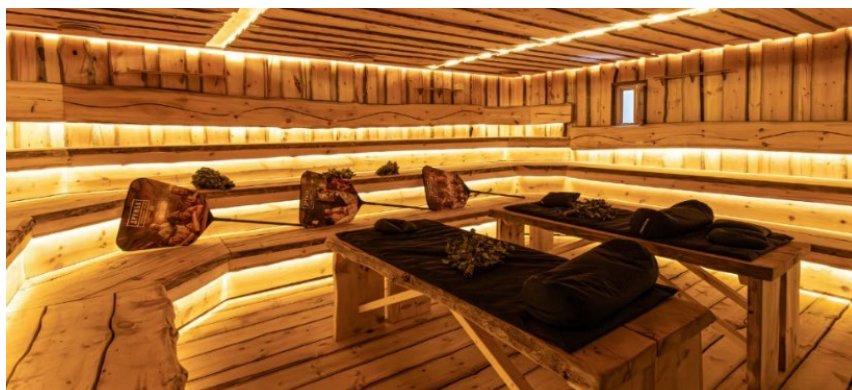
- › авторское меню от бренд-шефов;
- › позиции в формате классических банных закусок: раки, рыба, креветки, соленья и прочие блюда, позволяющие восполнить минерально-солевой баланс после парения;
- › отказ от алкоголя с усилением тренда на ЗОЖ;
- › внимание к традиционному банному чаепитию: разнообразие сортов и рецептов.

Рост новой аудитории: посещение бань становится популярным досугом, что ведет к росту числа новых посетителей.

Рост популярности индивидуальных форматов парения (номерные бани и отдельные срубы и коттеджи): персонализация становится важным УТП, особенно в премиальном и люксовом сегментах.



Объект:	«Сандуновские бани»
Локация:	Мещанский район, ЦАО
Формат посещения:	Баня с общественным парением (4 мужских + 1 женский разряд) и номерные бани
Ценовой сегмент:	Средний+/Премиум
Год открытия:	1808
Вместимость:	676 чел. (419 в общественных залах, 257 в номерах, включая 33 кабины на 213 чел.)
Описание:	Крупнейший банный комплекс Москвы, сохранивший исторические интерьеры. Номерные бани, центр красоты и здоровья «Сандуны Восток», ресторан. С 1808 года – визитная карточка банной культуры столицы.



Объект:	«Дружба»
Локация:	Алтуфьевский район, СВАО
Формат посещения:	Баня с общественным парением (только мужской разряд) + кабины
Ценовой сегмент:	Средний
Год открытия:	2026
Вместимость:	140 чел. (100 в общем зале, 40 в кабинках)
Описание:	Общественная мужская баня с большой парной на 60–80 человек и классической русской печью на чугунных чужках. Индивидуальная парная для процедур, индивидуальные купели вместо общего бассейна, ароматические парения, ресторан с банной кухней.

Место бань в спа-индустрии и их особенности

Баня – исторически и культурно один из самых распространенных форматов досуга в России. В мировой велнес-статистике бани принято объединять в одну категорию со спа, саунами и термальными курортами, однако бани имеют свои принципиальные отличия:

- › Ключевое отличие русской бани (как и других национальных форматов – турецких хаммамов, японских сэнто) от прочих видов спа – сценарность и церемониальность. Банный ритуал, или церемония, состоит из набора сложившихся практик: парение веником, контрастные температурные перепады (теплые и холодные купели, обтирание снегом и пр.), помывка, чаепитие.
- › В основе банного ритуала лежит печь. Печь формирует температурно-влажностный режим парной. Тип печи (дровяная, электрическая, газовая, комбинированная) и конструкция парной определяют качество и аутентичность банного опыта. Часто современные бани используют уникальные по конструктиву печи как основу своего маркетингового предложения. Например, «Бани Алексеева»: в первом мужском разряде установлена каменка закрытого типа весом около 30 тонн, нагрев осуществляется при помощи газовой горелки в ночное время, а сама печь разогревается до температуры свыше 900 °С. Парная объекта является одной из самых крупных в России и вмещает до 100 человек.



Объект:	«Соловьѝ»
Локация:	Сокол, CAO
Формат посещения:	Баня с общественным парением (только женский разряд)
Ценовой сегмент:	Премиум
Год открытия:	2026
Вместимость:	60 чел.
Описание:	Женская русская баня, запущена 8 марта 2026 г. основательницами клиники Bellander и сети спа «Вай Тай». Проект развивает женскую банную культуру: возрожденные ритуалы, дубовый/березовый/липовый веник, помывка лыковой мочалкой, скрабирование кедровой солью, вип-комната для девицников. Также является культурным проектом в поддержку современных русских художниц и ремесленниц.



Объект:	Кейв (Cave)
Локация:	район Соколиная Гора, ВАО
Формат посещения:	Номерная баня, индивидуальное посещение
Ценовой сегмент:	Премиум
Год открытия:	2023
Вместимость:	6 чел.
Описание:	Велнес-пространство, которое сознательно дистанцируется от категории бань: концепция построена не на банном ритуале, а на технологии глубокого восстановления – без стресса, экстремальных температур и развлекательных практик. Формат – архитектурно спроектированная «биоморфная пещера» с полным климат-контролем и стандартизированной технологией сеанса.

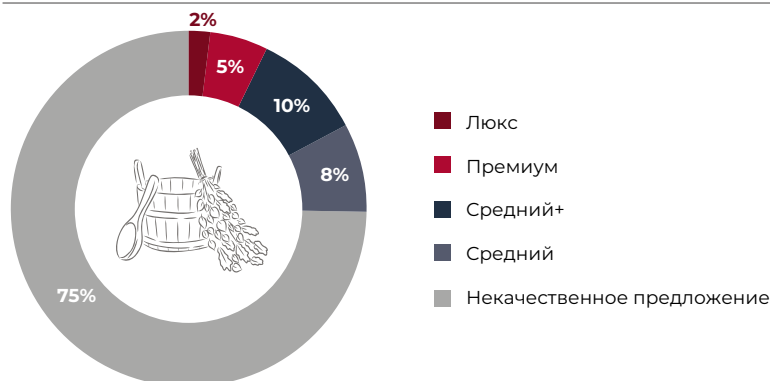
Структура предложения по ценовым сегментам

Общее количество действующих банных объектов в Московском регионе оценивается на уровне более 340 единиц. При этом только 25% относятся к современным комплексным форматам – это современные объекты с полноценными парными уровнями средний, средний +, премиум и люкс, качественным сервисом и широким набором банных процедур, с авторской гастрономией, возможностью сценарного проведения досуга, разнообразием дополнительных банных и спа услуг.

