



# ПРЕМИАЛЬНЫЕ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ КУРОРТЫ

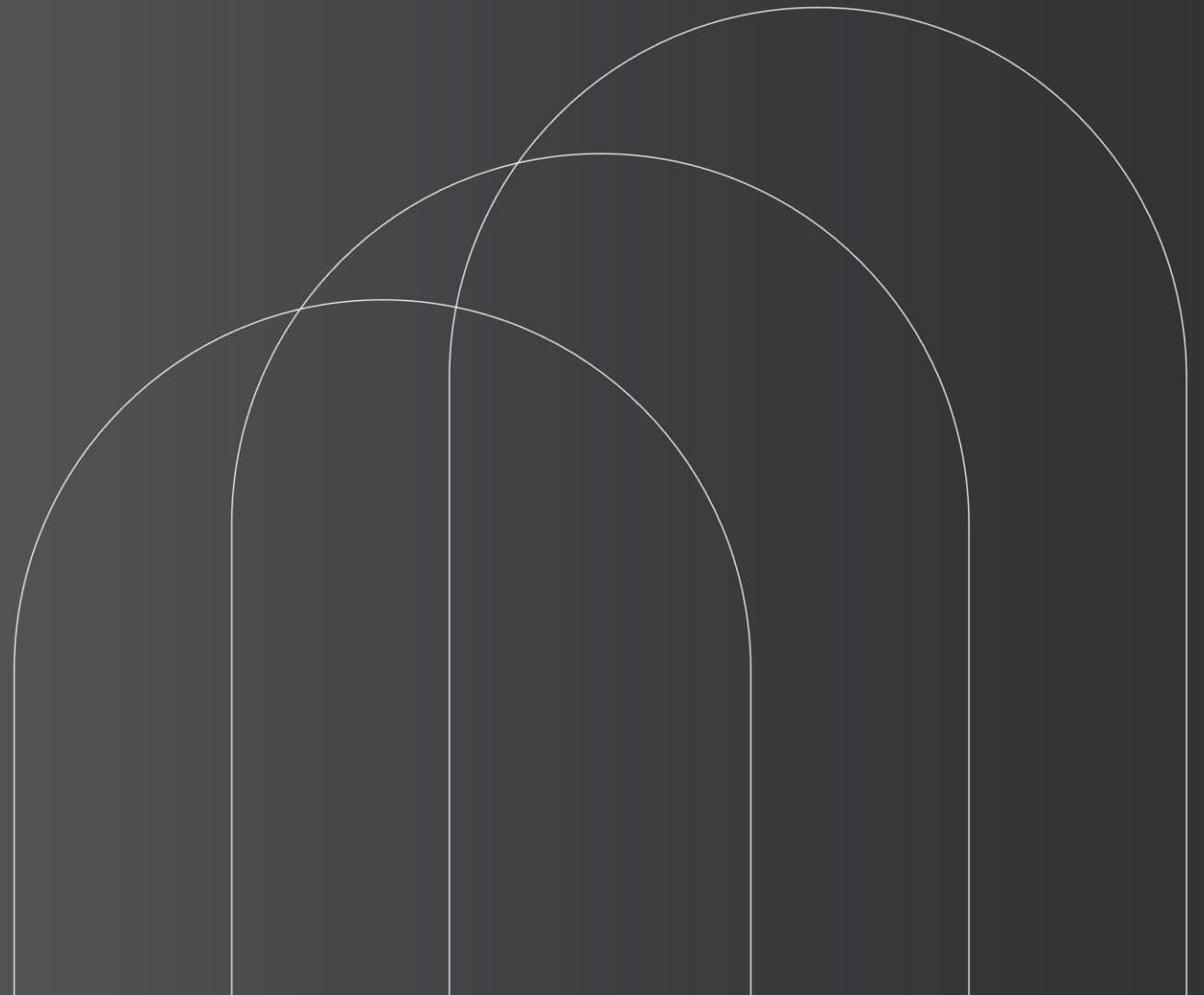
Россия  
Июль 2025

Информационно-аналитический материал



Раздел 01

# ОБЗОР РЫНКА КОЛЛЕКТИВНЫХ СРЕДСТВ РАЗМЕЩЕНИЯ



## Коллективные средства размещения · КСР

средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг размещения

К КСР относятся **гостиницы и аналогичные средства размещения**, а также **специализированные средства размещения**

### Гостиницы и аналогичные средства размещения

**Гостиницы** предоставляют услуги размещения и, как правило, услуги питания, имеют службу приема, а также оборудование для оказания дополнительных услуг

**Мотели** размещены в границах полосы отвода автомобильной дороги или придорожных полос автомобильных дорог, с автостоянкой, вход в номера может быть с улицы

**Хостелы** включают в себя номера различных категорий, в том числе многоместные номера, с возможностью предоставления проживающим как номера целиком, так и отдельных мест

#### Другие организации гостиничного типа

### Специализированные средства размещения

— объекты, предоставляющие услуги размещения и туристские, оздоровительные, спортивные, физкультурно-оздоровительные, образовательные услуги

**Санатории** предоставляют комплекс санаторно-оздоровительных и рекреационных услуг с использованием преимущественно природных факторов и физиотерапевтических средств, диеты и режима

**Пансионаты** предоставляют комплекс услуг по организации отдыха

**Кемпинги** ограниченные территории с санитарными объектами, на которых располагаются шале, бунгало, палатки, стационарные фургоны, а также оборудованные площадки для размещения палаток и автодомов

**Базы отдыха, туристские базы, рекреационные центры, туристские деревни** предлагают в основном размещение в шале, бунгало или в стационарных фургонах, а также возможности и соответствующее оборудование для занятий спортом и развлечений, рестораны и магазины

**Дома отдыха** расположены в рекреационной зоне, предоставляют услуги размещения, питания, организации досуга и развлечений

# Предложение на рынке размещения

Стремительный рост количества доступных мест в коллективных средствах размещения\* в целом по стране за счет строительства классических гостиниц

Число мест в различных видах КСР*, тыс. мест		2015	2024	2024/2015
Коллективные средства размещения (КСР)*		1 763	3 186	+81%
Из них:				
Гостиницы и аналогичные средства размещения	Гостиницы	540	1 201	+122%
	Другое	383	742	+94%
Специализированные средства размещения	Санаторно-курортные организации**	447	447	+0%
	Другое	393	796	+103%

За 10 лет **количество мест в КСР\* выросло на 81%**, что связано с активным развитием туристической инфраструктуры страны и ростом спроса на внутренний туризм.

Гостиницы и аналогичные средства размещения составляют большую долю всех мест в КСР по стране – **61%**. Популярность данного вида размещения растет ежегодно. С 2015 года **количество мест в гостиницах увеличилось на 122%**, что говорит о высоком спросе. Туристы отдают предпочтение наиболее комфортабельным средствам размещения.

Что касается **санаторно-курортных организаций\*\***, их число снижается ежегодно, однако количество мест остается на прежнем уровне, что связано с увеличением номерного фонда в действующих организациях. Рост количества номеров связан со стабильным спросом. Закрытие объектов обусловлено устареванием номерного фонда, отсутствием гибкости в форматах проживания и несоответствием тенденциям современного рынка оздоровления.

\* КСР – коллективные средства размещения. К коллективным средствам размещения относятся гостиницы и аналогичные средства размещения (мотели, хостелы и другие организации гостиничного типа), специализированные средства размещения (санаторно-курортные организации, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, базы отдыха, туристские базы).

\*\* Санаторно-курортные организации – санатории, санатории для детей, санатории для детей с родителями, санаторные оздоровительные лагеря, санатории-профилактории.

