

ТЕРМЫ

ОБЗОР РЫНКА ТЕРМАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ РФ



СОДЕРЖАНИЕ

ЧТО ТАКОЕ ТЕРМЫ?	РОССИЙСКИЙ ОПЫТ:КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ РЫНКА	ТЕРМЫ В РОССИИ: ДИНАМИКА ОТКРЫТИЯ	ТЕРМЫ В ТЦ: ПРЕИМУЩЕСТВА И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ	ИДЕАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ	КОНТАКТЫ
3	7	9	11	13	18
4	8	10	12	14	
МИРОВОЙ ОПЫТ	ПОЧЕМУ ТЕРМЫ ИНТЕРЕСНЫ БИЗНЕСУ?	ТЕРМЫ В РОССИИ: ГЕОГРАФИЯ И ЦЕНЫ	КАК ТЕРМЫ ЗАНЯЛИ МЕСТА МЕЖДУНАРОДНЫХ ЯКОРЕЙ?	ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ: ИНТЕРВЬЮ	

ЧТО ТАКОЕ ТЕРМЫ?

Термальный комплекс – это круглогодичный оздоровительно-рекреационный объект с развитой инфраструктурой, включающей в себя:

- банный комплекс
- водную зону (обязательно наличие крытой, а в некоторых случаях и открытой)
- широкий спектр spa- и wellness-услуг

В составе комплекса в большинстве случаев располагаются территория для детей, зоны с лежаками и точки общепита.



	ТЕРМЫ	АКВАПАРКИ	БАНИ	SPA
Семейная аудитория				
Банный комплекс				
Концепция оздоровления*				
Круглогодичность				
Развлекательная зона				
Общественное питание				
Сопутствующие арендаторы (например, магазины с аксессуарами для купания)				

*Концепция оздоровления – комплекс процедур, направленных на улучшение здоровья и снятие стресса: массажные зоны, грязелечение и т.д.

МИРОВОЙ ОПЫТ: ВЕНГРИЯ

Термальные курорты Венгрии – визитная карточка страны.

Источники обладают целебными свойствами и предназначены, в первую очередь, для лечения недугов и комплексного оздоровления организма.

Венгерские термы функционируют по принципу предоставления комплекса оздоровительных услуг в одном месте.

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ ВЕНГЕРСКИХ ТЕРМ

- 💧 Открытые и закрытые термальные бассейны
- 💧 Бани, сауны и хаммамы
- 💧 Косметические услуги
- 💧 Медицинские кабинеты на территории комплексов, предоставляющие дополнительные услуги/дневной стационар
- 💧 Старинная архитектура

1/30 000

насыщенность сегмента
термальных комплексов в Венгрии
(комплексов на чел.)



МИРОВОЙ ОПЫТ: СКАНДИНАВСКИЕ СТРАНЫ

Скандинавия – регион, известный своими пейзажами, реками и водопадами. Помимо этого, Скандинавия предлагает своим гостям уникальные термальные комплексы, которые являются настоящей изюминкой отдыха здесь.

Скандинавские термальные комплексы предоставляют возможность круглогодичного отдыха в природных источниках благодаря высоким температурам воды, предотвращающим ее замерзание.

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ СКАНДИНАВСКИХ ТЕРМ

- 💧 Вода в термальных источниках содержит множество полезных минералов и микроэлементов
- 💧 Уникальные природные пейзажи, открывающиеся перед отдыхающими, позволяют совмещать отдых на термальных источниках с осмотром достопримечательностей
- 💧 Полезные свойства термальной воды позволяют использовать ее для питья и косметических процедур

1/2 000

насыщенность сегмента
термальных комплексов в
Исландии (комплексов на чел.)



МИРОВОЙ ОПЫТ: МУСУЛЬМАНСКИЕ СТРАНЫ

Термальные комплексы для мусульман - это специальные объекты отдыха, где соблюдаются все требования и принципы ислама. В таких комплексах запрещено употребление алкоголя, курение, а также предоставляется возможность молиться и соблюдать религиозные обряды.

Интерьеры термальных комплексов в мусульманских странах сочетают в себе традиционные элементы религиозного искусства с современным комфортом. В нем присутствуют узоры арабского письма, деревянная мебель и ковры, создающие уютную и спокойную атмосферу.

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ ТЕРМ В МУСУЛЬМАНСКИХ СТРАНАХ

- 💧 Разделение по полу: в термальных комплексах часто предусмотрено разделение на зоны для мужчин и женщин, чтобы они могли использовать термальные источники по отдельности
- 💧 Преимущественно хаммамы
- 💧 Традиционные ритуалы и процедуры: массаж с маслами и ароматерапия для расслабления и оздоровления тела и души

1/450 000

насыщенность сегмента
термальных комплексов в Турции
(комплексов на чел.)