Основная доля рынка – 75% – это некачественное предложение, представленное либо устаревшими форматами («советские бани», сауны 90-х и т. д.), либо объектами, в которых баня является сопутствующей сервисной, а не главной функцией: бани при термальных комплексах, бани в составе баз отдыха, спа-центров, в том числе при отелях. Некачественное предложение было исключено из анализа в рамках данного обзора.

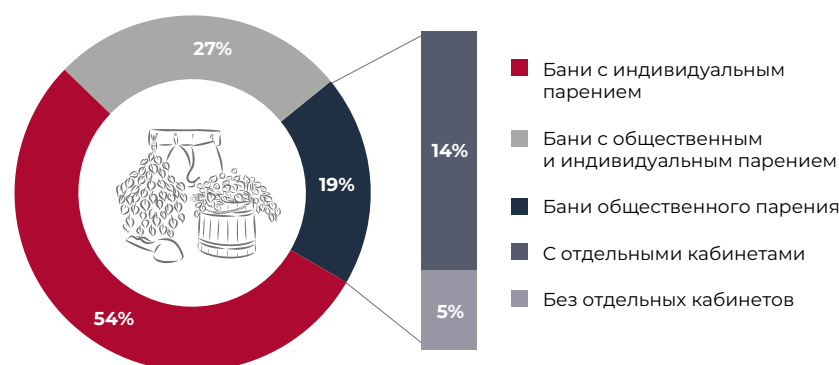
Основу премиального и люксового предложения столичных общественных бань составляют объекты, введенные в 2021–2026 гг.,

Структура предложения бань в Московском регионе по ценовым сегментам, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура качественного предложения бань Москвы и МО по форматам посещения, % от общего числа объектов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение качественного предложения бань Московского региона по году основания, по совокупной вместимости объектов, кол-во посадочных мест



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

за исключением легендарных «Сандуновских бань», которые были открыты в 1808 г. и построены в стиле «бозар». За годы своего существования бани неоднократно реконструировались и перестраивались. Пик популярности «Сандуновских бань» пришелся на конец XIX века, в период владения одним из крупнейших инвесторов в сфере недвижимости своей эпохи – Верой Фирсановой.

В основе качественного предложения сегментов средний+ и средний – бывшие «советские общественные бани», реконструированные в течение последних 20 лет.

Среди ключевых качественных бань Московского региона сегментов люкс и премиум, введенных в эксплуатацию в 2025-2026 гг. (как новых, так и реконструированных):

- › Второй филиал бань SIBERIA (Новая Переведеновская ул., 6, стр. 3)
- › Сыромятнические бани «Дюжина» (Сыромятнический проезд, 8)
- › Бани Mirris (ул. Лужники, 24/13)
- › Бани Paroma (Рочдельская ул., 15, стр. 7)
- › Банный комплекс «Аура Спа» (парк Ходынское поле)
- › «Бани Малевича» (парк Малевича, 3)
- › Бани «Огниво» (площадь Киевского Вокзала, 1А)
- › Бани «Соловьи» (Волоколамское шоссе, 1)
- › Бани Barberia (Лесная улица, 43)
- › Banya Resort Arkhangelskoye (городской округ Красногорск)

Баннные комплексы отличаются продуктовым предложением и степенью персонализации в зависимости от рыночного уровня:

- › **Средний и средний+ сегменты.** Это общественные бани с мужским и женским разрядами,

средней и высокой вместимости, часть из них с кабинетами, а также индивидуальные бани: номера с отдельной парной и зоной отдыха, срубы, коттеджи с банями. Пространство строится по типовым проектам: парная и помывочные с душевыми. В инженерном плане стандартом является печь с открытой каменкой. Дополнительная инфраструктура ограничивается

буфетом, баром, кафе и ресторанами уровня «средний+». Сервис минимален и не персонализирован, а чек обычно наборный: гость платит отдельно за каждую процедуру (парение, пилинг, массаж) и аренду текстиля. **Типичные примеры бань данного уровня: «Селезневские», «Очаковские», «Воронцовские», «Усачевские», «Мытищинские».**



Объект:	Siberia (два филиала в Москве)
Локация:	Марьино Роща, СВАО Басманный район, ЦАО
Формат посещения:	Номерная баня с индивидуальным парением
Ценовой сегмент:	Люкс
Год открытия:	2022 г. 2026 г.
Вместимость:	33 чел. 44 чел.
Описание:	Премиальный банный спа-комплекс с аутентичными парными в каждом филиале, построенными в традициях Сибири, Алтая и Русского Севера. Формат – индивидуальное парение с авторскими сценарными программами (ароматерапия, звукотерапия, ритуалы) и гастрономическим сопровождением.

Сегменты премиум и люкс.

Несмотря на то, что именно в сегменте премиум представлены самые масштабные проекты бань, общественные бани высоких ценовых уровней, как правило, имеют низкую вместимость (в том числе с кабинетами), а наиболее дорогие предложения приходится на индивидуальные бани с авторскими паровыми программами для двух и более человек. Пространство создается по индивидуальным дизайнерским проектам, а инженерия строится вокруг авторской технологии парения с точным управлением влажностью, микроклиматом и объемом пара: закрытые печи, встроенные испарители, ароматерапия, особая кладка, периметральная подсветка, теплый пол, рекуперация тепла и автоматическая регулировка климата. Инфраструктура включает рестораны высокой кухни под руководством именитых бренд-шефов, спа-зоны, салоны красоты и барбершопы. В стоимость аренды кабинета или отдельной бани часто входят процедуры (парение, пилинг, массаж, помывка), текстиль и чай. Часть объектов выходит за рамки традиционных услуг и предлагает программы с гвоздестоянием, флоатингом, арома- и звукотерапией.