## Рост количества размещенных лиц

с целью получения лечебных и оздоровительных процедур

В целом по всем видам КСР\*

**+28%**Прирост количества  
размещенных лиц  
2024/20155,0 млн  
чел.Количество  
размещенных лиц  
20156,4 млн  
чел.Количество  
размещенных лиц  
2024

В гостиницах и аналогичных средствах размещения

**+180%**Прирост количества  
размещенных лиц  
2024/20150,2 млн  
чел.Количество  
размещенных лиц  
20150,6 млн  
чел.Количество  
размещенных лиц  
2024

В специализированных средствах размещения

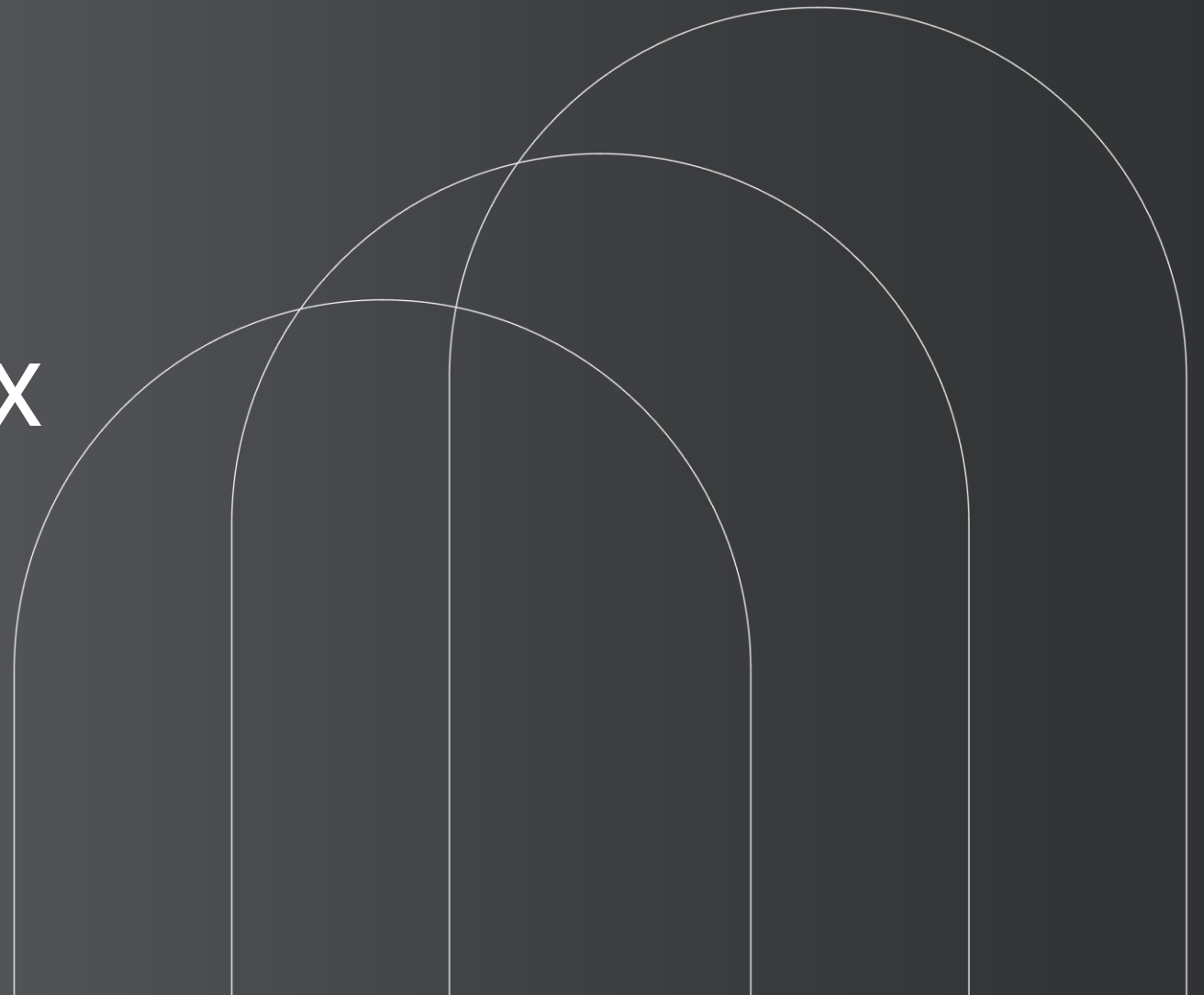
**+23%**Прирост количества  
размещенных лиц  
2024/20154,8 млн  
чел.Количество  
размещенных лиц  
20155,9 млн  
чел.Количество  
размещенных лиц  
2024**За 10 лет количество туристов, размещенных с целью получения лечебных и оздоровительных процедур, увеличилось на 28%.**

Доля таких поездок составляет 7%. В числе целей поездок все еще преобладает туризм, направленный на проведение досуга и отдыха (59%), а также деловой туризм (24%).

**Стремительный прирост размещенных туристов с целью получения лечебных и оздоровительных процедур зафиксирован в гостиницах (+180%).** Спрос на оздоровление особенно увеличился после пандемии и в условиях общей тенденции на ЗОЖ. Многие гостиницы включили в перечень услуг программы по оздоровлению на базе уже существующей инфраструктуры и предлагают высокий уровень обслуживания.**Спрос на оздоровительные процедуры растет и в специализированных средствах размещения (+23%), однако более медленным темпом,** что связано с эффектом высокой базы. Тем не менее увеличение количества размещенных туристов говорит о заинтересованности потребителей в таких видах КСР.\* КСР – коллективные средства размещения. К коллективным средствам размещения относятся гостиницы и аналогичные средства размещения (мотели, хостелы и другие организации гостиничного типа), специализированные средства размещения (санаторно-курортные организации, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, базы отдыха, туристские базы).  
Источник: Росстат.

Раздел 02

# РЫНОК ПРЕМИАЛЬНЫХ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ КУРОРТОВ РОССИИ



Премиальные оздоровительные курорты России совмещают практики санаторно-курортных организаций, направленных на оздоровление населения, а также предоставляют постояльцам комфортное проживание и сервис, соответствующий стандартам гостиниц уровня 5\*. Важными элементами являются персонализированный подход и вариативность в форматах проживания, в отличие от классических санаториев.

**Современные премиальные курорты — это симбиоз санаторно-оздоровительных организаций и классических гостиниц, выведенный на новый уровень обслуживания**

## Специфика премиальных оздоровительных курортов России

- **Премиальный ценовой сегмент**

Цена на проживание (без учета оздоровительных программ) варьируется в диапазоне 20–30 тыс. руб. за ночь

- **Сервис и номерной фонд соответствуют стандартам гостиниц уровня 5\***

Номерной фонд включает в себя различные категории — от стандартных до номеров высших категорий

- **Вариативность выбора оздоровительных программ**

Широкий спектр оздоровительных программ предусматривает персонализированный подход

- **Использование и внедрение авторских программ и методик**

- **Значительное внимание уделяется деталям, природному окружению и качеству сервиса**

6 объектов

Количество премиальных оздоровительных курортов в России

861 номер

Совокупный номерной фонд\*

\* Совокупный номерной фонд приведен с учетом номерного фонда MRIYA LIFE, который работает на базе курорта «МРИЯ».

Россия

# Премиальные оздоровительные курорты России



Сравнительный анализ ключевых характеристик объектов



## Кивач

📍 с. Оползневое  
Республика Карелия  
СЗФО

✈️ 47 км от аэропорта  
Петрозаводска

### Санаторий

тип размещения

**106 номеров**  
номерной фонд

**1996**  
год открытия



## MRIYA LIFE

📍 Ялта  
Республика Крым  
ЮФО

✈️ 69 км от аэропорта  
Севастополя

### Гостиница

тип размещения

**410 номеров**  
номерной фонд

**2014**  
год открытия



## VERBA MAYR

📍 Пушкино  
Московская область  
ЦФО

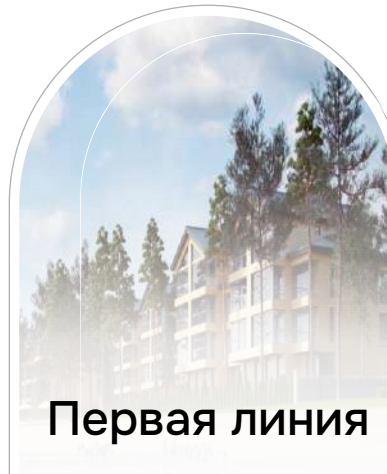
✈️ 41 км от аэропорта  
Москвы

### Гостиница

тип размещения

**88 номеров**  
номерной фонд

**2015**  
год открытия



## Первая линия

📍 Зеленогорск  
Ленинградская область  
СЗФО

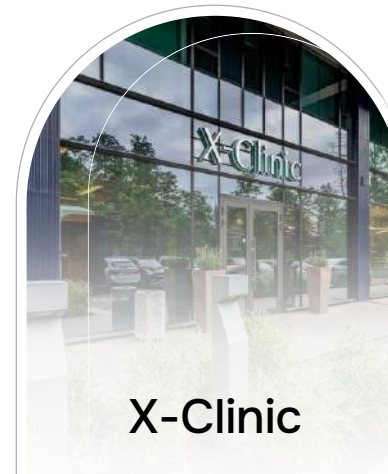
✈️ 70 км от аэропорта  
Санкт-Петербурга

