

Автор: Элина ПЛАХТИНА



ЗДОРОВЬЕ И ИНВЕСТИЦИИ НЕСОВМЕСТИМЫ?

Бальнеологические, минеральные, термальные, грязевые, спа, wellness – все это названия или **разновидности лечебных курортов**, не теряющих актуальности много веков подряд, начиная со времен Древнего Рима и по сей день. И уж скоро лечебные курорты столь популярны, то и **недвижимость** там должна быть не менее **востребована**. Однако оказалось, не все так однозначно.

Эксперты признают, что лечение и профилактика здоровья на таких курортах набирает обороты, но пока крайне медленными темпами. «Сегодня наличие бальнеологических курортов для покупателей не является определяющим фактором при выборе региона приобретения недвижимости, — рассказывает директор по развитию компании Great Mile Properties Александр Латышев. — Россияне, приобретающие недвижимость руководствуясь стремлением быть ближе к целебным источникам, — скорее исключение, чем правило. Однако год от года число таких покупателей растет. Тенденция очевидна. Наш покупатель находится на пути осознания всех преимуществ покупки не только дорогого или престижного, но и «здорового» жилья. Постепенно это понимание будет выходить на первый план». Однако оптимистичный прогноз эксперта пока далек от реальных цифр: на жилье рядом с бальнеологическими курортами приходится не более 5% общего числа запросов.

»» ЗДОРОВЫЙ КОНФОРМИЗМ

Сегодня действительно модно быть здоровым, но не лечиться. Вероятно, поэтому курортная недвижимость не пользуется особой популярностью у покупателей. Можно раз в год съездить на недельку-другую поправить здоровье на какой-нибудь лечебный курорт, не особенно афишируя это. А вот купить домик недалеко от курорта сродни публикации в социальной сети своей пухлой медицинской карты. «Это все равно, что написать себе какой-нибудь нехороший диагноз на лбу», — признаются молодые бизнесмены, которые могут себе позволить купить недвижимость у известного источника, но не хотят по обозначенным выше причинам. Другое дело — приобрести подобное жилье для пожилых родителей.

Еще одна категория покупателей, которые без всякого стеснения приобретают «лечебную» недвижимость для себя, — состоятельные люди в возрастной категории «кому за 50». Они-то с высоты своих лет уже отлично понимают, что главное — не имидж, а здоровье.

»» В ГОСТЯХ ЛУЧШЕ

Хотя, как признаются эксперты, причины непопулярности недвижимости

на спа-курортах не только и не столько в «стеснительности» первой категории покупателей и малочислен-

крыты двери лучших мировых отелей брендов. Кроме того, стоимость проживания в отеле вполне сопоста-

« Вложения в бальнеологические регионы носят больше сберегательный характер. Важным критерием ликвидности объекта является пешая доступность до ближайшего источника или клиники »

ности второй. Главное — отсутствие большого смысла в ее приобретении.

Понятно, что даже хилый старичок не будет лечиться 365 дней в году, а для проживания в течение нескольких недель или пусть даже месяцев вполне подойдет хороший отель. Благо сегодня почти на каждом таком курорте от-

вима с суммой годового обслуживания частного жилья. К тому же в отличие от недвижимости на морском побережье жилье на бальнеологическом курорте практически не реально сдать в аренду для получения дохода.

Максимум, который можно выжать из такой аренды, по оценкам испол-





нительного директора FiedlerYaro Юлии Кайновой, — 5,5–6,8% годовых (до вычета подоходного налога).

«Да и жить вблизи таких курортов не всегда удобно как с точки зрения транспортной доступности, так и с позиций инфраструктуры, — развивает тему Юлия Кайнова. — Ведь это в большинстве случаев отдаленные горные районы — уединенные, тихие». Покупателей же, по ее словам, больше интересует близость к морю, удоб-

ство и разнообразие отдыха, развитость инфраструктуры и доступность спа-ресурсов у себя в комплексе или в ближайшем высококлассном отеле. То есть все то, что дает сегодня любой мало-мальски развитый морской курорт. Причем по стоимости недвижимости бальнеологические здравницы едва ли уступают, а порой и превосходят морские курорты.

