

# Городские курорты



# Накопленный стресс городской жизни преобразовался в запрос на отдых вблизи от дома

Россия догоняет мировой тренд на wellness

## Спрос на отдых и восстановление меняет свою структуру.

Если раньше рекреация была преимущественно связана с разовыми поездками, отпуском или выездом за город, то сейчас потребление смещается в сторону регулярных, более коротких и более доступных сценариев — рядом с домом, работой и привычными маршрутами. Такой переход делает ключевой ценностью не только сам отдых, но и его частоту, близость и встроенность в городскую жизнь.

## Динамика смежных сегментов подтверждает рост

Российский рынок фитнес-услуг в 2025 году вырос на 20% и достиг 316,5 млрд руб.; площадь термальных комплексов с 2020 года увеличилась на 215%; рынок падеда к концу 2025 года вышел почти на 600 кортов и 6,2 млрд руб. оборота. Вместе с банями, водными комплексами и другими развлекательными спортивными форматами это показывает, что рынок движется в сторону коротких, регулярных и эмоционально насыщенных сценариев восстановления и досуга.

## Оздоровление становится крупным рынком, а не нишей

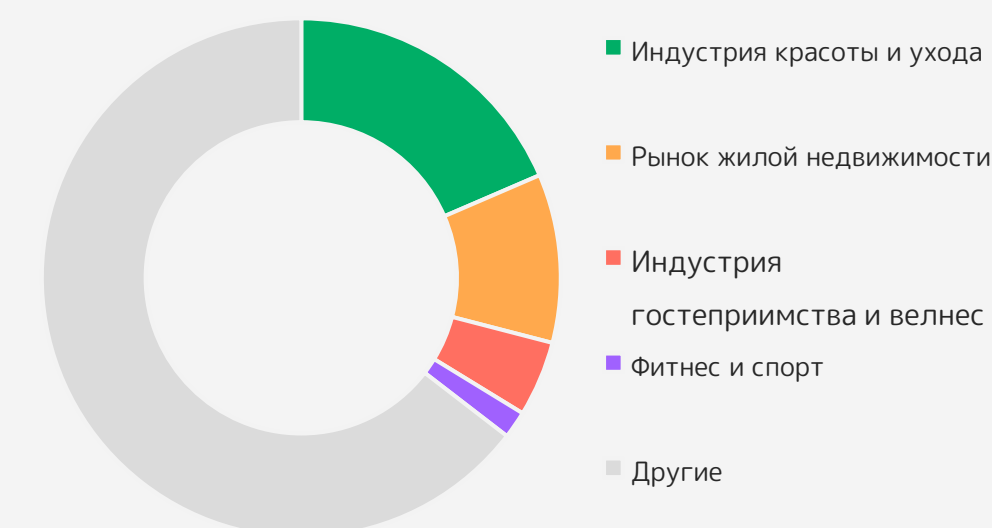
Рекреационная составляющая проникает во все сегменты повседневности. Москва последовательно инвестирует в благоустройство набережных, парков, общественных пространств и спортивной инфраструктуры, формируя более насыщенную среду для повседневного отдыха и восстановления. Девелоперские проекты всё чаще включают рекреационную функцию как часть базового продукта. Спорт всё заметнее становится формой городского досуга, а не только практикой здорового образа жизни. Растёт интерес к массовым спортивным событиям, любительским форматам и новым видам активности, а городская инфраструктура подстраивается под более регулярные короткие запросы горожан и повседневный спрос на движение и восстановление.

**\$64 млрд**

составил рынок health&wellness в России в 2025 году.

Прогноз роста до 2035 года составляет \$90 млрд (CAGR 3.5%)

**35.4% рынка качества жизни приходится на рынки недвижимости и рекреации**



Данные: IMARC Group, GWI, Аналитика CORE.XP

# Городской курорт – экосистема рекреации

Объединение досуговых и рекреационных функций под одно крышей фактически **превращает городские курорты в новые торговые центры**, но монетизируется уже не товар, а время посетителя. Логика остается прежней: якорный арендатор формирует поток, однако на замену гипермаркетам в этой роли приходят термальные и спортивные комплексы.

## Городской курорт

Объединенные одним оператором разрозненные функции, направленные на восстановление и рекреацию внутри города

## Размещенные в коммерческих помещениях объекты

Дифференцированное размещение объектов рекреации в встроенных коммерческих помещениях ЖК, бывших промышленных зонах, помещениях свободного назначения, отдельно стоящих зданиях

## Городская инфраструктура

Парки, скверы, благоустроенные набережные, зоны отдыха у воды, пляжи, спортивные площадки, государственные и городские спортивные учреждения (Москомспорт)



# Городской курорт – парки и набережные

Благоустроенные набережные и парки превращаются в круглогодичные точки притяжения: они повышают качество городской среды, увеличивают туристический поток и способствуют коммерциализации недвижимости.

**Тренд: обновление парков и создание зон отдыха у воды становятся обязательным элементом для крупных городов.**

## Город у воды

С 2011 по 2025 гг. благоустроены 64 набережные общей протяженностью 108.6 км. В 2026 году планируется обновление еще 7 набережных (15.9 км).

Преобразование городской среды происходит в рамках государственной программы «Развитие городской среды». Подпрограмма «Обустройство городских территорий общего пользования» предусматривает финансирование в размере 583 млрд руб за 2024-2026 гг.