Примеры: «Сандуны», «Бани Алексеева», SIBERIA, «Бани Малевича», «Сыромятнические бани „Дюжина“», «Жар-Птица», «Место Силы», «ТайгаПар», Paroma, Mirris.

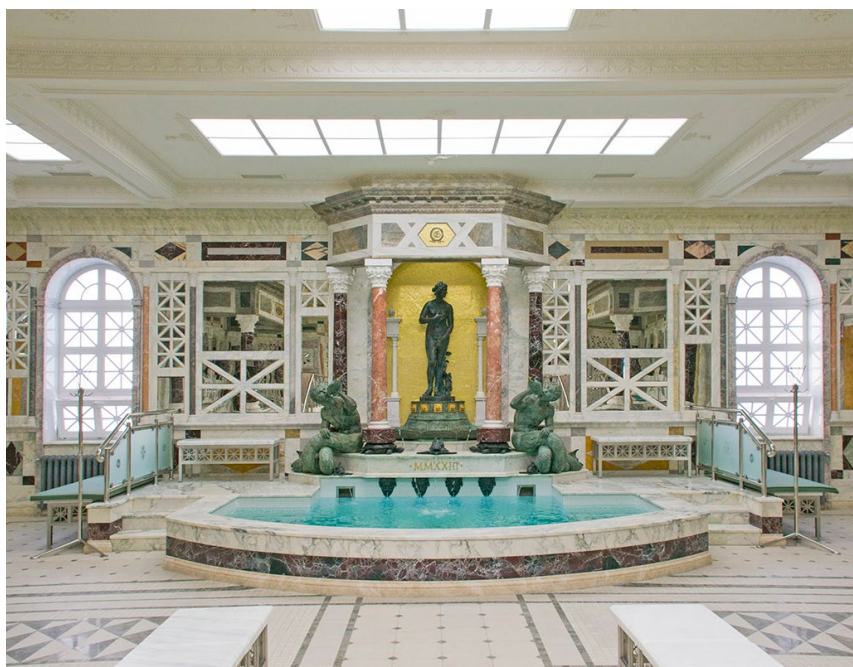
По уровню персонализации современные форматы бань можно разделить на три типа:

- Городские общественные бани**, в том числе с кабинетами и зонами отдыха (с общей парной и общей помывочной). Среди них как отреставрированные исторические, так и стилизованные современные объекты. Например, «Павелецкие», «Усачевские», «Пресненские», «Сыромятнические бани „Дюжина“».

Совокупная вместимость индивидуальных и общественных бань по классам, чел.