Так, по оценке партнера и директора департамента жилой недвижимо-

сти компании Chesterton Екатерины Тейн, самые дорогие объекты можно найти на спа-курортах Германии (1500–2000 €/м²), потом идет Чехия (1200–1700 €/м²) и Венгрия (1000–1400 €/м²).

По данным Александра Латышева, во французском курортном городке Эвиан квартира-студия обойдется в сумму от €117 тыс., трехкомнатная квартира — от €200–300 тыс.

Список «здоровых» курортов пополняет Юлия Кайнова: «Популярные у русских бальнеологические курорты есть также в Испании, Черногории, Хорватии, Болгарии. К примеру, недвижимость в маленьком испанском городке Кальдес-де-Малавелья, построенном у источников целебных горячих вод между Жироной и побережьем, стоит от 1100 до 2700 €/м². А на черноморском курорте Игало недвижимость у источников можно приобрести по цене от 1800 до 2400 €/м²».

Но все же, как признается эксперт, самой любимой и востребованной у российских покупателей, особенно пенсионного возраста, является недвижимость на бальнеологических курортах Болгарии. Интерес русских пенсионеров к Болгарии Кайнова объясняет просто: «Здесь действуют специальные условия получения вида на жительство, а цены на недвижимость более чем доступны: например в Виннице, что в трех км от знаменитого бальнеологического курорта Святых Константина и Елены, можно купить хорошую двухкомнатную квартиру с отделкой за €50 тыс.».

» НЕВОЗМУТИМЫЙ НЕМЕЦ-КОНСЕРВАТОР

Что касается респектабельного Баден-Бадена, то здесь, по оценкам эксперта, реально найти недвижимость стоимостью от €130 тыс. (двухкомнатная квартира площадью 50 м² в пяти минутах ходьбы от источников) до €7 млн (роскошная резиденция площадью 1 тыс. м² с садово-парковой территорией и бассейном в аристократическом квартале). К тому же в кризис только этот курорт оказался примером невозмутимости. Тогда как во времена экономических потрясений цены на жилье на других бальнеологических курортах просели, недвижимость Баден-Бадена продемонстрировала обычную для себя стабильность.

Видимо, неспроста это место любители и часто посещали такие великие

русские писатели, как Тургенев, Гоголь и Достоевский. Последний, к слову сказать, как гласит местная легенда, после крупного проигрыша безуспешно пытался продать свои последние сапоги. Курорт и сегодня популярен у респектабельной публики из самых разных стран, но все же подавляющее большинство покупателей здешней недвижимости — состоятельные немцы пенсионного возраста.

«Хорошо разрекламированы курорты Карловы Вары и Баден-Баден — классика европейской бальнеологии, которые славятся своей стабильностью, — рассказывает Юлия Кайнова. — Тем не менее в качестве инвестиций на возвращение капитала они мало подходят. Вложения в бальнеологические регионы носят больше сберегательный характер. Важным критерием ликвидности объекта является пешая доступность до ближайшего источника или клиники».

Соглашается с коллегой и директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игорь Индриксон: «Не вижу никакой инвестиционной привлекательности



в сделках с бальнеологической недвижимостью. Кроме оздоровительных процедур, подобные курорты

и предложить-то ничего не могут. Нет никакой сопутствующей инфраструктуры, например развлекательной, ко-

Готовые апартаменты в Крыму на первой линии моря

**Купи себе,
дари близким!**



NAUTILUS
АПАРТАМЕНТЫ В ГУРЗУФЕ

Крым, Большая Ялта
www.Nautilus-Gurzuf.com

+38 (044) 221-36-33
221-36-30



торая могла бы хоть как-то поднять ликвидность. Смысл ехать за тридевять земель за спа-процедурами, когда практически все это можно получить в специализированном центре в своем

ного использования. К тому же, по словам Екатерины Тейн, в большинстве случаев это третья или четвертая недвижимость в собственности. Значит, люди, покупающие подоб-

Недвижимость в бальнеологических местечках на фоне других досуговых курортов выглядит пусть менее востребованной, зато более стабильной. В общем, можно с чувством, толком, расстановкой и, естественно, с показаниями врачей подойти к выбору подходящей недвижимости.