РОССИЙСКИЙ ОПЫТ: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ РЫНКА

На рынке термальных комплексов России представлено большое количество проектов от частных инвесторов, включая девелоперов, владельцев торговых центров и земельных участков, которые стремятся улучшить привлекательность своих объектов. В регионах успешно работают крупные термальные комплексы различного формата. Большое количество объектов с природными термальными водами сосредоточено на Северном Кавказе.



Компания открыла первый в России термальный комплекс, что способствовало развитию этого рынка. Основной акцент компания делает на продажу франшиз и установление партнерских отношений. За 10 лет компания сделала более 100 концепций на рынке РФ.



Сеть термальных курортов, работающих с 2012 года. На данный момент функционирует 4 термальных комплекса, на этапе реализации находятся еще 7.



Развивают небольшие термальные комплексы с концепцией «сити-курорт» в Москве. На Варшавском шоссе находится объект в заключительной стадии реализации.



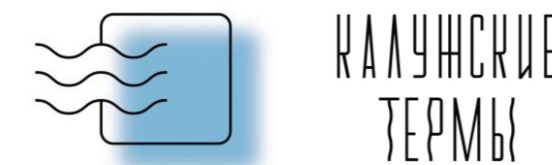
ГК "Ташир" владеет 40 торговыми центрами в России и Армении. В планах компании - развитие термальных комплексов «Термопорт» в их собственных торговых центрах и строительство новых комплексов "с нуля".



Комплекс в Ростове-на-Дону, термы находятся на базе аквапарка, посетителям доступны тарифы как с посещением терм, так и без.



Принадлежат ГК «Основа». В планах открытие 50 комплексов по всей России.



Городской термальный курорт, расположенный на юге Калуги. В планах компании масштабирование бизнеса и открытие еще нескольких объектов.



В портфолио оператора сейчас один действующий проект в Новосибирске на 8 тыс. кв. м, в планах компании открыть еще один комплекс в Красноярске.

ПОЧЕМУ ТЕРМЫ ИНТЕРЕСНЫ БИЗНЕСУ?



Круглогодичная загрузка терм: летом посетители купаются и загорают, зимой греются и закаляются



Увеличение количества рекреационных объектов вызывает поддержку у органов власти, велика роль социальной значимости терм для города



Банные традиции и мода на здоровый образ жизни: 46% россиян посещают баню. Каждый второй посещающий делает это не реже, чем раз в неделю



Широкие возможности дополнительных продаж: услуги банщиков, массаж и другие процедуры востребованы и позволяют получать дополнительный доход



Разнообразная целевая аудитория: термы интересны людям всех возрастов и разного социального статуса



Развитая инфраструктура, разнообразие процедур и услуг удерживает посетителя продолжительное время

