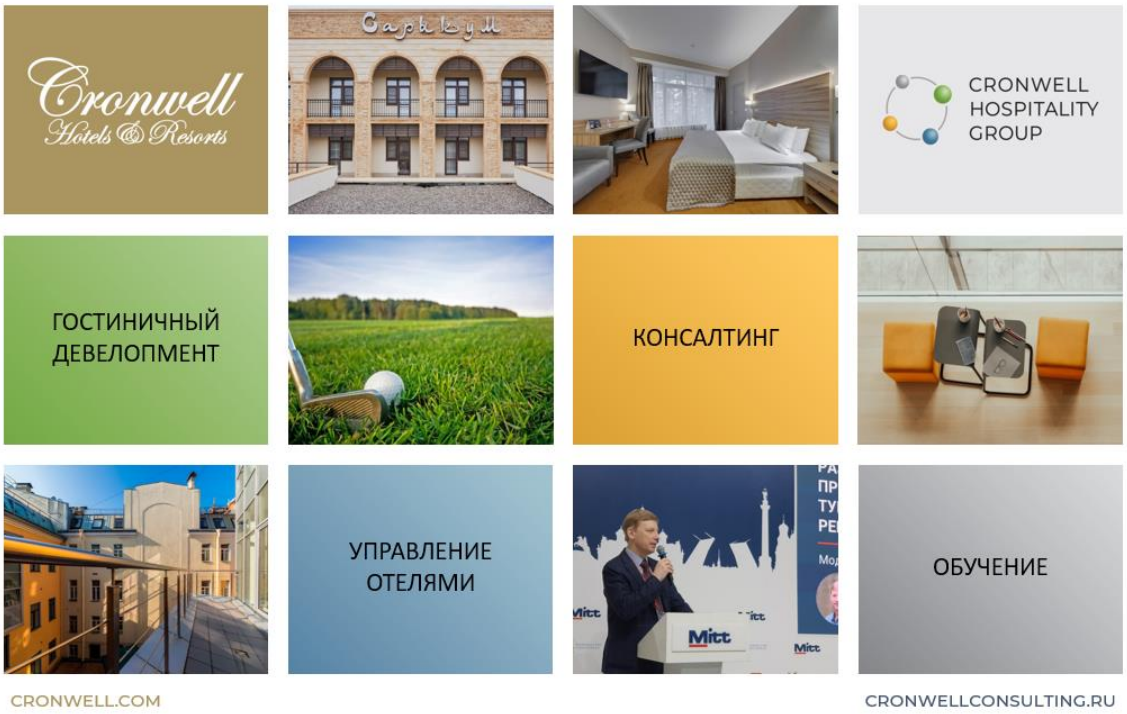


РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ РЕКРЕАЦИОННО-КУРОРТНОГО КЛАСТЕРА НА БАЗЕ САНАТОРИЯ «БОРИСОВСКИЙ»

КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

август-октябрь 2023

Заказчик:	ГАУ «Санаторий «Борисовский»
Исполнитель:	ООО «Кронвелл Менеджмент» (группа Cronwell Hospitality Group)
Генеральный директор:	Алексей Мусакин, +7 921 9405536, musakin@cronwell.com
Договор:	№ 2023.147764
Этап:	Этап 1: Разработка предконцепции и подготовка презентации

Данный документ подготовлен с использованием собственных исследований, опросов экспертов гостиничного рынка, аналитической и статистической информации, маркетинговых исследований, экспертных оценок организаций, основные из которых приведены ниже:

- Росстат
- Федстат
- Министерство туризма Кемеровской области
- «ПроГород»

Все материалы использованы с официального разрешения указанных организаций или взяты из открытых публикаций.

Информация (или ее части), содержащаяся в настоящем документе, является конфиденциальной.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Анализ территории для определения потенциала и ограничений для создания Гостинично-рекреационного комплекса 7

1.1. Характеристики участка, оказывающие влияние на маркетинговый потенциал объекта 7

1.2. Основные характеристики ландшафта, влияющие на туристическую привлекательность для определения типологии и предварительного зонирования кластера 10

1.3. Прилегающая и соседняя инфраструктура (жилье, промышленность, инженерные сети и пр.) 12

1.4. Выявление туристско-рекреационного потенциала исследуемой территории, а также основных показателей 20

1.5. Транспортная доступность для потенциальных туристов (дороги, общественный транспорт, водный транспорт) 23

2. Анализ деятельности санатория «Борисовский» 26

2.1. Анализ инфраструктуры санатория 26

2.2. Анализ услуг и медицинских программ 28

2.3. Анализ существующей территории и её потенциала 30

2.4. Анализ целевой аудитории 32

2.5. Анализ конкурентной ситуации 33

2.6. Анализ конкурентной ситуации 34

2.7. Анализ операционной деятельности 38

2.8. Анализ финансовой деятельности 39

2.8.1. Анализ операционной деятельности 39

2.8.2. Анализ финансовой деятельности 43

2.9. Выводы по потенциалу развития санатория 53

3. Маркетинговый анализ для определения оптимального типа и вида Гостинично-рекреационного комплекса 55

3.1. Характеристики туристического потока (сезонность, динамика, прогнозы) 55

3.2. Анализ существующих туристических потоков 65

3.3. Ценностный спрос на услуги со стороны сегментов целевой аудитории 72

3.4. Анализ туристской инфраструктуры, включая коллективные средства размещения, места общественного питания, объекты туристического показа, развлечений и отдыха 74

3.5. Анализ текущего предложения санаторно-курортных, гостиничных и сопутствующих услуг 81

3.6. Общий обзор рынка инфраструктуры туристского притяжения (средства размещения, общественное питание, центры развлечений) 85

3.7. Выделение ключевых релевантных проектов региона 86

3.8. Выбор и анализ подходящих аналогов в других регионах 100

3.9. Потенциальные новые проекты (заявленные гостиничные комплексы) 118

3.10. SWOT-анализ территории с точки зрения создания точки туристического притяжения 123

3.11. Анализ дополнительных форматов размещения, влияющих на конкурентную ситуацию на рынке: дома в аренду посуточно, апарт-отели (цены и характеристики) 125

4. Разработка предконцепции 134

4.1. Формирование перечня услуг объекта, на которых формируется текущий и прогнозный спрос... 134

4.2. Описание состава территории 137

4.3. Формирование предложений по зонированию исследуемой туристской территории - санатории, средства размещения, инфраструктура туристических услуг, активности, точки притяжения, прогулочные зоны, спортивные и детские площадки и пр. 142

4.4. Определение территорий перспективного развития и целевых групп (локации, маршруты, сети инфраструктурных объектов) 146

4.5. Предварительные укрупненные ТЭП комплекса 150

4.6. Укрупненная финансовая модель 156

4.7. Примеры архитектурных решений объектов, которые могут быть применены в проекте 158

4.8. Подготовка презентации предконцепции. Формирование предложений по развитию территорий с определением основных технико-экономических параметров и характеристик 158

Список иллюстраций

Рис. 1. Участок №1 – Санаторий «Борисовский» 7
Рис. 2. Участок №2 – На берегу будущего водохранилища 8
Рис. 3. Потенциальные участки для создания кластера 8
Рис. 4. Карта расположения участков кластера 9
Рис. 5. Рельеф Крапивинского района 10
Рис. 6. Участок №1 и №2 Борисово 12
Рис. 7. Участок №2 и №6 Арсеново 13
Рис. 8. Участки №3, №4, №5 Каменка 14
Рис. 9. Схема административно-территориального деления 15
Рис. 10. Схема размещения объектов промышленного и сельскохозяйственного производства 15
Рис. 11. Схема размещения месторождений полезных ископаемых (на 2008г) 16
Рис. 12. Схема распределения земель по категориям 17
Рис. 13. Схема электроснабжение и теплоснабжение 18
Рис. 14. Транспортная инфраструктура Кузбасса 23
Рис. 15. Загрузка Санатория «Борисовский» 38
Рис. 16. Загрузка Санатория «Борисовский» за 1 полугодие 2023/2022 39
Рис. 17. Койко-дни коммерческие платные 40
Рис. 18. Койко-дни коммерческие платные за 1 полугодие 2023/2019 40
Рис. 19. Койко-дни коммерческие выходного дня 41
Рис. 20. Койко-дни коммерческие выходного дня за 1 полугодие 2023/2019 41
Рис. 21. Доход от лечения отдыхающих 43
Рис. 22. Доход от продажи санаторно-курортных путёвок 43
Рис. 23. Доход от аптечного пункта 43
Рис. 24. Доход кафе-бара 44
Рис. 25. Доход по кофемашине 44
Рис. 26. Доход по услуге проката 44
Рис. 27. Доход от услуг парковки 45
Рис. 28. Доход от киоска 45
Рис. 29. Доход от аренды 45
Рис. 30. Сравнение дохода 2022 и 2023 годов 46
Рис. 31. Сравнение дохода 2019 и 2023 годов 46
Рис. 32. Доходы и расходы январь 2023г. с январем 2022г 47

Рис. 33. Доходы, расходы февраль 2023г. с февралём 2022г. 48
Рис. 34. Доходы, расходы март 2023г. с мартом 2022г. 48
Рис. 35. Доходы, расходы апрель 2023г. с апрелем 2022г. 49
Рис. 36. Доходы, расходы май 2023г. с маем 2022г. 50
Рис. 37. Доходы, расходы июнь 2023г. с июнем 2022г. 51
Рис. 38. Доходы, расходы 1 полугодие 2023 г. с 1 полугодием 2022 г. 52
Рис. 39. Динамика турпотока в регион, тыс. туристских посещений 55
Рис. 40. Инвестиционный паспорт КО 56
Рис. 41. Анализ ключевых поисковых запросов суммарно за 2022 год 57
Рис. 42. География запросов «Отдых Кемеровская область» 58
Рис. 43. География запросов Санаторий Кемеровская область» 58
Рис. 44. География запросов «Отель Шерегеш» 59
Рис. 45. Число размещенных лиц в КСР Кемеровской области 60
Рис. 46. Соотношение числа размещенных лиц в Санаториях и прочих КСР Кемеровской области 60
Рис. 47. Продолжительность размещения туристов в санаториях и прочих КСР Кузбасса 61
Рис. 48. Динамика турпотока по числу турпоездок в Кузбасс по месяцам 62
Рис. 49. Динамика запросов «Отдых Кемеровская область» и «Санаторий Кемеровская область» 63
Рис. 50. Средства размещения в зоне конкурентного влияния проекта 74
Рис. 51. Распределение гостиничных объектов зоны конкурентного влияния по категории 75
Рис. 52. Распределение номерного фонда гостиничных объектов зоны конкурентного влияния по категории 76
Рис. 53. Число КСР и номеров в них в Кемеровской области, ед. 81
Рис. 54. Число СКО и номеров в них в Кемеровской области, ед. (по данным официальной статистики) 82
Рис. 55. Предложение классифицированных КСР по категории 83
Рис. 56. Динамика среднего чека СКО и КСР в Кемеровской области, тыс. руб. в день 83
Рис. 57. Динамика прибыли СКО и КСР в Кемеровской области, тыс. руб. 84
Рис. 58. Центр отдыха «Притомье» 88
Рис. 59. Загородный отель «Kedrovka» 89
Рис. 60. Загородный отель «Kedrovka» номер 89
Рис. 61. Парк-отель «Грааль» 90
Рис. 62. Отель «Лукоморье» 91
Рис. 63. Отель «Лукоморье» ресторан 91
Рис. 64. Отель «Зель-Диего» 92
Рис. 65. эко-комплекс Танай 96
Рис. 66. Санаторий «Кедровый бор» 97
Рис. 67. Санаторий «Энергетик» 98
Рис. 68. Динамика пассажиропотока международного аэропорта «Минеральные Воды» 99
Рис. 69. Санаторий «Сибиряк» 100
Рис. 70. План центра здоровья в санатории «Сибиряк» 101
Рис. 71. Карта курорта «Ключи» 103
Рис. 72. Курорт «Ключи» 106
Рис. 73. Санаторий «Загорье» 3* 108
Рис. 74. Санаторий «Крона» 4* 110
Рис. 75. Загородный комплекс АБАЛАК 2* 111
Рис. 76. Деревня «Мандроги» 113
Рис. 77. Деревня Тыгыдым 117
Рис. 78. Проект «Ворота в Горную Шорию» 119
Рис. 79. Проект туристического центра Новый Шерегеш 120
Рис. 80. Проект термального комплекса «Баден-Баден Шерегеш» 121
Рис. 81. База отдыха «Бегемот» 126
Рис. 82. База отдыха «Аквамарин» 127

Рис. 83. База отдыха «Новый свет» 128
Рис. 84. База отдыха «Чеширы» 130
Рис. 85. База отдыха «Елыкаевская слобода» 131
Рис. 86. Аренда дома в Кемеровском муниципальном округе 132
Рис. 87. Аренда дома в Крапивинском муниципальном округе 133
Рис. 88. Расположение участков на территории 137
Рис. 89. Проект этно-деревни 139
Рис. 90. Народные промыслы Кузбасса 141
Рис. 91. Санаторий Борисовский. Здания и сооружения. 1-я очередь (Территория бювета) 142
Рис. 92. Санаторий Борисовский. Здания и сооружения. 2-я очередь (Санаторий) 143
Рис. 93. Eco Village 144
Рис. 94. Территориями перспективного развития кластера 146
Рис. 95. Прилегающие лесные угодья и водоемы для рекреационного использования 146
Рис. 96. Окружающие территории участков вблизи дер. Каменка 147
Рис. 97. Зона вокруг участка этно-деревни 147
Рис. 98. Объекты туристского притяжения 148
Рис. 99. Карта расположения точек притяжения 148
Рис. 100. 7 чудес Кузбасса 149
Рис. 101. Финансовые показатели 157

Список таблиц

Табл. 1. Оценочные высотные характеристики участков 11
Табл. 2. Ближайшие туристские достопримечательности 19
Табл. 3. Транспортная доступность участка Санаторий Борисовский. Расстояние по автодорогам от основных населенных пунктов до сан. Борисовский 23
Табл. 4. Ближайшие крупные транспортные узлы 24
Табл. 5. Анализ инфраструктуры санатория 26
Табл. 6. Анализ услуг и медицинских программ 28
Табл. 7. Анализ существующей территории и её потенциала 30
Табл. 8. Дополнительная территория 31
Табл. 9. Сравнение исследуемого объекта с ключевыми конкурентами 34
Табл. 10. Риски при реализации проекта 53
Табл. 11. Рекомендации и оценка цеха по розливу минеральной воды «Борисовская» 54
Табл. 12. Сегментация целевой аудитории по типам туризма в регионе (география, половозрастные параметры, платежеспособность, характеристики пребывания, требования к услугам и размещению) 65
Табл. 13. Потенциально возможные сегменты гостей для проекта развития комплекса участков №1 Санаторий «Борисовский» и №7 «Эко-деревня» 67
Табл. 14. Потенциально возможные сегменты гостей для проекта развития участка №2 «Этно-деревня» на берегу будущего водохранилища 70
Табл. 15. Доходы на душу населения Кемеровской области 72
Табл. 16. Средняя цена продажи номеров и коттеджей в конце августа 2023 г. без завтрака по сегментам 77
Табл. 17. Номерной фонд санаториев Кузбасса по данным Министерства туризма 82
Табл. 18. Гостиничные рекреационные проекты 86
Табл. 19. Санатории в Кемеровской области 93
Табл. 20. Планируемые инвестиционные проекты в Кемеровской области 122
Табл. 21. SWOT-анализ 123
Табл. 22. Перечень услуг объекта 134
Табл. 23. Инфраструктура создаваемого комплекса 150
Табл. 24. Размер инвестиций для реализации проекта 154
Табл. 25. Укрупнённая финансовая модель 156

1. Анализ территории для определения потенциала и ограничений для создания Гостинично-рекреационного комплекса

1.1. Характеристики участка, оказывающие влияние на маркетинговый потенциал объекта

Наибольшее влияние на маркетинговый потенциал участка оказывают:

– расположение (транспортная доступность, характеристики региона и локации);
– ландшафтные характеристики.

Влияние на условия и ограничения девелопмента также оказывают такие характеристики как: площадь и границы участков, ВРИ и территориальные зоны, санитарные зоны, обременения и условия строительства, объекты на участке и условия их использования, в том числе ОКН, археологические ценности, полезные ископаемые, строения и др., правоустанавливающие характеристики, инженерные условия, почвы, сейсмические условия и проч.

В рамках исследования рассматриваются следующие участки в составе будущего ТРК:

