

Март  
2025

# Рынок термальных КОМПЛЕКСОВ

это направление wellness-туризма, предлагающее оздоровление с помощью термальных вод и природных ресурсов. Популярность термальных комплексов растёт благодаря спросу на профилактику, восстановление организма и здоровый образ жизни.



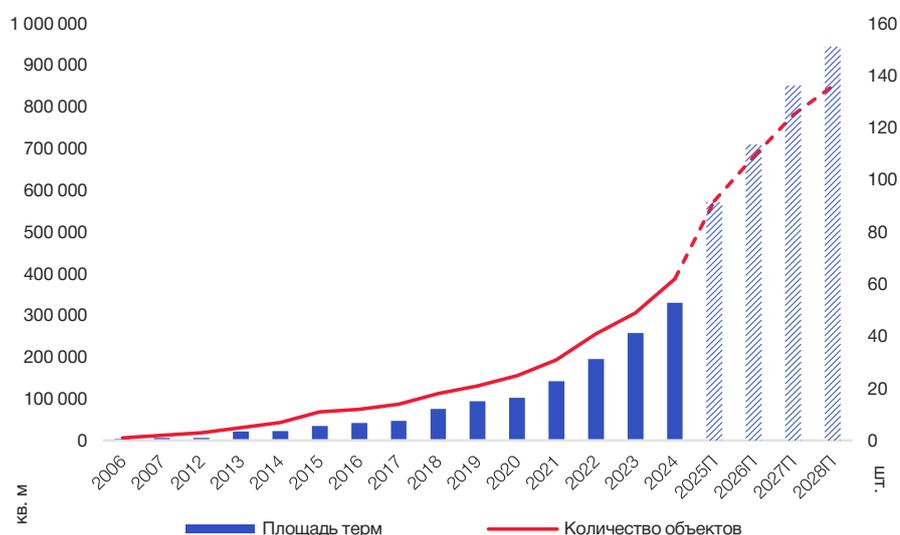
# Основные индикаторы

“ Рынок термальных комплексов как самостоятельный формат торгово-сервисной и рекреационной недвижимости формируется в России с 2006 г.

На данный момент в стране функционирует 65 объектов общей площадью порядка 354 тыс. кв. м.

В течение следующих четырех лет к открытию заявлено более 70 новых термальных комплексов — таким образом, суммарная площадь терм вырастет в 2,7 раза и превысит 940 тыс. кв. м. Только в 2025 г. может быть введено 30 термальных комплексов, что станет абсолютным рекордом за все время наблюдений.

Динамика ввода термальных комплексов нарастающим итогом  
Источник: Nikoliers



Крупнейшие термальные комплексы, заявленные к открытию в 2025–2028 гг.



Краснодарские термы  
(GLA 34 000 кв. м)



Море дома  
(GLA 34 000 кв. м)



Termoland Оренбург  
Открыт в I квартале 2025 г. (GLA 17 000 кв. м)

## Ключевые показатели\*\*

	2024	2028П
Кол-во термальных комплексов, ед.	65	136
Суммарная площадь, тыс. кв. м	354	943
Средняя площадь, кв. м	5 300	6 900
Процент сетевых объектов, %	45	66