## Москва – город курорт

Летом 2024 года в Москве в летний сезон работало 30 зон для плавания под открытым небом, включая бассейны в 11 парках города. За сезон их посетило около 900 тыс. человек, к 2030 году планируется увеличить число бассейнов до 125.

Сочетание городского благоустройства с создаваемыми точками притяжения в ритейле и событийных мероприятиях («Лето в Москве», «Зима в Москве») в существующих и обновленных городских пространствах (набережная Парка Горького) превращает город в возможность выбора инфраструктуры повседневного восстановления для каждого горожанина.

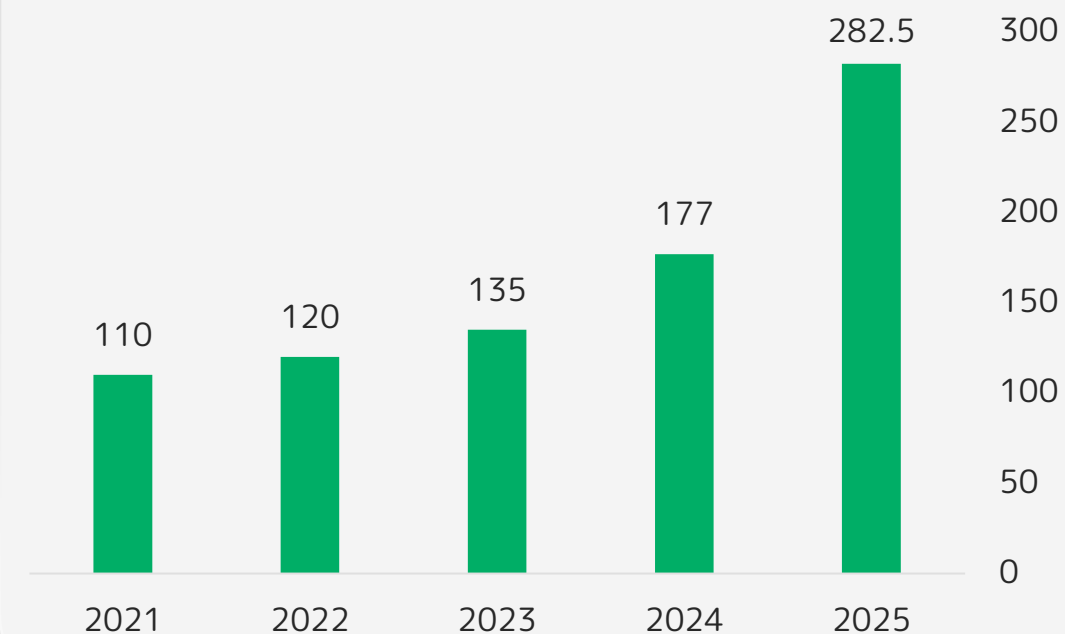
Повышается рекреационное значение коммерческих объектов: гастрорынков, фудхоллов, других объектов.

## Самые «курортные» парки Москвы

1. Парк Горького
2. ВДНХ
3. Зарядье
4. Музей-заповедник Коломенское
5. Измайловский парк
6. Сад имени Баумана

## Динамика роста посещения парков Москвы

С 2021 года посещаемость выросла на 157%



# Городской курорт как новый вид недвижимости

## Что это такое

**Городской курорт** – это вид недвижимости, выделенный в 2023 в отчете TEA/AECOM Theme Index 2023. Он описывается как совмещение в одном проекте термального отдыха и wellness с семейными аттракционами, общепитом и культурной программой.

## Где зародился

**Формат преимущественно проявляется в мегаполисах**, крупных городах с населением выше 5 млн человек, высокой деловой активностью, где концентрация стресса, плотный график и платежеспособный спрос создали устойчивую нишу для «быстрого курорта» в пределах города.

## Предпосылки

**Рост стрессовых факторов городской жизни усиливает запрос на регулярный wellness и восстановление, а не только на разовый отпуск.**

Рост стрессовых нагрузок уже напрямую конвертируется в спрос на wellness-продукты. По данным отраслевых ассоциаций, в 2024–2025 годах спрос на антистресс-программы в санаториях и оздоровительных отелях вырос на 20–25% год к году, а в отдельных курортах — почти на 24% только за один год.

**Ускоренный рост индустрий физического и ментального здоровья**

Фитнес-рынок за 2018–2024 годы вырос почти на 90% (CAGR около 11%), объём рынка фитнес-услуг в 2024 году достиг 262,8 млрд руб., при этом расширяется сегмент spa, санаторно-курортных и wellness-услуг.

**Усиление тренда на многофункциональную недвижимость**

Формат mixed-use становится новым стандартом для девелоперов: жилые и офисные объекты все чаще превращаются в полифункциональные пространства, совмещающие в себе жилье, работу, рекреацию, сервисы.

## Составляющие

- Термальные и банные комплексы
- Спортивная рекреация
- Досуговая рекреация для детей и взрослых
- Природная рекреация



# Городской курорт – сегодня

Запрос на восстановление, заботу о здоровье и комфортную среду постепенно меняет структуру жилого продукта. Рекреационная инфраструктура становится не дополнительной опцией, а важным фактором рыночной привлекательности проекта и одним из критериев выбора жилья наряду с локацией и архитектурой.

**Москва сегодня переосмысливается как всесезонный городской курорт, где отдых, вода и восстановление становятся частью повседневной жизни.**

## Курортный сценарий стал частью повседневности и городской среды

Москва сегодня все заметнее описывается как всесезонный городской курорт, где отдых перестает быть отдельным событием, связанным только с отпуском или выездом за город. В медийной и городской повестке образ городского курорта связывается с повседневными сценариями жизни: бассейнами под открытым небом, термальными комплексами, парками, набережными и локальными пространствами восстановления, которые становятся частью обычного маршрута горожанина.