### Гостиница

тип размещения

**69 номеров**  
номерной фонд

**2018**  
год открытия



## X-Clinic

📍 пос. Репино  
Ленинградская область  
СЗФО

✈️ 64 км от аэропорта  
Санкт-Петербурга

### Санаторий

тип размещения

**75 номеров**  
номерной фонд

**2019**  
год открытия



## MAYERVEDA

📍 Кисловодск  
Ставропольский край  
СКФО

✈️ 53 км от аэропорта  
Минеральных Вод

### Гостиница

тип размещения

**113 номеров**  
номерной фонд

**2021**  
год открытия



# Премиальные оздоровительные курорты России

Сравнительный анализ предоставляемых услуг в объектах



## Кивач

- ★ Западная медицина и восточные практики

11 программ от 7 до 14 дней и 21 день – лечебное голодание

Общее выздоровление программа на 14 дней

**от 791 тыс. руб.**

стоимость программы с проживанием

**Отсутствует**

возможность проживания без прохождения программ



## MRIYA LIFE

- ★ Классическая и превентивная медицина

9 оздоровительных программ, 3 чекапа, санаторно-курортное лечение

Активное долголетие программа на 14 дней

**от 140 тыс. руб.**

стоимость программы без проживания

**Возможно**

возможность проживания без прохождения программ



## VERBA MAYR

- ★ Майер-терапия

18 программ от 3 до 14 дней

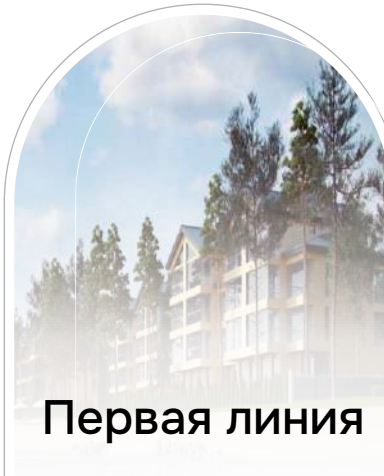
Детокс по Майеру программа на 14 дней

**от 708 тыс. руб.**

стоимость программы с проживанием

**Отсутствует**

возможность проживания без прохождения программ



## Первая линия

- ★ Подход 4P-медицины и принципы prevent age

17 программ от 1 до 14 дней, 19 доп. модулей

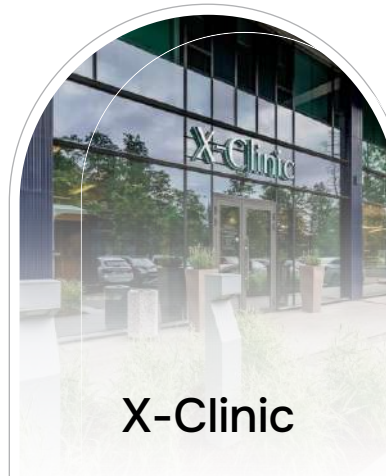
Велнес программа на 14 дней

**от 560 тыс. руб.**

стоимость программы с проживанием

**Отсутствует**

возможность проживания без прохождения программ



## X-Clinic

- ★ Традиционная медицина и интегративный подход

25 программ от 1 до 15 дней

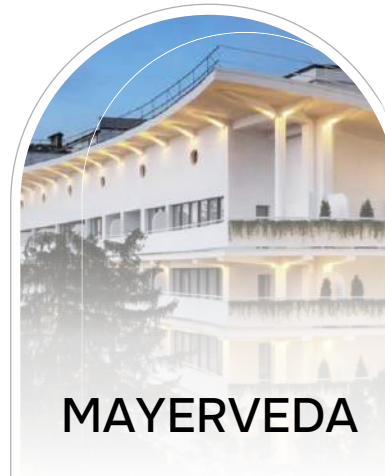
UpGrade Body & Mind программа на 14 дней

**от 663 тыс. руб.**

стоимость программы с проживанием

**Отсутствует**

возможность проживания без прохождения программ



## MAYERVEDA

- ★ Майер-терапия и аюрведа

3 основные программы от 3 до 28 дней, 8 доп. модулей, 5 чекапов

Classic программа на 14 дней

**от 545 тыс. руб.**

стоимость программы с проживанием

**Возможно**

возможность проживания без прохождения программ

# Что включают в себя программы оздоровления

## Кивач

### Клиническая практика и диагностика

- Гармонизация тела и психологический баланс
- Улучшение работы мозга
- Повышение иммунитета и работоспособности
- Оптимизация функции органов дыхания
- Восстановление саморегуляции работы органов и систем
- Нормализация витаминного и минерального состава организма
- Восстановление детоксикационных функций и др.

А также консультации врачей, диагностика, инструментальные исследования, лечебное питание, лекции, досуг



## MRIYA LIFE

### Оздоровление

- Иглорефлексотерапия
- Пелоид-электрофорез
- Жемчужная ванна и галотерапия
- Транскраниальная электростимуляция
- Ударно-волновая терапия
- Карбокситерапия и аэрокриотерапия
- Пелоидотерапия
- Психотерапевтическая сессия и др.

А также консультации врачей, инструментальная диагностика, лабораторные исследования, массаж

## VERBA MAYR

### Майер-терапия

#### Процедуры для детоксикации и оздоровления по Майеру

- Массажные процедуры для снятия мышечных блоков и улучшения работы организма
- Детоксикация кожных покровов и лимфодренаж
- Очищение организма и коррекция кислотно-щелочного баланса

А также консультации врачей, диагностика и выявление рисков, спа-процедуры, полезный досуг, физическая нагрузка и работа с дыханием



# Что включают в себя программы оздоровления

## Первая линия

### Инновационные процедуры

- Биоимпедансный анализ состава тела
- Альфа-капсула Multi Noble Rex
- Биоакустическая коррекция «Музыка мозга»
- Определение биологического возраста
- Криотерапия
- Курс экспрессии генов
- Инновационная светотерапия
- VR-тренировки
- Атомарное водородное омоложение и др.

А также консультации врачей, лабораторная и инструментальная диагностика, лекции, физическая активность



## X-clinic

### Борьба со стрессом и продление жизни

- Водолечение
- Тьюбаж
- Талассотерапия
- Прессотерапия
- Массаж
- Спектральная фототерапия
- Мониторное очищение кишечника
- Магнитотерапия
- Инфракрасная сауна
- Дыхательная гимнастика

А также консультации врачей, диагностика, лабораторно-инструментальные обследования, образовательные программы, физическая нагрузка

## MAYERVEDA

### Майер-терапия и аюрведа

- Аюрведическая спа-процедура в зависимости от типа доши
- Аппаратный вакуумный детокс-массаж по Майеру
- Мануальный точечный массаж по Майеру
- Мануальный массаж голеней и стоп
- Мануальный рефлексогенный массаж головы и шеи по Майеру

А также консультации врачей, спа-процедуры, диагностика, спорт, групповые занятия, питание и детокс-пакет



## Региональное распределение объектов

Премиальные оздоровительные курорты расположены в пределах двух часов от аэропорта города прибытия, что является важным фактором для премиального сегмента

Все премиальные оздоровительные курорты расположены в регионах с **природно-климатическими преимуществами** (чистый воздух, леса, минеральные источники, умеренный климат) и **исторической оздоровительной традицией**. Локации воспринимаются многими потребителями как «место силы», что играет ключевую роль в премиальном сегменте для достижения изоляции от внешнего шума и суеты.

Кроме того, 3 из 6 курортов находятся **вблизи крупных центров (Москва и Санкт-Петербург)** с наиболее платежеспособной аудиторией, что особенно важно для развития коротких оздоровительных программ. Более того, все регионы обладают высоким **туристическим и инвестиционным потенциалом**.





### Концепция клиники «Кивач»

Основные лечебные программы клиники разработаны на принципах интегративности. Это направление сочетает методы современной западной медицины и восточные практики. В лечебные программы входит прием фитопрепаратов собственной разработки. Каждая капсула содержит «золотой» набор биологически активных веществ. Очищение организма – основное направление деятельности клиники.