По цене, как мы уже поняли, выбрать есть из чего. Все зависит от степени «упитанности» кошелька. По типу недвижимости варианты тоже есть: от миниатюрных студий до гигантских особняков. Все индивидуально. Хотя, безусловно, существуют и средние показатели. «Так как эти объекты зачастую покупаются для родителей, наиболее популярны квартиры в жилых комплексах: за ними проще ухаживать», — поясняет Екатерина Тейн.

Разновидностей источников великое множество. Рекомендация врача обязательна! **Источники имеют разную природу** и лечат от разных недугов. Вы же не пьете таблетку от диареи, когда у вас болит голова

городе? Инвестиции в такую недвижимость — умирающий тренд».

Статистика лишь подтверждает диагноз экспертов: сегодня в 100% случаев бальнеологическая недвижимость приобретает для собствен-

ные объекты, могут спокойно найти подходящее жилье. Тут нет жесткой конкуренции, как в случае с супердорогими вилами на Лазурном берегу, не нужно все время оглядываться на рынок: падает ли он или растет.

CORALLI SPA RESIDENCE

Страна/Регион Кипр/Протарас
 Объект продажи квартиры
 Общая площадь 40-116 м²
 Цена от €205 000



Информация: жилой комплекс, состоящий из 103 роскошных квартир, большинство из которых с видом на море. Место для парковки. Кладовая комната. Лифт. Кипрская современная архитектура. Комплекс расположен на пляже Протараса, в 500 м от центра курорта, в 40 мин от аэропорта Ларнаки, в 3 км от стоянки для яхты и поля для гольфа. Спортивно-оздоровительный центр на основе высоких технологий, ресторан, бар, два бассейна, детские площадки, сад, мини-рынок, SPA-зона, деловой центр. По желанию полное обслуживание квартир, как в отеле: консьерж, уборка и обслуживание номеров, доставка завтраков, обедов, ужинов, служба заботы о детях и т. д.

Телефоны нашего представительства в Москве:
 +7 (495) 542-15-41 +7(926) 226-25-19

www.giovani.com.cy

www.tecoma.ru



KYMA BEACHSIDE RESIDENCES

Страна/Регион Кипр/Айя-Напа
 Объект продажи виллы и бунгало
 Общая площадь 389-528 м²
 Цена от €450 000



Информация: комплекс вилл и бунгало (всего 41 объект) расположен на морском побережье, рядом с бухтой Потамос. В каждой вилле есть большая веранда, камин и бассейн. Комплекс расположен в 20 мин от Ларнаки и международного аэропорта. В шаговой доступности магазины, автобусная остановка, туристическая зона. Подходит для постоянного проживания, каникул и аренды.

Телефоны нашего представительства в Москве:
 +7 (495) 542-15-41 +7(926) 226-25-19

www.giovani.com.cy

www.tecoma.ru



» НА ЛЮБОЙ ВКУС, ЦВЕТ И РЕЦЕПТ

Но не цена и тип недвижимости являются самыми главными критериями при выборе «бальнеологической» недвижимости. Основное, что должны учитывать покупатели, — тип источника, на котором базируется курорт. И вот тут начинается самое сложное, так как разновидностей источников великое множество — разобраться без помощи квалифицированного специалиста в этом вряд ли возможно. Рекомендация врача даже не желательна, а обязательна! Источники имеют разную природу и лечат от разных недугов. Вы же не пьете таблетку от диареи, когда у вас болит голова. Так и здесь: к выбору нужно подойти крайне ответственно, если не хотите навредить себе и родным. Случаи, когда любящий зять отправляет «подлечиться» любимую тещу, мы не рассматриваем.

Не ставя задачу дать исчерпывающую медицинскую информацию по всем бальнеологическим курортам, рассмотрим предназначение и природные особенности наиболее популярных из них.