## Вода и рекреация становятся главным инфраструктурным каркасом

Центральным элементом этой новой модели становится вода. Именно прибрежные территории, благоустроенные набережные, открытые бассейны, пляжные зоны и водные рекреации формируют новый инфраструктурный каркас города-курорта. Отдых у воды рядом с домом начинает восприниматься не как редкая привилегия, а как важная характеристика качества городской среды и один из главных образов современной Москвы.

## Среда повседневного восстановления превращается в девелоперский и коммерческий продукт

Одновременно курортная логика все активнее переходит в девелопмент. Жилые проекты и многофункциональные комплексы начинают включать оздоровительную инфраструктуру, рекреационные пространства и сервисы заботы о себе как часть самого продукта, а не как дополнительную опцию. За счет этого городской курорт становится не только образом жизни, но и экономической моделью: такая среда повышает привлекательность территории, усиливает конкурентоспособность недвижимости и влияет на выбор покупателя.

## Основные игроки\*

- Gremm
- Termoland
- Мореон

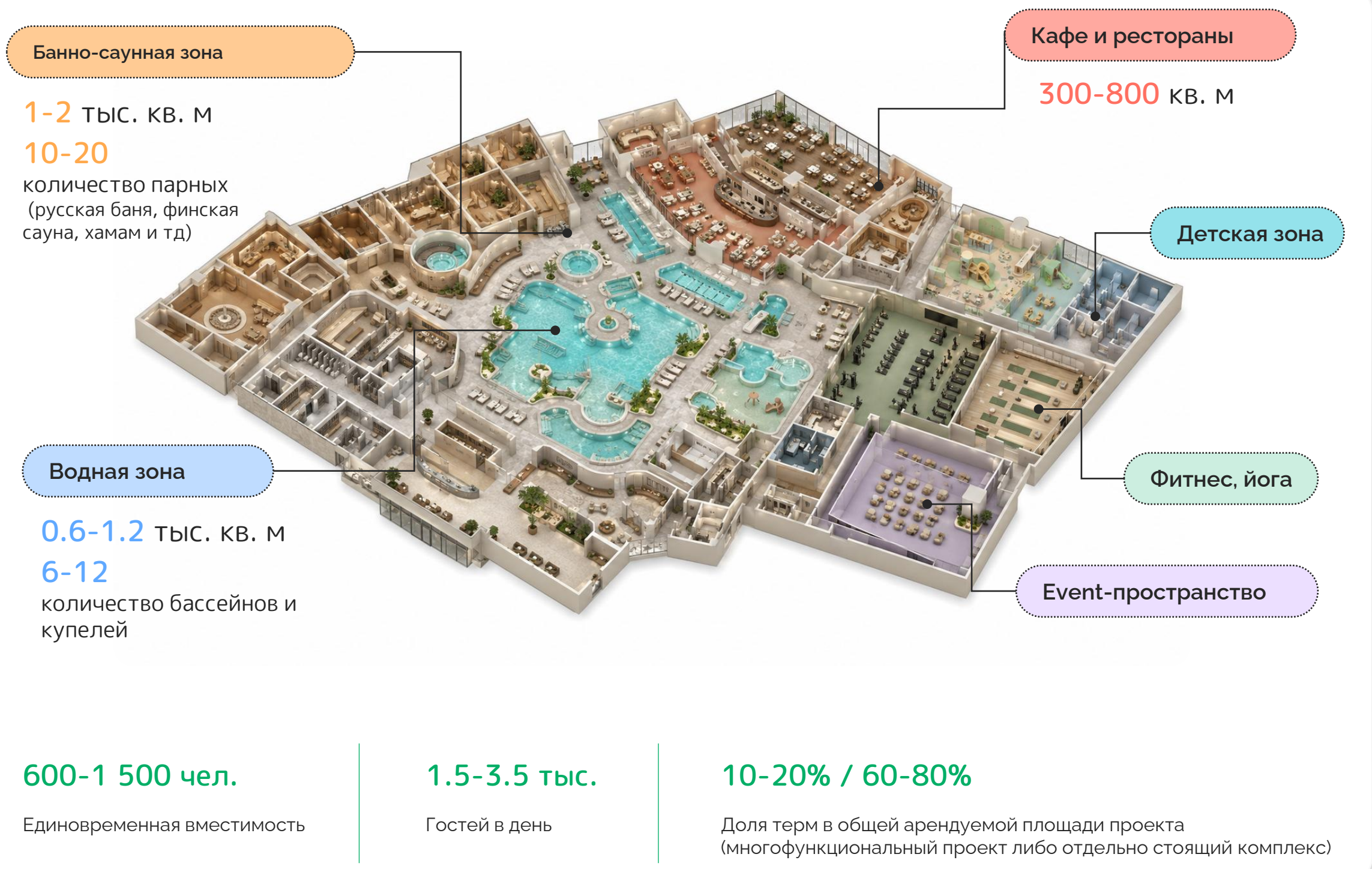
\*Термы с дополнительной составляющей

## Основные инфраструктурные составляющие

- Вода и прибрежные пространства
- Оздоровительные и термальные форматы
- Парки и прогулочная рекреация
- Спортивный и семейный досуг
- Коммерческие и многофункциональные сервисы