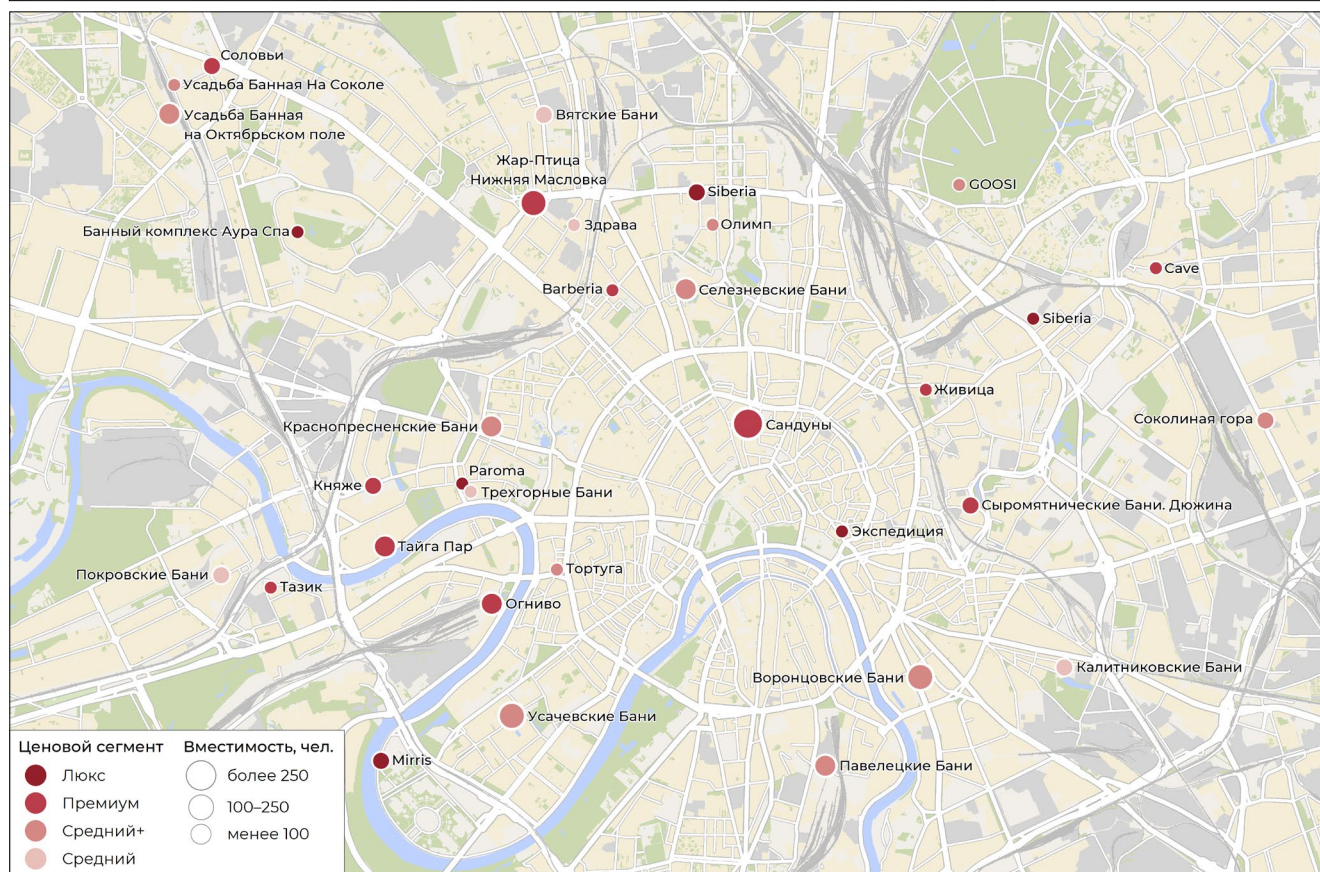
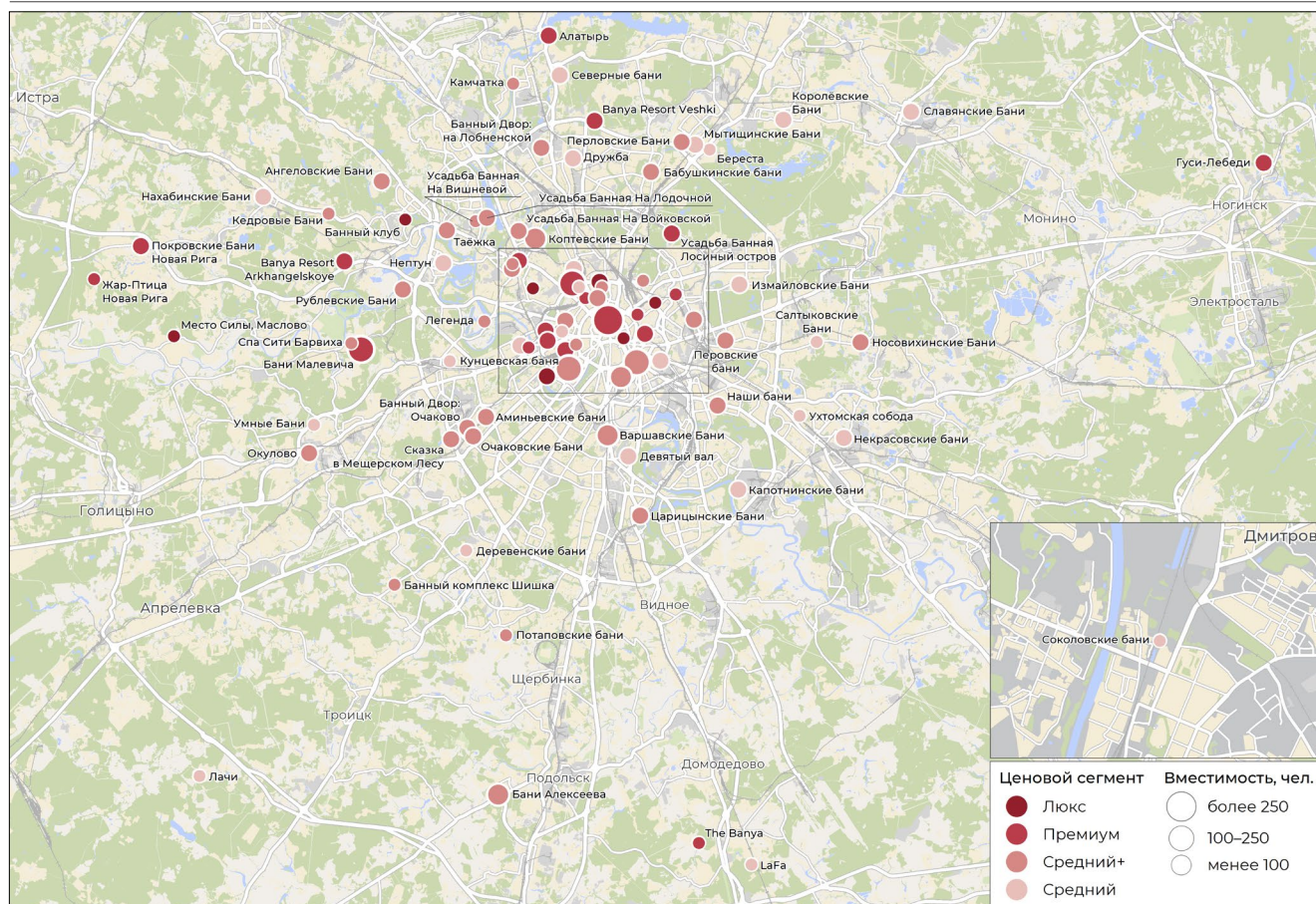


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Объект:	«Бани Алексеева»
Локация:	Подольск, улица Генерала Смирнова, 1к1
Формат посещения:	Баня с общественным парением + кабины
Ценовой сегмент:	Средний+/Премиум
Год открытия:	2018
Вместимость:	300 чел. (230 в общественных разрядах, 70 в кабинках)
Описание:	Комплекс выделяется роскошными интерьерами в стиле дворцовой архитектуры XVIII–XIX веков, сочетающими элементы древнеримских терм с традициями русской парной. В первом мужском разряде находится самая большая парная в России, которая представляет собой просторное двухэтажное пространство, позволяющее разместить до 100 человек одновременно и создающее все условия для комфортного парения.

Карта размещения бань современного формата Московского региона



- › **Индивидуальные бани** (номерные бани, срубы, коттеджи с банями с проживанием) как в черте Москвы, так и за городом. Например, Paroma, Siberia, Cave, «Аура», «Гуси-Лебеди», «Живица», Banya Resort Veshki.
- › **Бани, сочетающие в рамках одного объема общественные и индивидуальные пространства парения.** Например, «Бани Малевича», «Сандуны», «Варшавские бани», бани «Жар-Птица» и другие.