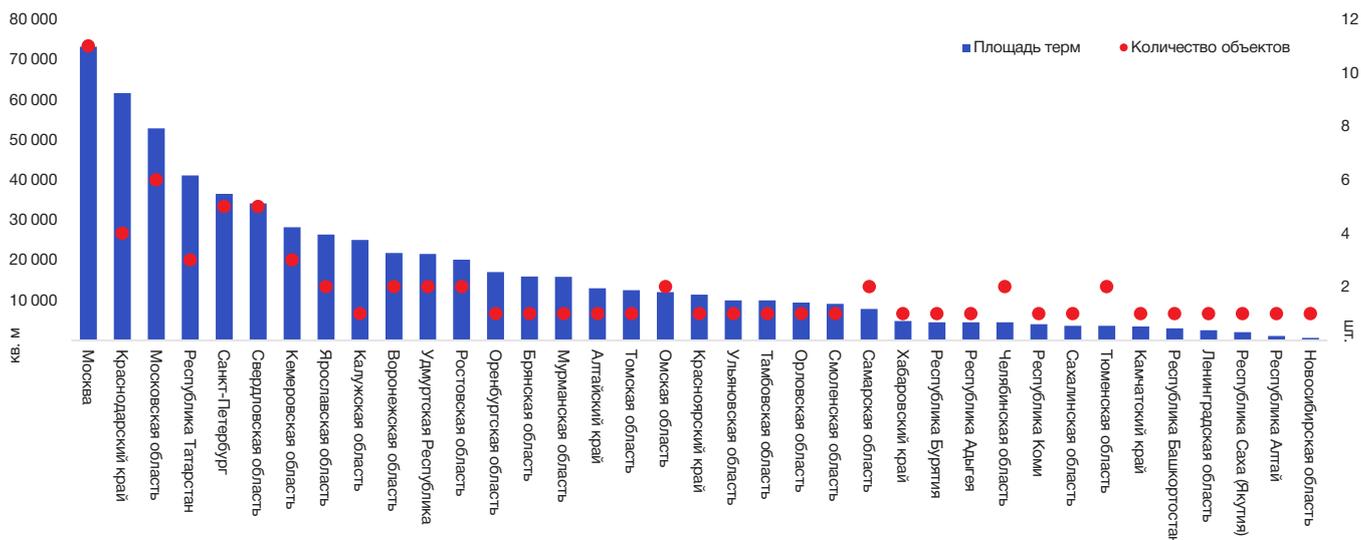
\*\*Прогноз в соответствии с заявлениями девелоперов и операторов терм.

# Распределение по регионам

За период 2025-2028 гг. наибольшее расширение сегмента термальных комплексов ожидается в уже развитых рынках – в Москве (73 тыс. кв. м, 11 объектов) и Московской области (53 тыс. кв. м, 6 объектов). Также ожидается открытие крупных проектов в Краснодарском крае (62 тыс. кв. м, или 4 объекта), Республике Татарстан (41 тыс. кв. м, или 3 объекта). В Санкт-Петербурге и Свердловской области объем нового предложения составит 37 тыс. кв. м. (5 объектов) и 34 тыс. кв. м. (5 объектов) соответственно.

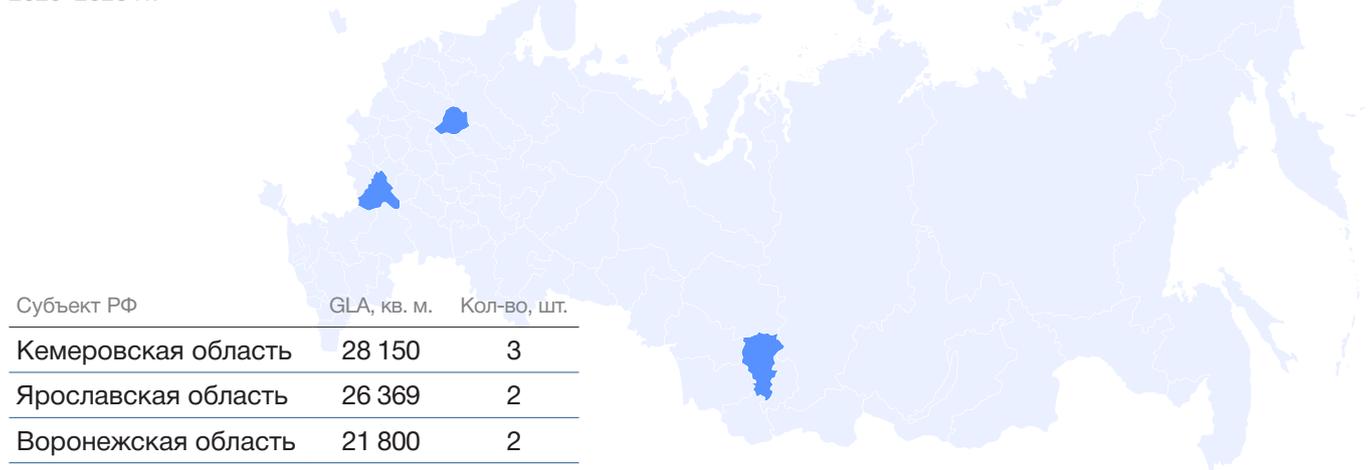
Объем нового предложения 2025–2028 гг.

Источник: Nikoliers



За ближайшие четыре года география термальных комплексов в России расширится за счет открытия новых объектов в 25 регионах, где ранее подобная инфраструктура отсутствовала.

Наиболее яркие дебюты термальных комплексов в регионах России, 2025–2028 гг.