# Городской курорт – термы и бани

## Схема объекта

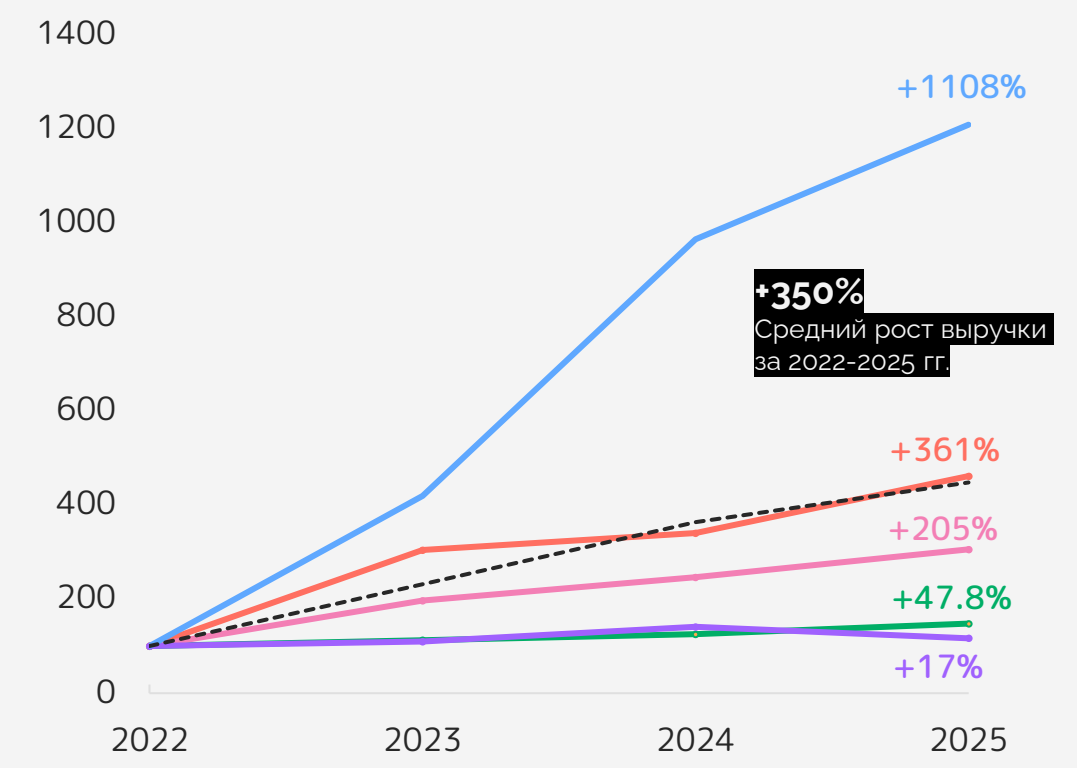


### Основные игроки

1. Green Flow
2. Termoland
3. «Баден-Баден»
4. «Городские термы»
5. «Термы Наутико»

### Динамика выручки основных игроков за 2022-2025 гг.

Совокупный CAGR 2022-2025 = 42.1%



# Городской курорт – термы и бани

## Основные составляющие

### Ядро продукта

### Удлинение визита

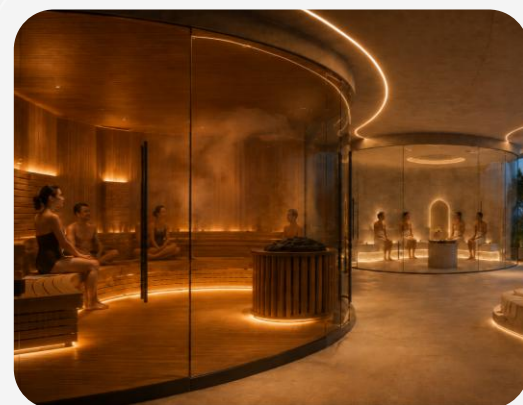
### Расширение аудитории и дополнительная монетизация



Водная зона

Бассейны, купели, гидромассаж и аквадермальные элементы

Формирует базовое впечатление от объекта и выступает главным центром притяжения



Бани и сауны

Термальный блок с разными температурными и паровыми режимами

Задаёт wellness-идентичность комплекса и является ядром оздоровительного сценария



СПА

Кабинеты ухода, массажа и восстановительных процедур

Углубляет пользовательский опыт и добавляет более персонализированный формат оздоровления



