

Научная статья  
 УДК 332.1  
 EDN QCZFPZ  
 DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(1).120-129



## РЫНОК КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ОПЫТ РОССИИ И ЗАРУБЕЖНАЯ ПРАКТИКА

**Н.В. Рубцова**

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

### Информация о статье

Дата поступления  
14 января 2025 г.

Дата принятия к печати  
10 апреля 2025 г.

Дата онлайн-размещения  
15 апреля 2025 г.

### Ключевые слова

Девелопмент; недвижимость;  
туризм; курорт; туристская  
индустрия; апартаменты;  
туристская дестинация

### Аннотация

В статье представлены результаты исследования, цель которого заключалась в верификации специфики отечественного рынка курортной недвижимости в фокусе его сравнительного анализа с аналогичным рынком за рубежом. На основе сравнения статистических данных, характеризующих состояние рынка курортной недвижимости в России и ряде зарубежных стран, автор продемонстрировал текущее состояние рынка апартаментов в России, его тенденции и особенности.

По результатам исследования установлено, что рынок курортной недвижимости в России находится лишь в начальной стадии своего развития, при этом достаточно активно он функционирует лишь в восьми регионах страны. Лидерами среди регионов, предлагающих инвесторам курортную недвижимость, являются Кемеровская, Калининградская и Ленинградская области, консолидирующие в себе более половины отечественного предложения на рынке. Спецификой предложения отечественного рынка курортной недвижимости, отличающей его от зарубежного рынка, является меньший размер лота площади недвижимости, более низкая цена за квадратный метр, меньший набор продуктовых характеристик проекта апартаментов. В ходе исследования также верифицированы и описаны ключевые факторы, определяющие дальнейшее развитие рынка курортной недвижимости в России.

Original article

## RESORT REAL ESTATE MARKET: RUSSIA'S EXPERIENCE AND FOREIGN PRACTICE

**Natalia V. Rubtsova**

*Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation*

### Article info

Received  
January 14, 2025

Accepted  
April 10, 2025

Available online  
April 15, 2025

### Keywords

Development; real estate;  
tourism; resort; tourism industry;  
apartments; tourist destination

### Abstract

The article presents the results of the study, the purpose of which was to verify the specifics of the domestic resort real estate market in the focus of a comparative analysis with a similar market abroad. Based on the comparison of statistical data characterizing the state of the resort real estate market in Russia and a number of foreign countries, the author demonstrated the current state of the apartment market in Russia, its trends and features.

Based on the results of the study, it was found that the resort real estate market in Russia is only at the initial stage of its development, while it operates quite actively only in eight regions of the country. The leaders among the regions offering resort real estate to investors are the Kemerovo, Kaliningrad and Leningrad regions, consolidating more than half of the domestic supply on the market. The specificity of the offer of the domestic resort real estate market, which distinguishes it from the foreign market, is a smaller lot size of the real estate area, a lower price per square meter, a smaller set of product characteristics

of the apartment project. The study also identified and described the key factors determining the further development of the resort real estate market in Russia.

### Введение

Летом 2024 г. оборот внутреннего туризма составил рекордные 917 млрд руб., что на 24 % выше показателя аналогичного сезона 2023 г. В июне — августе 2024 г. жители России совершили 61 млн путешествий по России — на 10 % больше, чем в прошлом году. При этом в 13 регионах турпоток в этот период превысил 1 млн чел., а в 20 субъектах Российской Федерации число отдыхающих было сопоставимо с численностью трудоспособного населения региона или превысило ее. Лидером по этому показателю стала Республика Алтай, в которую летом гостей прибыло в 2,5 раза больше, чем число региональных жителей. По итогам года оборот индустрии может достичь 2–2,2 трлн руб., однако, по мнению экспертов, предел емкости этого рынка еще не достигнут<sup>1</sup>.

Среди факторов, способствующих активизации туризма [1], важное место занимает развитие рынка курортной недвижимости [2–5]. Апартаменты, расположенные в туристских локациях и дестинациях, в настоящее время являются не только точками притяжения людей, совершающих туристические поездки, но и выступают одними из распространенных объектов инвестирования. В топ стран, наиболее популярных у россиян для инвестиций в курортную недвижимость, входят ОАЭ, Греция, Турция, Испания и Таиланд. При этом на инвестиционный спрос (не для собственного постоянного проживания или получения вида на жительство) приходится более 50 % сделок. Наиболее активными инвесторами (70 % сделок) являются жители гг. Москвы, Санкт-Петербурга и Краснодарского края<sup>2</sup>.

Между тем российский рынок апартаментов, отвечающих требованиям мировых стандартов, пока находится на начальном этапе своего развития, хотя за последние два года наблюдается активизация девелоперов по запуску новых проектов. В рамках данного исследования будет предпринята попытка дать оценку текущему состоянию рынка ку-

рортной недвижимости в России в сравнении с аналогичным рынком за рубежом, выявить его тенденции и особенности.