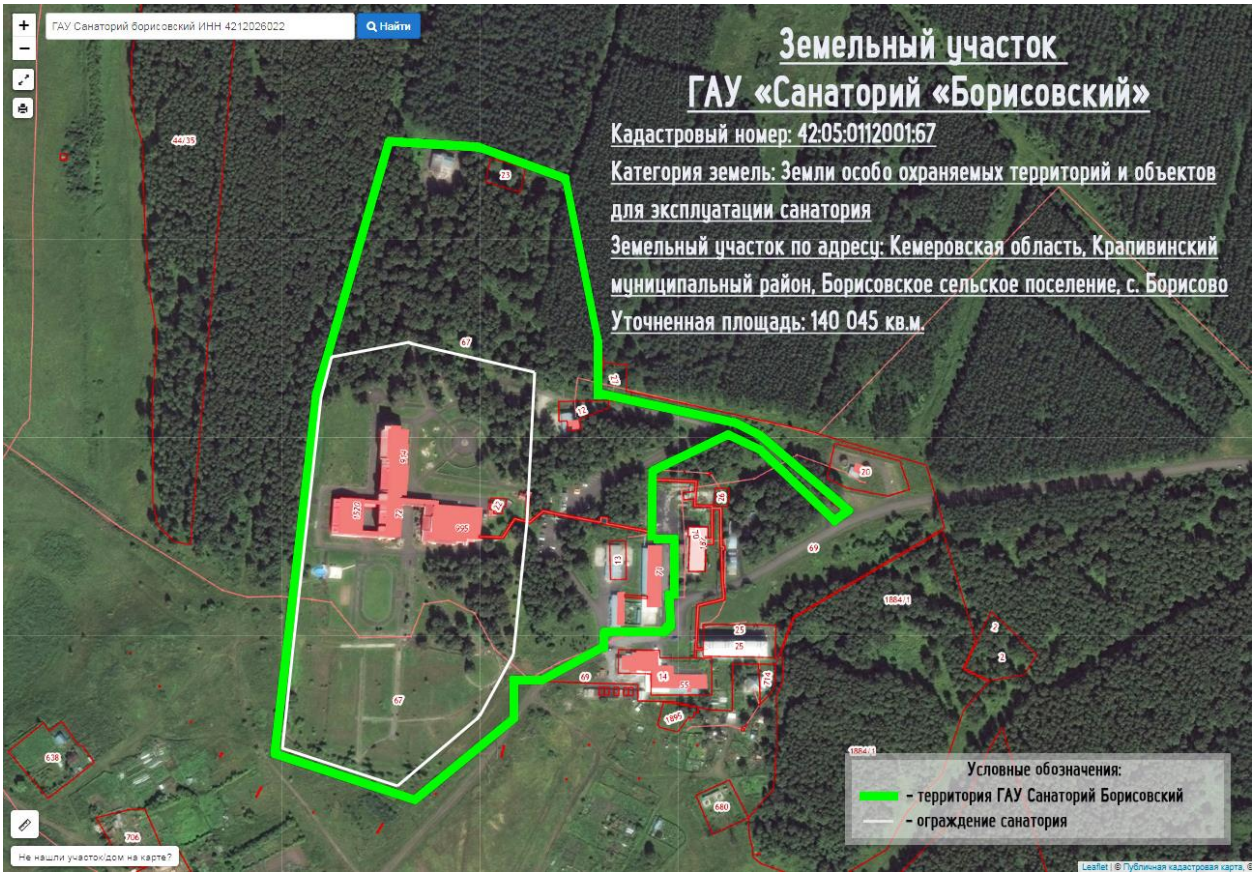
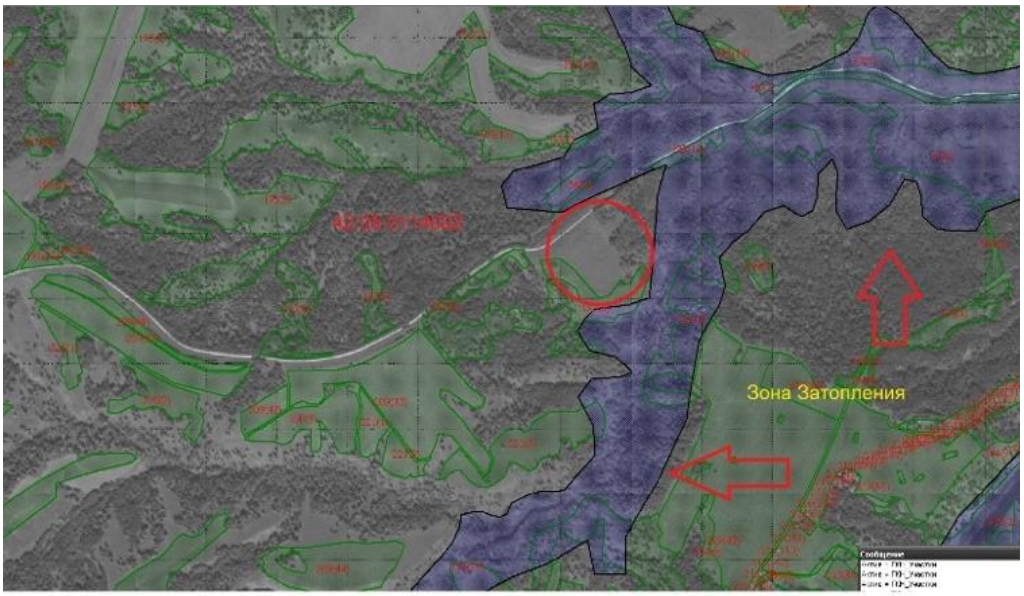
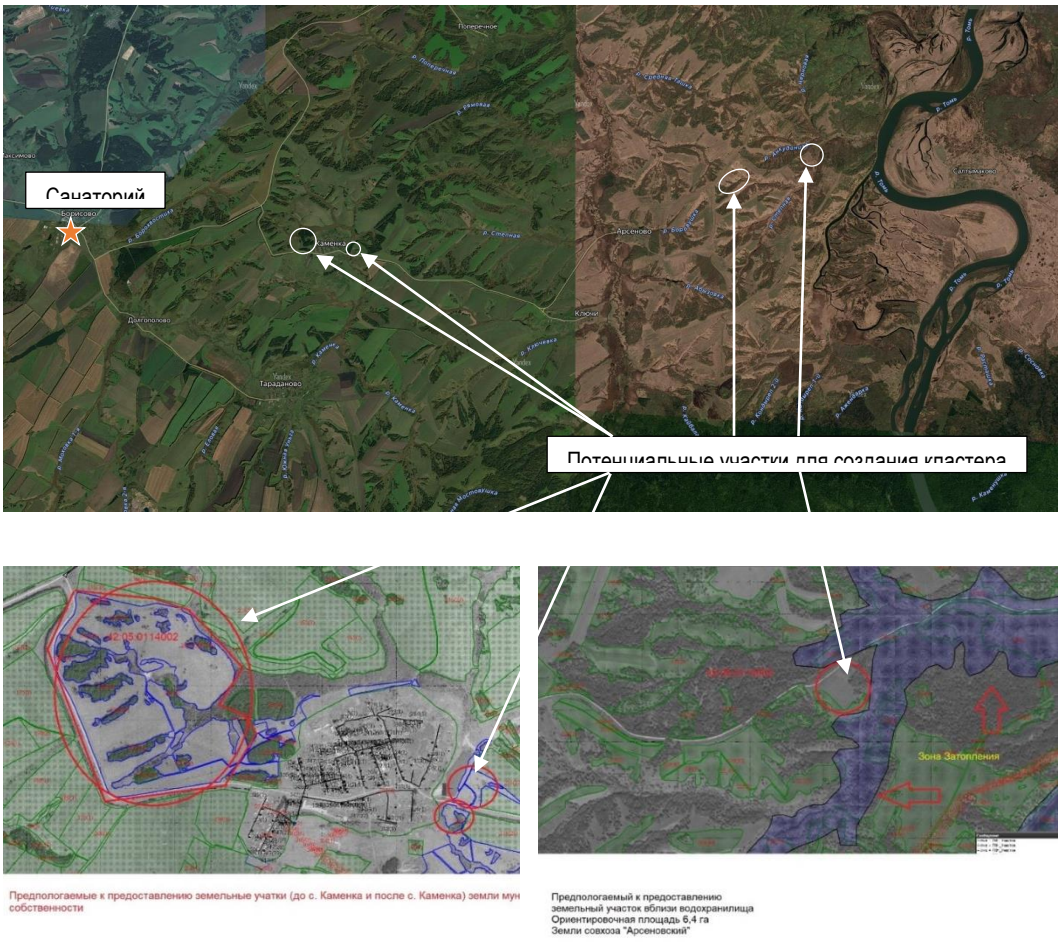


Рис. 1. Участок №1 – Санаторий «Борисовский»



Предполагаемый к предоставлению
земельный участок вблизи водохранилища
Ориентировочная площадь 6,4 га
Земли совхоза "Арсеновский"

Рис. 2. Участок №2 – На берегу будущего водохранилища



Предполагаемые к предоставлению земельные участки (до с. Каменка и после с. Каменка) земли мун собственности

Предполагаемый к предоставлению
земельный участок вблизи водохранилища
Ориентировочная площадь 6,4 га
Земли совхоза "Арсеновский"

Рис. 3. Потенциальные участки для создания кластера

– Участки №3 и №4, №5 вдоль дороги Чусовитино-Арсеново примыкают с запада и востока к с. Каменка
– Участок №6 вдоль дороги Арсеново-Салтымаково межу с.Арсеново и участком №2
– Участок №7 Участок вблизи места расположения скважины «Борисовская»

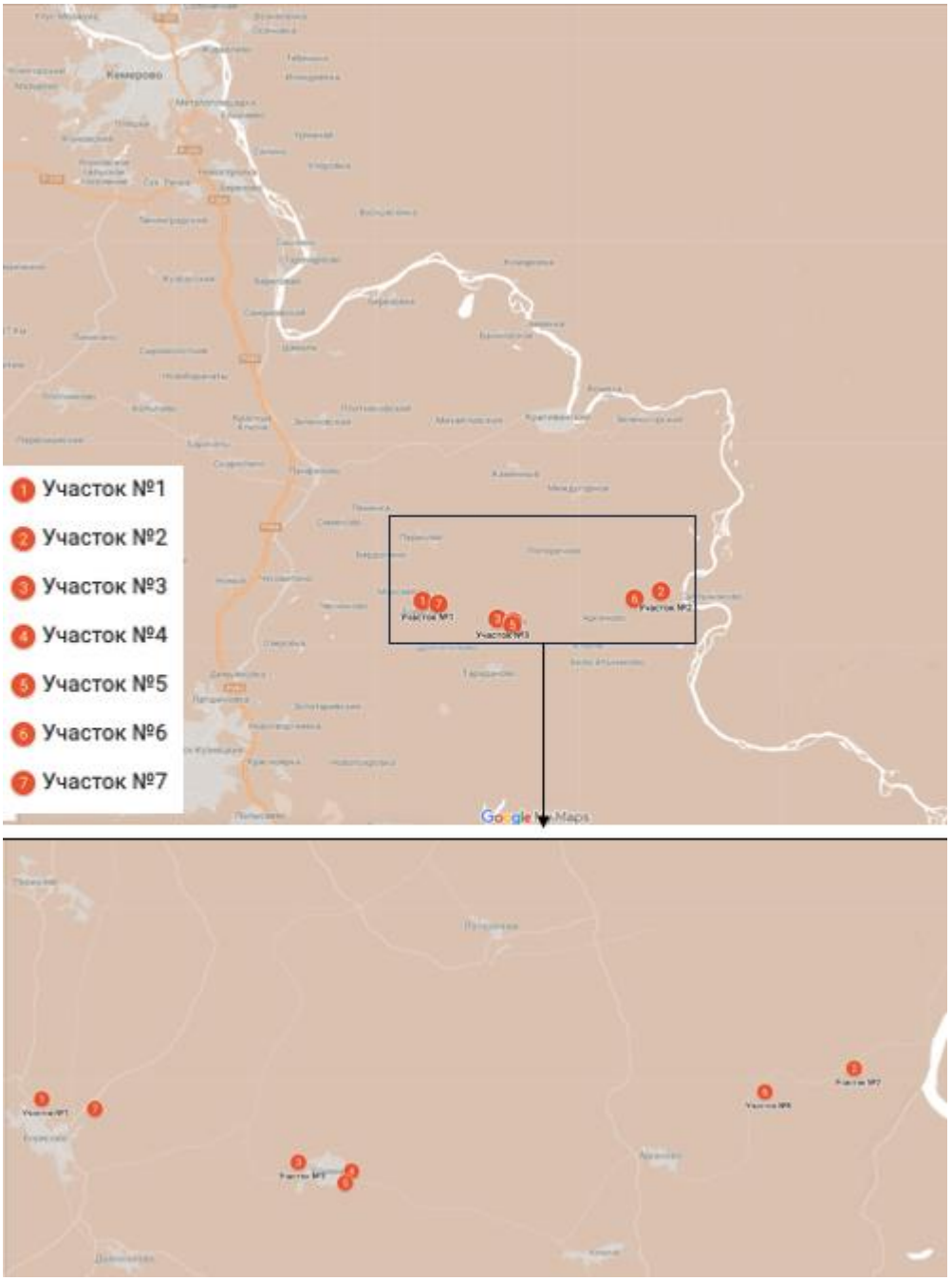


Рис. 4. Карта расположения участков кластера

Ссылка на карту:
https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1trYKkReVC3loSQRBDpNSRnYq1dT7bdw&usp=sharing

1.2. Основные характеристики ландшафта, влияющие на туристическую привлекательность для определения типологии и предварительного зонирования кластера

Крапивинский район расположен на территории межгорной Кузнецкой котловины с преимущественно равнинным и холмистым рельефом.

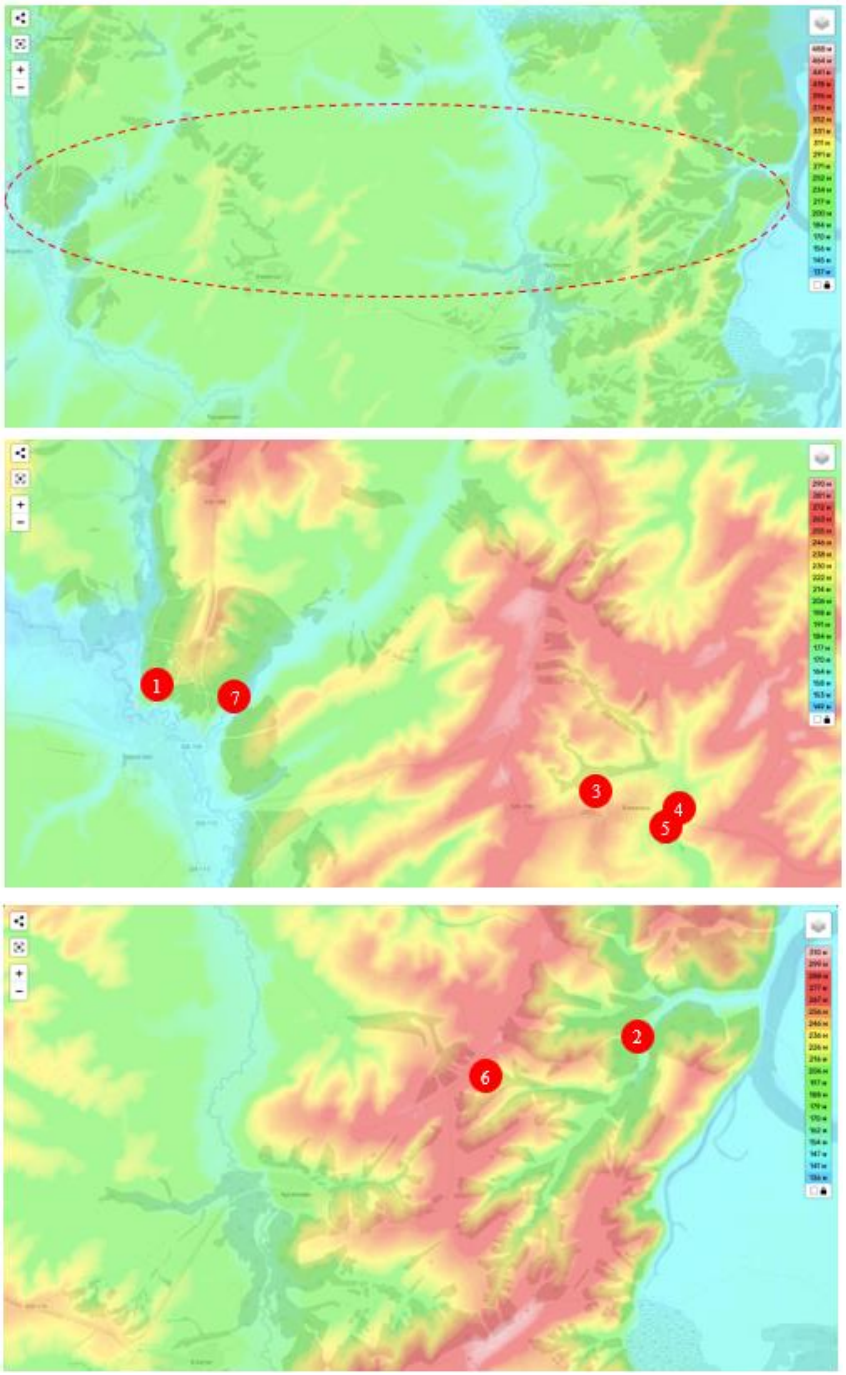


Рис. 5. Рельеф Крапивинского района

Источник: https://ru-ru.topographic-map.com/map-pk6jmt/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F/?center=54.80318%2C86.79696&zoom=12

Табл. 1. Оценочные высотные характеристики участков

Участок	Средняя отметка высоты, м над уровнем моря	Перепад высот в пределах участка, м над уровнем моря	Наличие природных лесных насаждений на участке	Наличие природных водных объектов на участке
Участок №1 Санаторий Борисовский	200	190-215	Да	Нет
Участок №2 На берегу будущего водохранилища	200	180-205	Недостаточно данных для оценки	Нет
Участок №3 Каменка	240	225-250	Да	Нет
Участок №4 Каменка	215	Недостаточно данных об участке для оценки параметра	Недостаточно данных для оценки	Недостаточно данных для оценки
Участок №5 Каменка	205	Недостаточно данных об участке для оценки параметра	Недостаточно данных для оценки	Недостаточно данных для оценки
Участок №6 Между с. Арсеново и участком №2	250	Недостаточно данных об участке для оценки параметра	Недостаточно данных для оценки	Недостаточно данных для оценки
Участок №7 Рядом с Борисовской скважиной	160	недостаточно данных об участке для оценки параметра	Недостаточно данных для оценки	Недостаточно данных для оценки

Для детальной оценки требуются подробные данные об участках кластера (расположение, границы, топография, насаждения и природные объекты)

Видовые точки участков рекомендуется уточнить визуально при посещении объектов.

При строительстве следует учитывать:

– Топографические характеристики
– Типы почв
– Растительность, насаждения
– Влияние климата (промерзание почв, колебания температур, осадки, направления ветров)
– сейсмологические характеристики. Кемеровская область относится ко второй группе сейсмоопасности: 34% территории — местность, где возможны землетрясения силой до 7 баллов по шкале Рихтера.
– влияние будущего водохранилища (граница воды, характеристики воды, донный рельеф, влияние на климат)

Необходимо провести соответствующие исследования и учесть градостроительные и иные ограничения и рекомендации.

1.3. Прилегающая и соседняя инфраструктура (жилье, промышленность, инженерные сети и пр.)

Анализ выполнен на основе предварительных данных об участках кластера. Возможна корректировка после получения детализированных данных по исследуемым участкам (расположение, границы, площадь, иное).

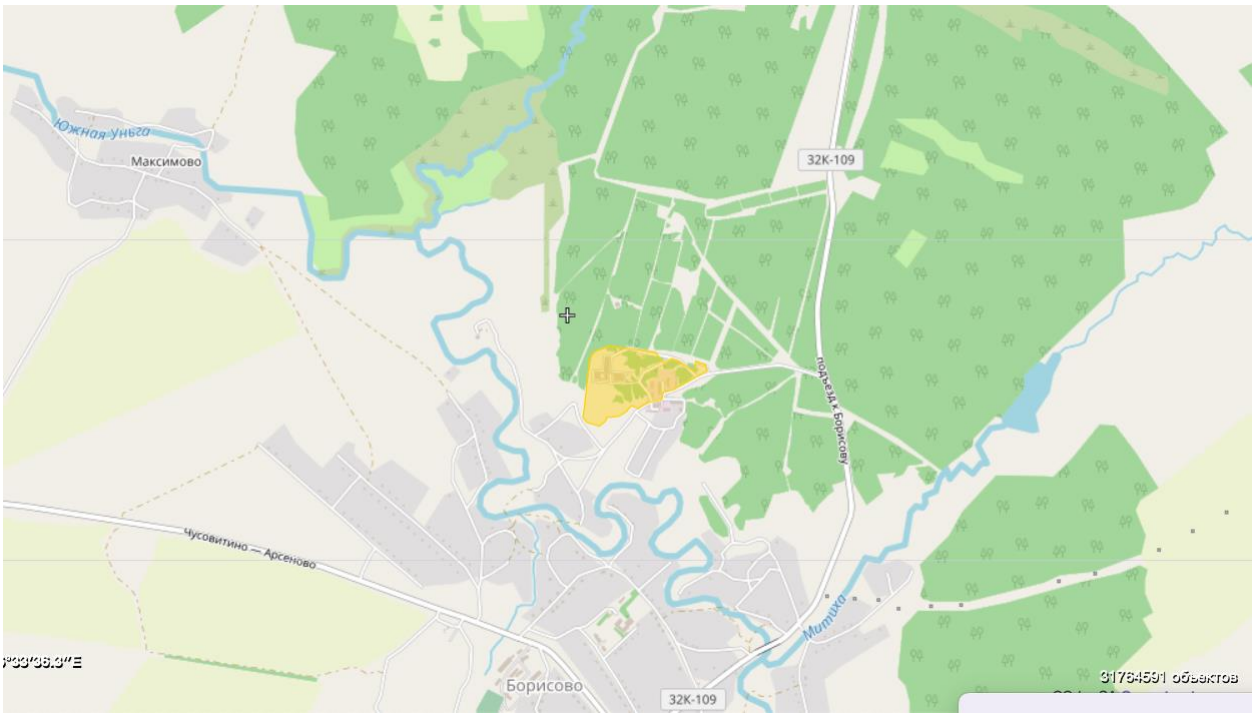


Рис. 6. Участок №1 и №2 Борисово

Участки №1 и№7 расположены на территории Борисовского сельского поселения вблизи с. Борисово.

Площадь участка №1 - 14 Га.

По участку №7 точные данные о площади, расположении, границах отсутствуют. Анализ сделан на основе предварительных общих данных о местоположении участка.

Тип прилегающей застройки – низкоэтажная сельская.

Ближайшие реки Южная Уньга и Митиха.