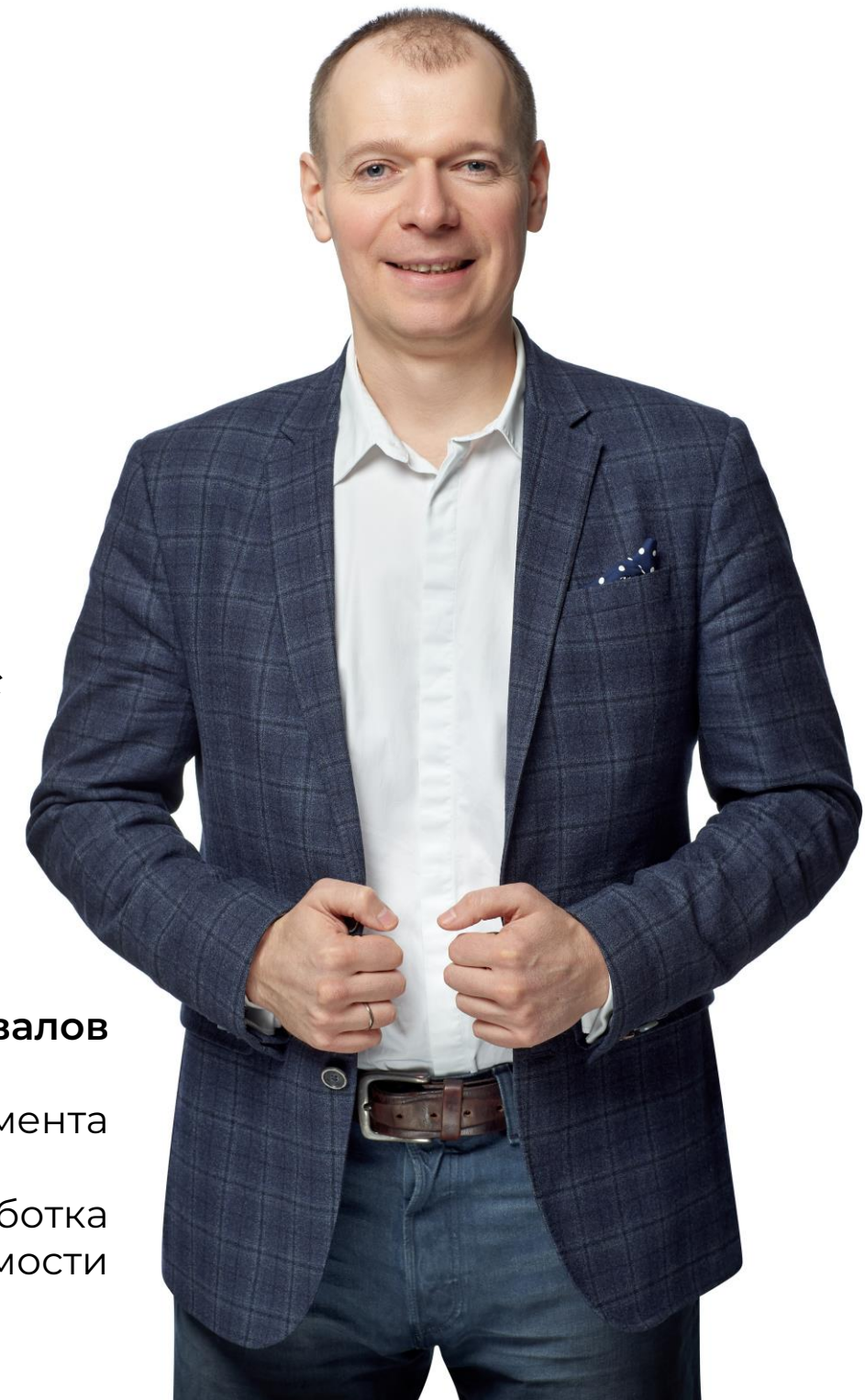


Термы – это абсолютно уникальный продукт с точки зрения привлекательности для посетителей. Если ранее якорными арендаторами в ТЦ являлись супермаркеты, кинотеатры, боулинги и фуд-корты, то сейчас к этому списку добавился еще один очень сильный центр притяжения – термальные комплексы.