### Методы

Современные исследователи, освещающие проблему развития отечественной туристской сферы в целом и туристской инфраструктуры в частности, определяют важность и необходимость привлечения для этих целей дополнительных инвестиций [6]. Одним из значимых направлений возможного инвестирования в туристскую индустрию авторы нередко называют девелопмент [7–9], направленный на развитие рынка курортной недвижимости [10; 11]. Однако к настоящему времени курортная недвижимость является еще сравнительно новым исследовательским направлением, что обуславливает особую специфичность научных работ, посвященных изучению рассматриваемого нами феномена, которые (в большинстве своем) представляют собой лишь ситуационный анализ функционирования и развития отрасли конкретных туристских локаций [12–19].

Цель статьи заключалась в верификации специфики отечественного рынка курортной недвижимости в фокусе его сравнительного анализа с аналогичным рынком за рубежом. Методами исследования выступили традиционный анализ научной литературы по рассматриваемой проблеме, обобщение, сравнение, статистический анализ данных.

### Результаты

Зарубежный рынок курортной недвижимости характеризуется разнообразным предложением, различающимся в зависимости от вида туристской локации или дестинации. По данному классификационному признаку, в частности, выделяются следующие типы курортных апартаментов:

Расположенные в туристской локации, обладающей природными ресурсами: водными (морской берег), горными (горнолыжный курорт), уникальными природными явлениями (северное сияние, заповедник и пр.).

Расположенные в туристской локации, обладающей неприродными ресурсами: культурно-исторические объекты (историческое место), развлекательные объекты (казино, парки развлечений).

Средняя цена предложения лота курортной недвижимости за рубежом в бизнес- и

<sup>1</sup> Оборот внутреннего туризма в России за лето 2024 года вырос на 24 %. URL: <https://www.interfax-russia.ru/tourism/news/oborot-vnutrennego-turizma-v-rossii-za-leto-2024-goda-vyros-na-24> (дата обращения: 12.12.2024).

<sup>2</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners. URL: <https://strategy.ru/news/358> (дата обращения: 12.12.2024).

премиум-классе (на основании оценки выборочных популярных объектов по состоянию на середину 2024 г.) составляет около 500 тыс. евро (при средней площади лота 95 м<sup>2</sup>)<sup>3</sup>. Таким образом, средняя цена за 1 м<sup>2</sup> курортной недвижимости в мире составляет около 5 тыс. евро. К странам с наиболее дорогими туристскими локациями по стоимости приобретения курортной недвижимости относятся Кипр, Испания и Италия. В этих странах средний бюджет на покупку апартаментов может составить от 800 до 1 000 тыс. евро при площади лота от 100 до 135 м<sup>2</sup>. Самая дешевая курортная недвижимость присутствует в Грузии и Таиланде — средний бюджет на покупку апартаментов в этих странах составляет 83–173 тыс. евро при площади лота 43–46 м<sup>2</sup> соответственно (табл. 1).

Современные форматы курортных апартаментов за рубежом могут включать спортивную инфраструктуру, коворкинги, открытые общественные пространства. Кроме того, для этого типа недвижимости характерно наличие предложений для инвестора под ключ — недвижимость с отделкой, мебелировкой, а также под управлением профессиональной управляющей компании, оказывающей бытовые услуги и предлагающей арендный сервис (сервисные апартаменты).

Граждане России в большинстве своем покупают недвижимость за границей преимущественно с целью инвестиций, а не для постоянного проживания или получения вида

на жительство. При этом основная доля спроса (более 50 %) приходится на покупателей из г. Москвы, где уровень доходов населения продолжает оставаться самым высоким среди российских регионов. В тройку лидеров также входят г. Санкт-Петербург и Краснодарский край (рис. 1).

В 2023 г. по сравнению с 2022 г. доля покупок курортной недвижимости россиянами за рубежом выросла, при этом в отношении отдельных туристских локаций темпы роста были значительными, например в Таиланде (+121 %), Индонезии (+75 %), ОАЭ (+55 %) <sup>4</sup>. Таким образом, спрос на курортную недвижимость у покупателей из России можно охарактеризовать как стабильно растущий, что может послужить катализатором к развитию отечественного рынка курортной недвижимости.

В России, несмотря на широкое многообразие туристских локаций и дестинаций, характеризующихся богатыми природными, культурно-историческими ресурсами и многофункциональным туристско-рекреационным потенциалом, рынок курортной недвижимости находится еще в начальной стадии своего развития — предложения, отвечающие требованиям мировых стандартов, расположены менее чем в десяти регионах. Наибольшую представленность курортной недвижимости в зависимости от месторасположения объектов можно обнаружить в Краснодарском крае (горнолыжная, при-

<sup>3</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития.

<sup>4</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития.

Таблица 1

## Характеристика зарубежной курортной недвижимости\*

Страна	Туристская локация	Класс	Стоимость 1 м <sup>2</sup> , тыс. евро	Средняя площадь лота, м <sup>2</sup>	Средний бюджет покупки, тыс. евро
ОАЭ / Дубай	Абу-Даби, Дубай	Премиум	4,4	79	345
Греция	Пиренеи, Афины	Бизнес, премиум	5,5	68	374
Турция	Стамбул, Измит	Бизнес, премиум	3,2	138	442
Испания	Бенидорм	Бизнес, премиум	6,5	135	878
Таиланд	Пхукет	Премиум	3,8	46	173
Грузия	Батуми	Бизнес, премиум	2,0	43	84
Франция	Париж, Лион	Премиум	8,5	49	417
Кипр	Лимассол	Премиум	9,2	108	984
Италия	Рим, Милан	Бизнес, премиум	8,2	104	853
Индонезия	Бали	Премиум	2,2	186	399

\* Составлена по: Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners. URL: <https://strategy.ru/news/358> (дата обращения: 12.12.2024).