Вблизи уч.7 предположительно расположен водоем по ходу р. Митиха. Необходимо уточнить состояние водоема в различные сезоны года, характеристики и возможность использования.

Борисовское месторождение минеральной воды расположено вблизи участка №7. Скважина №11 глубиной 302 метра пробурена в 1976 году. Согласно последним исследованиям, проведенным учеными Томского НИИ курортологии и физиотерапии, вода борисовского источника оказывает лечебное и общеукрепляющее воздействие практически на все системы организма.

ПОКАЗАНИЯ ДЛЯ ВНУТРЕННЕГО ПРИМЕНЕНИЯ:
– хронические гастриты с нормальной и повышенной секреторной функцией желудка, неосложненной язвенной болезни желудка и двенадцатиперстной кишки;
– хронические колиты и энтероколиты;

– хронические заболевания печени и желчевыводящих путей
– хронические панкреатиты;
– болезни обмена веществ;
– заболевания мочевыводящих путей;
– гинекология

ДЛЯ НАРУЖНОГО ПРИМЕНЕНИЯ:
– стоматология;
– косметология.

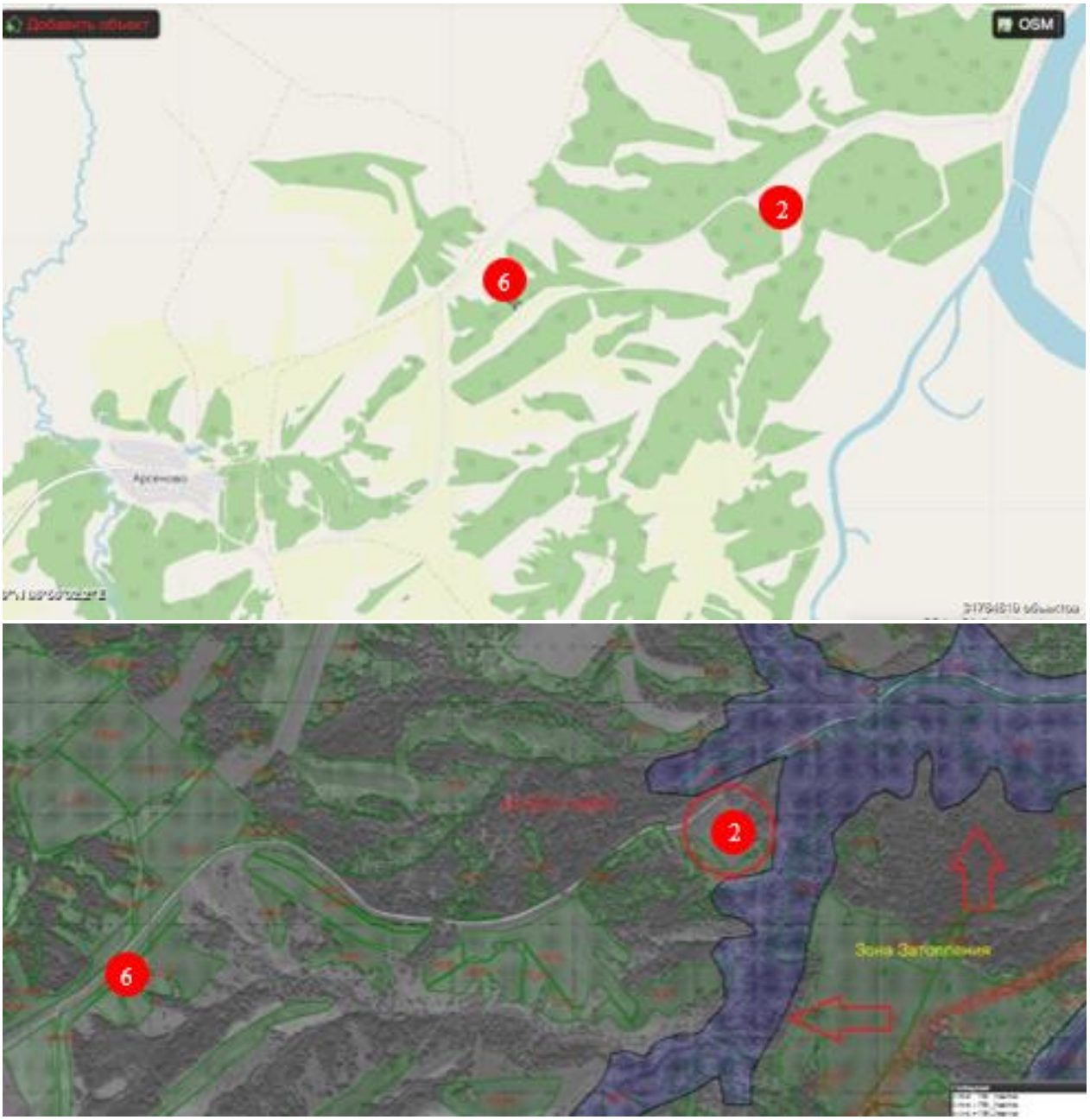


Рис. 7. Участок №2 и №6 Арсеново

В непосредственной близости от участков населенные пункты отсутствуют. Ближайший населенный пункт для участков №2 и №6 – с. Арсеново.

Площадь участка №2 - 6,4 Га. Точные данные о расположении и границах отсутствуют. Анализ сделан

на основе предварительной информации.

По участку №6 точные данные о площади, расположении, границах отсутствуют. Анализ сделан на основе предварительных общих данных о местоположении участка.

Согласно полученным данным, участок №2 будет расположен на берегу водохранилища. Участок №6 – на подъезде к водохранилищу.

По данным схем территориального планирования Крапивинского района, в доступности от участков расположены археологические ценности. Требуется уточнить данные об объектах, доступность и возможность их использования.

Рис. 8. Участки №3, №4, №5 Каменка

Ближайший населенный пункт для участков №3,4,5 – с.Каменка.

По участкам №3,4,5 точные данные о площади, расположении, границах отсутствуют. Анализ сделан на основе предварительных общих данных.

Тип прилегающей застройки - низкоэтажная сельская.

Предположительно по границам участков №4 и №5 протекает ручей, который вблизи участка №4 образует небольшой водоем.

Требуется уточнить характеристики ручья и водоема.

Иные характеристики территории кластера

Характеристика окружения участков сформирована на основе общих данных территориального планирования Крапивинского района Кемеровской области. Для снижения рисков реализации проекта, требуется подтвердить актуальность данных, ряд которых базируется на исследованиях более чем 10-летней давности.

Для уточнения характеристик в масштабе каждого участка, требуются детальные данные о границах, расположении, инженерных сетях, санитарных зонах и прочих особых условиях строительства и использования участков.

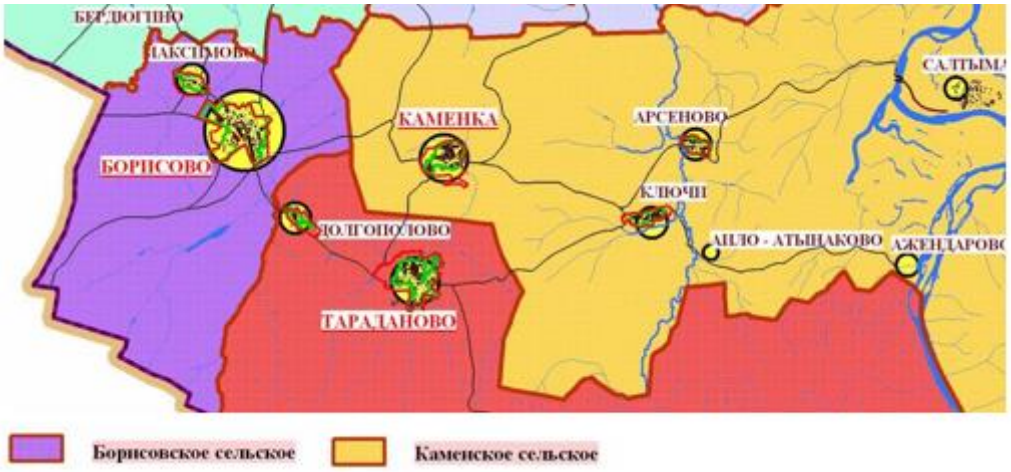


Рис. 9. Схема административно-территориального деления

Источник: http://krapivino.ru/node/2806

Участки №1 и №7 (вблизи с. Борисово) расположены на территории Борисовского сельского поселения. Остальные участки относятся к Каменскому сельскому поселению.

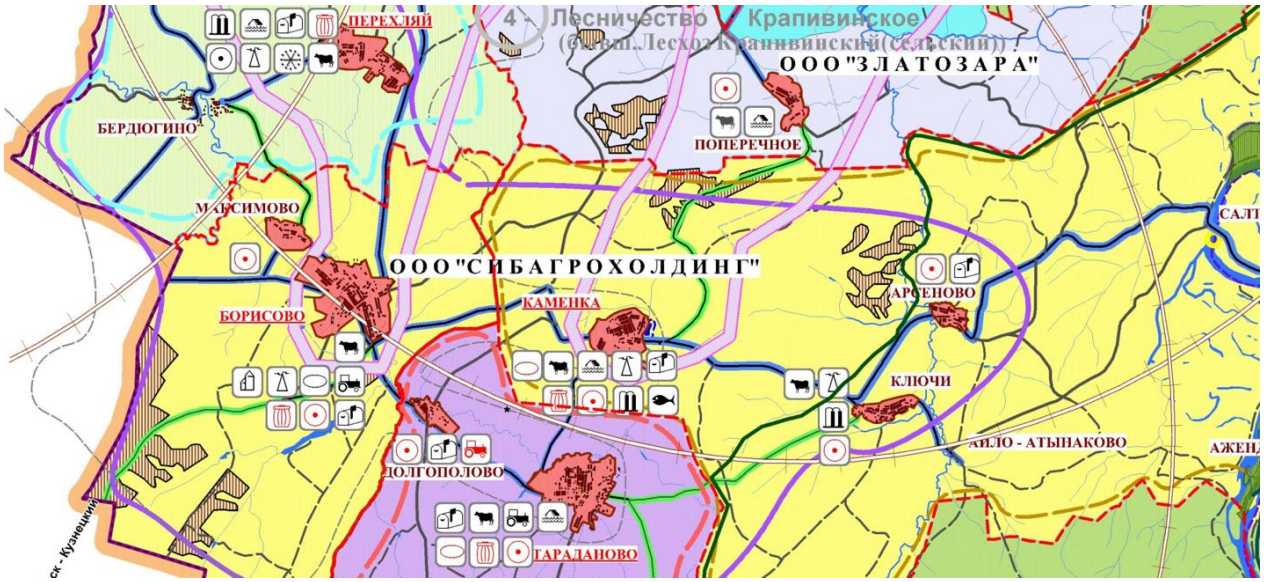


Рис. 10. Схема размещения объектов промышленного и сельскохозяйственного производства

Источник: http://krapivino.ru/node/2806

Все участки кластера расположены на территории ООО «Сибагрохолдинг» (совхоз «Борисовский», совхоз «Мунгатский», совхоз «Арсеновский»).

Относятся к территории Крапивинского лесничества.

Предприятия на территории сельских поселений в пределах кластера характеризуются преимущественно сельским-хозяйством, животноводством, пищевой промышленностью и сопутствующей инфраструктурой.

В с. Каменка (окружение уч № 3,4,5) расположена нефтебаза.

В окружении уч № 1 и №7 (окрестности с. Борисово) – добыча производство и розлив минеральных вод.

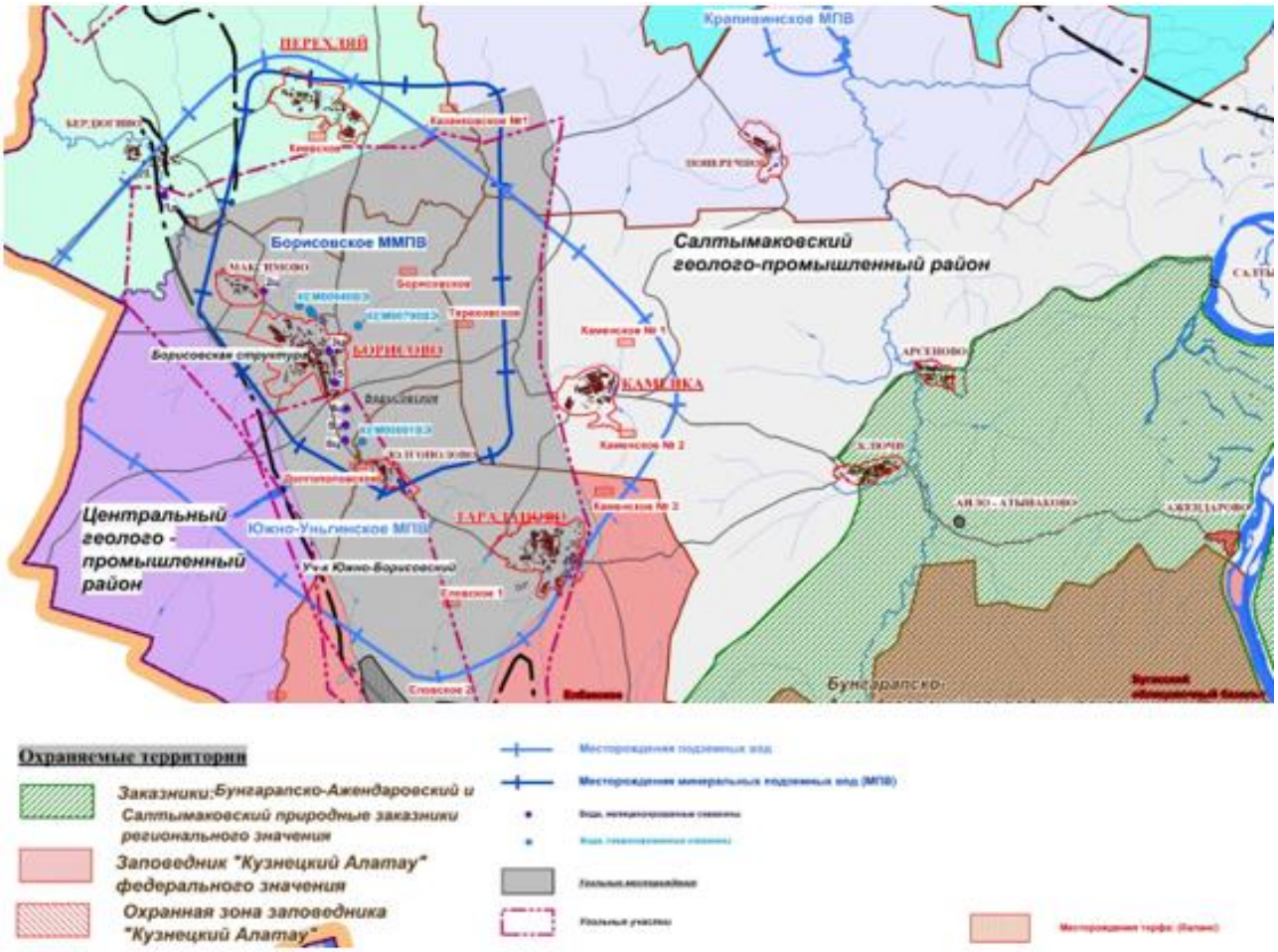


Рис. 11. Схема размещения месторождений полезных ископаемых (на 2008г)

Источник: http://krapivino.ru/node/2806

Участки 2 и 6 расположены на территории Бунгарапско-Ажендаровского природного заказника регионального значения. Требуется уточнить режим использования территорий и условия строительства. На период до 2035 года на территории Кемеровской области – Кузбасса запланирована организация 13 особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Участки №1 и №7 (вблизи с. Борисово) попадают в границы территорий угольных участков и месторождений, месторождений подземных вод и подземных минеральных вод.

Вблизи с. Каменка (окружение уч. 3,4,5) расположено торфяное месторождение.

Скважины водоснабжения расположены вблизи участков №1и №7.

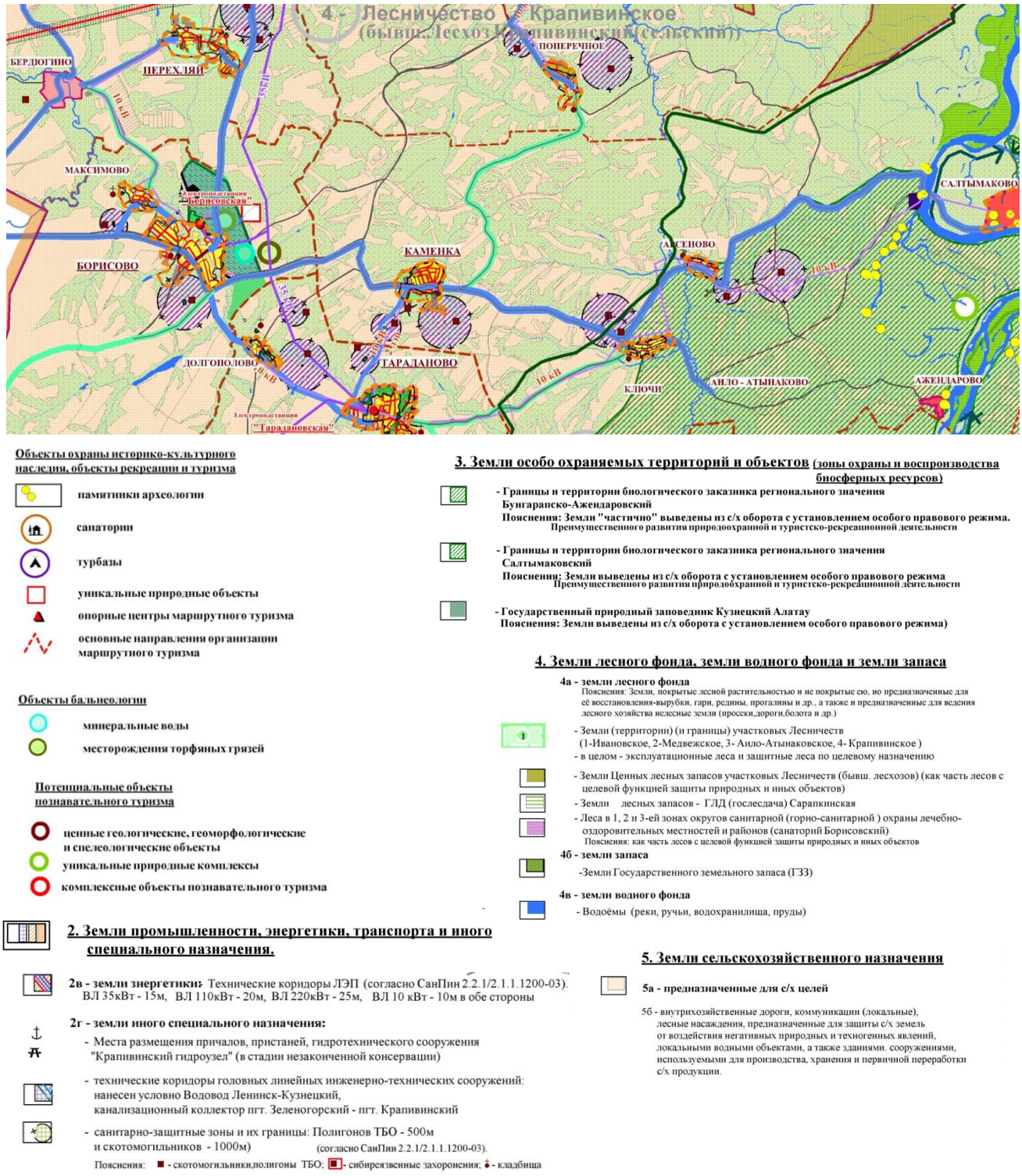


Рис. 12. Схема распределения земель по категориям

Источник: http://krapivino.ru/node/2806

Участки №1 и №7 расположены в зонах санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и районов (уточнить границы) .