Андрей Шувалов

Руководитель департамента

Маркетинговые исследования и разработка концепций торговой недвижимости

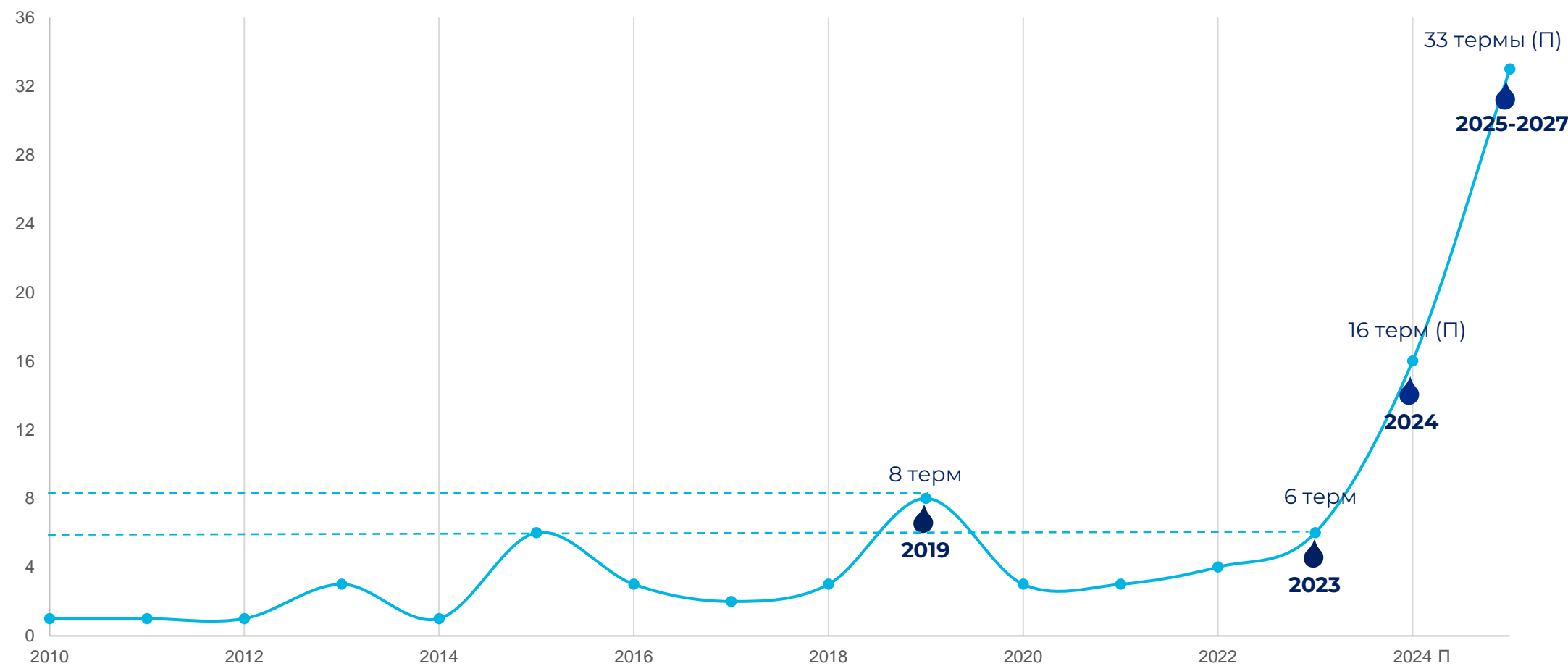


ТЕРМЫ В РОССИИ

ДИНАМИКА ОТКРЫТИЙ

В настоящее время на территории РФ функционируют 48 термальных комплексов, а еще 49 объектов запланированы к открытию в 2024-27 гг.

К КОНЦУ 2027 ГОДА КОЛИЧЕСТВО ТЕРМ НА ТЕРРИТОРИИ РФ МОЖЕТ УВЕЛИЧИТЬСЯ БОЛЕЕ ЧЕМ ВДВОЕ



8

текущий рекорд по количеству открытий в течение одного года, 2019 год

44 из 49

планируемых к постройке терм будут частью сетевых проектов крупнейших игроков рынка

ВЫВОДЫ

- Несмотря на снижение активности по открытию новых термальных комплексов в 2020-2022 гг., по итогам 2023 года операторы приблизились к докризисным количественным показателям запуска новых объектов. И этот показатель продолжит расти, судя по заявленным проектам.
- В случае открытия в 2024 году всех 16 планируемых объектов может быть установлен новый рекорд. Прошлый пик по числу открытых термальных комплексов был в 2019 году – 8 объектов. В 2024 году заявлено к открытию в 2 раза больше термальных комплексов.
- Если к 2027 году будут открыты все заявленные проекты – количество термальных комплексов на территории РФ удвоится.

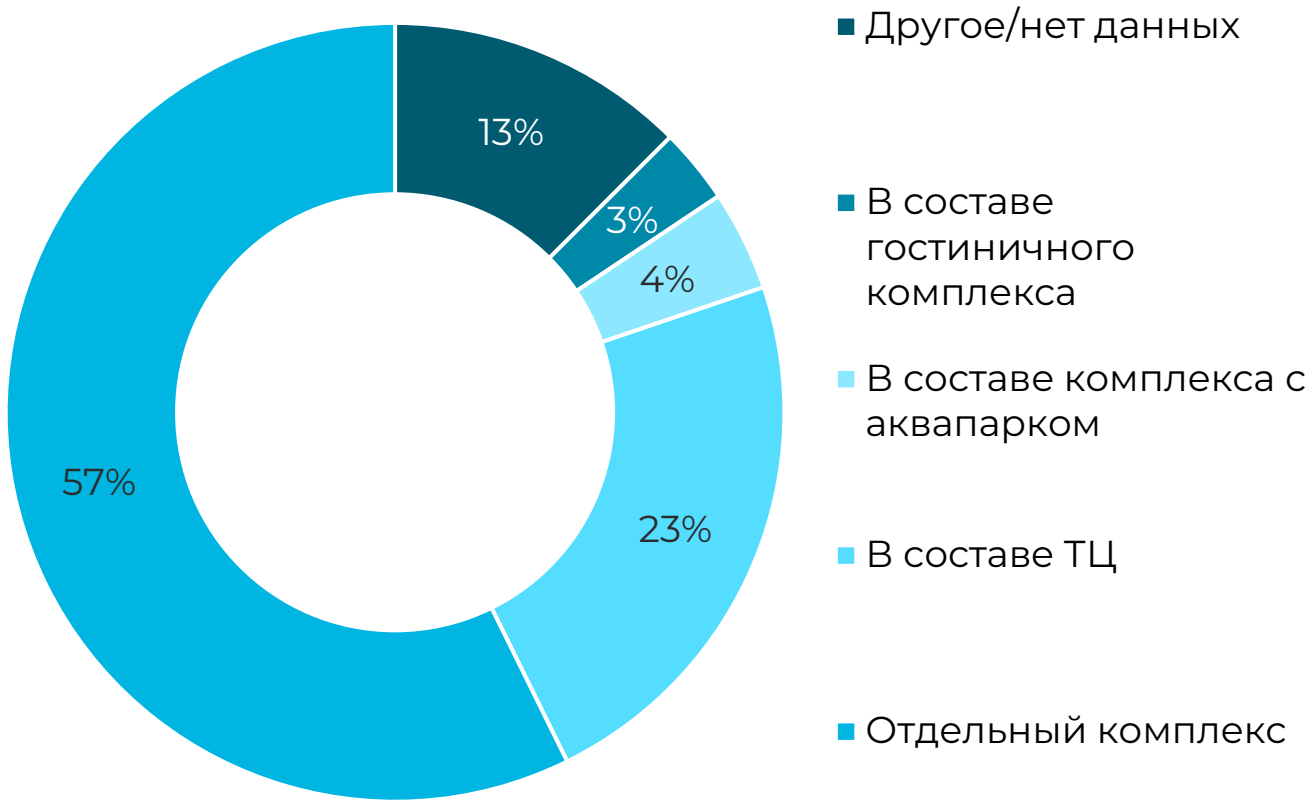
ДЕЙСТВУЮЩИЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2024-27 ГГ. ТЕРМАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ В РФ, КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ



ТЕРМЫ В РОССИИ

ГЕОГРАФИЯ И ЦЕНЫ

СТРУКТУРА РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРМАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ



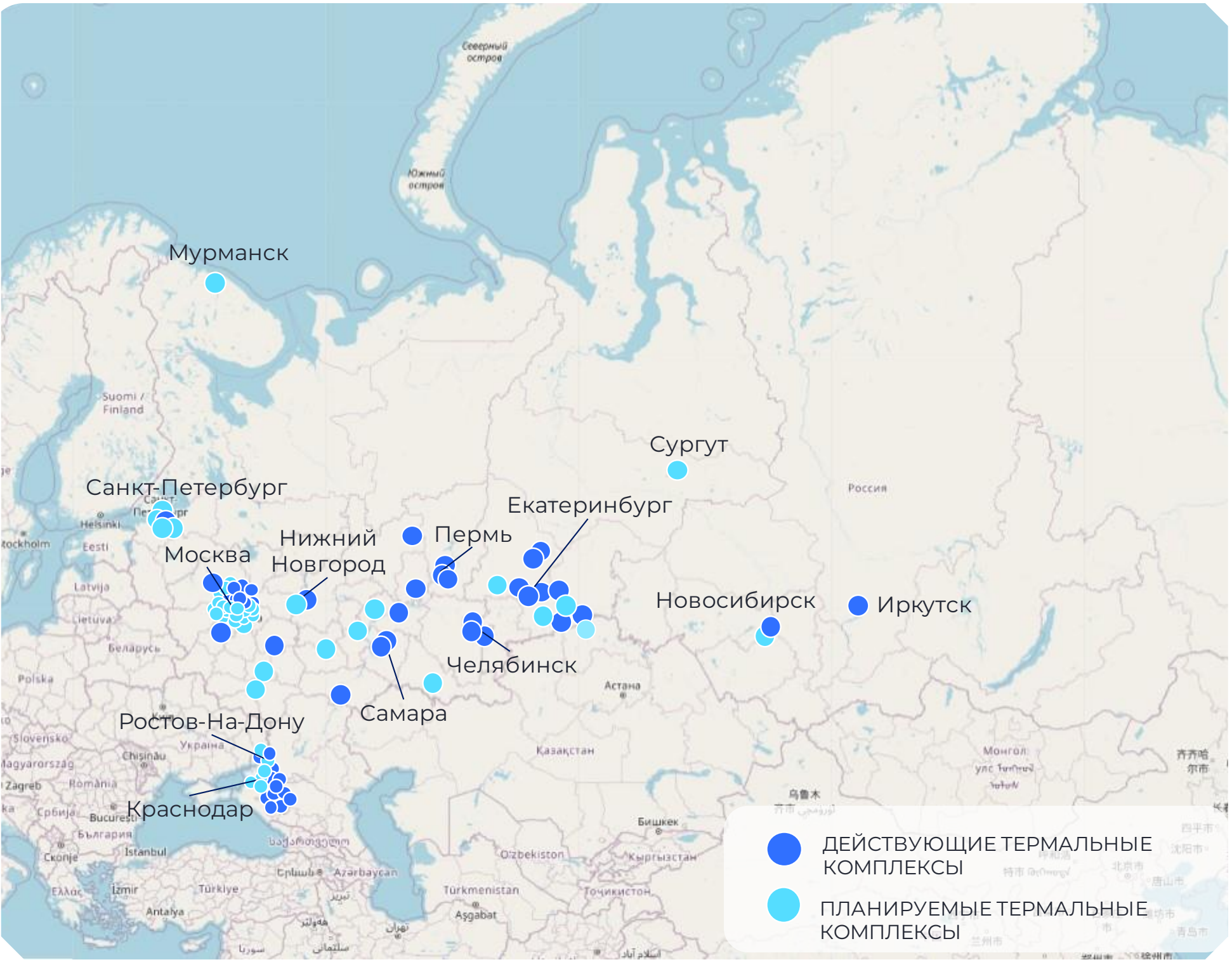
350-450 руб.