Рис. 1. Регионы проживания российских покупателей курортной недвижимости за рубежом, %

брежная, рекреационная) и Челябинской области (горнолыжная, прибрежная). При этом общий объем курортных апартаментов России в 2024 г. составил чуть более 70 тыс. м<sup>2</sup>, а наибольший их объем сосредоточен в восьми регионах (табл. 2).

Лидерами среди регионов, предлагающих инвесторам курортную недвижимость, являются Кемеровская, Калининградская и Ленинградская области (см. табл. 2), в которых сосредоточено более половины отечественного предложения на рынке. Кемеровская область занимает первое место и концентрирует 35 % от общего объема текущего отечественного предложения курортной недвижимости. В этом регионе ключевым проектом является проект «Шермонт» в горнолыжном курорте «Шерегеш», предлагающий около 24 тыс. м<sup>2</sup> апартаментов

бизнес-класса. В Калининградской области крупнейшим является проект «Апартаменты на улице Тургенева», около 2,8 тыс. м<sup>2</sup> (комфорт-класс). В Ленинградской области — «Резиденция Рощино», около 9 тыс. м<sup>2</sup> (бизнес-класс).

Говоря о рассредоточении курортной недвижимости в разрезе федеральных округов России, следует отметить, что лидером здесь выступает Сибирский федеральный округ, в котором находится 29,9 тыс. м<sup>2</sup> курортных апартаментов, на втором месте в данном рейтинге — Северо-Западный федеральный округ (20,1 тыс. м<sup>2</sup>), в Южном федеральном округе — 9,5 тыс. м<sup>2</sup>, в Крымском федеральном округе — 8,2 тыс. м<sup>2</sup>, в Уральском федеральном округе — 1,7 тыс. м<sup>2</sup>, в Северо-Кавказском федеральном округе — 0,7 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, на отече-

Таблица 2

Объем и структура рынка курортной недвижимости в России\*

Субъект РФ	Объем рынка (площадь, м <sup>2</sup> )	Доля, %
Кемеровская область	24 240	35
Калининградская область	10 225	15
Ленинградская область	9 906	14
Краснодарский край	9 541	14
Республика Крым	8 234	12
Алтайский край	5 620	8
Челябинская область	1 677	2
Карачаево-Черкесская Республика	715	1
Всего	70 158	100

\* Составлена по: Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners. URL: <https://strategy.ru/news/358> (дата обращения: 12.12.2024).

ственном рынке курортной недвижимости, в отличие от девелоперского рынка в целом, ключевыми игроками являются сибирские и уральские регионы, что определяет его специфику<sup>5</sup>.

Фокусируя внимание на классе присутствующей на отечественном рынке курортной недвижимости, можно констатировать, что более 60 % апартаментов предлагается в бизнес- и комфорт-классе (42,9 и 19,0 тыс. м<sup>2</sup> соответственно). Апартаменты эконом-класса представлены незначительно (0,3 тыс. м<sup>2</sup>), это единичные проекты, расположенные в Калининградской области и Краснодарском Крае. Апартаменты премиум-класса по объему имеющегося на рынке предложения находятся на третьей позиции (7,9 тыс. м<sup>2</sup>) и в основном присутствуют в Краснодарском крае, Республике Крым и Калининградской области (рис. 2).

В среднем цена курортных апартаментов в России составляет 363 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>, при этом в эконом-классе — 190 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>, в комфорт-классе — 260 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>, в бизнес-классе — 335 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>, в премиум-классе — 417 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Таким образом, перепад цены между

классами составляет около 20–30 %. Самые высокие средние цены за 1 м<sup>2</sup>, а также наиболее широкий диапазон по площади апартаментов на сегодняшний день имеют предложения на горнолыжных курортах. Цены здесь варьируются от 275 до 550 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> при средней площади недвижимости от 22 до 60 м<sup>2</sup>. Предложение апартаментов на морских курортах представлено в диапазоне от 175 до 375 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> при средней площади лота от 40 до 55 м<sup>2</sup>. В рекреационных туристских локациях средние цены находятся в диапазоне от 150 до 400 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> при средней площади лота от 49 до 53 м<sup>2</sup> (табл. 3).

По итогам 2024 г. текущие темпы продаж курортных апартаментов свидетельствуют об устойчивом спросе на продукт со стороны как инвесторов, так и конечных пользователей. Средний темп продаж на самом развитом рынке курортной недвижимости в России — г. Сочи, оценивается на уровне 27 апартаментов в квартал, что примерно соответствует средней динамике продаж классического жилищного комплекса в крупных городах. При этом у отдельных комплексов данный показатель составлял почти 40 лотов в квартал. В других курортных локациях темпы продаж апартаментов были ниже, чем в г. Сочи, — в среднем 15 лотов в месяц. Наи-

<sup>5</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития.