В окружении участков №1 и №7 расположены месторождения торфяных грязей (уточнить).

Уточнить расположение участка №3 (слева от с. Каменка) на территории особого правового режима (преимущественного развития природоохранной и туристско-рекреационной деятельности) или иной зоне (требуются уточнения к участку и карте).

Участок №5 может попадать в санитарно-защитную зону скотомогильников/ полигонов ТБО. Кроме того, в непосредственной близости от участка №5 расположено кладбище. Требуется уточнение условий использования участков для рассматриваемых целей.

Ближайший газопровод проходит по Ленинск-Кузнецкому муниципальному району. На 2023 год уровень газификации Кемеровской области - Кузбасса составляет 3,12% (6-е место в Сибирском федеральном округе среди регионов, имеющих сетевой газ) при среднем значении по России 72 процента, что объясняется высоким уровнем обеспеченности альтернативным сырьем - углем. Согласно Инвестиционной декларации региона, возможно потенциально рассматривать строительство новых газовых электростанций и мини-ТЭЦ на базе газотурбинных или газодизельных энергоблоков небольшой мощности.

Археологические объекты по полученным данным на территории участков кластера отсутствуют.

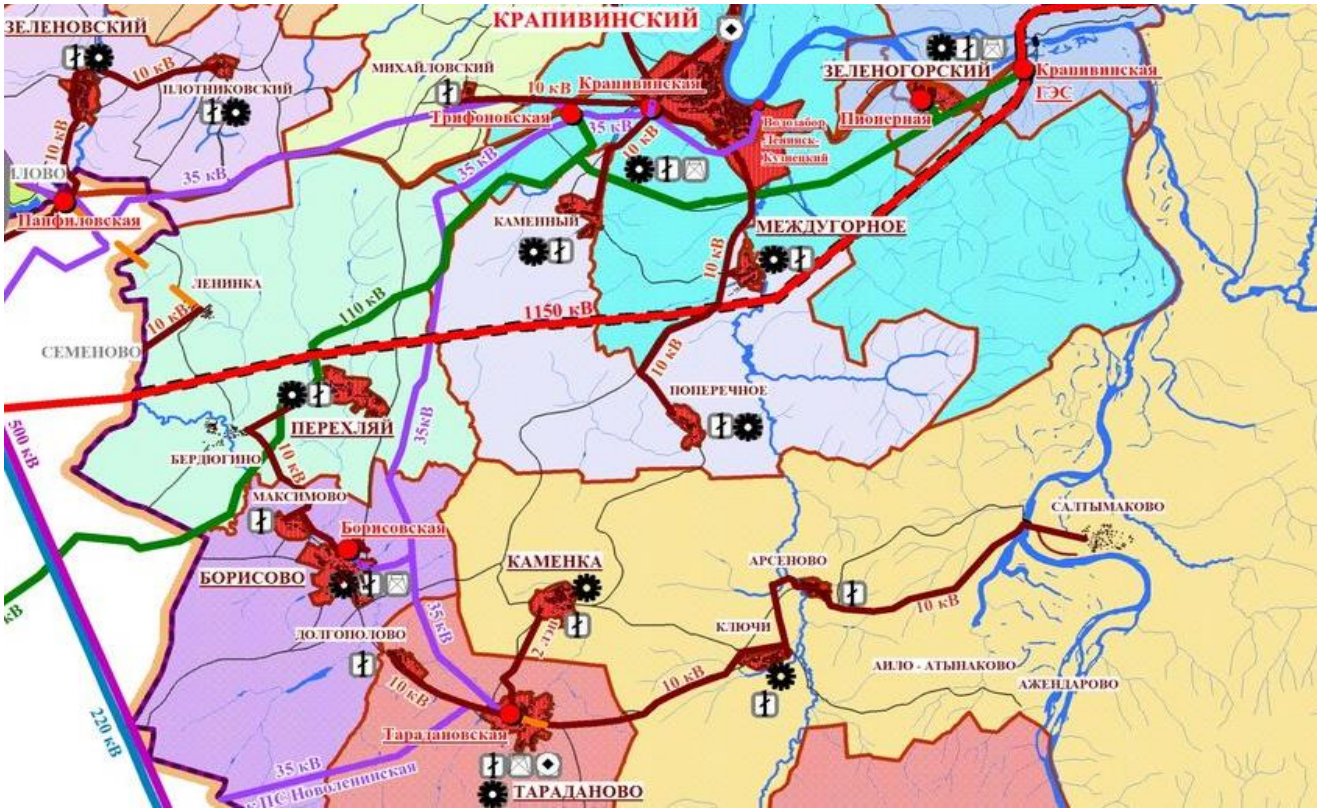


Рис. 13. Схема электроснабжение и теплоснабжение

В окружении участков №1 и №7 расположена электроподстанция Борисовская. ЛЭП 35 кВ.

К с. Каменка подходит ЛЭП 10 кВ

В с.Борисово и с.Каменка расположены угольные котельные и водонапорные башни. Вс. Борисово расположена электроподстанция.

Туристские достопримечательности

В ближайшем окружении участков практически отсутствуют значимые туристские магниты.

Для санатория Борисовский практически все туристские объекты находятся в пределах часовой автомобильной доступности, что дает возможность организации экскурсий с использованием автотранспорта.

Для Участка №2 ближайшим туристским объектом районного значения является снегоходная трасса в с. Арсеново. Требует использования транспорта для посещения.

Большинство достопримечательностей находятся в удаленности часа и более езды на автомобиле, что делает значительно снижает их привлекательность для экскурсий.

В случае появления водохранилища, оно станет значимым туристским магнитом в первую очередь для Участка 2, а также повысит привлекательность других участков кластера. В этом случае Достопримечательность ГЭС станет неактуальной.

Табл. 2. Ближайшие туристские достопримечательности

	Для Участка №1 Санаторий Борисовский		**Для Участка №2 На берегу будущего водохранилища**		**Туристская значимость объекта показа**
	Расстояние по автодороге, км	**Транспортная доступность**	**Расстояние по автодороге, км**	**Транспортная доступность**	
Крапивинская ГЭС (в текущем состоянии)	51 км	автомобиль	69 км	автомобиль	Федеральный округ
Водохранилище	37 км	автомобиль	0 км	автомобиль	Федеральный округ
Пляж (ближайшие организованные пляжи на р. Томь в наст. Время в пгт. Крапивинкий и Зеленогорский)	33 км	автомобиль	54 км	автомобиль	Регион
«Этнографический центр традиционной и воинской культуры «Мунгатский острог»	34 км	автомобиль	55 км	автомобиль	Регион
Снегоходная трасса (с. Арсеново)	28 км	автомобиль	9,5 км	автомобиль	Крапивинский р-н и соседние муниципальные образования
ГЛК Зеленогорский	46 км	автомобиль	65 км	автомобиль	Крапивинский р-н и соседние муниципальные образования
Ипподром (с. Кабаново)	44 км	автомобиль	75 км	автомобиль	Крапивинский р-н и соседние муниципальные образования
Крапивинский краеведческий музей	32 км	автомобиль	54 км	автомобиль	Крапивинский р-н и соседние муниципальные образования

Вблизи участков №2 и №6 расположен ряд археологических памятников. Требуется уточнение доступности и ценности данных объектов и возможность использования в туристических целях.

1.4. Выявление туристско-рекреационного потенциала исследуемой территории, а также основных показателей

Ключевыми факторами, определяющими туристко-рекреационный потенциал территории определяют ряд факторов, включающих, туристский профиль и ресурсы, климато-географические иные характеристики территорий, ландшафта; социально-экономические факторы, транспортные факторы, развитие обеспечивающей инфраструктуры.

Показателями реализации туристско-рекреационного потенциала являются параметры развития туристского рынка в регионе: наличие, состояние и посещаемость объектов показа, объем и динамика турпотока, объем и сегментация предложения, среднегодовая загрузка средств размещения, уровень развития и качество дополнительной туристской инфраструктуры и туристской среды, объем инвестиций и ввод новых объектов туризма и гостеприимства и другие.

Из факторов определяющих туристско-рекреационный потенциал и векторы развития исследуемой территории следует выделить следующие:

– Менталитет жителей Кемеровской области характеризуется ценностью семьи, традиционного уклада жизни, истории и традиций, «горячим сердцем» и закаленным трудом характером. Праздный образ жизни не приветствуются;

– Жители Кемеровской области характеризуются преимущественно среднем уровнем дохода. Высокая доля многодетных семей;

– В структуре семейных расходов массового населения приоритеты в здоровье детей, образовании, получении прикладных навыков;

– Высокая ценность культурно-исторического наследия, традиций;

– Регион обладает богатыми природными туристскими ресурсами, открывающими возможности для туризма. Крапивинский район обладает в первую очередь локальными туристскими достопримечательности, уступая популярным туристским территориям. Наибольшее влияние на туристскую привлекательность района оказывают наличие минеральных источников и Санаторий Борисовский, а также в перспективе будет оказывать водохранилище, при реализации планов по достройке ГЭС;

– Регион Кузбасс является промышленным и характеризуется тяжелой экологической ситуацией, высоким уровнем загрязнения воздуха, водных ресурсов, почвенного покрова. Отмечается высокий уровень заболеваемости и смертности, высокая потребность в лечении и профилактике заболеваний. Рабочие добывающих и промышленных отраслей имеют наибольший уровень дохода, но также и наиболее подвержены негативным факторам риска, имеют наибольший уровень стресса. Большинство городов и районов области также являются промышленными;

– Экологически благополучные районы, благоприятные для лечебно-оздоровительного и рекреационного отдыха – единичны. Крапивинский район относится к последним, а также имеет выраженный рекреационный и лечебно-оздоровительный профиль;

– Регион характеризуется суровым континентальным климатом, ограничивающим комфортный рекреационный туризм даже в летнее время;

– По данным исследований, более половины жителей Кемеровской области предпочитают отдых внутри региона. Развита приверженность отдыху в пределах России и родного края;

– Наиболее распространенным видами отдыха в регионе являются горнолыжный и активный (посещение природных территорий);

– Летом популярен отдых выходного дня в рекреационных природных локациях Кузбасса, отдых на российских и иностранных пляжных курортах, отдых в ближайших сибирских регионах – Алтай (Катунь), Новосибирская область (Обское море), Красноярск;

– Чаще всего отпуск жители региона берут в летнее время, проводят его на даче. Дети либо проводят время на даче, либо в летних лагерях региона;

– Детский отдых в лагерях высоко востребован. Инфраструктура лагерей имеет высокий оральный и физический износ. Условия пребывания часто некомфортные;

– В соседние регионы туристы из Кемеровской области едут на природные объекты, а также за более качественным и разнообразным предложением, услугами, сервисом. В пределах региона популярен отдых выходного дня: шашлыки, праздники;

– Хорошая экология, местные туристские ресурсы а также удобное относительно регионального центра расположение и комфортная транспортная доступность, делают Крапивинский район высококонкурентоспособным для развития качественного предложения в сегменте лечебно-оздоровительного и рекреационного туризма для локального (преимущественно в пределах региона) спроса, обеспечиваемого наибольшим числом платежеспособных и заинтересованных в данном типе предложения гостей (крупнейшие города и районы области);

– В рамках региона, основной объем турпотока и инвестиций в туристскую инфраструктуру приходится на Шерегеш. Данный курорт имеет федеральное значение и характеризуется собственной структурой спроса, отличающейся от региональных туристских локаций, в которых преобладает локальный спрос;

– Рассматриваемый комплекс участков характеризуется умеренной транспортной доступностью. В регионе наиболее развито использование общественного транспорта, жд сообщение. Также жители используют личный автотранспорт. Участки кластера у водохранилища характеризуются относительно низкой транспортной доступностью. Формирование организованного туристского потока может способствовать повышению показателей загрузки объектов.

Рекомендации:

– Для реализации туристско-рекреационного потенциала территории необходимо выстраивать позиционирование проектов с учетом преимуществ локаций и потребностей потенциальных гостей;

– Уникальные минеральные ресурсы, развитая медицинская база, целевое сегментно-ориентированное предложение, направленное на профилактику и лечение наиболее распространенных в регионе заболеваний в сочетании с качественным размещением, питанием и оздоровительной и рекреационной инфраструктурой сделают санаторий одним из лидеров не только региона, но и СФО;

– Досугово-развлекательные, культурно-познавательные, событийные возможности для семей, детей является вторым рекомендуемым вектором развития территории. Наличие водохранилища с «большой водой» создаст дополнительный фактор туристской привлекательности регионального значения;

– Участки кластера можно разделить на более приоритетные, характеризующиеся преимуществами туристских ресурсов и расположения (№1 (санаторий), №7 (вблизи источника минеральной воды и санатория) и №2 (у будущего водохранилища). А также дополнительные;

– Развитие ключевых участков позволит усилить имеющиеся и создать новые точки туристского притяжения, сформировать новые туристские маршруты, увеличить объем туристского потока на рассматриваемую территорию, а также повысить инвестиционную привлекательность дополнительных участков кластера для создания дополнительной инфраструктуры;

– Таким образом развитие кластера будет способствовать развитию туризма в Крапивинском районе и регионе в том числе посещению существующих и созданию новых достопримечательностей, развитию транспортно-дорожной сети и инженерной инфраструктуры, повышению показателей развития туризма. Также реализация проекта будет иметь значимые для округа и региона социально-экономические эффекты в области медицины и здоровья, повышения качества жизни, детского образования, сохранения культурно-исторического наследия, создание новых рабочих мест, рост ВРП и иные.

1.5. Транспортная доступность для потенциальных туристов (дороги, общественный транспорт, водный транспорт)

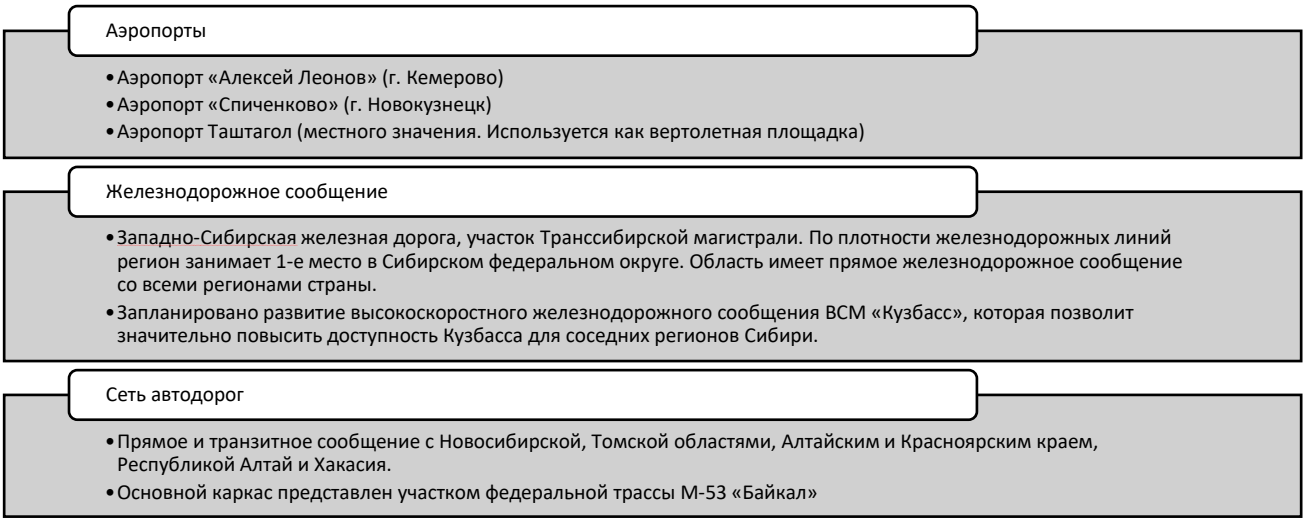


Рис. 14. Транспортная инфраструктура Кузбасса

Кузбасс имеет самую развитую сеть маршрутов общественного транспорта в Сибири.

Крапивинский район территориально расположен вне зоны расположения железнодорожных транспортных коридоров, но в зоне транспортной доступности до узловых основных железнодорожных станций сети железных дорог Кузбасского отделения Западно-Сибирской железной дороги), - городов Кемерово и Ленинск-Кузнецкий.

Автомобильное сообщение обеспечивает связь между всеми населенными пунктами округа, кроме населенных пунктов, расположенных на правом берегу р. Томь. Основа транспортного каркаса - По типу покрытия, - 47% составляют дороги с асфальтобетонным (усовершенствованным) покрытием, с гравийным покрытием (переходного типа) - 53%. Остальные – дороги низшего типа, без покрытия. Основная автодорога - участок трассы областного значения меридионального направления Кемерово – Новокузнецк.

Речной флот по р. Томь в настоящее время функционирует в виде локальных речных перевозок. Имеет перспективы развития в случае создания водохранилища и развития туризма при условии модернизации и создания новой речной инфраструктуры.

Табл. 3. Транспортная доступность участка Санаторий Борисовский. Расстояние по автодорогам от основных населенных пунктов до сан. Борисовский

	Время в пути на автомобиле	Расстояние по автодороге	Альтернативные виды транспорта
Кемерово	1ч 15 мин	85	Автобус 1ч 45 мин
Ленинск-кузнецкий	45 мин	46	Автобус 1 ч 15 мин
пгт. Крапивинский	27 мин	32	Автобус 45 мин
Новокузнецк	2 ч 10 мин	176	Автобус, Ж/Д

	Время в пути на автомобиле	Расстояние по автодороге	Альтернативные виды транспорта
			С пересадкой в Кемерово или Новокузнецке:
Новосибирск	4 ч 15 мин	290	Автобус Ж/Д
Томск	3 ч 35 мин	290	Автобус Ж/Д (Новокузнецк)
Красноярск	8 ч 20 мин	600	Самолет Ж/Д (Новокузнецк) Автобус
Барнаул	4 ч 30 мин	350	Ж/Д (Новокузнецк) Автобус
Москва	2 дня 25 мин	3 700	Самолет, Ж/Д
Санкт-Петербург	2 дня 6 ч 35 мин	4 300	Самолет, Ж/Д

Транспортная доступность сан. Борисовский характеризуется как хорошая.

На автомобиле основной путь из региональных центров проходит по 4-полосной скоростной автомагистрали Кемерово-Новокузнецк с высоким качеством покрытия. Около 24 км - по местной 2-полосной дороге Чусовитино-Арсеново с асфальтовым покрытием.

В 150 м от Санатория расположена остановка общественного транспорта (останавливаются 3 маршрута), от которой на Автобусе можно добраться до Ближайших населенных пунктов, в т.ч. г. Кемерово, Ленинск-Кузнецкий.

Из Новокузнецка до сан. Борисовский прямое сообщение общественным транспортом отсутствует. Добраться можно с пересадкой через Ленинск-кузнецкий.

Также с пересадкой через г. Кемерово и г. Новокузнецк в санаторий можно добраться общественным транспортом (автобус, ж/д, авиа) из региональных центров соседних областей, Москвы, Санкт-Петербурга.

Табл. 4. Ближайшие крупные транспортные узлы

	Расположение, наименование	**Расстояние от сан. Борисовский, км по автодороге**
Ж/Д	Вокзал Ленинск-Кузнецкий	44 км
Аэропорт	Аэропорт Кемерово им. А.А. Леонова	76 км
Автовокзал	Ленинск-Кузнецкий автовокзал	44 км
Речной порт	Пристань, г. Кемерово, улица Правая Гавань, 1А	87 км

Участок №7 расположен в 1 км по прямой и около 3 км по автодороге от Санатория Борисовский (в отсутствие данных о расположении и границах участка, объект оценивался по расположению скважины борисовская).