Также современные термы впервые откроют свои двери в Оренбургской, Мурманской, Томской, Ульяновской, Тамбовской, Орловской и Смоленской областях, а также в Алтайском и Камчатском краях, в Республиках Адыгея, Коми, Башкортостан, Алтай и некоторых других субъектах РФ.

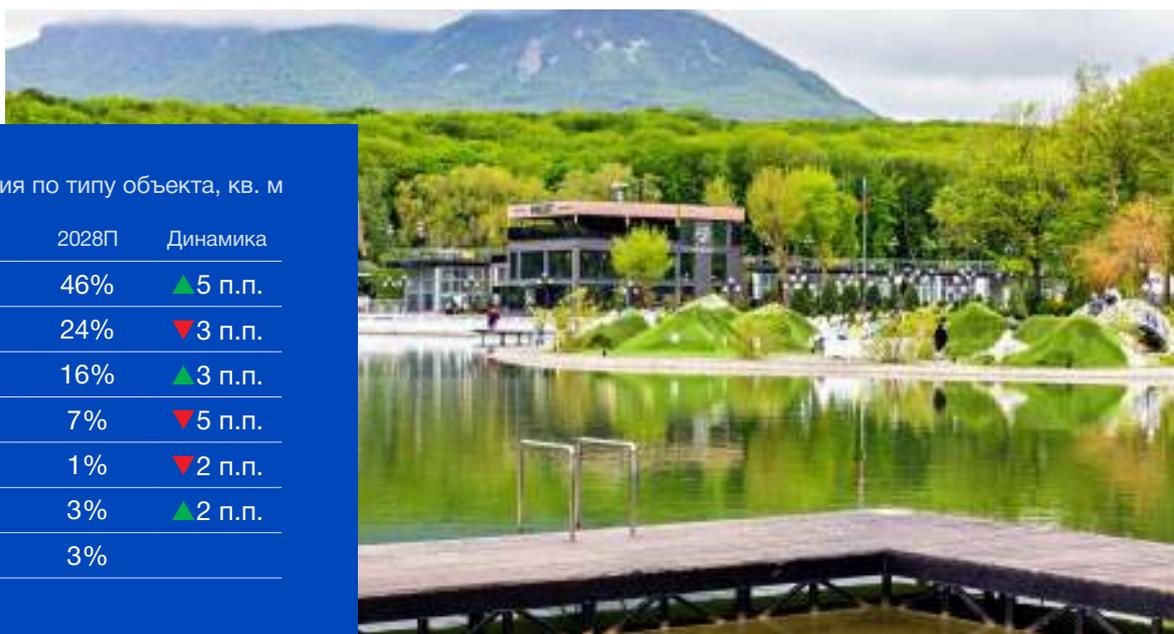
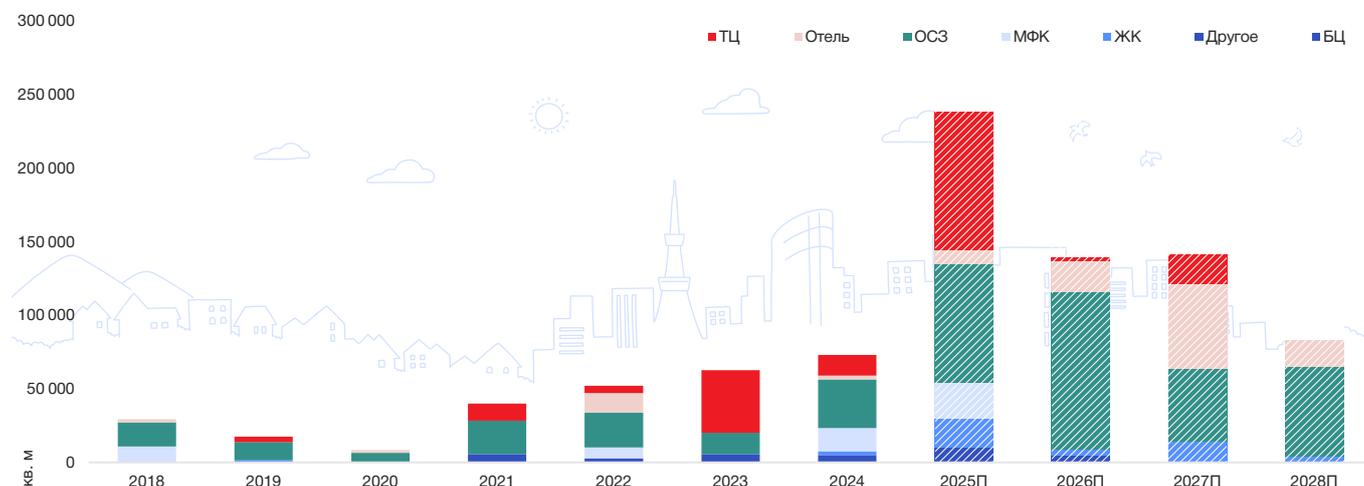
# Распределение термальных комплексов по типу объекта