### Ключевые характеристики объекта

Номерной фонд: 106 номеров  
Дата открытия: 1996 г.



### Концепция центра MRIYA LIFE

Место оздоровления, в основе которого – целостный подход к проектированию образа жизни, заботы о физическом и ментальном здоровье. Сочетая практики классической и превентивной медицины, опыт специалистов, возможности современного оборудования, курортологии и рекреационных ресурсов Крыма, MRIYA LIFE придерживается комплексного подхода, цель которого – не лечить, а предотвращать заболевания.

### Ключевые характеристики объекта

Номерной фонд: 410 номеров  
Дата открытия: 2014 г.





### Концепция центра VERBA MAYR

VERBA MAYR – оздоровительный медицинский и спа-центр, применяющий современную методику медицинской терапии по Ф. К. Майеру. Современная Майер-терапия избавляет от «болезней цивилизации». Четыре шага к здоровью по Майеру – это мягкое, естественное очищение организма, правильно подобранное индивидуальное питание, обучение здоровым привычкам, диагностика и ортомолекулярная терапия.

### Ключевые характеристики объекта

Номерной фонд: 88 номеров  
Дата открытия: 2015 г.



### Концепция курорта «Первая линия»

Подход «Первой линии» – баланс 7 составляющих стратегий здоровья: питания, физической активности, окружающей среды, ментального благополучия и сна, эстетики, социума и культуры, исследований и терапии. Первый в России курорт, который на практике реализует подход 4P (prediction, prevention, personalization, participation) медицины и базируется на принципах prevent age.



### Ключевые характеристики объекта

Номерной фонд: 69 номеров  
Дата открытия: 2018 г.



Ленинградская область  
**X-Clinic**



**IBC** REAL ESTATE | **Альфа Капитал**

### Концепция X-Clinic

X-Clinic – это инновационный центр адаптивной медицины, предлагающий интегративный подход к оздоровлению, сочетающий проверенные традиционные методики с передовыми достижениями нейрофизиологии и превентивной медицины. Расположенная в экологически благоприятной природной зоне на побережье Финского залива, клиника предлагает специализированные программы восстановления организма.

### Ключевые характеристики объекта

Номерной фонд: 75 номеров  
Дата открытия: 2019 г.





### Концепция MAYRVEDA

MAYRVEDA объединяет методики и традиции мировой медицины, австрийскую Майер-терапию и индийскую аюрведу, которые рассматривают организм человека как единое целое, используя общие подходы

к его оздоровлению и восстановлению.

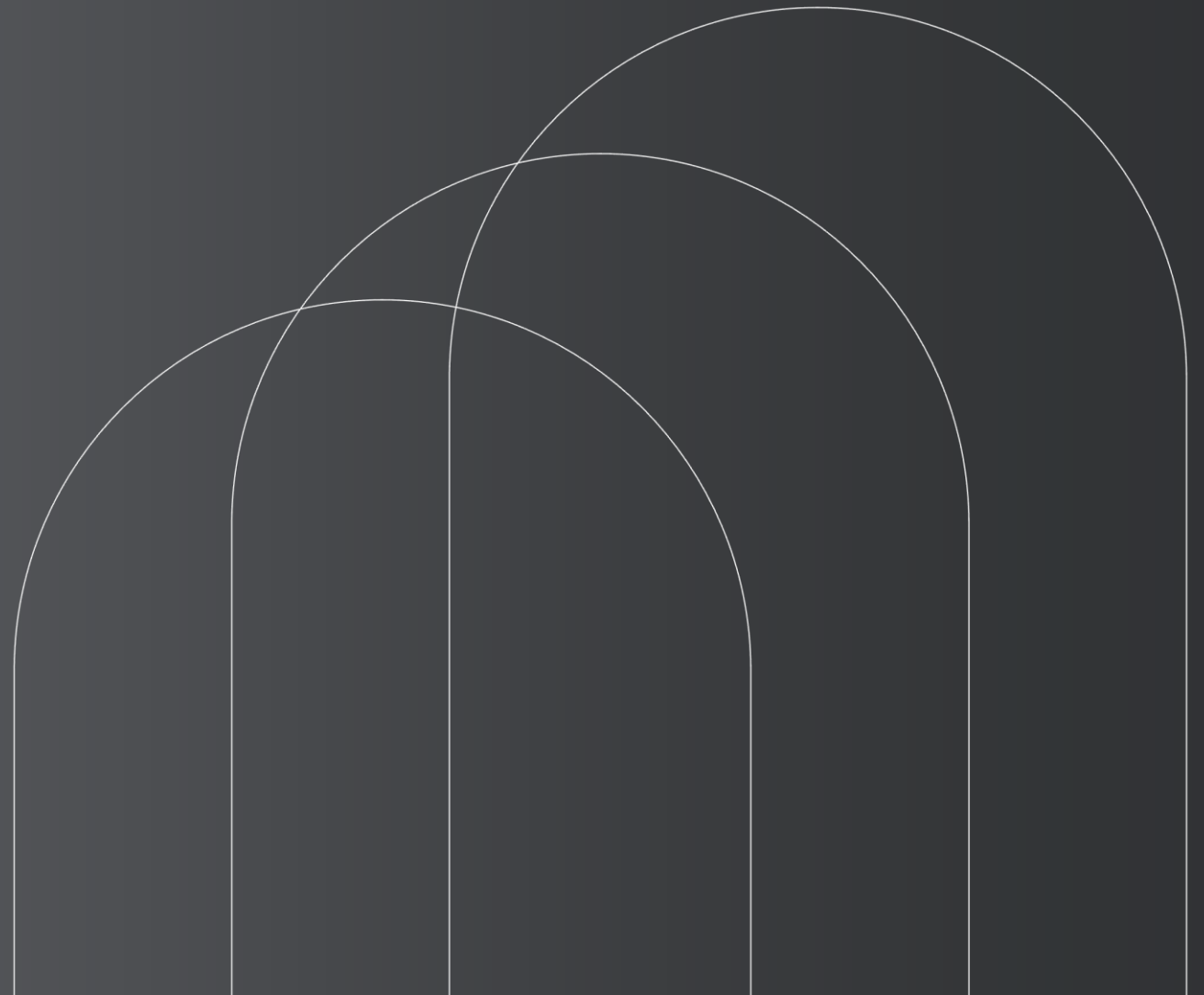
В MAYRVEDA делают упор на причину заболевания, ее источник и стараются предупредить развитие сопутствующих болезней.

### Ключевые характеристики объекта

Номерной фонд: 113 номеров  
Дата открытия: 2021 г.

Раздел 03

# ТЕНДЕНЦИИ В СФЕРЕ ТУРИЗМА В РОССИИ



## Ключевые тенденции в сфере туризма

В России активно развивается внутренний туризм:  
с 2022 года турпоток увеличился на 20%

Вместе с тем повышается спрос на различные форматы путешествий

Набирающие популярность форматы путешествий:

### Активный туризм

К необычным и экстремальным форматам активного туризма, набирающим популярность, относятся сапсерфинг, горные трейлы, велотуры, альпинизм и хайкинг, арктические круизы и полярные экспедиции, сплавы и походы с минимальным набором снаряжения, аэротуры, каякинг

### Медицинский и wellness-туризм

После окончания пандемии и повышения интереса к здоровью возрастает популярность оздоровительных курортов, которые предлагают различные программы по восстановлению, детоксикации и омоложению

### Гастротуризм

Все больше туристов интересуются местной кухней и ее особенностями. В России набирают популярность винные туры в Краснодарском крае, гастромаршруты по Кавказу и Камчатке, рыбные туры в Астрахани, северная кухня Карелии, экогастрономия на Алтае и др.

### Экотуризм, сельский и агротуризм

Увеличивается интерес к экологическому туризму, основанному на принципах устойчивого развития. В России активно развиваются экокурорты, которые оказывают минимальное воздействие на окружающую среду, а гостям предлагают экологически чистые продукты

### Тематический туризм

Туризм, ориентированный на интересы и хобби, продолжает набирать популярность. Это могут быть фестивали, фототуры, туры по местам съемок фильмов или исторических событий, туры для ценителей искусства и др.