средняя минимальная стоимость посещения в будние дни, взрослый тариф

1 000-1 500 руб.

средняя максимальная стоимость посещения в выходные дни, взрослый тариф

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТКРЫТЫХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, РОССИЯ

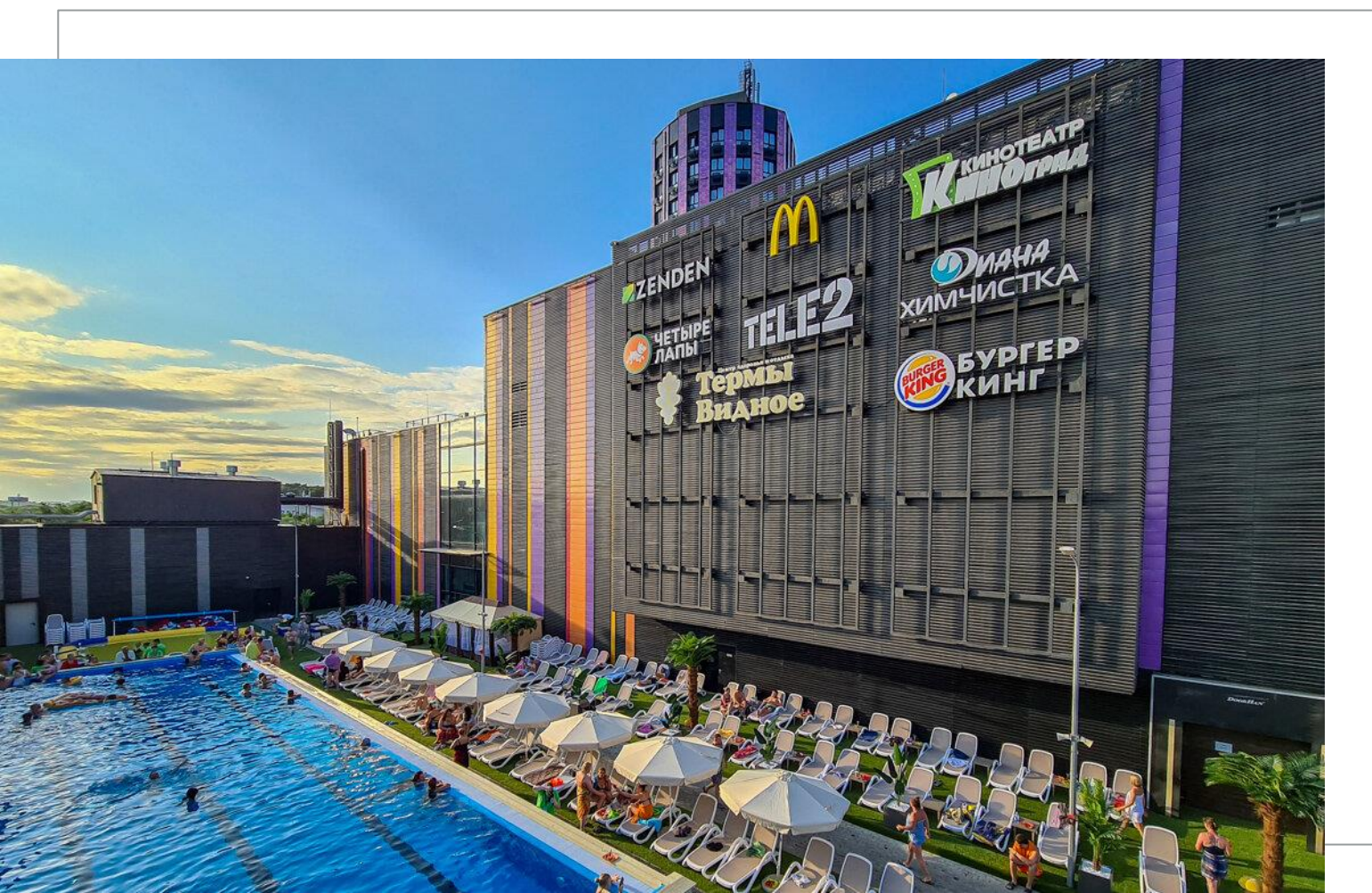


ИНТЕРАКТИВНАЯ КАРТА ДЕЙСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ТЕРМАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ В РФ