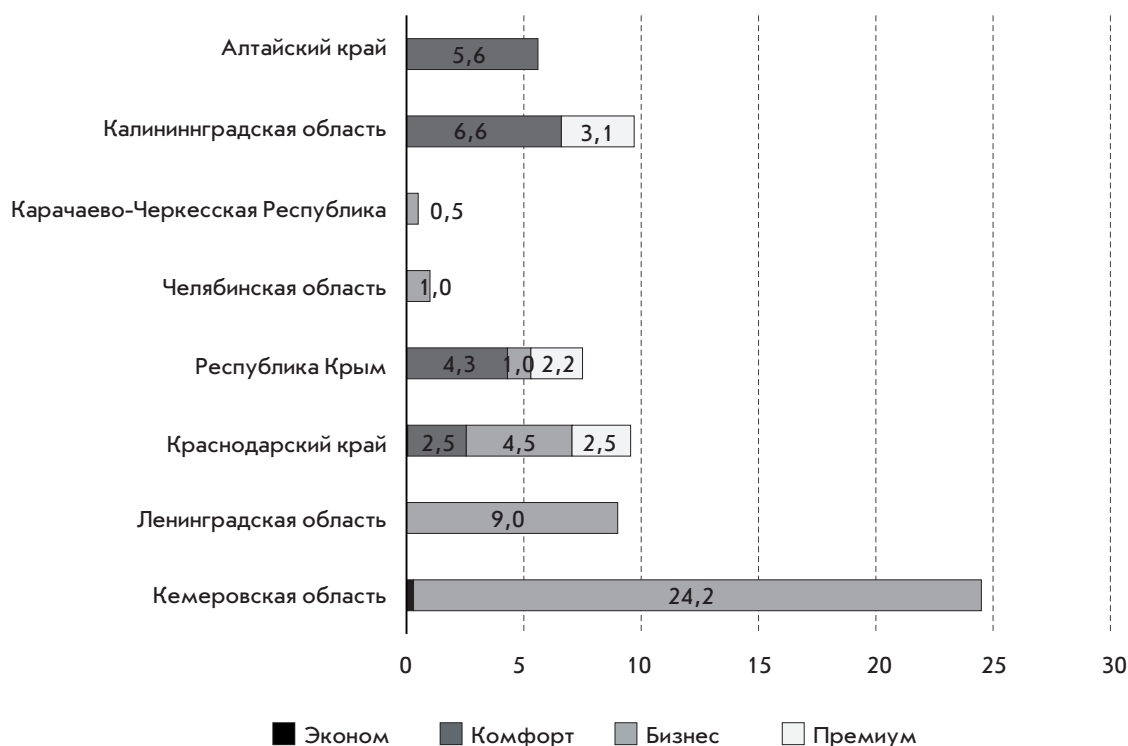


Рис. 2. Представленность классов курортной недвижимости в регионах России, тыс. м<sup>2</sup>

Составлен по: Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners. URL: <https://strategy.ru/news/358> (дата обращения: 12.12.2024).

Таблица 3

Стоимость курортной недвижимости в России по классам объектов, тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>\*

Регион	Класс объекта			
	эконом	комфорт	бизнес	премиум
Алтайский край	–	374	–	–
Калининградская область	188	220	246	478
Карачаево-Черкесская Республика	–	–	449	–
Кемеровская область	–	–	383	–
Краснодарский край	191	277	257	547
Ленинградская область	–	–	373	–
Республика Крым	–	171	257	369
Челябинская область	–	–	381	273

\* Составлена по: Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners. URL: <https://strategy.ru/news/358> (дата обращения: 12.12.2024).

больший темп продаж на текущий момент был достигнут у «Шермонта» — 34 лота в месяц. Цели покупки курортной недвижимости включают как личное проживание в период отпуска, так и инвестиции. Более 40 % заинтересованной аудитории рассматривают покупку курортных апартаментов для сдачи в аренду, 28 % — с целью дальнейшей перепродажи, 33 % покупателей планируют сочетать личное проживание и сдачу в аренду. Наличие управляющей компании и возможности передать апартаменты в управление является значимым фактором покупки для 30 % покупателей, а еще 61 % готовы рассмотреть такую опцию<sup>6</sup>.

Сравнительный анализ данных, характеризующих отечественный и зарубежный рынки курортной недвижимости, позволяет констатировать, что российский рынок апартаментов пока находится на начальном этапе своего развития, что соответствующим

образом отражается на параметрах предложения (табл. 4).

Согласно данным табл. 4, в большинстве отечественных проектов курортной недвижимости продуктовые характеристики лотов значительно уступают зарубежным аналогам.

По стоимости квадратного метра апартаменты в курортных зонах отечественного рынка сопоставимы с предложением таких стран как Таиланд и Турция, но превышают уровень аналогичной недвижимости в Индонезии и Грузии (рис. 3). При этом из-за существенной разницы в площади лота средняя стоимость курортных апартаментов в России существенно уступает предложениям европейских стран, ОАЭ и даже Таиланда, находясь на уровне аналогичных предложений в Индонезии.

### Выводы

Представленный обзор и проведенный сравнительный анализ отечественного и зарубежного рынков курортной недвижимости

<sup>6</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития.