Пространства для отдыха

Лаунж-зоны, тихие комнаты, террасы и зоны релаксации

Позволяют замедлить ритм посещения и увеличивают время пребывания в комплексе



Еда

Кафе, смузи бар или полноценный ресторан внутри комплекса

Поддерживает длительный сценарий визита и создает дополнительную выручку



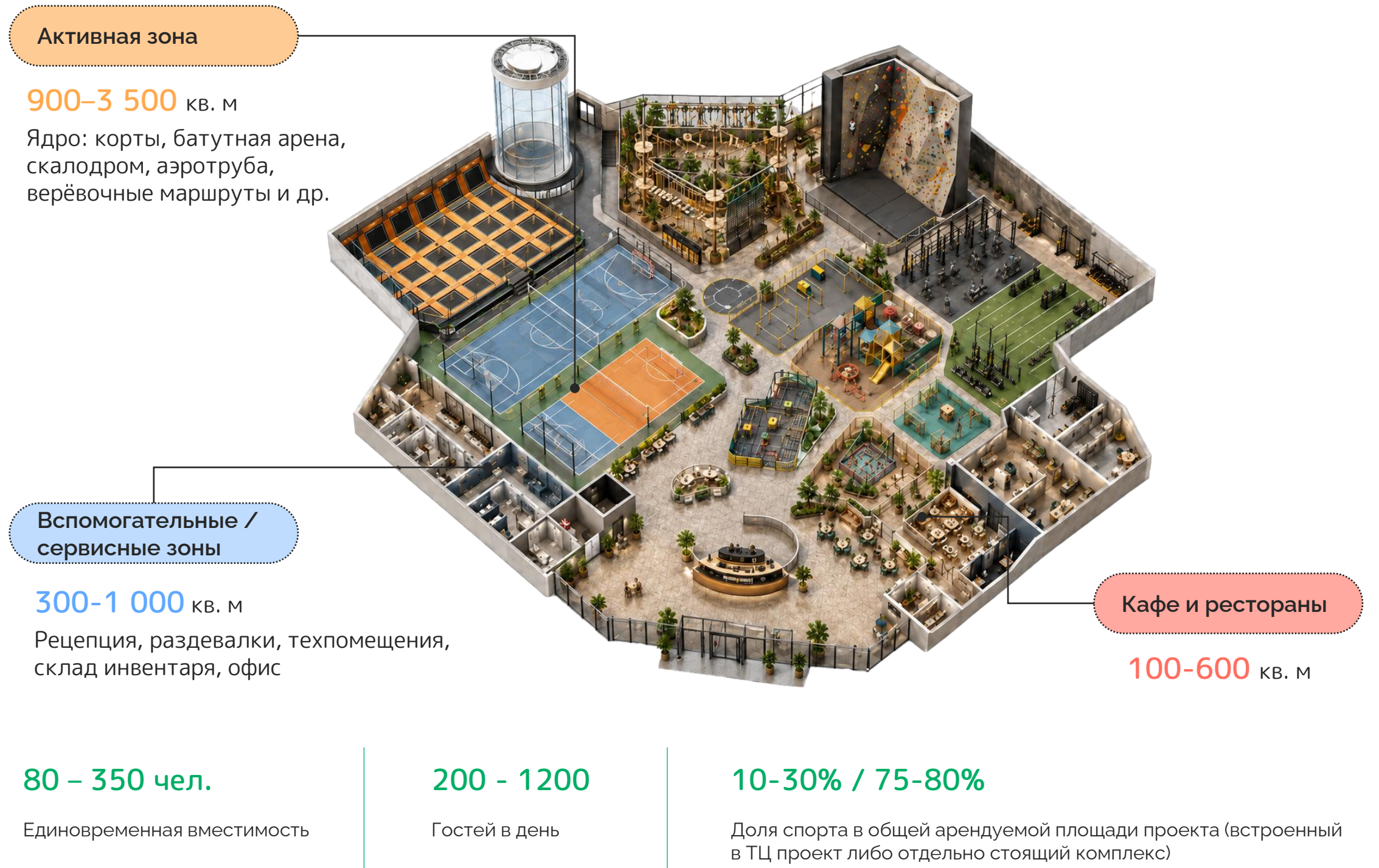
Семейный досуг

Зоны и сценарии, рассчитанные на совместное посещение взрослыми и детьми

Расширяет аудиторию и делает объект не только оздоровительным, но и досуговым продуктом

# Городской курорт – спорт как вид досуга

## Схема объекта

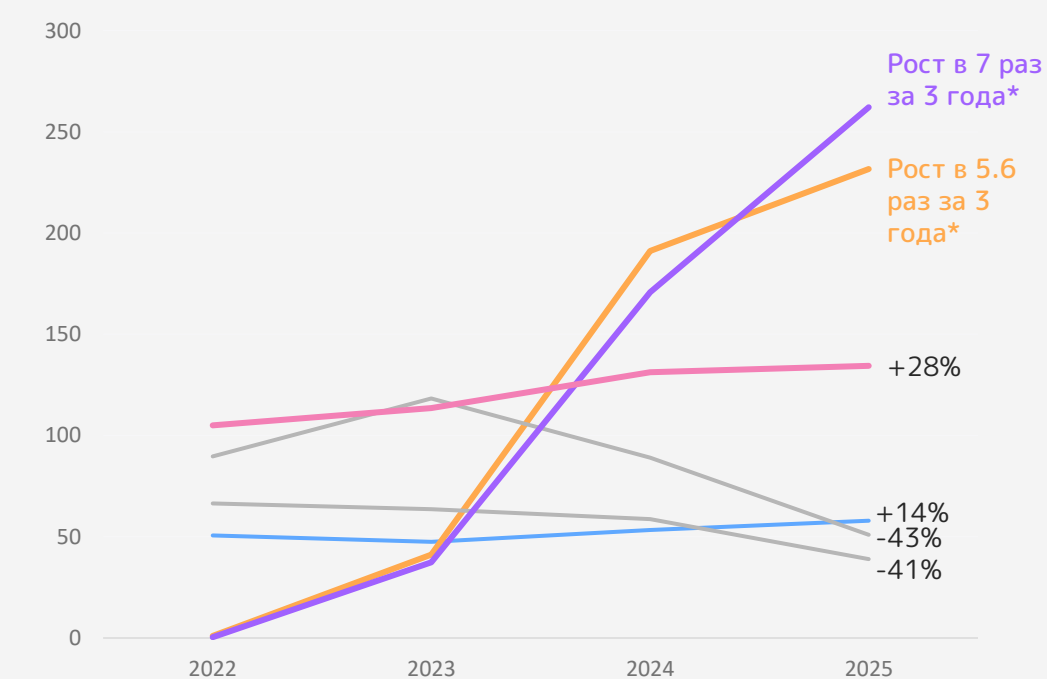


### Основные игроки

Пока существует мало объектов, объединяющих в себе множество различных типов инфраструктуры для активного отдыха.