Начнем с одного из самых древних и популярных курортов, о котором уже было сказано немало, — Баден-Бадена. Природа его источников — радоновая, назначение — многоплановое. Сюда с пользой для себя могут приезжать люди, страдающие нервными расстройствами, дыхательными и сердечно-сосудистыми проблемами, а также с целью посттравматической реабилитации.

Еще одним знаменитым немецким курортом является Ахен. Расположенный на высоте 141–358 м над уровнем моря, он имеет 38 термальных (до 75 °С) источников хлоридной натриевой воды (содержит соли кальция, сульфиды), применяемой главным образом для ванн при заболеваниях сердечно-сосудистой и нервной систем, кожи, суставов.

Среди немецких курортов следует выделить Бад-Киссинген, Бад-Райхенхалль, Бад-Хомбург, Бад-Эмс и другие. Не менее Баден-Бадена популярен чешский бальнеологический курорт Карловы Вары. Карловарская вода используется для питьевого лечения желудка и кишечника. Второй по популярности и значимости бальнеологический курорт Чехии — Марианске-Лазне также обладает уникальными водами, которыми лечат почки и мочевыводящие пути, некоторые нервные и дыхательные болезни. Есть в Чехии такие курорты, как Теплице, базирующийся на термальном источнике углекисло-натриевого типа с высоким содержанием фтора. Он специализируется на лечении болезней опорно-двигательного аппарата и нервной системы. А Яхимов с его радоновыми ваннами показан пациентам-сердечникам.

Венгры по праву гордятся своим курортом Балатонфюред — крупнейшим курортным поселком северного берега Балатона, где расположены старейшие на озере углекислые минеральные источники. Вода из них используется для лечения сердечно-сосудистых заболеваний. Известны венгерские курорты Ревфюлеп, Тапольца, Хайдусобосло.

Конечно же нельзя обойти вниманием и древнейшие итальянские термальные источники (самые извест-



НЕДВИЖИМОСТЬ В ИТАЛИИ



ПРОДАЕТСЯ историческое здание с вековым парком.

Находится в районе Павия (Италия) — спокойном местечке, в центре небольшого городка, характерного для Ломбардии.

Общая площадь **12 000** квадратных метров.

Общий объем **45000** кубических метров.

Может быть обустроено как гостиница/SPA центр/ или по усмотрению покупателя.

Наиболее удачная возможность для инвестиции.

Владелец ищет покупателей или партнеров/инвесторов.

Переговоры напрямую и конфиденциально с владельцем - крупной строительной компанией.

Тел.: (495) 654-9810, 764-73-67



WWW.VIPINITALIA.RU - ВАШ ЛУЧШИЙ ПАРТНЕР
ДЛЯ ПОКУПКИ И ИНВЕСТИЦИЙ В ИТАЛИИ, ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
И НАИЛУЧШИЕ ВОЗМОЖНОСТИ БИЗНЕСА ДЛЯ ЧАСТНЫХ ЛИЦ, ФИНАНСОВЫХ ГРУПП,
ИНВЕСТИРОВ, КРУПНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ.



ные из них — Абано-Терме, Искья, Кьянчано-Терме, Монсуммано-Терме), а также знаменитые французские водолечебницы Виши, Виттель, Амневиль и другие.

Справедливости ради нужно отметить, что бальнеологические курорты есть практически в каждой европейской стране. Природа щедро наградила каждую отдельно взятую страну этой части света и весь континент подобными богатствами. Не стала исключением и Россия. «Русские не так заинтересованы в бальнеологии за рубежом еще и потому, что целебных мест полно и в России — начиная от известных курортов Сочи и Геленджика и заканчивая Кисловодском, Светлогорском и т. д.», — предполагает Юлия Кайнова. Возможно. Спорить с экспертом почему-то не хочется: может, действительно, дома не так уж и плохо? Стоит ли нестись галопом по Европам в поисках добра, которого и у нас навалом? Или все-таки престиж и мода диктуют свои правила? **ШН**

ЭТО ЛЮБОПИТНО

Есть две версии происхождения термина «спа». Согласно одной из них, вся индустрия оздоровления обязана своим наименованием бельгийскому курорту Спа, который приобрел известность во всей Европе благодаря своим лечебным водам. Согласно второму варианту, это аббревиатура латинского выражения *sanus per aquam* или *sanita pro aqua*, что в переводе означает «здоровье через воду». Это понятие известно со времен Древнего Рима, где для исцеления недугов использовали термальные источники и ванны.