# Ключевые тенденции на рынке оздоровительного туризма

## Рост спроса на санаторно-курортный отдых

Санатории перестали ассоциироваться исключительно с лечением хронических заболеваний. Также их стали чаще выбирать молодые люди от 30 лет в связи с появлением разных форматов проживания и программ оздоровления. Например, чекапы состояния здоровья длительностью 1–2 дня. Так, **за 10 лет численность людей в санаторно-курортных организациях увеличилась на 19% – с 6,5 млн до 7,7 млн человек.**

## Оздоровительные программы продолжительностью 1–3 дня и 3–7 дней

В связи с общей тенденцией на ЗОЖ, изменением образа жизни, ограниченным временным ресурсом и одновременным ростом популярности краткосрочных поездок и туров выходного дня появился высокий спрос на короткие программы. Их ключевые особенности: высокая интенсивность, персонализация и фокус на конкретную цель (восстановление сна, снижение стресса, быстрый чекап, детокс).

## Фокус на превентивную медицину

В современных санаториях и гостиницах расширяют количество программ, направленных на чекапы организма и профилактику возрастных изменений. Это связано с ростом заботы граждан о здоровье и желанием предотвратить развитие болезней. **Данная тенденция обеспечивает высокий спрос на услуги в связи с большим охватом аудитории по сравнению с классическими санаториями, где обычно проходят лечение только люди с наличием определенных болезней.**

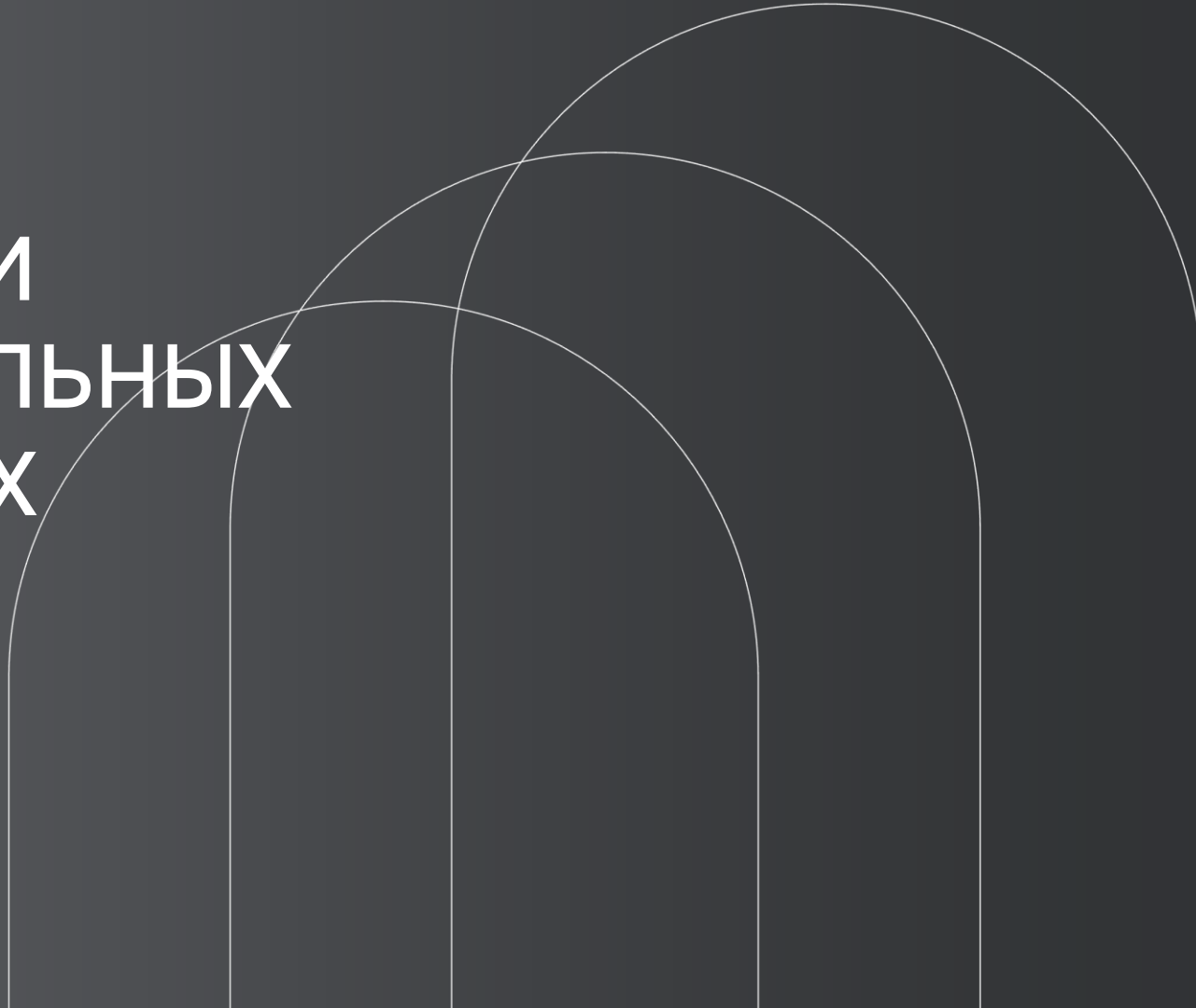
## Семейные программы оздоровления и совместное проживание

Прохождение программ оздоровления и профилактики совмещают с возможностью проведения времени с семьей. Так, в клиниках появляются семейные программы, рассчитанные как на взрослых, так и на детей. Для комфортного пребывания важно наличие семейных номеров, а также развлечений на территории для детей и взрослых.



Раздел 04

# МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ И ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНЫХ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ КУРОРТОВ



# Международные тенденции на рынке оздоровительных услуг

## Восточные методики в сочетании с западной медициной

Курорты соединяют восточные практики оздоровления (аюрведа, традиционная китайская медицина, йога, медитация, рейки и др.) с передовыми западными медицинскими технологиями (молекулярная диагностика, генетическое тестирование, аппаратные процедуры и др.).

## Научный биохакинг и долголетие

Рост интереса к anti-age-медицине: терапии с использованием стволовых клеток, плазмотерапии, пептидной терапии, криотерапии. Основные задачи биохакинга: превентивное здоровье, омоложение, повышение уровня энергии и активности.

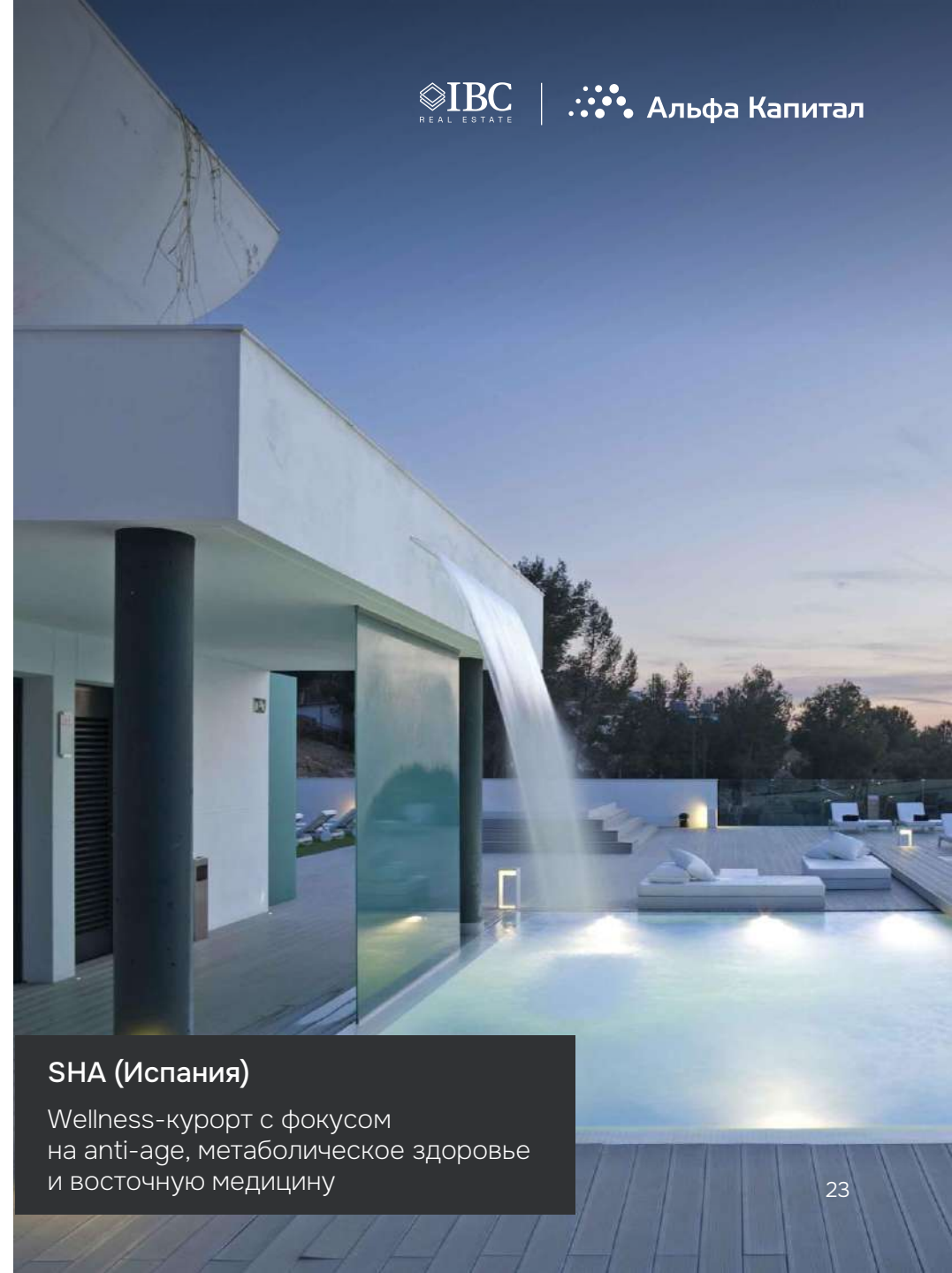
## Связь wellness и ментального здоровья