1. Небо Арена
2. Air Арена
3. Freezone
4. FlipFly

### Динамика выручки основных игроков направлений за 3 года



# Городской курорт – спорт как досуг

## Основные составляющие

### Ядро продукта

### Удлинение визита

### Расширение аудитории и дополнительная монетизация



Падел-корты

Компактный клубный формат с высокой оборачиваемостью

Формирует регулярный сценарий посещения и устойчивое сообщество вокруг объекта



Батутная арена

Пространство активного досуга с широким возрастным охватом

Привлекает семейную аудиторию и хорошо работает как массовый развлекательный якорный объект



Скалодром

Формат активного досуга с тренировочным компонентом

Сочетает физическую нагрузку, игровой интерес и регулярный сценарий посещения



Верёвочный парк / ниндзя-зона

Полоса препятствий в игровом формате

Хорошо работает как семейная и групповая активность с широким возрастным охватом



Лаунж и кафе

Сервисная инфраструктура внутри комплекса

Удлиняет визит, повышает комфорт и увеличивает выручку



Детская / семейная зона

Пространство для совместного досуга разных возрастов

Расширяет аудиторию объекта и повышает его привлекательность для семейных посещений

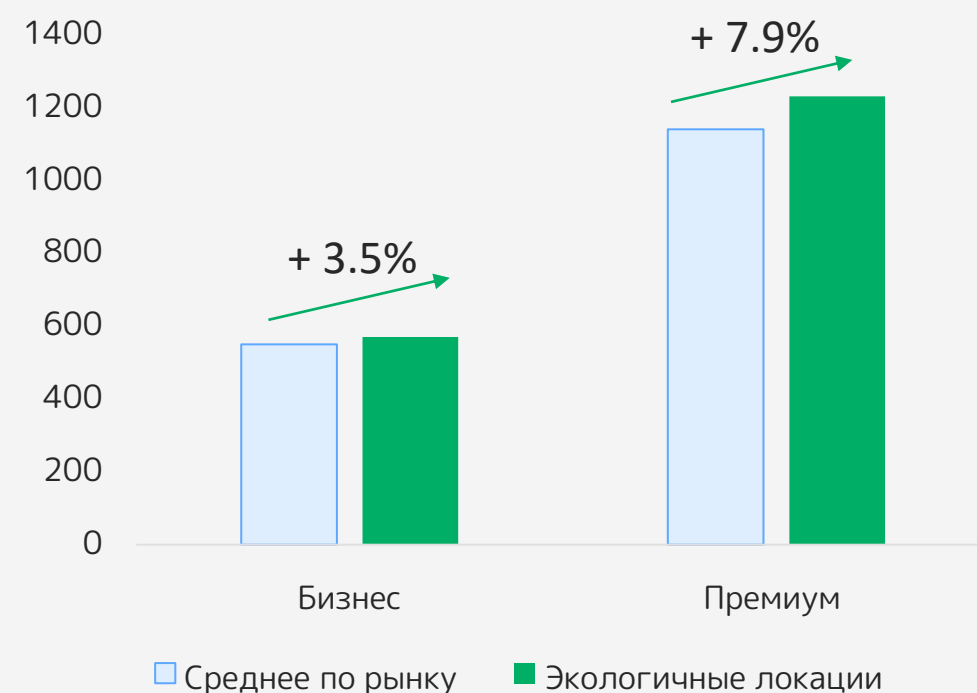
# Городской курорт – часть повседневной жизни

Массовый запрос на оздоровление и заботу о себе трансформируется в девелоперские продукты. Инфраструктура таких проектов становится инструментом повышения ликвидности недвижимости для девелопера и важным фактором выбора проекта наравне с локацией или архитектурой для покупателя.

Покупателю уже недостаточно просто качественной квартиры: ему важна среда, которая поддерживает повседневное восстановление, здоровье и комфорт. Поэтому в новых проектах появляются не только фитнес-залы, но и более сложные рекреационные *амениитис* — спа, термальные зоны, бассейны, дворы-сады, прогулочные маршруты и приватные лаундж-пространства, формирующие образ жизни «как на курорте».

Для девелопера такая инфраструктура становится инструментом повышения ликвидности и конкурентоспособности проекта, поскольку помогает выделить объект на насыщенном рынке и обосновать более высокую цену. Для покупателя оздоровительная инфраструктура, в свою очередь, становится важным фактором выбора наравне с локацией и архитектурой: проект оценивается уже не только по метрам и фасаду, но и по тому, насколько среда способствует физическому и ментальному благополучию.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> (сделки), тыс руб.



Наиболее выраженными и корректными наблюдениями среди лотов в зеленых зонах и экологичных локациях становятся проекты класса «премиум». Более дорогие проекты априори расположены в топ-локациях, а в более низких классах доля проектов с экологической составляющей минимальна.

Наибольшую выгоду получают объекты бизнес-класса: за дополнительные рекреационные составляющие придется доплатить всего 3.5%, когда в премиуме эта величина уже составляет 7.9%.