Общая транспортная доступность от ключевых городов и транспортных узлов сопоставима с санаторием. Для оценки транспортной доступности подъезда к участку от с. Борисово требуются данные о точном расположении и границах участка. По предварительным данным участок расположен рядом со скважиной Борисовская. Автодорога до границы участка по данным онлайн-карт может отсутствовать.

Транспортная доступность Участка №2 свх. Арсеновский (на берегу будущего водохранилища)

Участок 2 расположен примерно в 25 км восточнее участка 1.

Транспортная доступность участка сложная. Общая длина пути от с. Борисово составляет 35 км.

От с. Борисово к участку №2 идет местная дорога Чусовитино-Арсеново. После с. Арсеново – около 9,5 км - местная дорога Арсеново-Салтымаково. Покрытие дорог требует уточнения. Предположительно до с.Арсеново автодорога имеет асфальтовое покрытие. Далее – гравийное или смешанное.

Ближайшая остановка общественного транспорта – автостанция с. Арсеново. Останавливаются 3 рейсовых маршрута. Далее -расстояние по местным автодорогам от 8 до 9,5 км – требует уточнения доступность локации.

Рядом с участком по дороге Арсеново-Салтымаково находится паромная переправа через р. Томь (уточнить рабочее состояние).

В случае создания водохранилища и расположения участка у воды, возможно создание водных маршрутов и инфраструктуры. Требует дополнительного исследования.

Транспортная доступность других участков кластера

Другие участки кластера расположены между участками 1 и 2.

Участки №3,4,5 расположенные вблизи с. Каменка характеризуются хорошей транспортной доступностью и расположены в 13 км восточнее с. Борисово по автодороге Чусовитино-Арсеново. Ближайшая остановка общественного транспорта – автостанция с. Каменка в пешей доступности от участков.

Участок №6, расположенный между с. Арсеново и участком №2 расположен в 5 км на северо-восток от с. Арсеново по неуточненной местной дороге или 6 км по дороге Арсеново-Салтымаково.

2. Анализ деятельности санатория «Борисовский»

2.1. Анализ инфраструктуры санатория

Табл. 5. Анализ инфраструктуры санатория

Техническое оснащение			
1	Котельная	Котельная работает на твердом топливе уголь. Передана на баланс Муниципалитета с 2009г. Котельная создает отрицательный эффект на окружающую среду как санатория, так и жилого дома.	В перспективе при решении реализации 2-й очереди Санаторного комплекса - необходимо. Включить в программу газификации. Возможность имеется. Необходимо установить фильтрующий элемент угольной котельной.
2	Энергоснабжение	Имеется 2 КТП. Переданы на баланс Муниципалитета с 2009г.	Возможности увеличения мощности имеются в рамках реализации новой территории.
3	Канализация	КНС имеется.	Требуется аудит КНС и реновация. Передана на баланс Муниципалитет с 2009г. Требуется аудит КНС на предмет возможности эксплуатации при увеличенной нагрузке сточных вод с учетом 2-й очереди.
4	ВЗУ Санатория	ВЗУ с водоподготовкой находится за территорией санатория. Не огороженная территория. Требуется аудит технологической работы скважины с уточнением дебета воды. Требуется модернизация ВЗУ с установкой современной водоподготовки для нужд санатория.	Необходимо осуществить ограждение ВЗУ приведение в состояние организованного места с зоной санитарной охраны источников водоснабжения (СанПиН 2.1.4.1110-02).
5	Прачечная	Прачечная работает на двух стирально-отжимных машинах российского производителя «Вязьма» по 15 кг производительности. 3 сушильных машины и 2 пристенных коландра.	Проект прачечной позволяет установить три разноплановые по загрузке стирально-отжимные машины, а так же сушильные машины и 2 коландра более производительные. При модернизации площадь и мощность прачечной позволит обслуживать увеличенный номерной фонд с учетом регламента работы прачечной 12 часов. Мощность по электроэнергии имеется, однако стоит в рамках оптимизации затрат с учетом расположения прачечной рядом с котельной - рассмотреть и

Техническое оснащение			
			поставить прачечное оборудование работающее на пару.
6	Гаражный комплекс	Имеется гаражный комплекс.	Требуется аудит транспортных средств и оперативный расчет в потребности транспортных средств при реализации развития санаторного курортного комплекса «Борисовский».
7	Столярный цех	Имеется столярный цех.	Требуется дополнительное обсуждение в модернизации столярного цеха и производственной программы по формированию в потребности различных изделий для внешнего декора территории.
8	Скважины Борисовская	Находится в 5 км от санатория «Борисовский». Поддерживается в хорошем состоянии как помещение скважины так и прилегающая территория. Организована санитарная зона охраны по периметру.	В рамках реализации проекта санаторно-курортного комплекса – санатория «Борисовский». Рассмотреть возможность при организации проекта «Тихая заводь» - создание питьевого бювета в Эко стиле. Создание загородного комплекса из гостевых домов модульного типа. -1 этап.
9	Бювет (Старое здание за территорией санатория но входящее в зону земельного участка санатория)	Наиболее привлекательным зданием является здание бывшего бювета, расположенного за территорией санатория огороженной забором. Данная территория является территорией санатория и в последствии может при реконструкции использоваться как полноценный бювет.	Внешнее архитектурное строение находится в хорошем состоянии. При проведении экспертизы технического состояния здания. Здание подвергается реставрации и входит в комплекс зданий нового санаторно-курортного комплекса как место притяжения гостей и отдыхающих санатория.
10	Жилое здание	За территорией расположено служебное здание для сотрудников. В настоящее время все квартиры приватизированы.	Имеется место для строительства еще одного корпуса жилого здания. Имеется пятно застройки.
11	Общежитие для сотрудников	Общежитие для сотрудников отсутствует. Проблема решается за счет возведения корпуса общежития квартирного типа.	Имеется площадка для строительства корпуса под общежитие с возможностью расширения площади застройки.В рамках реализации развития санаторно-курортного комплекса требуется привлечение дополнительного персонала как линейного для обслуживания, так и младшего медицинского персонала и врачей.

2.2. Анализ услуг и медицинских программ

Санаторий «Борисовский» предлагает 5 лечебных программ в соответствии с профилем лечения, санаторно-курортную путевку с комплексом лечебных процедур, назначаемых врачом санатория, а также оздоровительную путевку без лечения. Детские программы отсутствуют. Длительность программ от 10 до 14 дней. Короткие программы, программы выходного дня не представлены. Оздоровительная путевка не ограничена минимальным сроком пребывания.

Табл. 6. Анализ услуг и медицинских программ

Название программы	Описание	Ключевые мед.услуги	Продолжительность (дней)	Стоимость на 1 чел. в день при размещении в двухместном стандартом номере, руб.	Включено в стоимость
Оздоровление беременных женщин	Профилактика осложнения беременности и родов	Прием терапевта, прием минеральной воды, лечебное питание, консультация психолога, комната психологической разгрузки, фитобар, бассейн, ЛФК	10,14	3110	Проживание, 4-х разовое питание, лечение по программе, бассейн, минеральная вода
Коррекция веса	Максимальная эффективность в процессе похудения и удержания веса благодаря нормализации обмена веществ	Прием терапевта, прием минеральной воды, ЛФК, низкокалорийная диета, ванны механические, душ шарко, свингмашина, сауна, ИК-сауна, аквааэробика	10,12	3270	Проживание, 4-х разовое питание, лечение по программе, бассейн, минеральная вода
Очищение организма	Выведение шлаков и токсинов из организма	Прием терапевта, прием минеральной воды, ЛФК, низкокалорийная диета, ванная, лимфодренажный массаж, очистка кишечника, фито чай, ИК-сауна, аквааэробика	10	3255	Проживание, 4-х разовое питание, лечение по программе, бассейн, минеральная вода
Здоровые суставы	Комплексное лечение заболеваний суставов	Прием терапевта, прием минеральной воды, ЛФК, физиолечение, ванны, аквааэробика	12	3220	Проживание, 4-х разовое питание, лечение по программе, бассейн, минеральная вода

Название программы	Описание	Ключевые мед.услуги	Продолжительность (дней)	Стоимость на 1 чел. в день при размещении в двухместном стандартом номере, руб.	Включено в стоимость
Здоровый позвоночник - путь к здоровью	укрепить свой позвоночник, избавиться от боли, научиться вести активный образ жизни.	Прием терапевта, при минеральной воды, ЛФК, физиолечение, ванны, массаж одной зоны, массажная кровать, аквааэробика	12	3320	Проживание, 4-х разовое питание, бассейн, минеральная вода
Оздоровительная путевка	Проживание без лечения	Прием терапевта		2900	Проживание, 4-х разовое питание, бассейн, минеральная вода
Санаторно-курортная путевка	Комплекс санаторно-курортного лечения формируется для пациента индивидуально		н/д	3500	Проживание, 4-х разовое питание, бассейн, минеральная вода

Санаторий предлагает большой выбор медицинских услуг: приемы врачей, разные виды массажей и ЛФК, ингаляции, физиотерапию, озонотерапию, процедуры для кишечника, теплолечение, лабораторные исследования. Услуги водолечебницы включают большой выбор ванн, душей, бассейн, сауны и футобочку.

Среди прочих услуг санатория, указанных в прейскуранте, – аренда зала для мероприятий, площадок и принадлежностей для барбекю, экскурсионные поездки, прокат гироскутера, снегохода и игровой приставки.

2.3. Анализ существующей территории и её потенциала

Табл. 7. Анализ существующей территории и её потенциала

№ п/п	Наименование	Текущее состояние	Комментарии
1	Навигация	Навигация имеется. Зрительно восприятие навигации обыкновенный указатель, сливающийся в тексте букв.	Требуется обновление в стандартном варианте для большого зрительного внимания проезжающих. Требуется на ранней за 1-1,5 км навигация указатель предупреждающий об повороте на Санаторий Борисовский
2	Подъезд к объекту	Дорожное полотно хорошего качества.	Требуется скашивание травы по периметру дороги. Необходимо осуществить огораживание ВЗУ приведение в состояние организованного места с зоной санитарной охраны источников водоснабжения (СанПиН 2.1.4.1110-02)
3	КПП	Имеется. КПП не соответствует уровню формирования облика санаторно- курортного комплекса.	Требуется формирование Visitor Center при планировании единого центра размещения с учетом развития территории санаторно-курортного комплекса.
4	Парковка	Парковка на 50 м/м при планировке парковки и нанесения разметки. Основание - асфальт .	Возможно расширение парковки до 70 м/м.
5	Стела Санаторий Борисовский	Отсутствует.	Требуется формирование облика Санаторного комплекса Борисовский
6	Территория санатория, Ландшафтное оформление	Территория отеля поддерживается ландшафтной службой отеля. Проводятся работы по дополнительному улучшению ландшафтных зон.	Учитывая, что рассматривается 2 – очередь развития Санаторного комплекса, требуется комплексный подход к формированию Центральной части въездной и входной зоны. Центральный круг (Обустройство Фонтана) Место привлечения гостей.
7	Дорожное полотно на территории Санатория.	Дорожное полотно по территории асфальт. Качество дорожного покрытия хорошее.	Требуется аудит покрытия – имеются зоны (зонные ямы сбора дождевой воды) требуется организация водоотвода либо точечного ремонта впадин. Входная зона в санаторий требует реконструкции с организаций трехступенчатой грязезащитной.

Табл. 8. Дополнительная территория

№ п/п	Наименование	Текущее состояние	Комментарии
1	Тихая Заводь у Скважины «Борисовская»	Имеется Тихая Заводь у Скважины Борисовская. В настоящее время земля в зоне Тихой Заводи не используется. Красивое место окруженное сосновым лесом.	В рамках реализации проекта развития санаторно-курортного комплекса предлагается рассмотреть возможность использование земли у заводи для реализации проекта модульных домов как дополнительный номерной фонд для коммерческих отдыхающих санатория «Борисовский» Загородный гостиничный комплекс будет состоять из гостевых модульных домов, ресторана, СПА комплекса и различных тематических площадок. Предлагается рассмотреть возможность создание питьевого бювета в эко стиле с учетом расположения в 150м скважины «Борисовская» что даст возможность мета притяжения гостей как г Кемерово, так и других городов расположенных рядом. Данная программа может быть 1 этапом привлечения ГЧП в проект создание санаторно-курортного комплекса «Борисовский» и развития на его территории дополнительного номерного фонда.

2.4. Анализ целевой аудитории

– Основной сегмент в составе целевой аудитории в настоящее время составляют гости санатория, приезжающие по субсидируемым путевкам;

– Спрос локальный (внутри региона);

– В составе приезжающих как одиночные гости, так и семьи с детьми;

– Возрастной состав преимущественно 40+;

– Коммерческий спрос и спрос на дополнительные услуги занимает небольшую долю в связи с преобладающим в настоящий момент ценовым сегментом ниже среднего и низкой конкурентоспособностью предложения.

2.5. Анализ конкурентной ситуации

Ключевыми конкурентами объекта являются санатории, имеющие схожий профиль, структуру предложения, параметры спроса и расположения, объединенные таким образом единой зоной конкурентного влияния.

В качестве ключевых конкурентов были выбраны следующие комплексы:
- Танай 3*, 193 номера;
- Кедровый бор 2*, 127 номеров;
- Энергетик, без звезд, 57 номеров;
- Лесное озеро 3*, 46 номеров;

Номерной фонд объектов от 46 до 193 номеров. Самый большой и разнообразный номерной фонд, включающий шале и коттеджи, представлен в Комплексе Танай.
Ближе всего к Кемерово расположены санатории Кедровый бор и Энергетик. Наибольшей удаленностью характеризуется санаторий Лесное озеро.
Профили лечения всех объектов включают схожие направления, однако собственные минеральные источники представлены только в Санатории Борисовский и комплексе Танай.
Точки питания в большинстве объектов представлены столовыми с диетическим меню. Дополнительное фито-кафе имеется только в комплексе Лесное озеро.
Конференц и банкетная инфраструктура, развлекательные возможности во всех объектах скудные.
СПА/велнесс инфраструктура в объектах с большим номерным фондом более развита.
Ценовая политика на дополнительные услуги сопоставима в целом сопоставима в исследуемых объектах.
Из дополнительных туристских магнитов, расширяющих структуру и объем ЦА, представлен ГЛК в комплексе Танай, который также востребован жителями Новосибирской области.
В целом можно говорить о том, что качественное современное предложение слабо представлено в области. Все объекты характеризуются в разной степени обновленной инфраструктурой и предложением, чаще в формате реновации инфраструктуры. Новые услуги и инфраструктура, интересные платежеспособной аудитории сегментов средний и выше, представлены скудно, что открывает возможности развития для исследуемого объекта и позволит занять высокие конкурентные позиции на рынке качественных современных лечебно-оздоровительных объектов.

2.6. Анализ конкурентной ситуации

Табл. 9. Сравнение исследуемого объекта с ключевыми конкурентами

	Санаторий Борисовский	Танай	Кедровый бор	Энергетик	Лесное озеро
Расположение	Кемеровская область, Крапивинский муниципальный округ, село Борисово	Промышленновский район, с. Ваганово	Кемеровский р-он, д. Подъяково	Топкинский Муниципальный округ, территория зона отдыха, Топкинская роща	Гурьевский район, Лесное озеро
Официальная классификаций	3*	3*	2*	Без звезд	3*
Номерной фонд	121 номер	148 номеров, 40 шале, 3 коттеджа	127 номеров	57 номеров	46 номеров
Сайт	https://www.sanbor.ru/	www.tanay42.ru	https://kedbor.ru	https://energetic-sanatory.ru	https://lesnoezero-42.ru
Удаленность от регионального/районного центра	100 км от Кемерово	118 км от Кемерово 160 км от Новосибирска	30 км от Кемерово	5 км от Кемерово	144 км от Кемерово 158 км от Новокузнецка
Профиль лечения	Гинекологические заболевания Оздоровление беременных женщин Заболевания эндокринной системы, расстройства питания и нарушения обмена веществ Заболевания нервной системы	Заболевания сердечно-сосудистой системы, органов дыхания, опорно-двигательного аппарата, функциональное расстройство нервной системы (расстройство вегетативной нервной системы). Болезни желудочно-кишечного тракта, гинекология,	Болезни костно-мышечной системы Болезни мочеполовой системы Болезни нервной системы Болезни органов дыхания Болезни системы кровообращения Болезни уха, горла, носа	Болезни позвоночника и суставов Болезни нервной системы Болезни органов дыхания Болезни сердечно-сосудистой системы Синдром хронической усталости	Заболевания центральной нервной системы Заболевания сердечно-сосудистой системы Заболевания костно-мышечной системы Заболевание органов дыхания Оздоровительные программы для детей

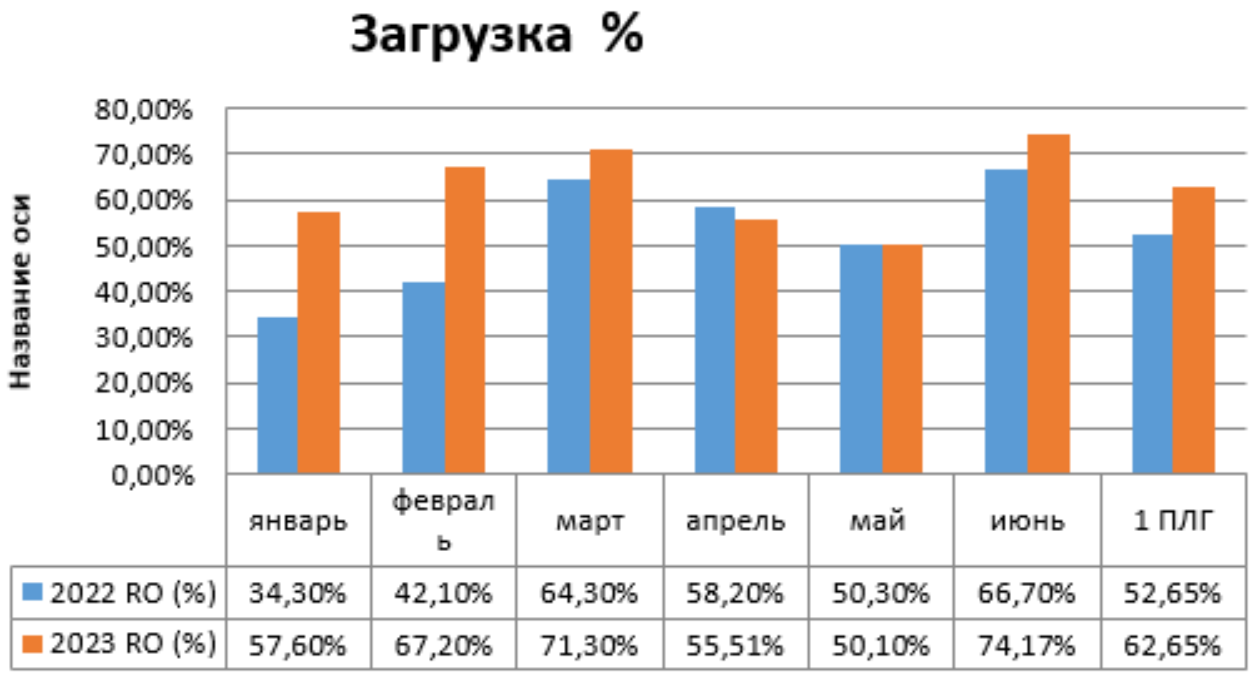
	Санаторий Борисовский	Танай	Кедровый бор	Энергетик	Лесное озеро
	Заболевания опорно-двигательного аппарата Заболевания дыхательной системы и ЛОР-органов Заболевания почек и мочевыводящих путей Заболевания сердечно-сосудистой системы Заболевания желудочно-кишечного тракта	офтальмология, болезни уха, горла и носа, лечение кожных заболеваний	Болезни эндокринной сис., расстройства питания и нарушения обмена веществ Гинекология Общетерапевтический Профессиональные болезни Урология		
Размещение	111 Номеров первой категории (одноместных, двухместных, трехместных) 11 номеров высшей категории «Джуниор сьют», «Апартамент» (двухкомнатный двухместный)	8 типов номеров от 18 до 40 кв.м, 4 типа шале 100кв. м. разного уровня комфортности, на 4 чел. от шале, коттеджи на 8 чел.	Номер 1й категории двухместный: 87 Номер 1й категории одноместный: 16 Номер 1й категории семейный (3х местный): 3 Джуниор сюит: 6 Люкс двухкомнатный: 9 Апартаменты двухкомнатные: 5 Сюит: 1	Номера эконом с удобствами на этаже, 2-х и 3-х комнатные стандартные номера, люксы	Стандартные однокомнатные и двухкомнатные номера
Питание	Столовая	Столовая	Столовая	Столовая	Столовая, фитокафе
Велнесс & SPA	Бассейн, водолечебница, Открытый бассейн с минеральной водой	Спа-комплекс, открытый и закрытый бассейны, комплекс саун, баня с теплой купелью Офуро	Бассейн и сауна	Баня, сауна, мини-бассейн	Сауна, мини-бассейн, открытый бассейн

	Санаторий Борисовский	Танай	Кедровый бор	Энергетик	Лесное озеро
Фитнес/спорт	Спортивные площадки, пункт проката спортивного оборудования, настольный теннис	Тренажерный зал, спортивные площадки, спортивный комплекс с залами общей площадью 1500 кв.м.	Тренажерный зал, универсальный спортивный зал, спортивные площадки, теннисный корт	Зал ЛФК, теннисный корт, волейбольная площадка	Тренажерный зал
beauty	Парикмахерская		Косметический кабинет		Детская площадка
Развлекательная	Зоны барбекю, бильярд, анимация, караоке, кинозал, настольные игры	Горнолыжный комплекс, парк дикой природы (зоопарк), пейнтбол	Кинозал	Нет	Нет
Событийная		2 конференц-зала	Конференц-зал, банкетный зал	Конференц-зал	Актовый зал
Детская	Детская площадка	Детская площадка	Детская площадка	Детская площадка	Детская комната, детская площадка
Иное	Собственный минеральный источник	Собственный минеральный источник			
Рейтинг Яндекс	4,7	4,7	4,7	4,0	5,0
Стоимость оздоровительного пакета (стоимость программы на 14 дней на 1 чел)	Оздоровительная путевка 55 300 руб. Мать и дитя 71 400 руб. Санаторно-курортная путевка 64 120 руб. Мать и дитя 86 400 руб.	Лечебно-оздоровительная: 62400 руб. Мать и дитя: 80000 руб. взр. + реб.	Антистресс 54910 Боль в спине 80460 Сильный иммунитет – залог здоровья 49190 Wellness программа «Коррекция веса, detox, бьюти» 84850	Санаторно-курортная путевка 44800 руб. Путевка «Мать и дитя» 63000 взр.+реб.	Санаторно-курортная классика 52300 руб. Мать и дитя 101080 взр.+реб.