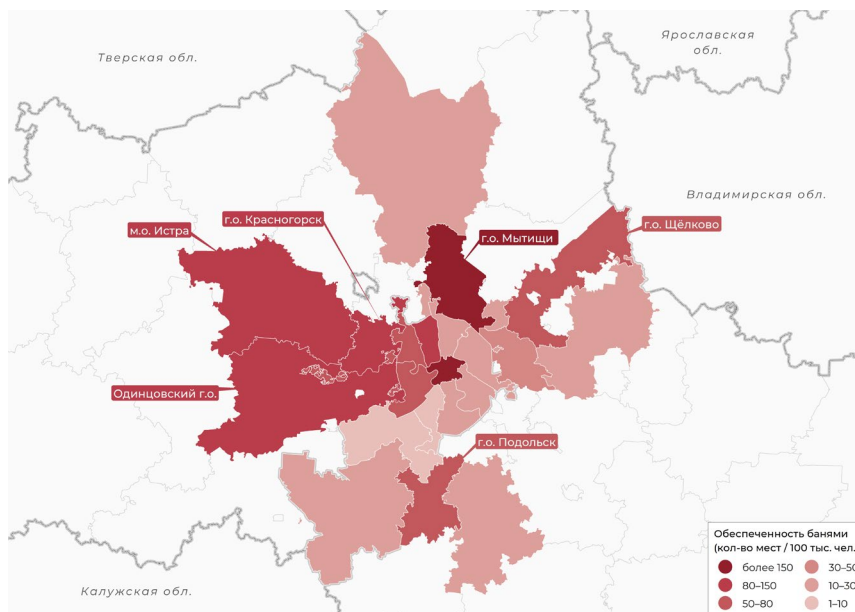
Индивидуальные и общественные бани значительно различаются по средней совокупной вместимости:

- › В банях с пространствами индивидуального парения (номера с отдельной парной или срубы) единовременная вместимость в среднем находится в диапазоне 30–50 чел. на объект (в среднем 5 номеров/срубов на объект);
- › В общественных – 100–200 чел. на объект из нескольких разрядов (в среднем 2 разряда на объект).

Наиболее крупные проекты общественных бань сосредоточены в сегментах премиум и средний+ («Сандуны», «Бани Алексеева», «Бани Малевича»).

Рынок современных бань Московского региона является крайне фрагментированным: почти все актуальные проекты (даже немногочисленные сетевые бани) уникальны по концепции, набору и формату банных программ и услуг. Среди ключевых сетевых банных форматов столицы и Московской области можно выделить проекты SIBERIA, «Усадьба Банная», «Место силы», «Жар-птица», проекты GREMM GROUP («Рублевские бани», «Варшавские бани», «Коптевские бани»). В совокупности сетевые форматы не превышают 25% объема рынка качественного предложения.

Обеспеченность банными комплексами, количество посадочных мест на 100 тыс. жителей



Обеспеченность населения банями современных форматов в расчете совокупного числа посадочных мест на количество жителей выше в центральных, западных и северо-западных частях Москвы и Московской области: ЦАО, САО, СЗАО, ЗАО; г.о. Мытищи, г.о. Красногорск, м.о. Истра и Одинцовский г.о.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Объект:	Mirris
Локация:	район Хамовники, ЦАО (территория комплекса «Лужники»)
Формат посещения:	Индивидуальные банные виллы
Ценовой сегмент:	Люкс
Год открытия:	2025
Вместимость:	50 чел. (5 вилл по ~300 м², парная на 10 чел. в каждой)
Описание:	Ресторанно-банный клуб в зеленой зоне Лужников. Пять вилл в стиле частных резиденций: собственная парная, два массажных кабинета, хаммам и бассейн с видом на сад. Авторские спа-ритуалы с ароматами хвойного леса и горных трав.

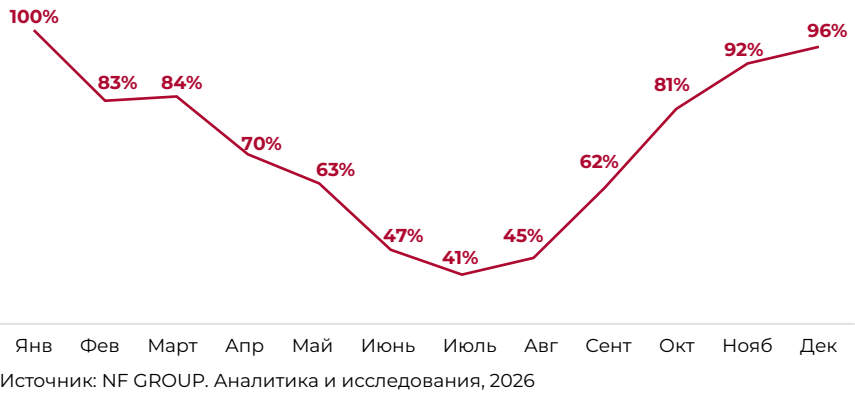
Спрос на бани в Московском регионе

Согласно данным Росстата, по итогам 2025 г. совокупный объем услуг саун, бань и душевых в Москве и Московской области составил 8,8 млрд руб. (+24% относительно 2024 г.). Основными драйверами роста выручки банного сегмента, помимо общих экономических факторов, являются увеличение числа качественных премиальных объектов (и, соответственно, рост среднего чека бань), рост доли небилетной выручки в составе чека на посещение, также рост числа новых посетителей, абонементов и закрытых клубных программ.

Основные тренды спроса на рынке московских бань:

- Аудитория стремительно молодеет – для ряда объектов доля посетителей младше 35 лет составляет 50%. Доля мужской аудитории традиционно выше женской (в среднем 65% посетителей бань – мужчины, и 35% – женщины).
- Баный сегмент характеризуется выраженной сезонностью. Пиковые периоды с максимальной загрузкой: холодный сезон (с октября по март включительно); выходные дни с вечера пятницы до вечера воскресенья; праздничные дни.
- Бани привлекают людей компаниями: наиболее частыми посетителями современных форматов бань, особенно с индивидуальным парением, в среднем являются группы из 6 человек.
- Оборачиваемость – ключевой показатель загрузки банного объекта. Оборачиваемость (%) = (Число посетителей в день / максимальная вместимость объекта / количество смен) x 100%. Оборачиваемость в 100% соответствует одной полной посадке в день в среднем по году.
- Объекты среднего ценового сегмента имеют более высокую среднюю оборачиваемость (суточное количество посадок на 1 место в среднем по году) - до 300%, а объекты верхнего ценового сегмента – более низкую (в среднем 100%).