Интеграция в программу психотерапии, дыхательных техник, медитаций, программ по управлению тревожностью и т. д. Набирают популярность среди туристов и программы ментального детокса: полное отключение от гаджетов, тренировки осознанности, цифровые диеты.

**СНА (Испания)** – аюрведические и восточные практики сочетаются с кардиологией, онкопрофилактикой, генетическим скринингом.

**Lanserhof Sylt (Германия)** – инновационные подходы в биохакинге: биометрия и молекулярные тесты для оценки состояния организма на клеточном уровне.

**Ananda in the Himalayas (Индия)** – на курорте уделяется особое внимание психоэмоциональному состоянию через психологические тренинги, групповые медитации и индивидуальные консультации с психологами.



## СНА (Испания)

Wellness-курорт с фокусом на anti-age, метаболическое здоровье и восточную медицину

# Международные тенденции на рынке оздоровительных услуг

## Персонализированный поход

Гостям предоставляются индивидуально подобранные программы, основанные на их потребностях и целях. Благодаря этому эффективность программ стремительно возрастает, а также повышается удовлетворенность гостей.

## Микробиомный wellness

Новый тренд, акцентирующий внимание на здоровье микробиома (микроорганизмов, обитающих в организме, особенно в кишечнике). Правильный баланс микробиома играет ключевую роль в поддержании здоровья, улучшении иммунитета, ментальном состоянии и метаболизме.

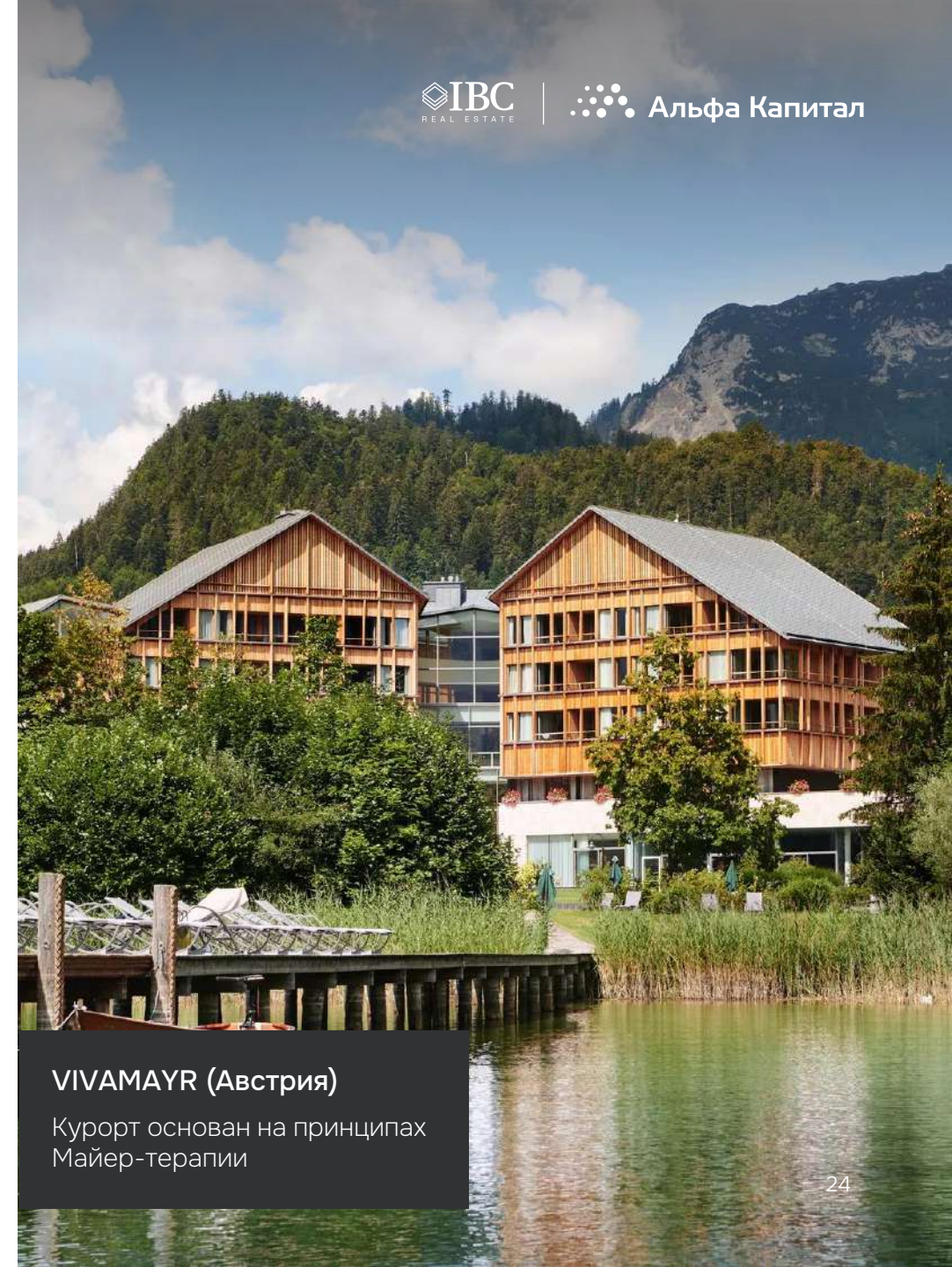
## Улучшение качества сна

Сон – важный аспект здоровья и благополучия. Сон считается основой для восстановления организма, улучшения умственной и физической работоспособности, а также поддержания психоэмоционального состояния.

**COMO Shambhala Retreat** (Индонезия) – создание уникальных программ йоги, медитации, питания, фитнеса на основе особенностей и показаний гостей.

**VIVAMAYR** (Австрия) – персонализированные диеты для улучшения микробиома и процедуры по очищению кишечника и восстановлению баланса микрофлоры.

**Amanpuri** (Таиланд) – программы, направленные на улучшение сна (массажи, дыхательные практики, ароматерапия).



## VIVAMAYR (Австрия)

Курорт основан на принципах Майер-терапии



Швейцария

# Clinique La Prairie

Международные оздоровительные курорты

Clinique La Prairie (основана в 1931 г.) – флагман в области долголетия, превентивной медицины и anti-age. Клиника сочетает научную медицину, собственную клеточную терапию CLP Extracts и глубокий подход к индивидуальной заботе.

**Программы:** Master Detox, Revitalisation (собственная клеточная программа), Rebalancing, Weight Optimization, Better Sleep, Longevity, Brain Potential, Men's / Women's Health, Immunity Boost, индивидуальные программы по результатам диагностики и др.