	Санаторий Борисовский	Танай	Кедровый бор	Энергетик	Лесное озеро
Выборочная стоимость дополнительных услуг	Бассейн 220р/40 мин Массаж головы 270р Сауна 360р/60 мин Ванна пантовая 315р Общий анализ крови 250 р Аренда конференц-зала 1800 р/60 мин Прокат снегохода 500р/30 мин	Аренда малого конференц-зала: 1 250 р/час, 10 000р/сут Аренда большого конференц-зала 50 000 р/сут Бильярд 500р/час Прокат квадроцикла (с инструктором) 20 мин - 1000,00	Общий анализ крови 232р Массаж головы 214р Бассейн и сауна 350 р/час Ванночка с пантогематогеном 656 р Аренда конференц-зала в здании столовой 770 р/час		Массаж головы 450 р Сауна с бассейном 350р

2.7. Анализ операционной деятельности

По итогам анализа имеющихся данных, санаторий демонстрирует приемлемые показатели загрузки, характерные для объектов сопоставимого типа.
В силу профиля предложения и структуры спроса сезонность низкая.
Динамика от 2022 к 2023 году положительная. Рост более 10%.



	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	1 ПЛГ
2022 RO (%)	34,30%	42,10%	64,30%	58,20%	50,30%	66,70%	52,65%
2023 RO (%)	57,60%	67,20%	71,30%	55,51%	50,10%	74,17%	62,65%

Рис. 15. Загрузка Санатория «Борисовский»

Преобладание бюджетных гостей в структуре ЦА является причиной низкого спроса на дополнительные услуги.
Ценовой сегмент ниже среднего определяет заниженную, относительно рынка, стоимость оздоровительных пакетов, что ведет к отсутствию финансирования для обновление материально-технической базы и невозможности формирования конкурентоспособного предложения.

Рекомендации по результатам проведенного анализа и интервью: развитие комплекса с целью расширения коммерческого платежеспособного сегмента.
Провести анализ рынка и предпроектную подготовку для разработки концепции и предложения, отвечающего потребностям потенциального платежеспособного спроса, разработка бизнес-плана с целью обоснования необходимого объема инвестиций, оценки экономической целесообразности и определения этапности реализации проекта.

2.8. Анализ финансовой деятельности

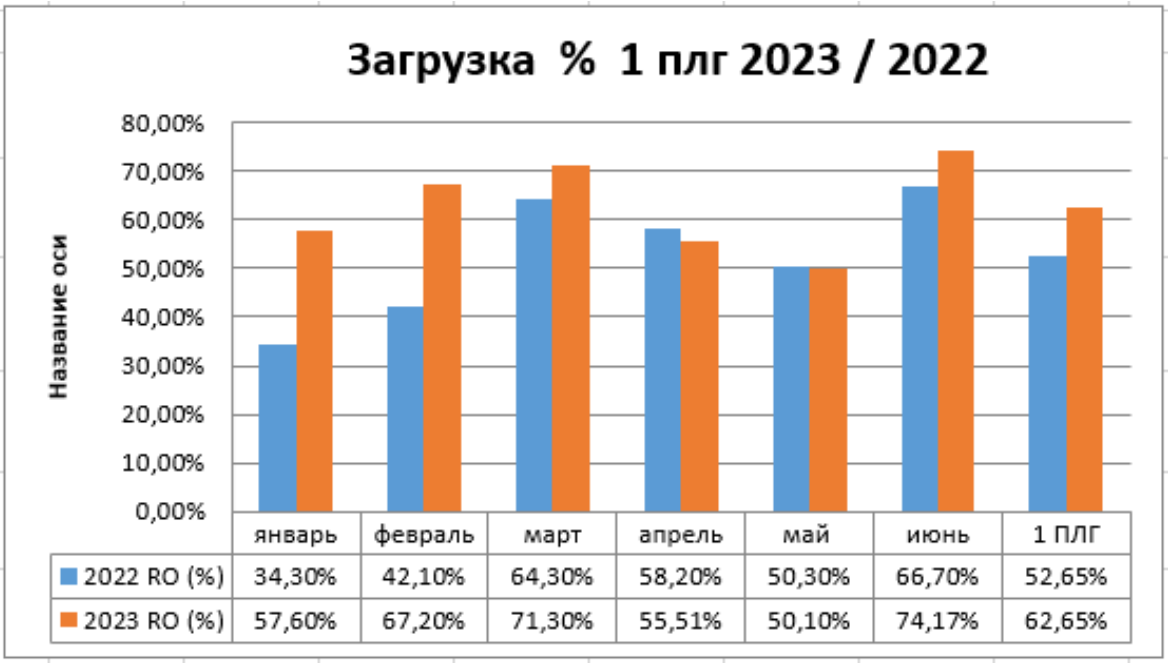
2.8.1. Анализ операционной деятельности

По итогам анализа имеющихся данных санаторий демонстрирует приемлемые показатели загрузки, характерные для объектов сопоставимого типа.

В силу профиля предложения и структуры спроса сезонность низкая.

Динамика от 2022 к 2023 году положительная. Рост за 1 полугодие 10%

– Январь 2023 – рост загрузки на 23,3 % в сравнении с январём 2022 г.
– Февраль 2023 - рост загрузки на 25,10 % в сравнении с февралем 2022 г.
– Март 2023 – рост загрузки на 7 % в сравнении с мартом 2022 г.
– Апрель 2023 – снижение загрузки на 2,7 % в сравнении с апрелем 2022 г.
– Май 2023 – снижение загрузки на 0,2 % в сравнении с маем 2022 г.
– Июнь 2023 – рост загрузки на 7,5 % в сравнении с июнем 2022 г.



	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	1 ПЛГ
2022 RO (%)	34,30%	42,10%	64,30%	58,20%	50,30%	66,70%	52,65%
2023 RO (%)	57,60%	67,20%	71,30%	55,51%	50,10%	74,17%	62,65%

Рис. 16. Загрузка Санатория «Борисовский» за 1 полугодие 2023/2022

По имеющимся данным по койко-местам в 1 полугодии 2023 г в сравнении с 1 полугодием 2022 наблюдается рост показателей койко-мест по сегменту коммерческие платные, за исключением мая 2023:

– Январь 2023 – рост на 98 %
– Февраль 2023 - рост на 52 %
– Март 2023 – рост на 4%
– Апрель 2023 – снижение на 30 % - загрузка в мае также имеет факт снижения на 0,2%
– Май 2023 – снижение загрузки на 0,2 %
– Июнь 2023 – рост на 35 %

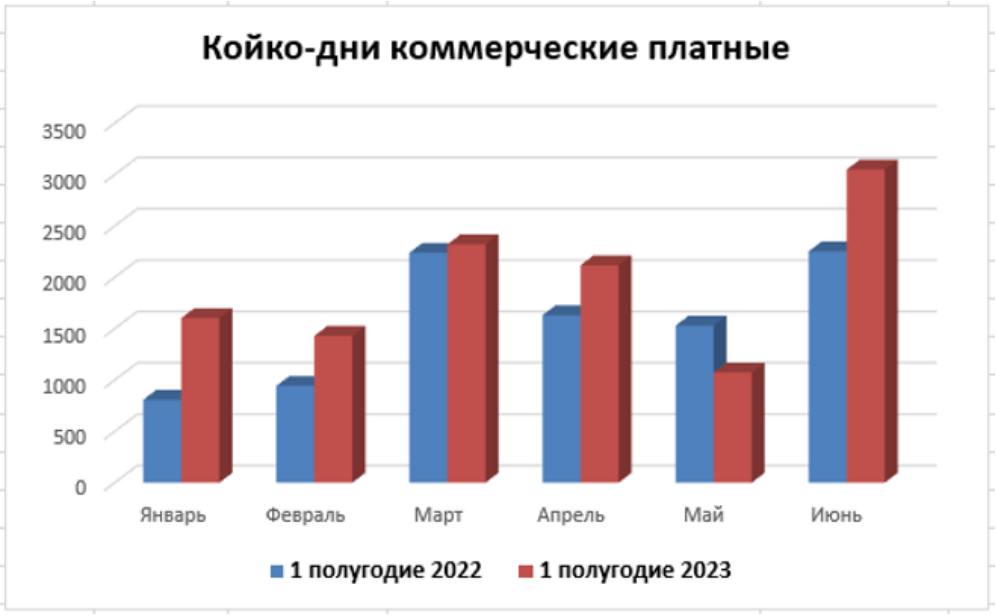


Рис. 17. Койко-дни коммерческие платные

Итоги сравнительного анализа койко-мест коммерческих платных в 1 полугодии 2023 года в сравнении с 1 полугодием 2019 года демонстрируют в общем снижение в 2023 году:

– Январь 2023 – снижение на 7 %
– Февраль 2023 - снижение на 43 %
– Март 2023 – снижение на 21%
– Апрель 2023 – снижение на 21 %
– Май 2023 – рос на 16%
– Июнь 2023 – снижение на 13 %

Рис. 18. Койко-дни коммерческие платные за 1 полугодие 2023/2019

По имеющимся данным по койко-местам по сегменту коммерческие выходного дня в 1 полугодии 2023 г в сравнении с 1 полугодием 2022 наблюдаются следующие результаты:

– Январь 2023 – снижение на 34 %
– Февраль 2023 - рост на 182 %
– Март 2023 – рост на 83%
– Апрель 2023 – снижение на 19 %
– Май 2023 – снижение загрузки на 1 %
– Июнь 2023 – рост на 50 %

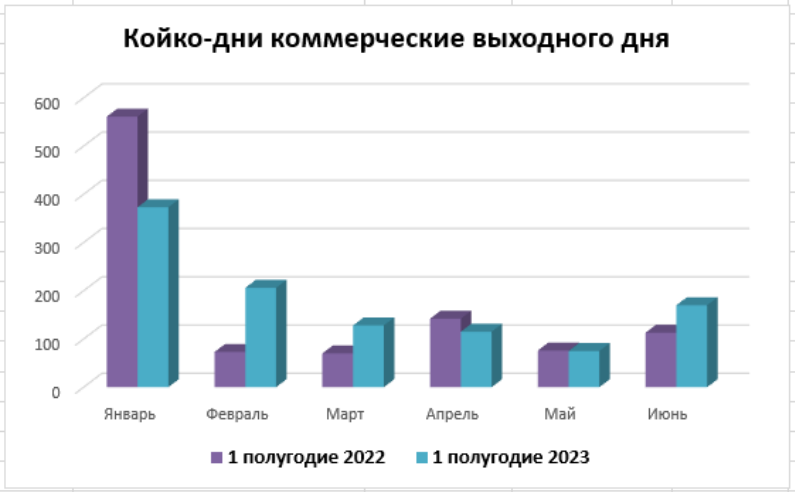


Рис. 19. Койко-дни коммерческие выходного дня

Итоги сравнительного анализа койко-мест коммерческих выходного дня в 1 полугодии 2023 года в сравнении с 1 полугодием 2019 года демонстрируют в общем снижение в 2023 году:

– Январь 2023 – снижение на 70 %
– Февраль 2023 - рост на 19 %
– Март 2023 – снижение на 69%
– Апрель 2023 – рост на 37 %
– Май 2023 – снижение на 42%
– Июнь 2023 – снижение на 4 %

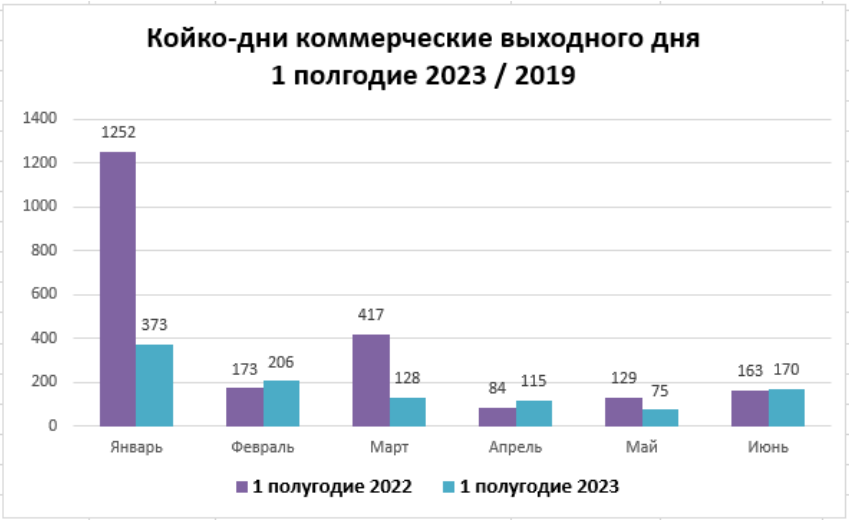


Рис. 20. Койко-дни коммерческие выходного дня за 1 полугодие 2023/2019

Данные показателя снижения в мае связаны с выходными днями, в 2023 году не было длительных выходных, а именно:
– май 2019 год выходные на майские праздники: с 01 по 05 мая и с 9 по 12 мая
– май 2023 годы выходные на майские праздники 1 мая, 6 и 7 мая, 8 и9 мая.

Рекомендации по результатам проведенного анализа:

В месяцы с длительными выходными и снижением показателя проживающих по сегменту выходного дня необходимо:
– тщательно провести анализ тарифной политики, была ли она динамической
– проанализировать акции и спецпредложения
– проанализировать рекламу
– количество отмен, незаездов
– онлайн-рейтинг, провести анализ отзывов и ответов по ним, провести работу по повышение качества сервиса
– обязательно проанализировать и провести сравнение с конкурентами.

Аналогично в месяцы со снижением показателей по сегментам коммерческие платные и выходного дня так же необходимо привести анализ спада по тем же показателям:
– провести анализ тарифной политики, была ли она динамической
– проанализировать акции и спецпредложения
– проанализировать рекламу
– количество отмен, незаездов
– онлайн-рейтинг, провести анализ отзывов и ответов по ним, провести работу по повышение качества сервиса
– обязательно проанализировать и провести сравнение с конкурентами.

Преобладание бюджетных гостей в структуре ЦА является причиной низкого спроса на дополнительные услуги. Более подробно по статьям дохода в разделе «Анализ финансовой деятельности»
Ценовой сегмент ниже среднего определяет заниженную относительно рынка стоимость оздоровительных пакетов, что ведет к отсутствию финансирования для обновление материально-технической базы и невозможности формирования конкурентоспособного предложения.
Рекомендации по результатам проведенного анализа и интервью: развитие комплекса с целью расширения коммерческого платежеспособного сегмента.
Провести анализ рынка и предпроектную подготовку для разработки концепции и предложения, отвечающего потребностям потенциального платежеспособного спроса, разработка бизнес-плана с целью обоснования необходимого объема инвестиций, оценки экономической целесообразности и определения этапности реализации проекта.