ТЕРМЫ В ТЦ

ПРЕИМУЩЕСТВА И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

- + Термальный комплекс повышает привлекательность торгового центра для посетителей и инвесторов
- + Возможность занять пустующие площади ушедших из России брендов – уже сейчас мы видим подобные успешные кейсы
- + Дополнительная инфраструктура в виде термального комплекса может увеличить время пребывания посетителей в торговом центре
- + Короткий срок окупаемости



- Необходимость дополнительных инвестиций в строительство и оборудование термального комплекса
- Конкуренция с другими операторами (игровыми зонами)
- Технические характеристики: обеспечение нагрузки на перекрытия (1300-1400 кг/кв. м), дополнительная электрическая мощность (от 650 до 1,5 МВт проведенной мощности)
- Шумовое загрязнение, влияющее на опыт посещения ТЦ
- Необходимость создания открытого бассейна

РИСКИ

КАК ТЕРМЫ ЗАНЯЛИ МЕСТА МЕЖДУНАРОДНЫХ ЯКОРЕЙ?

Среди игроков рынка, принявших стратегию развития на площадях брендов, покинувших РФ, лидерство занимает Termoland.



■ ТРЦ Лето, Санкт-Петербург

В 2024 году ожидается открытие Termoland на месте Декатлон – 10,5 тыс. кв. м общей площади, из которых 5,5 тыс. кв. м придется на открытую часть.



■ ТРЦ Zelenopark, Зеленоград

Закрытая часть Termoland расположилась на месте H&M площадью 3 тыс. кв. м. Общая площадь – 9 тыс. кв. м.



■ ТРЦ МЕГА, Казань

В 2024 г. ожидается открытие первого проекта Termoland в Татарстане. На площадях IKEA разместится термальный комплекс общей площадью 9 тыс. кв. м.

ИДЕАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Мы выделяем 4 основных формата термальных комплексов в зависимости от размера:



Визуализация термального комплекса, созданная с помощью Artificial Intelligence (AI).

КОМПАКТНЫЙ

1 000

открытая часть, кв. м

1 000

закрытая часть, кв. м

300 млн

инвестиции, руб.

СРЕДНИЙ

3 500

открытая часть, кв. м

3 500

закрытая часть, кв. м

500 млн

инвестиции, руб.

БОЛЬШОЙ

10 000

открытая часть, кв. м

10 000

закрытая часть, кв. м

1 млрд

инвестиции, руб.

СВЕРХБОЛЬШОЙ

15 000+

открытая часть, кв. м

15 000+

закрытая часть, кв. м

1,5–3 млрд

инвестиции, руб.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Мы провели серию интервью с игроками рынка.

О ключевых проектах, планах развития и перспективах сегмента – читайте далее.



ИНТЕРВЬЮ ГОРОДСКИЕ ТЕРМЫ

Как вы понимаете, что такое термы?

Если говорить глобально, то термы – это то, что появилось первично. SPA, бани, сауны и все остальное – это производная терм. Первые термы появились в Греции. Основа – это доступность, при этом чтобы внутри было максимально большое количество всевозможных объектов, связанных именно со здоровьем.

Каким вы видите оптимальный проект терм?

Идеальный вариант – это закрытая часть от 3 тыс. кв. м и до 4 тыс. кв. м открытая. От 400 до 500 млн руб. инвестиций. Если встраивать в торговый центр – может быть в 1,5 раза дешевле. Средняя окупаемость объекта с момента открытия – 2 года.

Расскажите о своих проектах? Каким был первый, какие сейчас в планах?

Идея возникла в 2002 году. Мы тогда разработали концепцию детского ФОК в Татарстане – первые термы. Они были непрофессиональными, потому что мы выступали подрядчиками. Это было реализованное желание, но без экономических последствий, без управления, без четкой финансовой модели. После были Воткинские Термы, которые мы проектировали, сами построили и сами начали управлять, уже как бизнес-моделью, причем с высокой доходностью. Сейчас самая крупная сумма инвестиций – это Казань. Там есть два крупных проекта – это 18 миллиардов (220 тыс. кв. м) и еще один проект, еще более масштабный.