Сезонность посещения бань, загрузка от максимальной вместимости, %



Объект:	«Бани Малевича»
Локация:	Одинцовский г. о., Московская область (парк Малевича, рядом с Барвихой)
Формат посещения:	Общественная баня с кабинами + индивидуальные вилп-дома
Ценовой сегмент:	Премиум (общественные разряды) / Люкс (вилп-дома)
Год открытия:	2025–2026
Вместимость:	344 чел. (260 в общественных залах, 44 в кабинах, 40 в вилп-домах)
Описание:	Комплекс площадью 7 000 м² в хвойном лесу с каскадным водопадом. Мужской, женский и семейный общественные разряды, просторная спа-зона, 3 двухэтажных вилп-дома с индивидуальными парными, хаммамами, бильярдными и купелями во дворе.

Средние чеки по форматам и сегментам

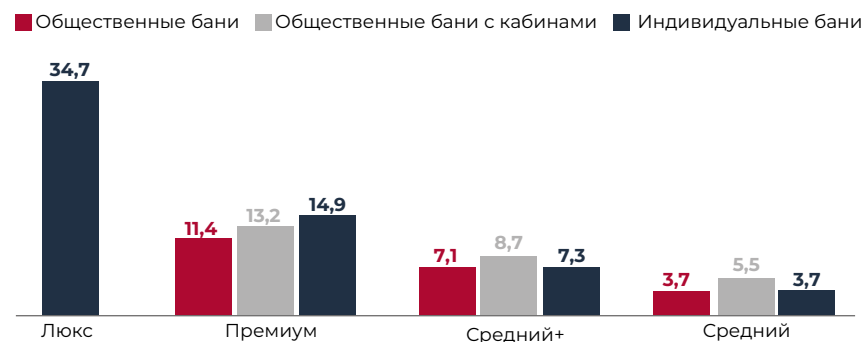
Самый высокий средний чек качественного предложения московских бань принадлежит формату индивидуальных объектов – 34,7 тыс. руб./чел./посещение в сегменте люкс и 14,9 тыс. руб./чел./посещение в сегменте премиум.

Средний чек общественных бань ниже и зависит от наличия отдельных кабин: у бань с кабинами он составляет 13,2 тыс. руб./чел./посещение в премиальном сегменте, 5,5 и 8,7 тыс. руб./чел./посещение – в среднем и среднем+, тогда как в формате общественного парения средний чек составляет от 3,7 до 11,4 тыс. руб.

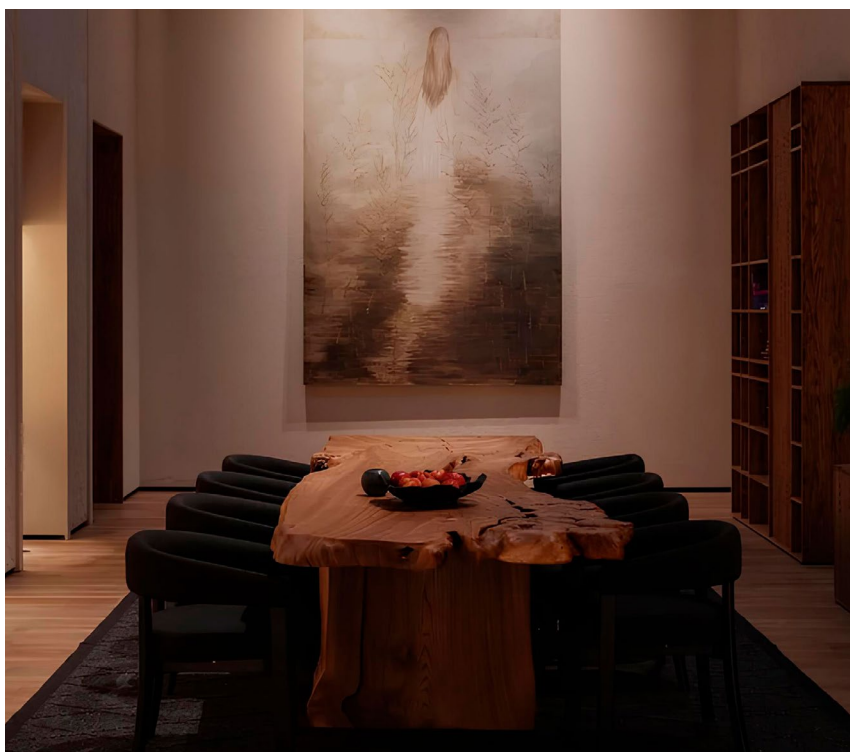
Сегмент люкс в индивидуальных банях формируют наиболее дорогие объекты событийного интереса, чек которых может достигать до 100 тыс. руб./чел./посещение, – это верхняя граница диапазона при большом объеме дополнительных услуг, а не типовое предложение. Среди наиболее дорогих объектов, посещение которых является скорее событийным, а не регулярным, можно выделить Paroma, бани Siberia, Mirris, «Бани Малевича».

Значительное влияние на уровень среднего чека оказывает гастрономия: в среднем сегменте рестораны часто отсутствуют вовсе (есть только услуги бара и минимальный набор закусок), тогда как сегменты премиум и люкс имеют отдельный фокус на гастронаправление – рестораны в банях этих сегментов нередко возглавляют известные бренд-шефы (например, Андрей Шмаков, шеф ресторана Savva, получившего звезду Michelin в гиде 2022 года, в «Сандунах»; Александр Шуба в «Банях Малевича»; команда ресторана Manul во главе с Виктором Шайдецом в SIBERIA, в банях «Огниво» и «Жар-Птица» – Сергей Отдельнов, бренд-шеф ресторанной группы Alba Group). В целом банная индустрия и ресторанный бизнес во многом переплетены, именно поэтому среди инвесторов новых банных комплексов часто встречаются известные рестораторы.