2.8.2. Анализ финансовой деятельности

Анализ по статьям дохода 1 полугодие 2023 в сравнении с 1 полугодием 2022

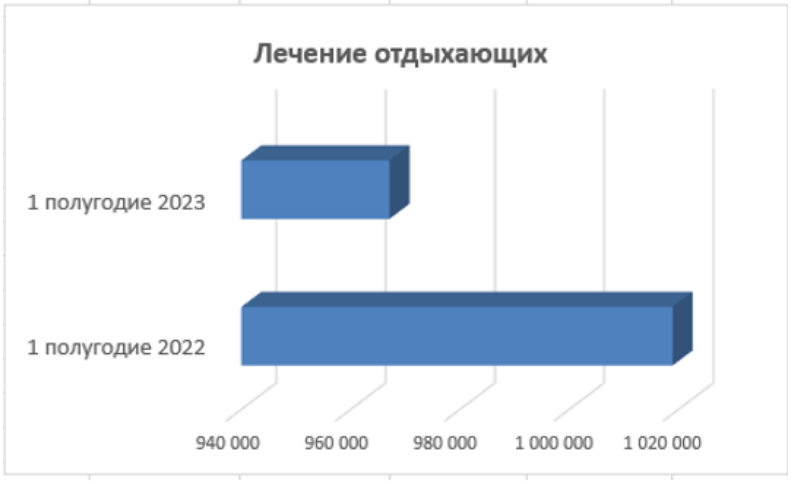


Рис. 21. Доход от лечения отдыхающих

По итогам 1 полугодия 2023 г наблюдается снижение дохода по статье лечение отдыхающих на минус 5% в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

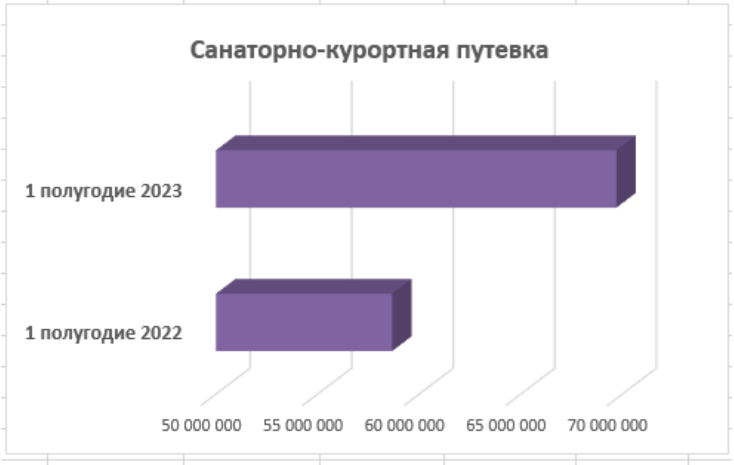


Рис. 22. Доход от продажи санаторно-курортных путёвок

По итогам 1 полугодия 2023 г наблюдается рост дохода по статье санаторно-курортная путевка на 19 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

Рис. 23. Доход от аптечного пункта

В 1 полугодии 2023 г наблюдается значительный рост дохода по статье аптечный пункт. Доход вырос в 17 раз, на 1 570 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

Рис. 24. Доход кафе-бара

В 1 полугодии 2023 г наблюдается рост дохода по статье кафе-бар на 19 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

Рис. 25. Доход по кофемашине

Доход по статье кофе-машина в 1 полугодии 2023 г вырос на 19 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

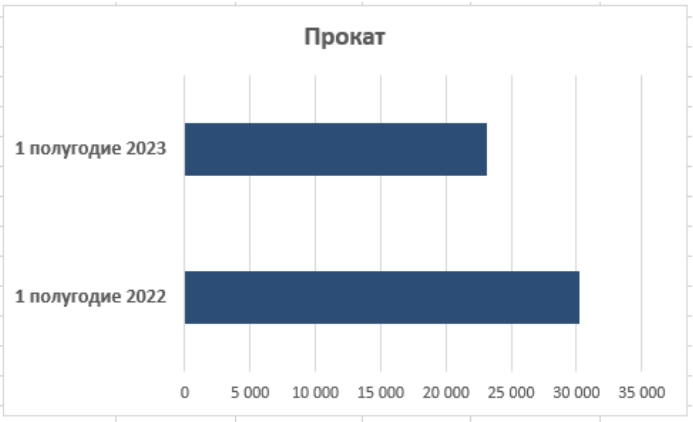


Рис. 26. Доход по услуге проката

По услуге проката в 1 полугодии 2023 года наблюдается снижение на 24 % в сравнении с 2023 г.

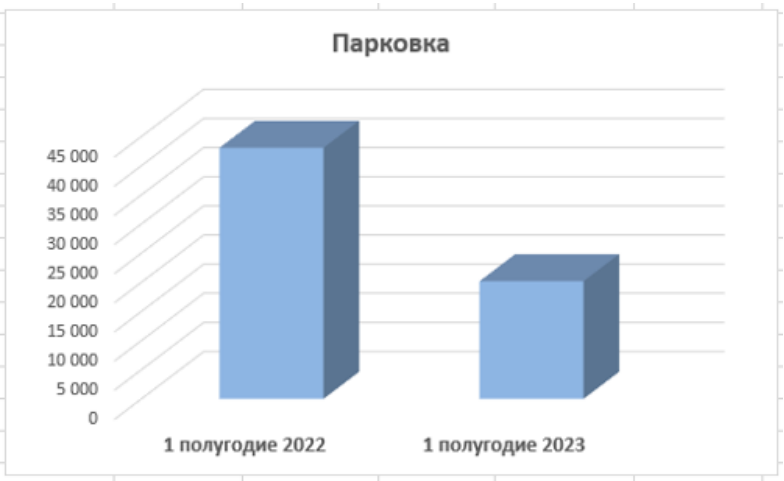


Рис. 27. Доход от услуг парковки

Доход по услуге парковка в 1 полугодии 2023 г снизился на 53 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

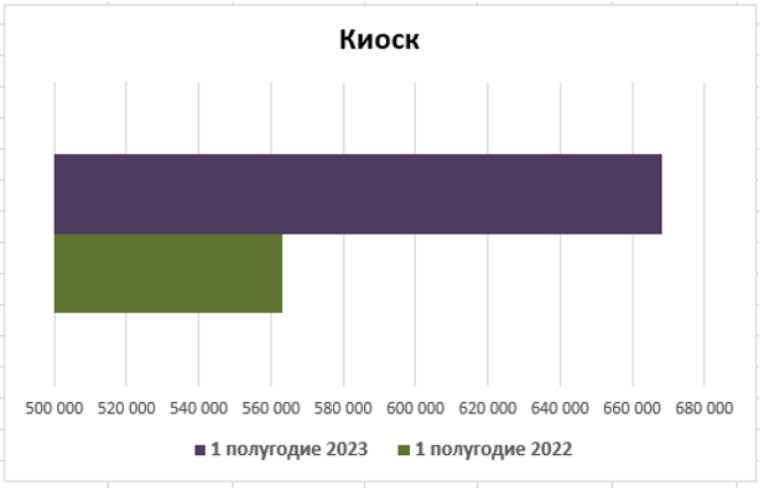


Рис. 28. Доход от киоска

Доход по статье киоск в 1 полугодии 2023 г вырос на 19 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

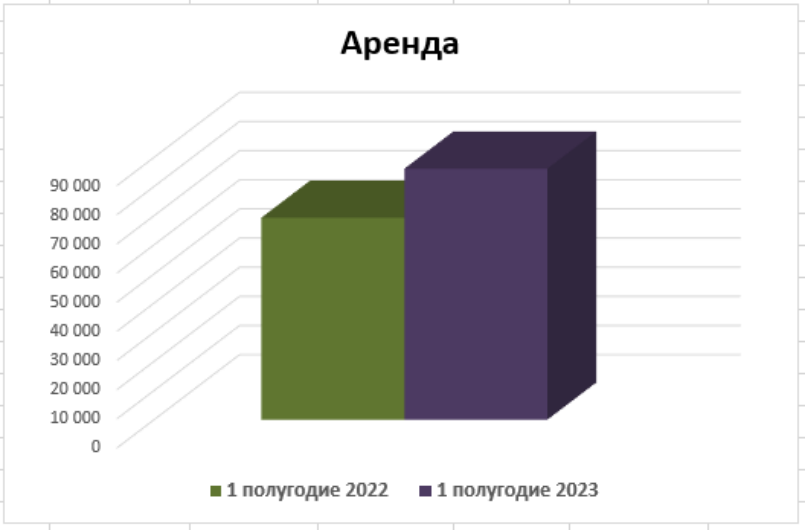


Рис. 29. Доход от аренды

Доход по статье аренда в 1 полугодии 2023 г вырос на 24 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

Рис. 30. Сравнение дохода 2022 и 2023 годов

В целом по доходу в 1 полугодии 2023 г наблюдается рост на 19 % в сравнении с 1 полугодием 2022 г.

Анализ дохода 1 полугодие 2023 в сравнении с 1 полугодием 2019

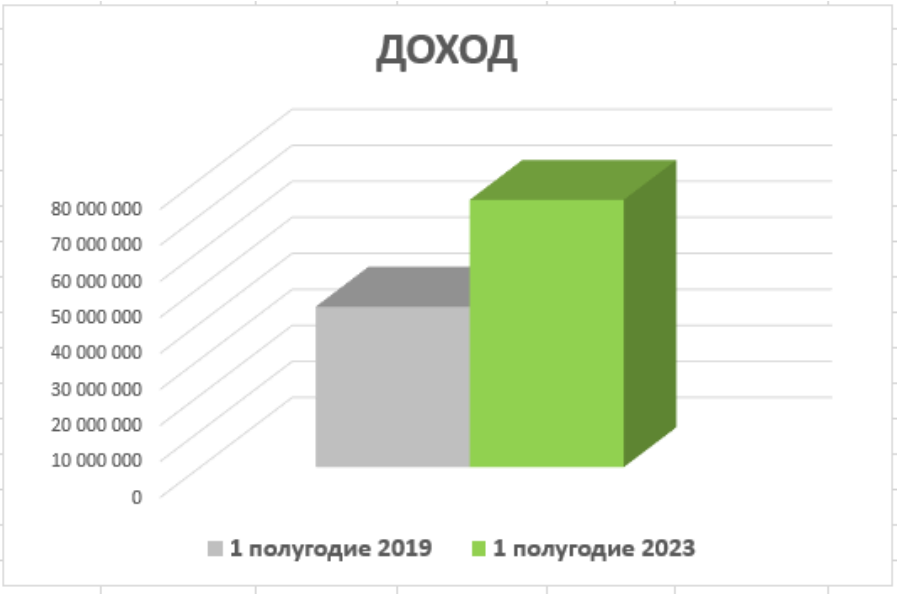


Рис. 31. Сравнение дохода 2019 и 2023 годов

Доход в 1 полугодии 2023 г в сравнении с 1 полугодием 2019 года вырос на 67 %.

Рекомендации по результатам проведенного анализа:

Рост дохода (в данном анализе участвовали только статьи дохода без учета статей расхода или расхода по данным статьям) с 2019 года значительно вырос в связи с ситуацией в мире.

Однако в сравнении с первым полугодием 2022 года также наблюдается хороший показатель роста – 19 %.

Необходимо развитие комплекса с целью расширения коммерческого платежеспособного сегмента.

Предложение новых услуг, а также услуг и обслуживание высокого уровня.

Анализ доходов и расходов

Анализ доходов и расходов 1 полугодие 2023 в сравнении с 1 полугодием 2022

Рис. 32. Доходы и расходы январь 2023г. с январем 2022г.

Январь 2022:

Расходы превышают доходы на 37,07 %.

Результаты января 2022 **отрицательные**: - 37% = - 4 467 430,24 р.

Январь 2023:

Расходы превышают доходы на 15,46 %.

Результаты января 2023 отрицательные: -15,5% = - 2 710 594,65 р.

В январе 2023 года:
– сократился процент убытка в сравнении с 2022 годом на 21,57%
– рост дохода (без учета расходов) вырос на 95,4 % в сравнении с февралем 2022 г.
– рост расходов на 45,47 % в сравнении с январем 2022 г

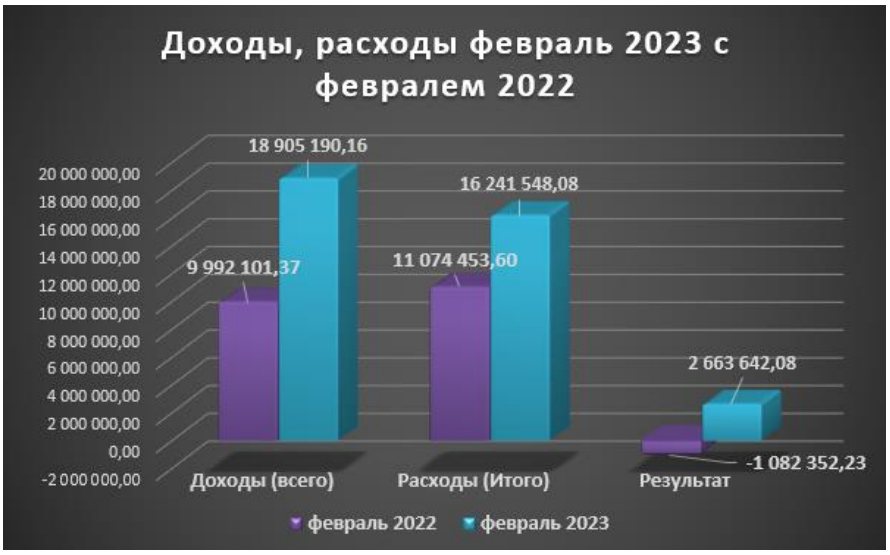


Рис. 33. Доходы, расходы февраль 2023г. с февралём 2022г.

Февраль 2022:

Расходы превышают доходы на 9,77 %.

Результаты февраля 2022 **отрицательные**: - 9,77% = - 1 082 352,23 р.

Февраль 2023:

Доход превышает расход на 16,4 %

Результаты февраля 2023 **положительные**: + 16,4 % = + 2 663 642,08 р.

В феврале 2023 года:
– нет убытка за месяц, темп прироста + 16,4 %
– рост дохода (без учета расходов) вырос на 89,2 % в сравнении с февралем 2022 г.
– рост расходов на 46,66 % в сравнении с февралем 2022 г

Рис. 34. Доходы, расходы март 2023г. с мартом 2022г.

Март 2022:

Доход превышает расход на 29,81 %

Результаты марта 2022 **положительные**: + 29,81 % = + 4 033 018,94 р.

Март 2023:

Доход превышает расход на 6,43 %

Результаты марта 2023 **положительные**: + 6,43 % = + 1 080 132,27 р.

В марте 2023 года:
– нет убытка за месяц, темп прироста + 6,43 %
– рост дохода (без учета расходов) вырос на 1,78 % в сравнении с мартом 2022 г.
– рост расходов на 24,13 % в сравнении с январем 2022 г

Рис. 35. Доходы, расходы апрель 2023г. с апрелем 2022г.

Апрель 2022:

Доход превышает расход на 18,83 %

Результаты апреля 2022 **положительные**: + 18,83 % = + 2 588 161,8 р.

Апрель 2023:

Доход превышает расход на 4,93 %

Результаты апреля 2023 **положительные**: + 4,93 % = + 824 054,24 р.

В апреле 2023 года:
– нет убытка за месяц, темп прироста + 4,93 %
– рост дохода (без учета расходов) вырос на 7,44 % в сравнении с апрелем 2022 г.
– рост расходов на 21,67 % в сравнении с апрелем 2022 г.

Рис. 36. Доходы, расходы май 2023г. с маем 2022г.

Май 2022:

Доход превышает расход на 14,36 %

Результаты мая 2022 **положительные**: + 14,36 % = + 2 036 737,66 р.

Май 2023:

Расход превышает доход на 17,82 %

Результаты мая 2023 **отрицательные**: - 17,82 % = **-** 2 982 281,92 р.

В май 2023 года:
– результат значительно отрицательный – минус 17,82%
– снижение дохода (без учета расходов) на 15,21 % в сравнении с маем 2022 г.
– причем рост расходов на 18 % вырос в сравнении с маем 2022 г.

Май 2023 года критично отрицательный месяц по финансовым показателям. При снижении доходной составляющей необходимо принимать меры по привлечению гостей, в частности реклама, акции, анализ конкурентов, динамическое ценообразование, повышение качества услуг и одновременно оптимизировать расходы, включая ФОТ и коммунальные платежи.

Рис. 37. Доходы, расходы июнь 2023г. с июнем 2022г.

Июнь 2022:

Доход превышает расход на 8,02 %

Результаты мая 2022 **положительные**: + 8,02 % = + 1 370 877,11 р.

Июнь 2023:

Доход превышает расход на 5,94 %

Результаты июня 2023 **положительные**: + 5,94 % = + 1 028 167,16 р.

В июне 2023 года:
– нет убытка за месяц, темп прироста + 5,94 %
– рост дохода (без учета расходов) вырос на 0,62 % в сравнении с июнем 2022 г.
– рост расходов на 1,33 % в сравнении с июнем 2022 г.

В июне, предположительно, были проанализированы результаты мая и операционная работа в июне дала положительный результат.

Рис. 38. Доходы, расходы 1 полугодие 2023 г. с 1 полугодием 2022 г.

Выводы по анализу финансовой отчетности: по результатам анализа финансовой отчетности и интервью, требуется выработка решений по повышению операционной и финансовой эффективности деятельности объекта.

Итоги сравнительного анализа по доходам и расходам за период 1 полугодие 2023 года:

- 1 полугодие 2023 года имеет не значительно, но отрицательный результат – минус 0,10 %
- в 2022 году 1 полугодие имело положительный результата + 5,48 %
- рост дохода на 17,52 % в 1 полугодии 2023 года в сравнении с 1 полугодием 2022 года
- рост расходов на 24,08 % в 1 полугодии 2023 года в сравнении с 1 полугодием 2022 года
- итоговый результат 1 полугодия 2023 года отрицательный в сравнении с 2022 г.

Рекомендуем вести учет по центрам доходов и расходов, переход к центрам финансовой отчетности. Преимущества перехода к управлению по ЦФО (центрам финансовой ответственности) это:

- возможность определить, кто и за что реально отвечает;
- возможность оценить результаты и оперативно скоординировать действия подразделений;
- создать грамотную систему мотивации сотрудников для выполнения поставленных задач;
- концентрация руководителя на показателях вверенного ему центра финансовой отчетности;
- повышение оперативности и обоснованности принятия решений.

Иными слови словами перейти на учет по системе USALI – вести учет по центрам доходов расходов.

2.9. Выводы по потенциалу развития санатория

Резюме Санаторий Борисовский

Санаторий Борисовский располагается в смешанной лесной зоне (сосны, березы, клен). В незначительном удалении как от Аэропорта Кемерово, так и от г. Кемерово. Состояние санатория хорошее, но требует реновации и приведение номерного фонда к гостиничным стандартам размещения отдыхающих.

В рамках развития санаторно-курортного комплекса на базе санатория Борисовский и реализации бальнеологического комплекса с учетом воды «Борисовская» имеется большая возможность на территории в зоне бывшего Бювета реализовать строительства малоэтажного санаторного комплекса с Medical SPA направлением используя лечебную базу санатория.
Возможно рассмотреть формат реализации с использованием схемы ГЧП.

Возможное решение

В рамках развития территории санатория «Борисовский» и возможности расширения потенциального привлечения отдыхающих на коммерческой основе необходимо создание современных средств размещения учитывая большой потенциал санатория «Борисовский» и возможности расширения современного номерного фонда как на территории прилегающей к санаторию, так и территорию расположенную в зоне Тихого Залива у Скважины «Борисовская».

Табл. 10. Риски при реализации проекта

Риски при реализации проекта		
1	Газоснабжение	Вероятность прокладки газовой магистрали к санаторию «Борисовский» за ближайшие 5 лет крайне мала. Требуется решение на правительственном уровне Кемеровской области.
2	Медицинский персонал	Требуется фактическая оценка возможности привлечения персонала, как младшего медицинского так и врачей. Опасность 1 ч 30 мин в дороге от города Кемерово. Низкая зарплата по району - низкая привлекательность объекта как места работы. График работы 5/2 отрицательно влияет на многие процедурные кабинеты.
3	Обслуживающий персонал санатория	В настоящее время санаторий испытывает значительные трудности в обеспечении специалистами различного уровня квалификации. Увеличение номерного фонда санатория и дополнительной инфраструктуры потребует привлечение дополнительного квалифицированного персонала и одновременно повлечет за собой необходимость строительство общежития. Это является ключевым риском по организации расширения услуг санаторно-курортного комплекса «Борисовский» Требует тщательной проработки данного вопроса с пошаговым решением задач.
4	Строительство общежития и строительство служебного жилья	Строительство общежития не полностью покроет потребность в персонале для обеспечения жизнедеятельности санатория «Борисовский». Одновременно требуется строительство жилого дома для специалистов высокого уровня - Врачи.

5	ФЗ 223 и ФЗ 44	Работа в рамках федеральных законов о Гос. Закупках затрудняет взаимодействие ГЧП в реализации многих процедурных решений (как пример – организация лечебного питания и т.д.)
6	– Санитарные зоны – 3 Санитарные зоны – Представлены 3 санитарные зоны	1. 5-7 км находится скотомогильник(не КРС) обнесен забором; 2. Строительство животноводческого комплекса 7 км удаленность; 3. Строительство сельскохозяйственной площадки для хранения сельскохозяйственной техники и удобрений 5км удаленность. Требуется привести в соответствие карту санитарных зон вокруг санатория Борисовский. Требуется подать запрос по скотомогильнику. Получить исчерпывающую информацию.
7	Товарный Знак Санаторий Борисовский	Требуется работа по приведению юридических вопросов в соответствии принадлежности товарного знака Санаторий Борисовский. В настоящее время с учетом изменений в рамках организационно-правовой реструктуризации требуется проведение регламентных работ.