Таблица 4

## Сравнительный анализ предложений отечественного и зарубежного рынка курортных апартаментов\*

Параметр для сравнения	Российский рынок	Зарубежный рынок
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	49	95
Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> , тыс. евро	4,0	5,3
Средняя стоимость лота, тыс. евро	182	495
Премиальная отделка	В отдельных проектах	Обязательно
Ресторан с панорамными окнами	В отдельных проектах	Часто встречается
Тренажерный зал	В отдельных проектах	Часто встречается
Озеленение территории	В отдельных проектах	Обязательно
СПА-салон	В отдельных проектах	Часто встречается
Бассейн	В отдельных проектах	Часто встречается
Видовые балконы и террасы	Часто встречается	Часто встречается
Общественные пространства	В отдельных проектах	Часто встречается

\* Составлена по: Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners. URL: <https://strategy.ru/news/358> (дата обращения: 12.12.2024).

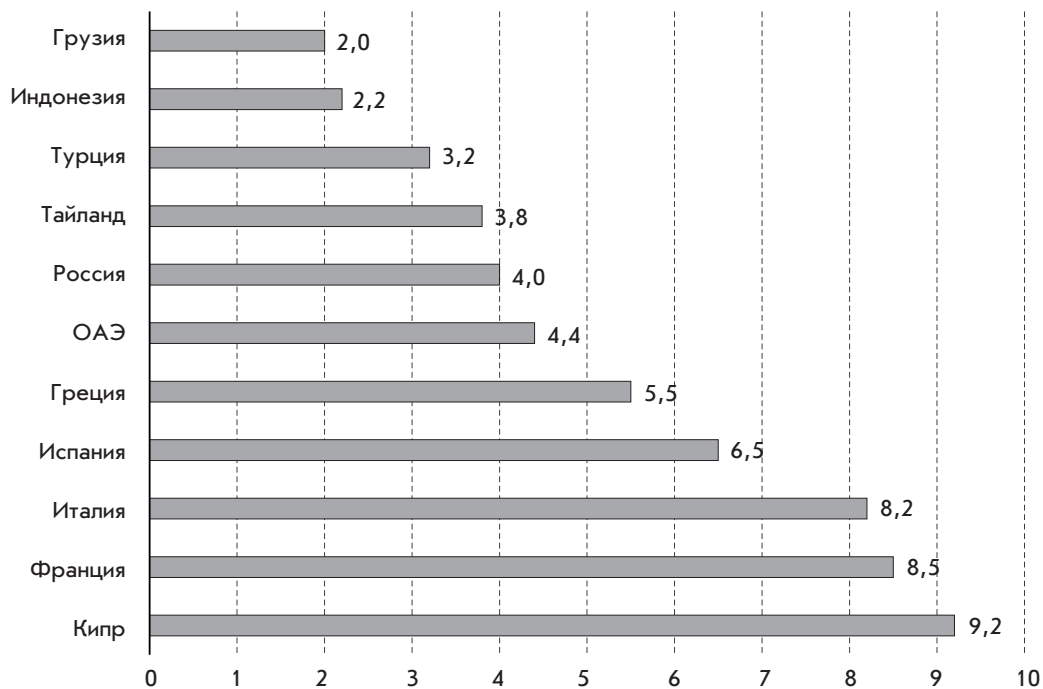


Рис. 3. Сравнительный анализ цен курортной недвижимости в России и странах мира, тыс. евро за 1 м<sup>2</sup>

позволяют сделать вывод, что рынок курортной недвижимости в России находится лишь в начальной стадии своего развития. При этом достаточно активно он функционирует лишь в восьми регионах страны, а имеющиеся предложения на рынке значительно уступают зарубежным аналогам.

Дальнейшее развитие рынка курортной недвижимости в России, как представляется, будут стимулировать ряд движущих факторов.

Положительное воздействие на развитие российского рынка курортной недвижимости окажет устойчивый рост внутреннего туризма, наблюдаемый в стране в последние годы. К 2030 г., как ожидается, произойдет увеличение внутреннего турпотока до 140 млн чел. (рост в 2 раза относительно фактического уровня 2023 г.) [20]. При этом необходимо отметить, что значительную часть спроса на курортную недвижимость в зарубежной практике формируют не только местные, но и иностранные туристы<sup>7</sup>. Поэтому интеграция отечественных девелоперов в международный рынок курортной недвижимости и продвижение имеющегося продукта на иностранную аудиторию (страны СНГ, Азии и др.) может стать катализатором развития рынка курортных апартаментов в России.

Еще одним стимулирующим фактором может выступить присутствующее в настоя-

щее время в туристских дестинациях и локациях страны ограниченное предложение коллективных средств размещения. В настоящее время в стране ощущается острый дефицит качественных отелей и гостиниц, баз отдыха [1; 6]. Доля объектов, сертифицированных на уровне 3–5 звезд, во многих российских регионах составляет менее 15 %<sup>8</sup>. При этом даже на текущем слабо развитом рынке курортной недвижимости у данного формата уже есть своя заинтересованная аудитория, которая в случае появления современного предложения может существенно увеличиться. В соответствии с социологическим исследованием, осуществленным компанией Strategy Partners в первом полугодии 2024 г., в выборочных регионах России «доля туристов, выбирающих альтернативные традиционным виды размещения (квартиры и апартаменты в аренду, кемпинги, автодома, размещение у родственников и друзей), может составлять 25–50 % от общего турпотока в зависимости от региона»<sup>9</sup>.