**Номерной фонд:** Clinique La Prairie объединяет клинику и люксовый отель. Номерной фонд – около 35–40 номеров. Главный павильон (La Résidence) – историческое здание с номерами в классическом стиле, Château – роскошные люксы с видом на озеро и изысканной отделкой, Medical Center rooms – более минималистичные, Private Villas – для VIP-клиентов с полной автономией и отдельным персоналом. Все номера оснащены системами сна, биоклиматическим контролем, индивидуальной системой ароматерапии, анатомическими подушками.

**Питание:** Chef's Table – ресторан haute cuisine с индивидуальным подходом. Используются только органические и локальные продукты. Рационы разрабатывают нутрициологи и врачи. Алкоголь и кофеин исключены.

**Особенности:** клиника гарантирует полную конфиденциальность и высокий уровень сервиса, в том числе предоставляются личный консьерж, персональный ассистент, переводчик, VIP-доставка на вертолете из Женевы.



IBC  
REAL ESTATE

Альфа Капитал

Таиланд

# Amanpuri

Международные оздоровительные курорты

Amanpuri (основана в 1988 г. компанией Aman) – роскошный отель с wellness-центром, частными виллами и резиденциями. Концепция отеля основана на восточной философии, индивидуальном подходе, качестве услуг, медицинской и духовной перезагрузке. Amanpuri – это перезагрузка для тела и духа.

**Программы:** wellness включают в себя восточные и западные методики, такие как йога, медитации, детокс-процедуры и фитнес. Среди них – Wellness Retreat, Detox Program, Anti-Age & Rejuvenation, Stress Relief & Mental Balance, Fitness & Strength, Weight Loss, Personalized Wellness.

**Номерной фонд:** более 40 частных вилл и резиденций с собственным бассейном, тренажерным залом, персональными дворецкими и уникальным дизайном.

**Aman Spa:** главная зона для расслабления и оздоровления с использованием тропических и аюрведических процедур. Регулярные занятия йогой, медитацией и другими восточными практиками с личными наставниками, массаж и физиотерапия, фитнес, бассейн, психологические и ментальные практики.

**Питание:** ресторан с авторской кухней, предлагающий блюда из локальных и органических продуктов. Все меню разрабатываются с учетом потребностей организма гостя.

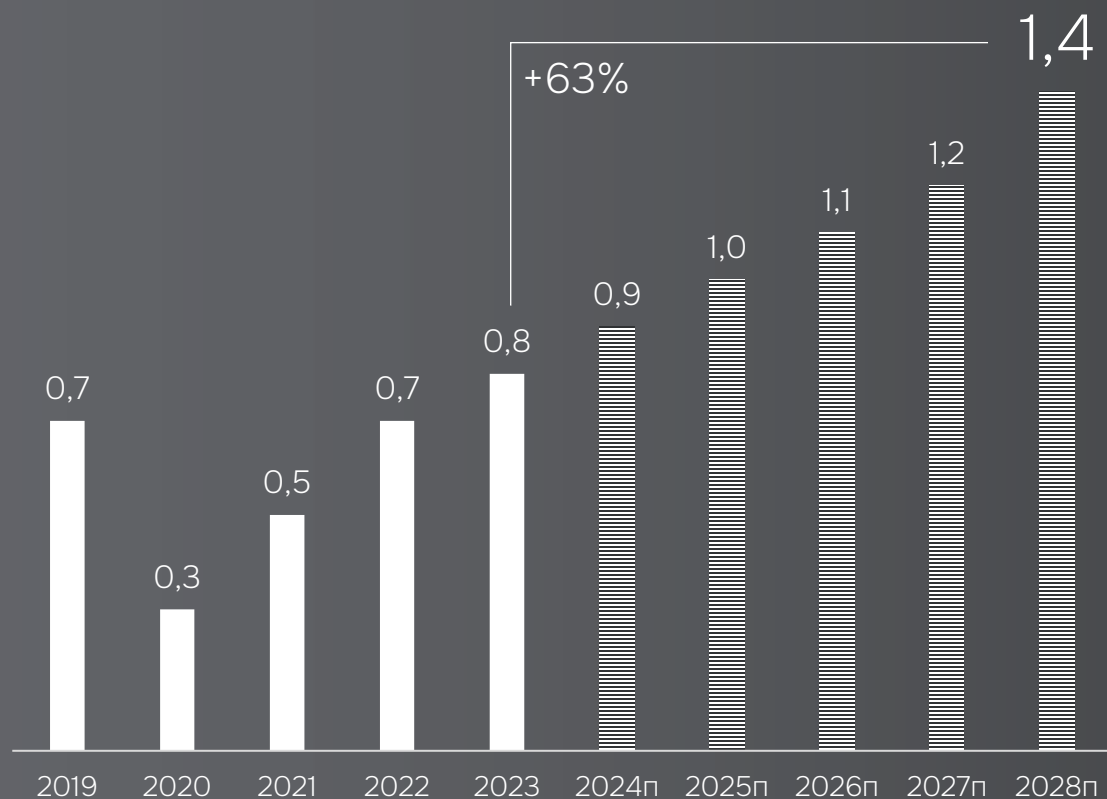
**Особенности:** благодаря концепции, основанной на низкой плотности застройки и частных виллах, все гости имеют высокую степень приватности.



# Растущий спрос на оздоровительный туризм в мире



Объем глобального рынка wellness-туризма ежегодно растет. К 2028 году индикатор может достигнуть 1,4 трлн долл. США