В ближайшие четыре года три формата, которые продемонстрируют рост доли в структуре, — это отдельно стоящие здания (ОСЗ), отели и жилые комплексы. Размещение терм в ОСЗ по-прежнему остается наиболее предпочтительным форматом для реализации проектов. Доля таких объектов в общем объеме предложения вырастет с 41% до 46%. Менее ощутимый рост будет в сегментах отелей и жилых комплексов.

В 2025 г. ожидается рекордное количество открытых термальных зон в торговых центрах (ТЦ), которые составят 40% нового предложения. Этот рост обусловлен увеличением спроса на wellness-услуги и стремлением ТЦ предложить посетителям новые форматы досуга. Как правило, термальные комплексы требуют пристроек, поэтому наличие земельных ресурсов играет важную роль. Однако этот тренд будет краткосрочным. Уже в следующем году основная часть новых проектов вновь сместится в сторону отдельно стоящих зданий.

Динамика открытий термальных комплексов по типу объекта, кв. м

Источник: Nikoliers



Распределение предложения по типу объекта, кв. м

Тип объекта	2024	2028П	Динамика
ОСЗ	41%	46%	▲ 5 п.п.
ТЦ	27%	24%	▼ 3 п.п.
Отель	13%	16%	▲ 3 п.п.
МФК	12%	7%	▼ 5 п.п.
БЦ	3%	1%	▼ 2 п.п.
ЖК	1%	3%	▲ 2 п.п.
Прочее	3%	3%	

# Структура операторов

В ближайшие четыре года доля сетевых операторов на рынке термальных комплексов вырастет с 45% до 66%. Данный рост обусловлен стремлением сетевых операторов увеличить зону покрытия и выйти в новые регионы РФ за счет развития как собственных точек, так и франшизы. Кроме того, сетевая модель позволяет оптимизировать операционные процессы и снижать затраты за счет эффекта масштаба и стандартизации услуг.



Структура рынка термальных комплексов по сетевым операторам

Название сети	Доля рынка на текущий момент, %	Доля рынка прогнозная на 2028 г., %
Termoland	22%	32%
Городские термы	15%	18%
Baden Family	5%	6%
Наутико	1%	4%
Green Flow	1%	3%
Новые термы	1%	2%
Несетевые	55%	34%

# Среднерыночные показатели стандартных проектов

## Срок окупаемости и доходность

Средняя доходность термальных комплексов варьируется в зависимости от локации, качества сервиса и масштаба проекта, но обычно составляет 15–30% годовых. Срок окупаемости таких проектов в среднем составляет 4–7 лет, что делает их привлекательными для инвесторов, ищущих долгосрочные и стабильные вложения.

Объем инвестиций в пересчете на кв. м проекта

Площадь объекта, тыс. кв. м	Объем инвестиций, тыс. руб./кв. м
Менее 2,5	>180
2,5–10	130–180
Более 10	90–130

Стоимость строительства

140-180

тыс. руб.

средняя стоимость кв. м с учетом НДС



Термальные комплексы представляют собой довольно интересный и перспективный инвестиционный продукт. Они рассчитаны на широкий круг посетителей, включая семьи, молодежь, людей старшего возраста и туристов, что обеспечивает стабильный поток клиентов. Основное преимущество таких комплексов — отсутствие выраженной сезонности, так как термы популярны круглый год.

Увеличение объемов ввода новых термальных комплексов напрямую связано с высоким спросом на такой вид досуга. Люди всё чаще выбирают термы как способ отдыха и восстановления, что делает этот сегмент устойчивым к экономическим колебаниям. Кроме того, термы в жилых комплексах могут быть дополнительно привлекательны как для конечных пользователей, так и для инвесторов. А в туристических кластерах термы являются магнитом для притяжения посетителей.