Существенное воздействие также может оказать инвестиционный фактор. В соответствии с имеющейся зарубежной практикой рынок курортной недвижимости представляет собой привлекательный инструмент для инвестиций физических лиц, которые стре-

<sup>7</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners.

<sup>8</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners.

<sup>9</sup> Там же.

мятся к диверсификации своих источников доходов. «Средняя доходность частных инвесторов от сдачи курортных апартаментов в туристических локациях в аренду, согласно различным оценкам, составляет от 5 до 10 % в год, а с учетом роста стоимости самого актива (при его перепродаже) доходность может достигать двухзначных цифр (при условии покупки качественного лота на привлекательном рынке)»<sup>10</sup>. Инвестиционный спрос на курортную недвижимость в России будет во многом зависеть от стабилизации политической и экономической ситуации в

<sup>10</sup> Рынок курортной недвижимости в России: текущее состояние и перспективы развития. Strategy Partners.

стране, размера ключевой ставки финансирования, определяемой ЦБ РФ, наличия программ поддержки ипотечного кредитования. Кроме того, отечественные девелоперы должны принимать во внимание, что имеющиеся к настоящему времени предложения еще уступают зарубежным аналогам, что требует пересмотра качественных характеристик объектов, планируемых к реализации в будущем.

В целом, несмотря на начальную стадию своего развития, российский рынок курортной недвижимости может стать перспективным сегментом девелоперского рынка, дать импульс развитию туристско-рекреационной сферы в стране.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Рубцова Н.В. Региональная санаторно-курортная сфера: оценка рисков функционирования и развития / Н.В. Рубцова. — DOI 10.15507/2413-1407.126.032.202401.090-107. — EDN BBITPR // Регионология. — 2024. — Т. 32, № 1 (126). — С. 90–107.
2. Бедин Б.М. Возможности применения метода рыночной экстракции для расчета ставки дисконтирования при оценке инвестиций в недвижимость / Б.М. Бедин, Н.Ю. Ковалевская. — DOI 10.17150/2500-2759.2024.34(2).341-350. — EDN IVCRLF // Известия Байкальского государственного университета. — 2024. — Т. 34, № 2. — С. 341–350.
3. Рубцова Н.В. Метод оценки синергетического эффекта межорганизационного взаимодействия в туристско-рекреационной сети / Н.В. Рубцова, К.С. Солодухин. — DOI 10.25205/2542-0429-2021-21-3-132-146. — EDN NRWHIN // Мир экономики и управления. — 2021. — Т. 21, № 3. — С. 132–146.
4. Бедин Б.М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б.М. Бедин. — DOI 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516. — EDN ZDYJNJ // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 3. — С. 508–516.
5. Светник Т.В. Корректировка стратегий строительства жилья в условиях кризиса / Т.В. Светник. — DOI 10.17150/1993-3541.2015.25(6).941-946. — EDN VAWBWX // Известия Байкальского государственного университета. — 2015. — Т. 25, № 6. — С. 941–946.
6. Рубцова Н.В. Санаторно-курортная сфера Иркутской области в условиях современных вызовов / Н.В. Рубцова, Э.А. Ржепка. — DOI 10.57145/27128482\_2022\_11\_04\_09. — EDN EGRHTJ // Азимут научных исследований: экономика и управление. — 2022. — Т. 11, № 4 (41). — С. 45–47.
7. Низамудинова А.А. Мировой и отечественный опыт в развитии апартаментов / А.А. Низамудинова. — EDN ALBIYO // Наукосфера. — 2022. — № 2-2. — С. 111–115.
8. Соколова Н.Ю. Девелопмент санаторно-курортной недвижимости как фактор повышения инвестиционной привлекательности курортных регионов / Н.Ю. Соколова. — EDN WALMHH // Тенденции развития строительства, теплогазоснабжения и энергообеспечения: материалы XI Междунар. науч.-практ. конф., Саратов, 17–18 марта 2016 г. — Саратов, 2016. — С. 228–231.
9. Мазур К.А. Апартаменты как перспективная форма организации гостиничного бизнеса / К.А. Мазур. — EDN SEMDYO // Интеллектуальные ресурсы — региональному развитию. — 2024. — № 1. — С. 518–525.
10. Ефимов К.В. Анализ современных трендов, формирующих комплексное и устойчивое развитие объектов коммерческой недвижимости в курортной зоне Российской Федерации / К.В. Ефимов, О.А. Куракова. — EDN XKCSHJ // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: материалы XI Междунар. науч.-практ. конф., Томск, 02–04 марта 2021 г. — Томск, 2021. — С. 122–127.
11. Курачева М.Е. Новый взгляд на апартаменты с гостиничным сервисом: особенности обслуживания и перспективность развития в современных условиях / М.Е. Курачева. — EDN GVEQUB // Индустрия туризма: возможности, приоритеты, проблемы и перспективы. — 2020. — Т. 18, № 1. — С. 147–152.
12. Филинюк А.В. Анализ рынка жилой недвижимости курортных регионов Южного федерального округа: современные особенности / А.В. Филинюк, А.А. Чистякова, Е.В. Щеглов. — EDN LRMBBB // Финансовая экономика. — 2024. — № 8. — С. 83–88.
13. Ковалева А.М. Рынок недвижимости Крыма как перспективный сегмент инвестирования / А.М. Ковалева, М.Н. Щучкина. — EDN SHDBZF // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире. — 2014. — Т. 2, № 6. — С. 86–89.
14. Танина А.В. Перспективы использования апартаментов для развития туризма в Санкт-Петербурге / А.В. Танина. — DOI 10.26163/GIEF.2020.42.61.016. — EDN NQQTZH // Журнал правовых и экономических исследований. — 2020. — № 1. — С. 94–97.
15. Пантелеева М.С. Апартаменты как новая форма девелоперского проекта на рынке гостиничной недвижимости в России / М.С. Пантелеева, А.О. Косенко, Е.О. Пантелеев. — DOI 10.34925/EIP.2023.153.4.087. — EDN QVNATM // Экономика и предпринимательство. — 2023. — № 4 (153). — С. 446–451.