Средний чек бань по форматам посещения и сегментам, тыс. руб./чел./посещение



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Объект:	Paroma
Локация:	Пресненский район, ЦАО (территория «Трехгорной мануфактуры»)
Формат посещения:	Номерная процедурная баня, индивидуальное посещение
Ценовой сегмент:	Люкс
Год открытия:	2025
Вместимость:	20 чел. (4 номера по 5 человек)
Описание:	Процедурная баня в историческом корпусе «Трехгорной мануфактуры» (конец XVIII века). Авторские программы парения («Банная классика» и др.), направлены на восстановление на физическом и ментально-эмоциональном уровне; доступна персонализированная программа.

Модели ценообразования

Современный рынок банных объектов предполагает несколько ценовых политик и сопоставляемых с ними пакетов услуг:

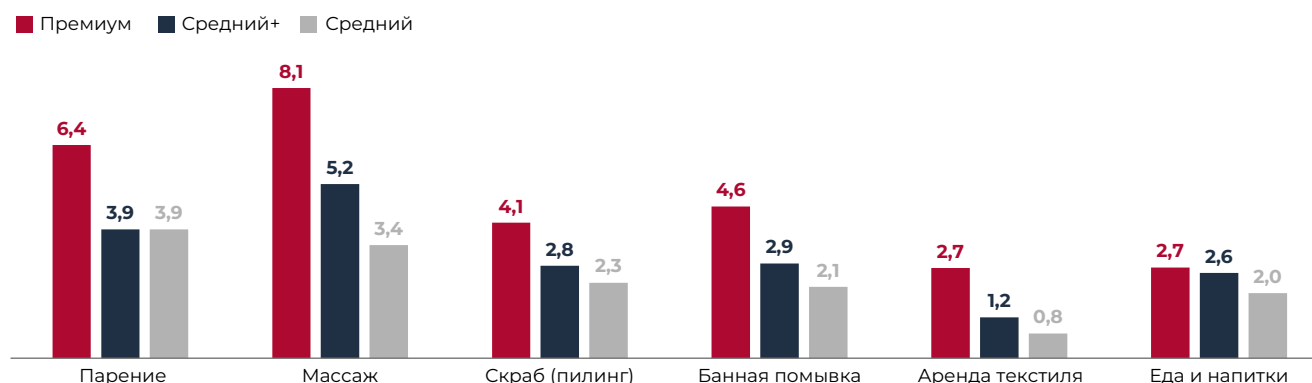
- › Клубные карты, предполагающие лимитированное или безлимитное посещение бань с определенным фиксированным пакетом услуг.
- › Комплексные программы на посетителя, включая вход, фиксированный набор процедур, аренду текстиля, определенный объем еды и напитков (чаще характерно для индивидуальных бань).
- › Дробный пакет, обязательным платным элементом которого является вход в бани, остальные услуги и товары можно добрать по желанию дополнительно.

Структура чека современных бань, %



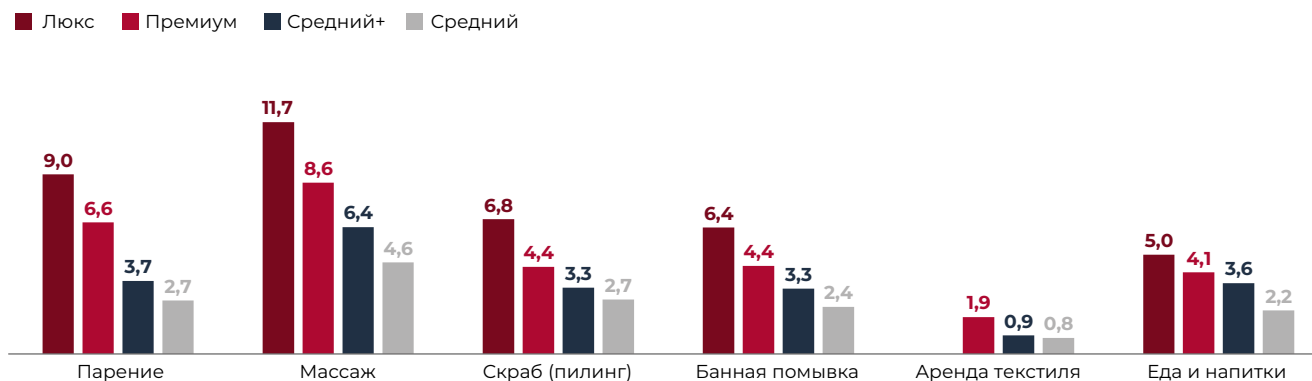
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средние чеки общественных бань по процедурам и дополнительным услугам, тыс. руб./чел.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средние чеки индивидуальных бань по процедурам и дополнительным услугам, тыс. руб./чел.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Для объектов, посещение которых предполагает самостоятельный выбор набора услуг, а не покупку комплексной пакетной банной программы, характерно наличие следующих наиболее распространенных процедур:

- › Классическое парение;
- › Банная помывка;
- › Скраб (пилинг);
- › Массаж.

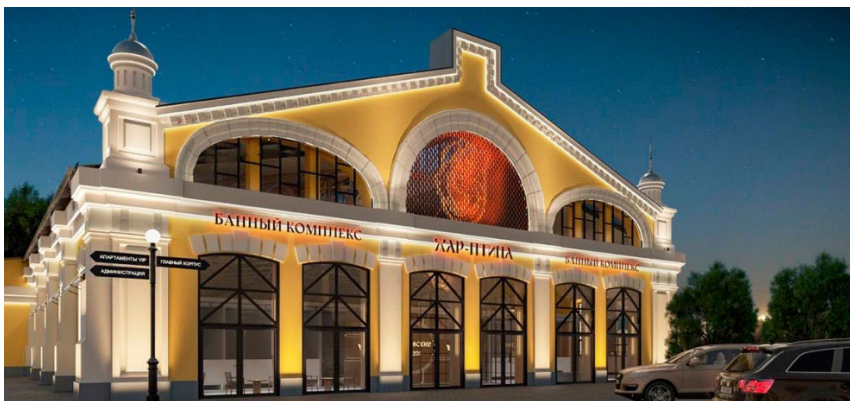
Встречаются также менее распространенные процедуры, относящиеся к банному ритуалу, например:

- › Звукотерапия и фитомедитации в парной;
- › Отдых на сеновале или русской печи;
- › Флоатинг;
- › Ингаляции;
- › Пеленание и промасливание.