Олег Германенко

Руководитель Группы стратегического консалтинга  
Департамент стратегического консалтинга Nikoliers



# Тенденции и прогнозы

## Инвестиционный рост: привлекательность рынка и доступные инструменты вложений

Увеличение инвестиций в отрасль термальных комплексов связано с высоким спросом на термальные услуги, ростом внутреннего туризма и популярностью wellness-направления среди населения.

Инвестиционная привлекательность сектора обусловлена стабильным ростом рынка, высокой доходностью проектов и увеличением интереса к здоровому образу жизни.

Примером успешного привлечения инвестиций может служить сеть термальных комплексов Termoland, которая предлагает частным инвесторам возможность вложить средства в ценные бумаги (ЦФА) с минимальной суммой от 1 000 рублей.

Это делает инвестиции доступными для широкого круга лиц и подчеркивает доверие к отрасли со стороны как крупных, так и частных инвесторов.



## Открытие термальных комплексов в регионах с неблагоприятным климатом

В России наблюдается растущий интерес к развитию термальных комплексов в регионах с суровым климатом, таких как Сибирь и Урал. Это связано с компенсацией неблагоприятных погодных условий, созданием зон для отдыха и оздоровления, а также использованием местных природных ресурсов — термальных источников, минеральных вод и лечебных грязей.

## Термы в путешествиях: новый тренд на совмещение отдыха и оздоровления

Наблюдается заметное изменение в стратегии развития термальных комплексов: если раньше они преимущественно располагались вблизи жилых районов, обеспечивая доступность для местных жителей, то сегодня акцент сместился в сторону локаций, связанных с отдыхом и туризмом.

Этот тренд подтверждается ростом площадей термальных комплексов, интегрированных в гостиничные и курортные объекты, а также расширением их географии. Современные посетители всё чаще готовы отправляться в соседние регионы, чтобы насладиться уникальными термальными услугами.





Термальные комплексы становятся важной частью индустрии wellness и оздоровления, привлекая как туристов, так и местных жителей. Современные потребители ценят не только традиционный отдых, но и уникальные впечатления, высокий уровень сервиса и заботу о здоровье.

Эта сфера активно адаптируется к новым запросам и вызовам, формируя ключевые тренды своего развития. Качественные объекты появляются в новых регионах, а сетевые операторы расширяют аудиторию, предлагая всё более привлекательные форматы.

Термальные комплексы всё чаще становятся точками притяжения. Они эффективно работают как в качестве самостоятельных объектов с целевым посещением, так и в синергии с многофункциональными объектами. Яркий пример — проект Gremm на Янгеля, где термы объединены с фуд-холлом.

Такое сочетание создает уникальный опыт для посетителей, увеличивает время их пребывания и усиливает популярность всего комплекса.

Открытие термальных зон в торговых центрах в некоторых случаях может быть привлекательным для собственников благодаря относительно короткому сроку окупаемости и повышению узнаваемости ТЦ.

Однако при реализации такого проекта важно тщательно анализировать финансовые показатели и учитывать долгосрочное влияние терм на функционирование торгового центра. Следует помнить, что каждый проект требует индивидуального подхода и детальной проработки.



Анна Никандрова

Партнер  
Региональный директор  
Департамент торговой недвижимости  
и управления недвижимостью Nikoliers

# Контакты



## Стратегический консалтинг

Дмитрий Романов  
Руководитель блока профессиональных услуг  
+7 495 258 5151  
Dmitry.Romanov@nikoliers.ru

Игорь Кокорев  
Операционный директор  
+7 495 258 5151  
Igor.Kokorev@nikoliers.ru

Олег Германенко  
Руководитель  
Группы стратегического консалтинга  
+7 495 258 5151  
Oleg.Germanenko@nikoliers.ru

## Торговая недвижимость

Анна Никандрова  
Партнер  
+7 495 258 5151  
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Ирина Царькова  
Генеральный директор,  
офис в Санкт-Петербурге  
+7 495 258 5151  
Irina.Tsarkova@nikoliers.ru

## Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСМ  
Руководитель блока поддержки бизнеса  
+7 495 258 5151  
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

## Исследования

Татьяна Дивина  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Евгения Мауль  
Аналитик  
+7 495 258 5151  
Evgeniya.Maul@nikoliers.ru

Михаил Коршунов  
Специалист по аналитике рынка недвижимости  
+7 495 258 5151  
Mikhail.Korshunov@nikoliers.ru



123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж  
+7 495 258 51 51  
www.nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