16. Болотникова Е.И. Особенности рынка в сегменте санаторно-курортной недвижимости (на примере Краснодарского края и Республики Крым) / Е.И. Болотникова, Р.А. Попов. — EDN JLQKFT // Сборник лучших научных работ молодых ученых Кубанского государственного технологического университета, отмеченных наградами на конкурсах. Гуманитарные науки. — Краснодар, — 2017. — С. 69–71.

17. Подольская Е.А. Развитие туристического кластера Санкт-Петербурга в рамках создания новых факторов притягательности гостиничной сети за счет апарт-отелей среднего класса / Е.А. Подольская, О.Н. Мисыко. — DOI 10.22394/1726-1139-2023-5-28-39. — EDN SWZDRF // Управленческое консультирование. — 2023. — № 5 (173). — С. 28–39.

18. Маклецова В.А. Современное состояние и тенденции развития гостиничной инфраструктуры и мест размещения с лечением в городе-курорте Железноводске / В.А. Маклецова, Н.А. Василенко, Н.Д. Черныш. — EDN SRQHYG // Университетская наука. — 2023. — № 1 (15). — С. 90–97.

19. Исаева А.В. Высокодоходные инвестиции в жилую недвижимость Сочи / А.В. Исаева. — EDN OSTBFF // Оценка инвестиций. — 2020. — № 2 (16). — С. 36–45.

20. Кузьмин В. Путин: Уже в этом десятилетии вклад внутреннего туризма в ВВП должен вырасти вдвое / В. Кузьмин // Российская газета. — 2024. — 28 марта. — URL: <https://rg.ru/2024/03/28/na-moria-v-rossiiu.html>.

## REFERENCES

1. Rubtsova N.V. Regional Health Resort Area: Risk Assessment of Functioning and Development. *Regionologiya = Russian Journal of Regional Studies*, 2024, vol. 32, no. 1, pp. 90–107. (In Russian). EDN: BBITPR. DOI: 10.15507/2413-1407.126.032.202401.090-107.

2. Bedin B.M., Kovalevskaya N.Yu. The Possibilities of Using the Market Extraction Method to Calculate the Discount Rate When Evaluating Real Estate Investments. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2024, vol. 34, no. 2, pp. 341–350. (In Russian). EDN: IVCRLF. DOI: 10.17150/2500-2759.2024.34(2).341-350.

3. Rubtsova N.V., Soloduhin K.S. Methodology for Assessing Synergy Effect of Inter-Organizational Interaction in a Tourist-Recreation Network. *Mir ekonomiki i upravleniya = World of Economics and Management*, 2021, vol. 21, no. 3, pp. 132–146. (In Russian). EDN: NRWHIN. DOI: 10.25205/2542-0429-2021-21-3-132-146.

4. Bedin B.B. Possible Focus Areas of Government Regulation of the Real Estate Market. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 3, pp. 508–516. (In Russian). EDN: ZDYJNJ. DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516.

5. Svetnik T.V. Adjusting Housing Construction Strategies under the Housing Crisis. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2015, vol. 25, no. 6, pp. 941–946. (In Russian). EDN: VAWBWX. DOI: 10.17150/1993-3541.2015.25(6).941-946.

6. Rubtsova N.V., Rzhepka E.A. The Health and Resort Sphere of the Irkutsk Region in Conditions of Modern Challenges. *Azimut nauchnykh issledovaniy: ekonomika i upravlenie = Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration*, 2022, vol. 11, no. 4, pp. 45–47. (In Russian). EDN: EGRHTJ. DOI: 10.57145/27128482\_2022\_11\_04\_09.

7. Nizamutdinova A.A. World and Domestic Experience in the Development of Apart-Hotels. *Naukosfera = Science Sphere*, 2022, no. 2-2, pp. 111–115. (In Russian). EDN: ALBIYO.

8. Sokolova N.Yu. Development of Sanatorium-Resort REAL estate as a Factor in Increasing the Investment Attractiveness of Resort Regions. In *Trends in the Development of Construction, Heat and Gas Supply and Energy Supply. Materials of the International Scientific and Practical Conference, Saratov, March 17–18, 2016. Saratov, 2016*, pp. 228–231. (In Russian). EDN: WALMHH.