## ЖК «Эмоушен» (ГК Основа)

Жилой комплекс имеет собственный СПА-центр с открытым бассейном и панорамными видами на город, расположен рядом с набережной Москвы-реки.



## ЖК «Садовые кварталы» (Sminex)

На территории устроен крупный искусственный пруд (~2600 кв.м) с общественной зоной отдыха, деревянной террасой, прогулочными дорожками и беговой трассой с резиновым покрытием, окружённый высаженными деревьями.



## ЖК «Ресурс» (Юникей)

Жилой комплекс в Хабаровске в качестве инфраструктуры для жителей построит баню. По словам застройщика, баня призвана стать пространством восстановления, общения и замедления ритма наравне с дворовыми территориями, общественными территориями и сервисами для жителей.

# Городской курорт – наше прекрасное завтра

Городской курорт будущего — это переход от отдельных премиум-объектов к более массовой модели повседневного отдыха, встроенного в жилую и общественную среду. Главный вектор — всесезонные гибридные и природно-ориентированные пространства, где восстановление начинается буквально у порога дома

Следующий этап развития городского курорта — формирование целостной среды повседневного восстановления. Сегодняшние премиальные рекреационные решения постепенно становятся ориентиром для более широкого рынка жилья и смешанных городских форматов.

## Смена содержания курортной среды

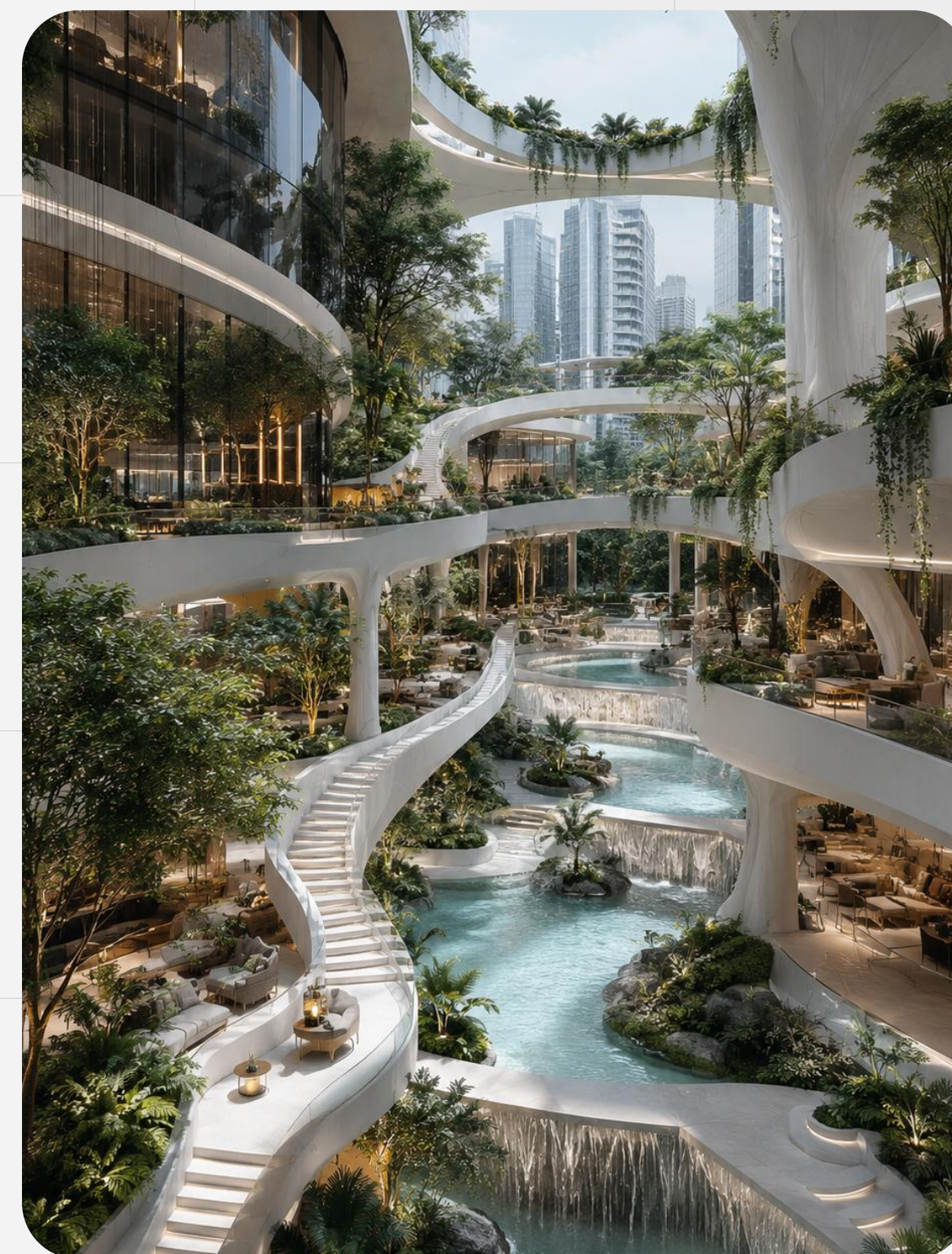
Если сегодня образ городского курорта чаще всего строится вокруг бассейна, термального комплекса или благоустроенной набережной, то в дальнейшем он будет формироваться за счёт более сложной и насыщенной среды. В её состав входят озеленённые крыши и террасы, небольшие павильоны для восстановления и спокойного досуга, общественные пространства с гастрономической функцией, прогулочные маршруты внутри района, видовые площадки для отдыха и открытые зоны для работы и общения.