**Премиальные оздоровительные курорты – драйвер роста рынка:** спрос на оздоровление в сочетании с luxury-опытом



**Страны-лидеры по числу премиальных оздоровительных курортов:** США, Швейцария, Таиланд, Индонезия, ОАЭ



**Целевая аудитория сегмента:** High-Net-Worth Individuals\*, предприниматели, топ-менеджеры, 35–60 лет



**Ключевые аспекты:** высокий уровень сервиса и внимание к деталям, а также эксклюзивность и приватность

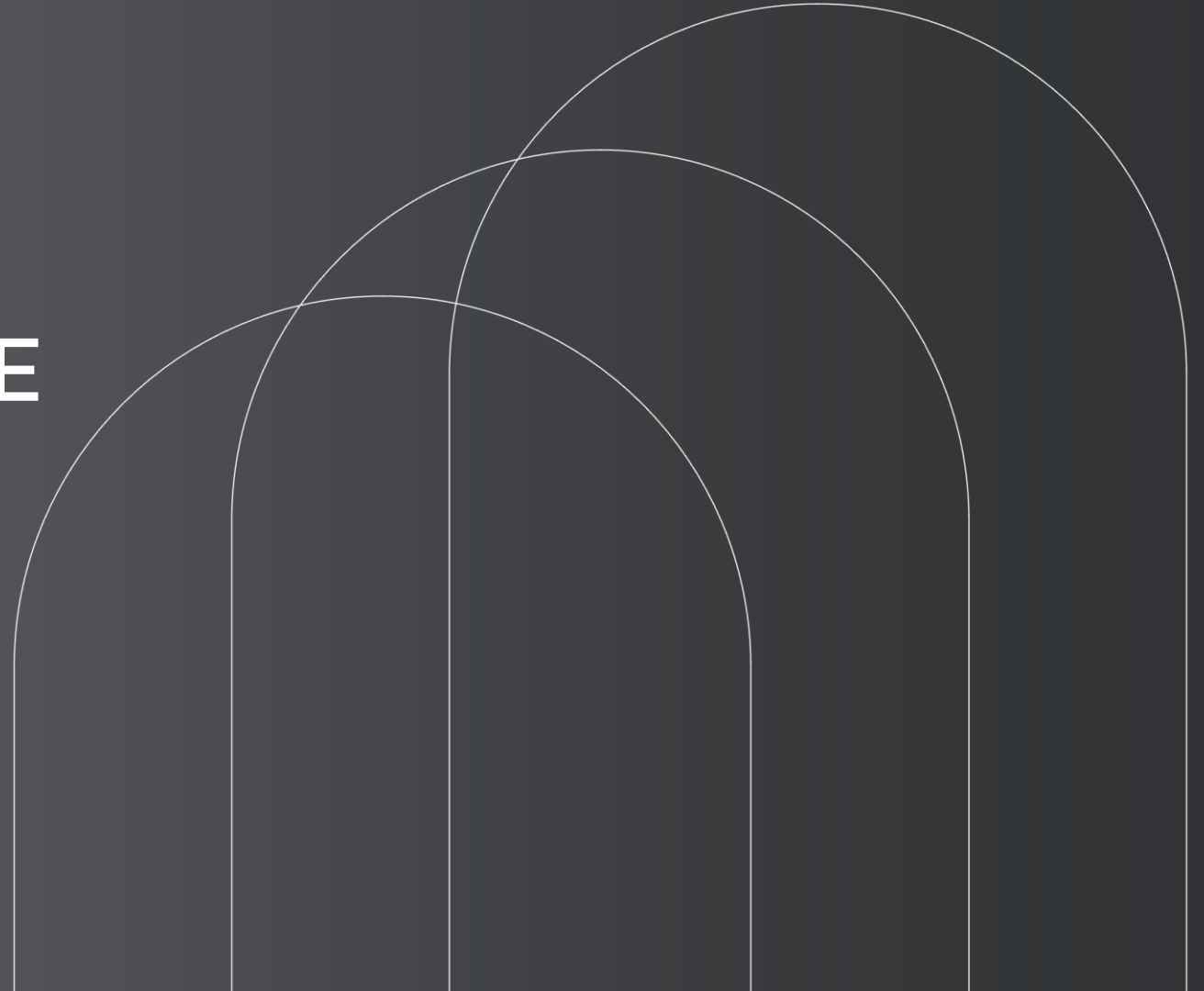


**Ключевые запросы:** профилактика, диджитал-детокс, долголетие, индивидуальный подход

\*HNWI – лица, имеющие активы от 1 млн долл. США  
Источник: Global Wellness Institute, Skift

Раздел 05

# ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕМИАЛЬНЫЕ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ КУРОРТЫ



# Экономика формата

Команда «Альфа-Капитал» приводит типовую финансовую модель реализации проекта премиального оздоровительного курорта в соответствии со сложившимися рыночными практиками и наиболее высокими и современными стандартами строительства.

## Описание проекта

Количество номеров: 100

Рентабельность по EBITDA: 46–52%

Скорость выхода на максимальную загрузку: 3 года

Ставка капитализации: 8–13%

## Сценарии развития проекта

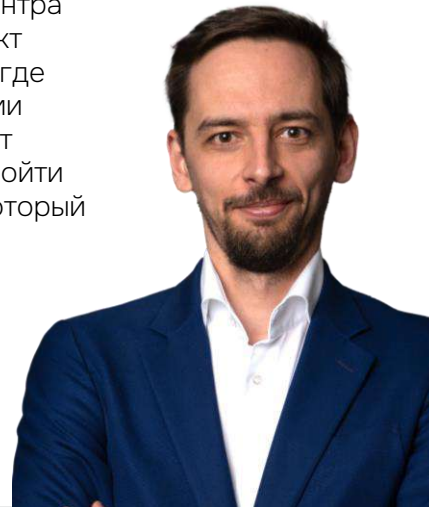
	Пессимистичный	Базовый	Оптимистичный
RevPAR, тыс. руб.	10,0	13,5	17,0
IRR, %	27	38	46

RevPAR – доходность на номер.  
IRR – внутренняя норма доходности.

«Создание премиального оздоровительного центра – это не только инвестиция в уникальный проект с высокой доходностью, но и вклад в будущее, где здоровье и качество жизни становятся главными приоритетами. Строительство центра открывает перед инвесторами уникальную возможность войти в перспективный сектор wellness-индустрии, который демонстрирует устойчивый рост на фоне глобального тренда на здоровый образ жизни»

### Владимир Стольников

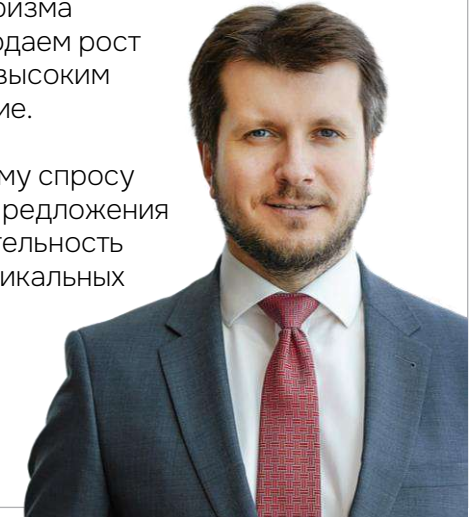
Инвестиционный директор,  
руководитель Дирекции управления  
альтернативными инвестициями «Альфа-Капитал»



«На фоне активного развития внутреннего туризма и общемирового тренда на wellness мы наблюдаем рост интереса российских туристов к форматам с высоким уровнем комфорта и фокусом на оздоровление. Строительство современного премиального оздоровительного курорта отвечает растущему спросу и способствует расширению ограниченного предложения на рынке. Особую инвестиционную привлекательность подобным активам придает использование уникальных методов лечения, таких как Майер-терапия, аюрведа, anti-age-медицина и др.»

### Микаэл Казарян

Член совета директоров, руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate



# Инструменты инвестиций в сегмент

Объем вложений

> 500<sup>млн</sup>  
рублей

Покупка существующего объекта

- Отсутствие релевантного качественного предложения
- Высокая стоимость входа
- Сложность в управлении и эксплуатации

Девелопмент объекта

- Высокая техническая сложность проекта и концептуальной проработки
- Рост стоимости строительства и заемного финансирования
- Дефицит на рынке труда
- Высокая конкуренция среди трофейных активов
- Высокий маркетинговый бюджет

Объем вложений

< 500<sup>млн</sup>  
рублей

Покупка паев ЗПИФов

- Низкий порог входа
- Прозрачная система управления
- Возможность инвестирования в высококлассные объекты

На рынке **отсутствуют инструменты для входа розничных инвесторов в такой тип актива, как премиальные оздоровительные курорты**

**Создание** подобного продукта будет **уникальной возможностью для инвесторов**



*Совершенство  
в деталях*



**Москва**, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
moscow.russia@ibcrealestate.ru

**Санкт-Петербург**, БЦ «Пассаж»  
ул. Итальянская, д. 17  
st.petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

**Алматы**, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.ru

**Екатерина Ногай**  
Руководитель департамента  
исследований и аналитики

**Валерия Шураева**  
Руководитель направления  
торговой и гостиничной аналитики



**Москва**, БЦ Бронная Плаза  
ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
info@alfacapital.ru

**Владимир Стольников**  
Инвестиционный директор, руководитель  
Дирекции Управления Альтернативными  
Инвестициями «Альфа-Капитал»  
invest@alfacapital.ru



# Обязательная информация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 г. выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-08158-001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 г., без ограничения срока действия. Информация, содержащаяся в данном информационно-аналитическом материале (далее – Материал), не имеет целью рекламу, размещение или публичное предложение любых ценных бумаг, продуктов или услуг. Представленные в Материале мнения учитывают ситуацию на дату предоставления информации. УК «Альфа-Капитал» не утверждает, что приведенная в Материале информация или мнения верны, или приведены полностью. Указанная информация не является исчерпывающей и подготовлена только в информационных целях, носит исключительно ознакомительный характер и может быть изменена УК «Альфа-Капитал» в любое время без предварительного уведомления. ООО УК «Альфа-Капитал» не рекомендует использовать Материал в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения и не дает гарантий или заверений в отношении финансовых результатов, полученных на основании использования указанной информации. Материал не является призывом к отказу от приобретения услуг/продуктов иных финансовых организаций, банков и прочих организаций и учреждений и не преследует цели формирования негативной деловой репутации иных финансовых организаций, банков и прочих организаций и учреждений и их продуктов. Любые оценки и/или сведения, касающиеся деятельности иных финансовых организаций, банков и прочих организаций и учреждений, выражают субъективную оценку ситуации в соответствии с информацией, легально полученной и доступной на дату подготовки настоящего сообщения. Подробную информацию о деятельности ООО УК «Альфа-Капитал» вы можете получить по адресу: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, телефоны 783-4-783, 8 (800) 200-28-28, а также на сайте ООО УК «Альфа-Капитал» [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru). Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией и побуждением к приобретению определенных ценных бумаг и (или) заключению определенных договоров, в том числе являющихся производными финансовыми инструментами.