Юрий Бычков

основатель концепции
«Городские термы», почетный
строитель России



Термальный комплекс – это один из объектов инфраструктуры, который и продлевает жизнь, и повышает ее качество. При этом, естественно, тот, кто занимается этим бизнесом, зарабатывает хорошие деньги, потому что люди приходят и покупают время и эмоции.



**QR-КОД ДЛЯ ПРОСМОТРА
ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ИНТЕРВЬЮ
С ЮРИЕМ БЫЧКОВЫМ И
ЭКСПЕРТОМ CMWP
АНДРЕЕМ ШУВАЛОВЫМ**



ИНТЕРВЬЮ КАЛУЖСКИЕ ТЕРМЫ

Расскажите о существующем проекте и о планах по развитию сети.

Калужские Термы открылись 28 декабря 2021г.

Это уникальный семейный оздоровительно-развлекательный центр. Мы объединили опыт лучших специалистов по водным комплексам. Изюминкой терм является мастерская парений, ежедневно проводятся тематические программы парений и мастер-классы.

На данный момент реализуется крупный проект в г. Липецке – уникальный комплекс в черте города. Так же мы активно сотрудничаем с партнерами из Воронежа, Смоленска, Великого Устюга и другими.

Каких вложений потребовал ваш проект? Были ли сложности на этапах строительства?

Затраты на строительство «Калужских терм» составили 326 млн руб.

Срок окупаемости – 2 года. Средний чек – от 1 500 до 2 000 руб.

Термы – очень непростой проект в техническом плане. Мы искали земельные участки, рассматривали разные варианты. Но остановились на своем здании.

Было много сложностей: инженерные работы, водные и энергетические ресурсы.

Приглашали специалистов с большим опытом из других городов. Но несмотря ни на что, мы все реализовали!

Каким вы видите потенциал развития термальных комплексов в России?

В связи с уходом с российского рынка иностранных компаний, в некоторых ТЦ появилось много свободных площадей. Бизнес быстро подстраивается под нынешнее время. Термы – это точка притяжения, новый современный якорь! Шопинг, развлечения, процедуры для здоровья и релакса в одном месте – что позволяет людям оптимизировать свое время и получать максимальную пользу и удовольствие. В совокупности эти проекты востребованные, долгосрочные и финансово выгодные.



Елена Глобина

Руководитель проекта
«Калужские термы»



Время не стоит на месте, рынок меняется. Имея в собственности большое здание, нужно было найти ему правильное применение. Я посетила много комплексов в разных странах и городах и проанализировав затраты и окупаемость данного проекта, решила, что нашему городу необходим кусочек рая!

ИНТЕРВЬЮ ТЕРМОПОРТ

Как вы понимаете, что такое термы?

Термы – это термальные комплексы для семейного отдыха, направленные на оздоровление и получение удовольствия и расслабления, включающие в себя зоны бассейнов, бань, соляных пещер, инфракрасных ламп, релакс-зон, массажа, лечебных грязей и аквапарка.

Какая специфика тарифной политики ваших комплексов? Каков период окупаемости?

Наиболее посещаемыми являются выходные дни. Тарифная политика дает возможность регулировать трафик. Например: скидки в будние дни в утреннее время для пенсионеров, акции для семейных пар позволяют обеспечить посещение комплекса постоянно.

Окупаемость проектов такого плана составляет порядка двух с половиной-трех лет, но тут многое зависит от первоначальных инвестиций.

Расскажите о ваших проектах? Какие отличительные особенности вы можете выделить?

На данный момент мы строим сеть термальных комплексов «Термопорт». По объектам ведется проектирование, изыскание возможностей организации термального комплекса. Так как мы размещаем Термы в собственных торговых центрах, то не во всех проектах есть возможность размещения уличной зоны, поэтому приходится подстраиваться под имеющиеся площадки. Поэтому мы креативно подходим к данному вопросу и в одном из наших объектов мы запланировали террасу с панорамным бассейном, которая станет особенностью данного термального комплекса.



Кирилл Назаров

Генеральный директор
«Термопорт»



В этот бизнес мы решили зайти, так как помимо хороших финансовых результатов, мы следуем основным общенациональным целям – продолжительная и активная жизнь. Наш рынок заметили – теперь дело за реализацией проектов.

КОНТАКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И РАЗРАБОТКА
КОНЦЕПЦИЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Шувалов

Руководитель департамента



Надежда Сложеникина

Ведущий аналитик



Анастасия Славутская

Маркетолог-аналитик



ИССЛЕДОВАНИЯ И АНАЛИТИКА



Полина Афанасьева

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Никита Дронов

Заместитель руководителя



Анастасия Федорова

Младший аналитик