## Курортный девелопмент движется к всесезонности и многофункциональности

Будущая модель городского курорта опирается не на один яркий объект, а на сочетание воды, зелени, движения, общения и восстановления. Девелоперы всё чаще включают в проекты элементы, которые раньше были характерны скорее для туристической или загородной инфраструктуры: private пляжные зоны, водные пространства, прогулочные променады, сады на крышах, спортивные маршруты, семейные зоны отдыха и общественные террасы.

## Новая норма — “отдых у дома” вместо “поездки на отдых”

По мере развития этого формата отдых перестаёт быть отдельной поездкой и становится частью обычного образа жизни. Именно поэтому курортная модель постепенно выходит за пределы узкого премиального сегмента и превращается в новый стандарт качественного жилого проекта — особенно в комплексах у воды, в многофункциональных кварталах и в новых городских центрах притяжения.



# Наша команда



**Василий Григорьев**

Директор отдела исследований рынка



**Екатерина Лысенко**

Старший аналитик, отдел исследований рынка



**Ксения Непомнящих**

Заместитель директора, отдел стратегического и управленческого консалтинга

Исследования

Консалтинг



CORE.XP

## CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

**1994**

Год основания

**550+**

Сотрудников

### Консультант года

CRE Moscow Awards 2020  
CRE Federal Awards 2020



### Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards  
2018, 2019, 2020, 2026

### 17 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

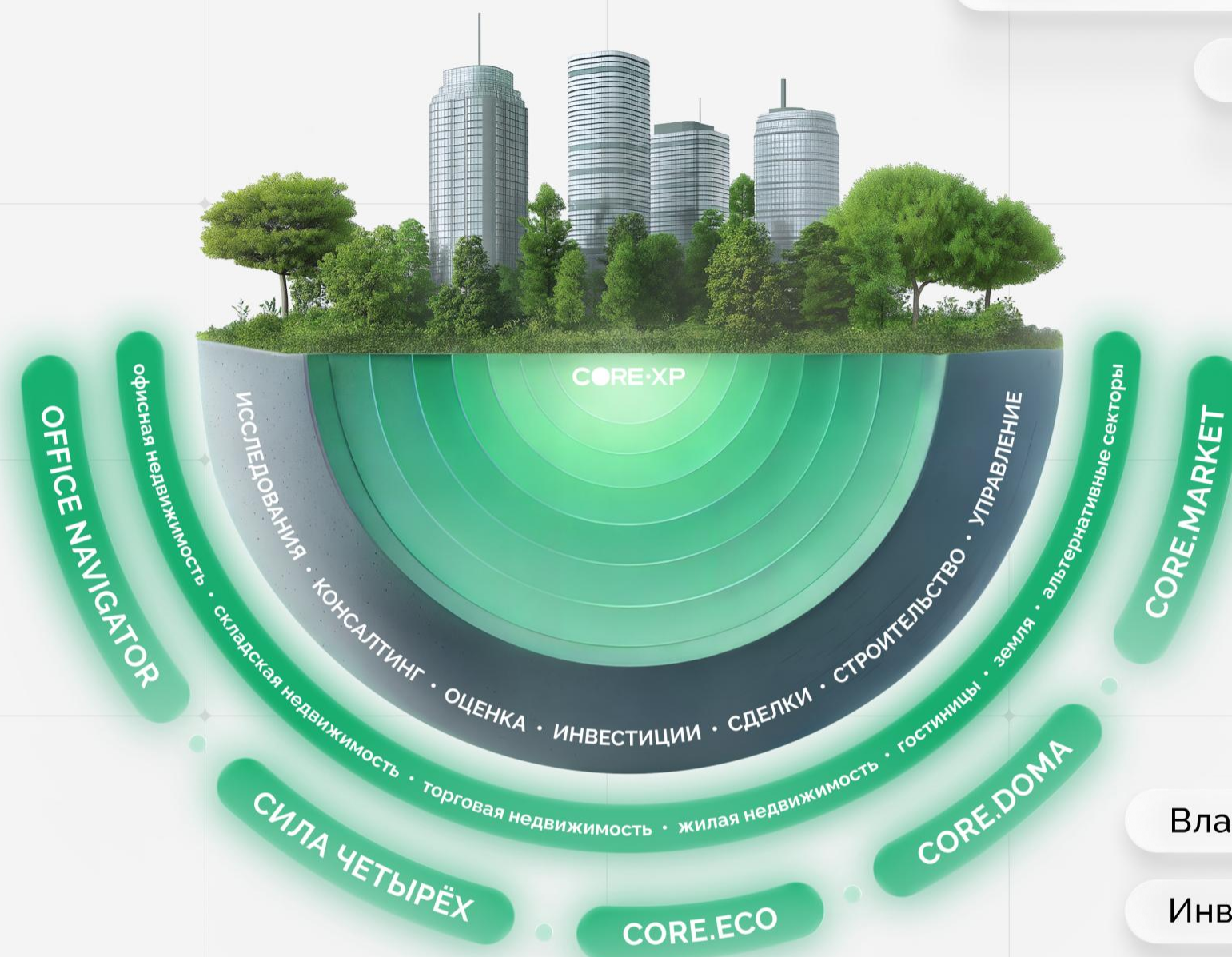


Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru  
sila4.ru  
core-eco.ru  
core-doma.ru