Помимо банных услуг и гастрономии, комплексы зачастую предлагают в аренду необходимые для банного ритуала дополнительные принадлежности: халаты, тапочки, варежки для намыливания, полотенца, банные шапки, косметику и т. д. В сегменте люкс индивидуальных бань данная опция обычно включена в стоимость программы по умолчанию. Некоторые объекты также предлагают продукцию собственного производства (мыло и косметика, веники, банные сувениры).

Структура чека заметно различается по форматам:

- › В индивидуальных банях на оплату входа приходится наибольшая доля чека – 70% – за счет распространенности комплексного пакета услуг;
- › В общественных банях доля чека за вход составляет порядка 50% – здесь чаще встречается дробная модель с отдельной оплатой входа, дополнительным чеком за процедуры, аренду текстиля и т. д.



Объект:	«Жар-Птица» (Нижняя Масловка)
Локация:	район Беговой, CAO (между ст. м. «Динамо» и «Савеловская»)
Формат посещения:	Баня с общественным парением (муж./жен. разряды + общий зал) и вип-номера
Ценовой сегмент:	Премиум
Год открытия:	2022
Вместимость:	310 чел. (266 в общественных залах, 44 в кабинах)
Описание:	Один из самых масштабных банных комплексов Москвы (~4 000 м²) расположен в объекте культурного наследия. В составе объекта, помимо парных и помывочных, расположены снежная комната, соляной грот, гималайская соляная сауна, финская сауна, хаммам, релакс-комната с водяными матрасами, ресторан.

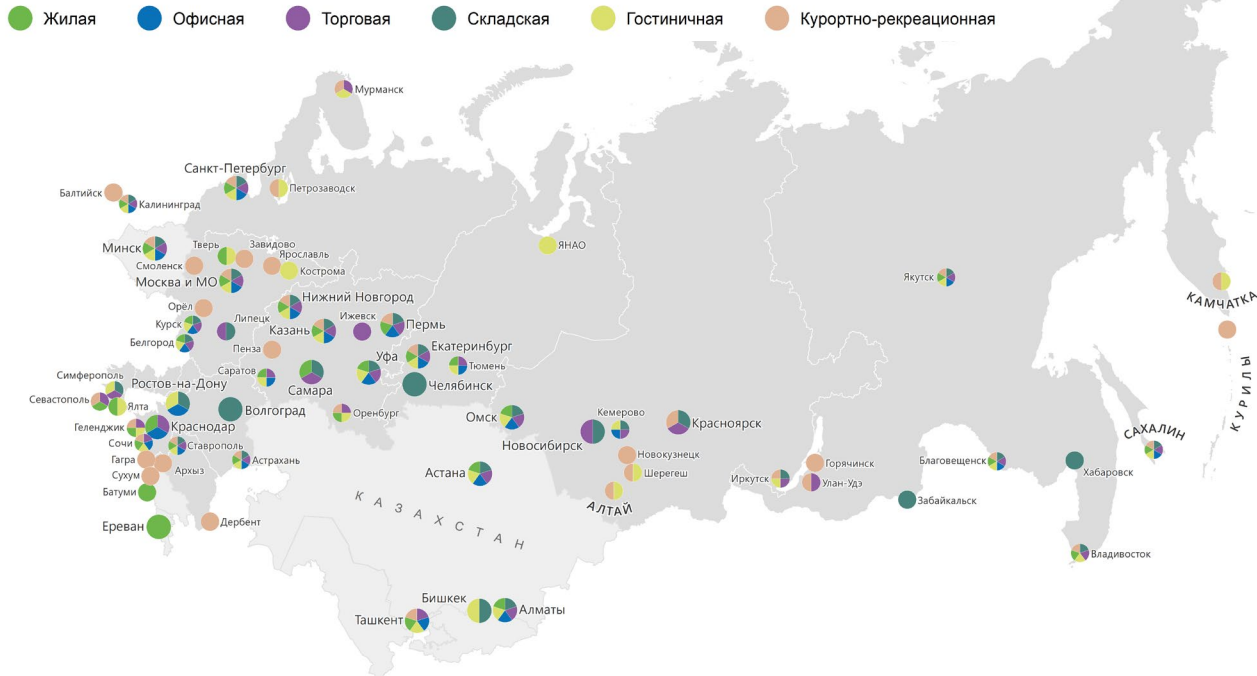


Объект:	Сыромятнические бани «Дюжина»
Локация:	Басманный район, ЦАО
Формат посещения:	Баня с общественным парением (муж./жен. разряды) + кабинеты
Ценовой сегмент:	Премиум
Год открытия:	2026 (здание – памятник архитектуры 1888 г.)
Вместимость:	65 чел. (в т. ч. отдельные кабинеты от 4 до 20 персон)
Описание:	Расположена в памятнике архитектуры Льва Кекушева на Яузе (бывшая Хлудовская богадельня). Интерьер в стиле «русской неоготики» с авторскими фресками Вероники Кашенко. В составе объекта общий зал для встреч после раздельного парения, купели, авторские процедуры, кабинеты для закрытых мероприятий.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

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

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



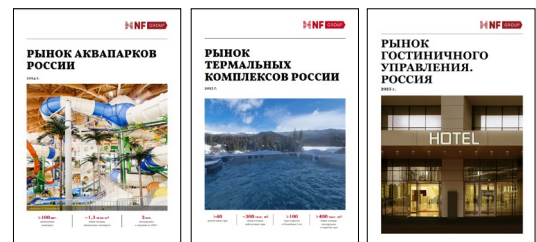
Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

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

Региональный 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.