9. Mazur K.A. Apart-Hotel as a Promising Form of Hotel Business Organization. *Intellektual'nye resursy — regional'nomu razvitiyu = Intellectual Resources - Regional Development*, 2024, no. 1, pp. 518–525. (In Russian). EDN: CEMDYO.

10. Efimov K.V., Kurakova O.A. Analysis of modern trends that form the complex and sustainable development of commercial real estate in the resort area of the Russian Federation. *Investments, urban planning, real estate as drivers of socio-economic development of the territory and improving the quality of life of the population. Material of the XI International Scientific and Practical Conference, Tomsk, March 02–04, 2021. Tomsk, 2021*, pp. 122–127. (In Russian). EDN: XKCCCHJ.

11. Kuracheva M.E. A New Look at Apartments with Hotel Services: Features of Service and Prospects for Development in Modern Conditions. *Industriya turizma: vozmozhnosti, priority, problemy i perspektivy = Tourism industry: Opportunities, Priorities, Problems and Prospects*, 2020, vol. 18, no. 1, pp. 147–152. (In Russian). EDN: GVEQUB.

12. Filinyuk A.V., Chistyakova A.A., Shcheglov E.V. *Finansovaya ekonomika = Financial Economy*, 2024, no. 8, pp. 83–88. (In Russian). EDN: LRMBBB.

13. Kovaleva A.M., Schuchkina M.N. Real Estate Market Crimea as a Promising Segment Investment. *Fundamental'nye i prikladnye issledovaniya v sovremennom mire = Basic and applied research in the modern world*, 2014, vol. 2, no. 6, pp. 86–89. (In Russian). EDN: SHDBZF.

14. Tanina A. Prospects of Using Apartments for Tourism Development in St. Petersburg. *Zhurnal pravovykh i ekonomicheskikh issledovaniy = Journal of Legal and Economic Studies*, 2020, no. 1, pp. 94–97. (In Russian). EDN: NQQTZH. DOI: 10.26163/GIEF.2020.42.61.016.

15. Panteleeva M.S., Kosenko A.O., Pantelev E.O. Apart-Hotel as a New Form of Development Project in the Russian Hotel Real Estate Market. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2023, no. 4, pp. 446–451. (In Russian). EDN: QVNATM. DOI: 10.34925/EIP.2023.153.4.087.

16. Bolotnikova E.I., Popov R.A. *Market features in the segment of sanatorium-resort real estate (on the example of the Krasnodar Territory and the Republic of Crimea)*. Collection of the best scientific works of young scientists of the Kuban State Technological University, awarded at competitions. Humanities.. Krasnodar, 2017, pp. 69–71. (In Russian). EDN: JLOKFT.


17. Podolskaya E.A., Misko O.N. Development of the St. Petersburg Tourism Cluster in the Framework of Creating New Attractiveness Factors for the Hotel Chain Through Mid-Range Apartments. *Upravlencheskoe konsul'tirovanie = Administrative Consulting*, 2023, no. 5, pp. 28–39. (In Russian). EDN: SWZDRF. DOI: 10.22394/1726-1139-2023-5-28-39.

18. Makletsova V.A., Vasilenko N.A., Chernysh N.D. The Current State and Trends in the Development of Hotel Infrastructure and Accommodation with Treatment in the Resort Town of Zheleznovodsk. *Universitetskaya nauka = University Science*, 2023, no. 1, pp. 90–97. (In Russian). EDN: SRQHYG.


19. Isaeva A.V. High-Yield Investment in Residential Real Estate in Sochi. *Otsenka investitsii = Investment Assessment*, 2020, no. 2, pp. 36–45. (In Russian). EDN: OSTBFF.

20. Kuz'min V. Putin: Already this decade, the contribution of domestic tourism to GDP should double. *Rossiiskaya Gazeta*, 2024. March 28. URL: <https://rg.ru/2024/03/28/na-moria-v-rossiiu.html>. (In Russian).

#### Информация об авторе

Рубцова Наталья Владимировна — доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры журналистики и маркетинговых технологий, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: runatasha21@yandex.ru,  <https://orcid.org/0000-0002-1400-0509>, SPIN-код: 4173-4660, Scopus Author ID: 57190412064.

#### Author

Natalia V. Rubtsova — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Journalism and Marketing Technology, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: runatasha21@yandex.ru,  <https://orcid.org/0000-0002-1400-0509>, SPIN-Code: 4173-4660, Scopus Author ID: 57190412064.

#### Для цитирования

Рубцова Н.В. Рынок курортной недвижимости: опыт России и зарубежная практика / Н.В. Рубцова. — DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(1).120-129. — EDN QCZFPZ // Известия Байкальского государственного университета. — 2025. — Т. 35, № 1. — С. 120–129.

#### For Citation

Rubtsova N.V. Resort Real Estate Market: Russian Experience and Foreign Practice. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2025, vol. 35, no. 1, pp. 120–129. (In Russian). EDN: QCZFPZ. DOI: 10.17150/2500-2759.2025.35(1).120-129.