Петр I лечился в 1717 году на водах в Спа. В течение нескольких дней Петр Алексеевич принимал ванны, пил целебные воды. Вернувшись домой, государь повелел искать лечебные воды. Их было найдено немало на бескрайних просторах Российской империи. Место, где можно было проходить лечение водами, лейб-медик Петра I доктор Готтлиб Шобер (немец по происхождению) назвал «курортом» — лечебным местом.

Немецкий город Баден-Баден, расположенный в земле Баден-Вюртемберг, до 1931 года назывался Баден. Но так как люди часто говорили: «Баден в Бадене (регион Баден)», чтобы

не путать, поскольку город Баден есть и в Австрии, около Вены, и в Швейцарии, городу решили официально оставить двойное название Баден-Баден.

Виши — минеральная вода, которую добывают в одноименном французском городе. Она дала название одному из национальных блюд Франции — морковных шариков в сахарном сиропе. Классический вариант виши помимо моркови, соли, перца и сахара обязательно включает и минеральную воду из источника-тезки.

Существует легенда о французском происхождении шоколадотерапии. Молодую богатую вдову Жанну Д'Эбре одолевали многочисленные поклонники, и она никак не могла решить, за кого из них ей выйти замуж. Тогда она объявила, что выберет того, кто ее сильно удивит. Претенденты приносили дорогие украшения, редкие ткани, экзотических животных. Победу одержал владелец соседнего замка: он привез Жанне из-за границы ванну из мрамора, до краев наполнил ее жидким шоколадом и предложил красавице принять ее. Дама дала согласие сначала на ванну, а потом и на предложение руки и сердца.

Болгарский курорт Святых Константина и Елены с начала основания в 1908 году до 1993 года назывался Дружба. Потом был переименован в честь женского монастыря, построенного в XVII веке. Сейчас от монастыря осталась лишь часовня, но церковные службы проводятся до сих пор.

Лечение целебными грязями на Руси впервые стали применять в XIII веке в Крымском и Астраханском ханствах. Обряд грязелечения проводился в те времена так: больного полностью зарывали в грязь на берегу лимана, оставляя на поверхности голову. Человек находился зарытым в грязь на протяжении одного-двух часов, иногда и дольше — до потери сознания.

Первый в мире тюремный спа-салон открылся в прошлом году в Малайзии. Под пристальным наблюдением охранников заключенные самой крупной женской тюрьмы в стране обслуживают своих клиентов. Салон пользуется огромной популярностью. Здесь нет длинных очередей и установлены приемлемые цены. К работе в салоне допускаются заключенные, не совершавшие тяжких преступлений.

Впервые горячие воды для исцеления применили на Сицилии, в местечке Термы. С тех пор все источники, температура которых свыше 25 °С, называют термальными.

Легенда гласит, что целебные свойства минеральных вод были открыты более трех тысяч лет назад в венецианских землях. Римские воины, возвращаясь после походов, проходили через Абано. Ноги лошадей были изранены в сражениях и походах, они хромали. Но только до грязных троп у подножий Эвганейских холмов. Миновав Абано, лошади пускались во всю прыть, поскольку раны заживали, что называется, на глазах. Чудесное исцеление получали и люди, если им случайно приходилось измазаться глиной, смешавшейся с водой источников.

Японцы очень любят отдых на горячих источниках. Целебных вод в Японии так много, что, как говорят сами жители Страны восходящего солнца, если каждые выходные отдыхать на горячих источниках, то понадобится 40 лет, чтобы увидеть все. **■**