Табл. 11. Рекомендации и оценка цеха по розливу минеральной воды «Борисовская»

1	Помещение по розливу	Помещение по розливу минеральной воды находится в хорошем состоянии и требует только косметического ремонта
2	Оборудование по розливу минеральной воды	Требуется аудит и доукомплектование дополнительным оборудованием на линию розлива
3	Этикетка Бренд Вода минеральная «Борисовская»	Возможно потребуется ребрендинг, так как использование этикетки действующей не позволяет ее использовать, так как несет в себе финансовые риски ответственности по правопреемственности перед налоговыми органами.
4	ПЭТ бутылка и Упаковка	
5	Маркетинговая политика	Возможно плавное вхождение в рынок с использованием примера стационарных блоков по примеру «Живая Вода» в г Кемерово
6	Договорные отношения с крупными сетевыми игроками	Требуется согласование и грамотное вхождение в рынок
7	Финансирование проекта	Для запуска проекта требуется порядка 20 млн рублей

3. Маркетинговый анализ для определения оптимального типа и вида Гостинично-рекреационного комплекса

3.1. Характеристики туристического потока (сезонность, динамика, прогнозы)

По полученным данным министерства туризма региона, турпоток в Кузбасс на основе числа туристских поездок в 2022 году составил почти 3 млн., что на 35% больше, чем за 2021 год и самая активная динамика за последние 5 лет. В 2023 году ожидается дальнейший рост турпотока.

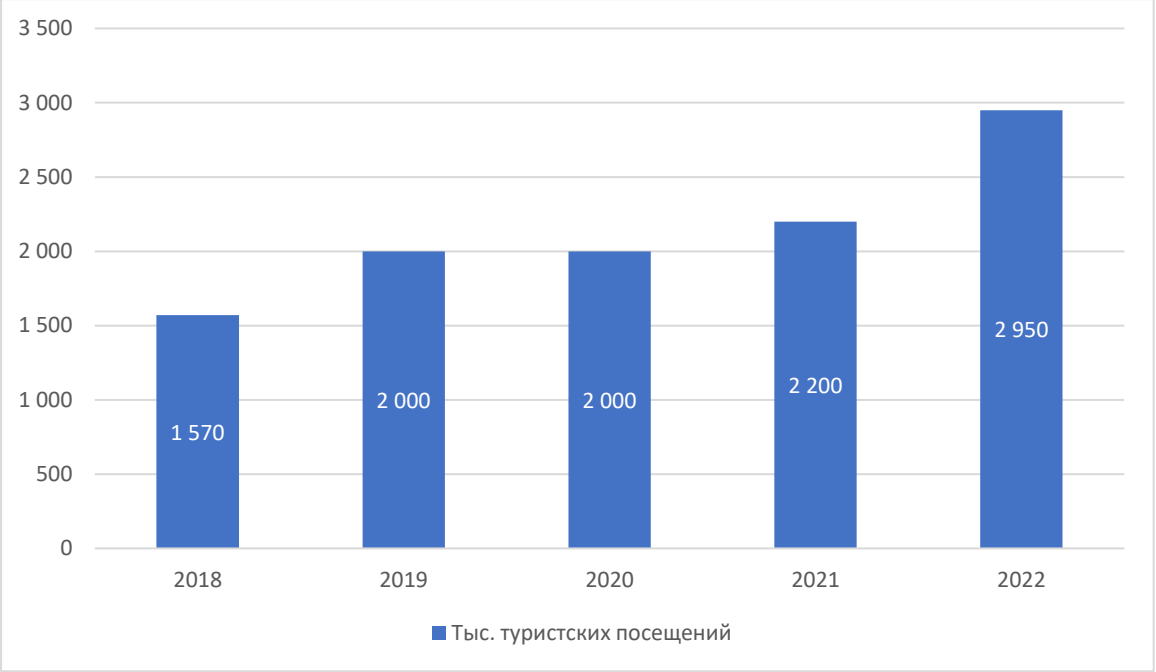


Рис. 39. Динамика турпотока в регион, тыс. туристских посещений

Источник: Минтуризм КО

Основная доля туристских посещений приходится на курорт Шерегеш (до 90% на основе анализа публичных данных). Основу туристов курорта составляют жители Кузбасса, соседних регионов СФО, столичных регионов. После пандемии соотношение данных сегментов изменилось в пользу более платежеспособных туристов из СФО и центральных регионов РФ.

Турпоток в другие районы и локации Кемеровской области обеспечивается в местными жителями и соседними регионами. По данным администрации, больше половины жителей Кузбасса предпочитает отдых в своем регионе.

Преобладающие типы туризма в регионе: горнолыжный (до 70-80%), активный (спортивный, экологический), событийный, лечебно-оздоровительный, детский, культурно-познавательный.

Наибольший интерес у туристов вызывают горные локации и природные объекты, культурно-познавательные объекты, крупные событийные мероприятия, лечебно-оздоровительные и рекреационные объекты.

Туристско-рекреационный кластер Кузбасса включает 4 Субкластера по специализациям на видах туризма.

Рис. 40. Инвестиционный паспорт КО

Субкластер «Притомский» (центр области) специализируется на следующих видах туризма: оздоровительный, культурно-исторический. Турпродукт субкластера ориентирован на потребителей со средними и высокими доходами. Возможности для развития данного кластера связаны с дальнейшим развитием и расширением сети санаторно-курортных учреждений, развитием сервиса и ассортимента услуг на уровне международных стандартов. Вторым перспективным направлением представляется туристское освоение и эксплуатация рекреаций р. Томь (летние экскурсии на катерах, пляжный отдых, экскурсии на скалы, писаницы, геологические объекты, различные краеведческие и экологические программы).

Согласно стратегии развития туризма Кузбасса, в области выделены 12 природно-рекреационных районов. Крапивинский район относится к Притомскому рекреационному району.

В Крапивинском районе отмечается ежегодный рост внутреннего туристского потока. Растет спрос на снегоходные маршруты, зимнюю и летнюю рыбалку, отдых на реке Томь, горнолыжный курорт и лыжероллерные трассы.

Туристские локации Крапивинского района привлекают прежде всего внутрирегиональный турпоток. Из наиболее востребованных туристами можно выделить рекреационный отдых на реке Томь, Лечебно-оздоровительный отдых (Санаторий Борисовский, минеральные источники), ГЛК в Зеленогорском,

снегоходные трассы, заброшенную Крапивинскую ГЭС, культурно-познавательные и религиозные достопримечательности, конный и этнотуризм.

По данным администрации, Крапивинский МО в 2022 году посетило более 50 000 туристов, что составляет почти 2% от общего турпотока в регион. В 2021 году Крапивинский МО посетило 2 120 человек. Причины динамики рекомендуется уточнить у профильного ведомства.

В случае добавления туристской ценности, локации Крапивинского района могут быть востребованы и соседними регионами. Такой потенциал и опыт уже имеет Санаторий Борисовский за счет минеральных ресурсов и лечебно-оздоровительного предложения. Также в межрегиональном масштабе может быть востребован качественный рекреационный объект с развитой инфраструктурой на большой воде (будущего водохранилища в случае реализации планов по строительству крапивинской ГЭС).

Для анализа поисковой популярности локаций и географии спроса были проанализированы 9 запросов в сети Яндекс:

– «Отель + Кузбасс / Кемеровская область / Шерегеш»
– «Санаторий + Кузбасс / Кемеровская область / Шерегеш»
– «Отдых + Кузбасс / Кемеровская область / Шерегеш»

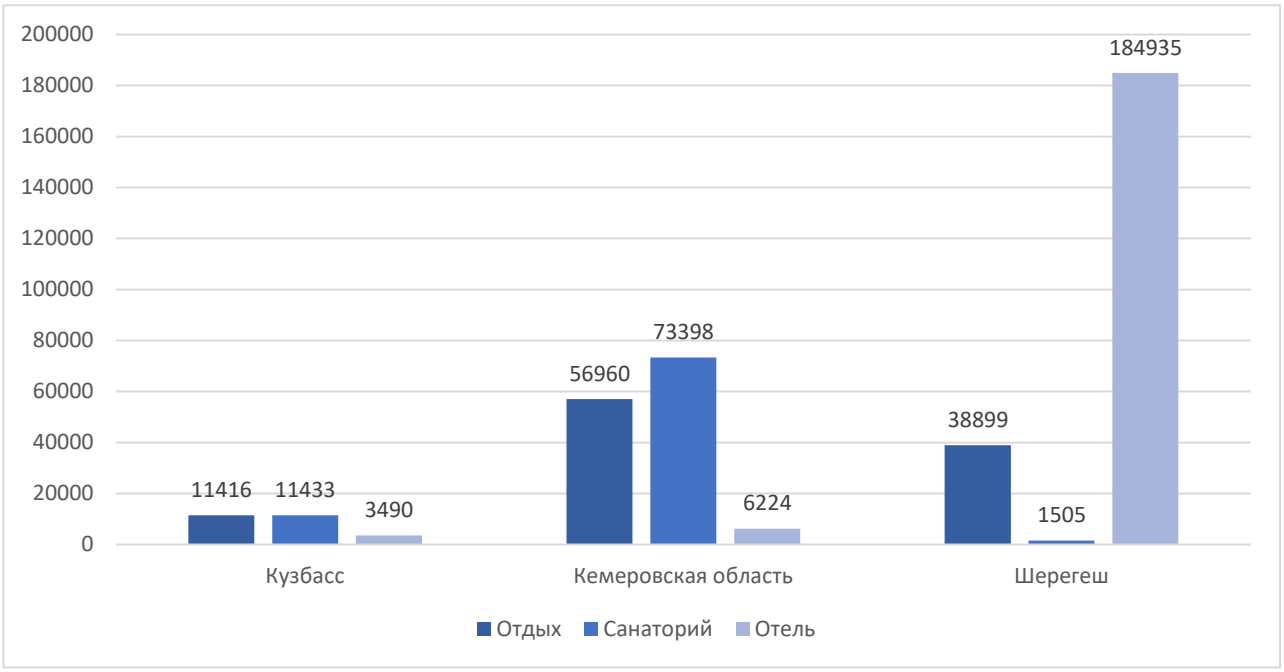


Рис. 41. Анализ ключевых поисковых запросов суммарно за 2022 год

Источник: Яндекс, исследования Исполнителя

Анализ показывает:

– Низкую популярность бренда «Кузбасс»
– Высокую популярность запросов на отдых и санкур в Кемеровской области
– Санкур более интересен чем неопределенный отдых в области в целом
– Спрос на размещение в Шерегеше в десятки раз превышает спрос на размещение в области в целом

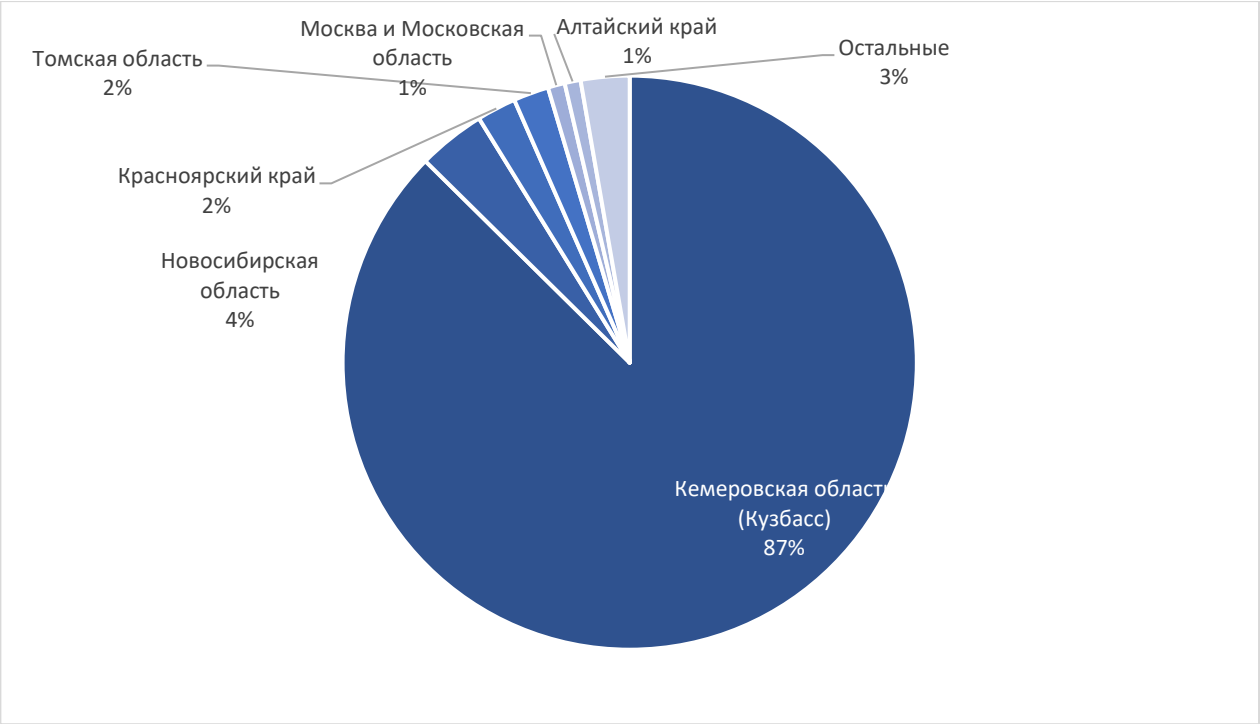


Рис. 42. География запросов «Отдых Кемеровская область»

Источник: Яндекс, исследования Исполнителя

В запросах на отдых в Кемеровской области 87% приходится на внутрирегиональный спрос, 10% - на соседние регионы СФО.

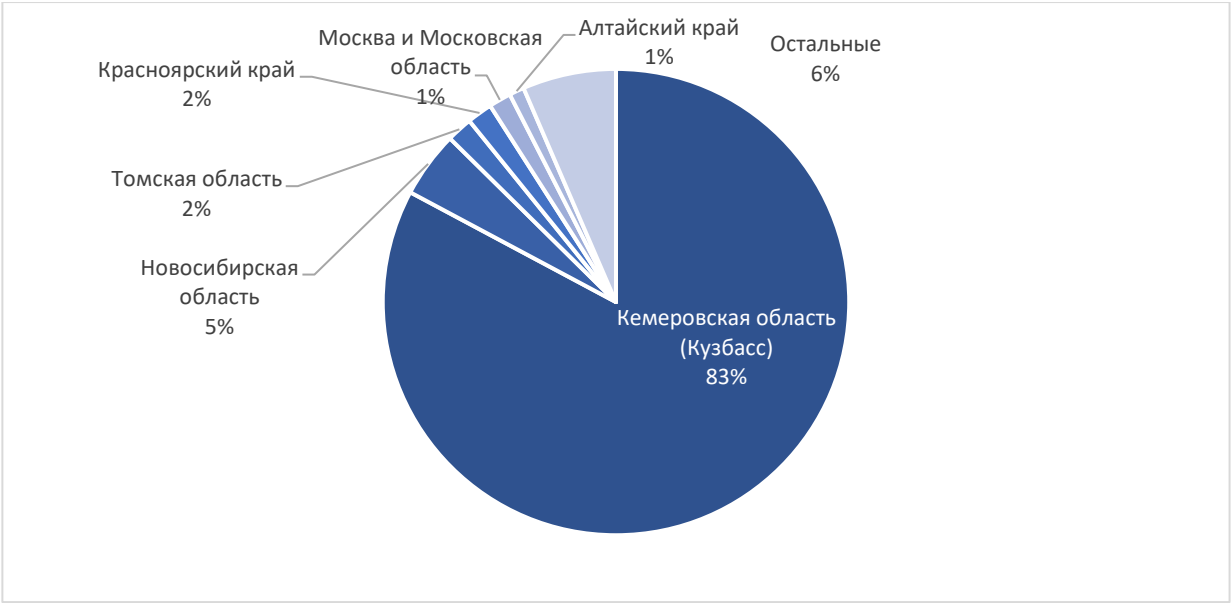


Рис. 43. География запросов Санаторий Кемеровская область»

Источник: Яндекс, исследования Исполнителя

В географии спроса на лечебно-оздоровительный отдых в области 84% приходится на внутренний спрос, 10% - на соседние регионы СФО. Также виден интерес из Москвы и Московской области.

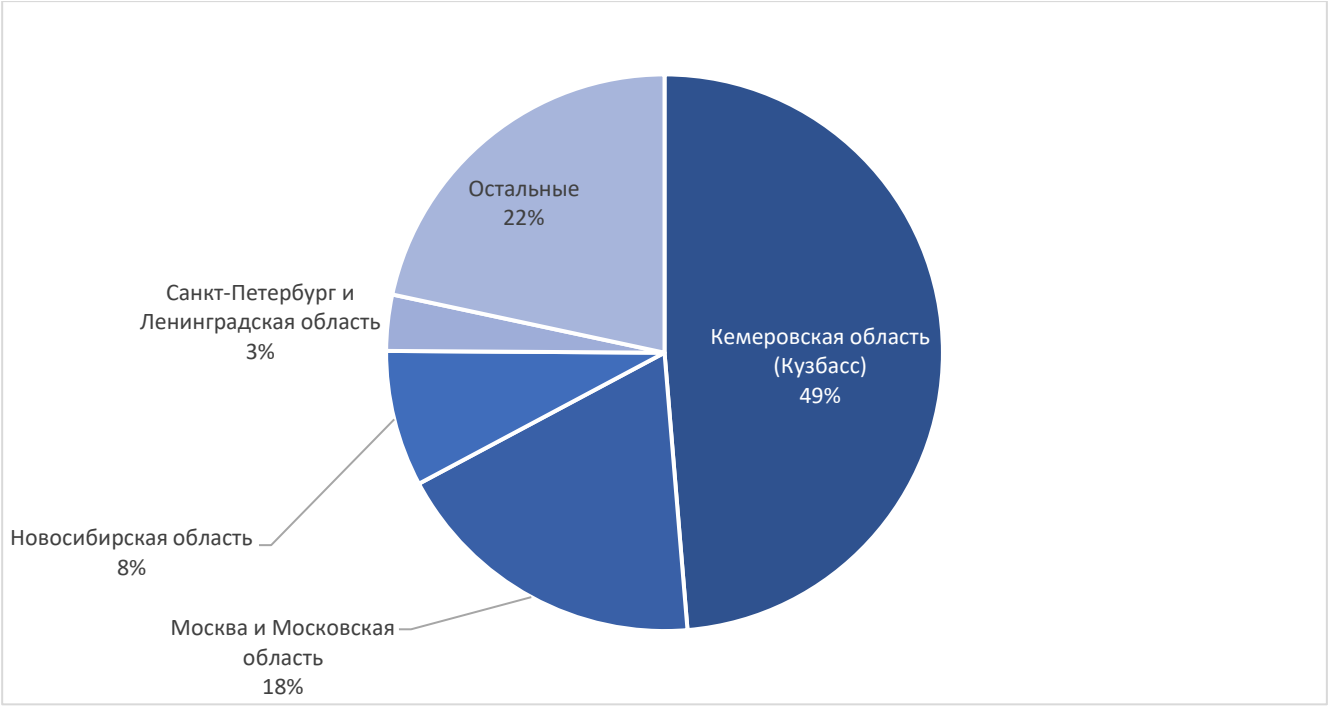


Рис. 44. География запросов «Отель Шерегеш»

Источник: Яндекс, исследования Исполнителя

После пандемии с ростом популярности курорта у российских туристов и развитием инфраструктуры с сопутствующим повышением стоимости отдыха и транспортных расходов структура гостей на Шерегеше поменялась.

По данным операторов связи, если до 2019 года преобладали жители Кемеровской области, то в последние годы больше половины гостей составляют жители соседних регионов СФО, а также повысилась доля гостей из центральных областей.

В связи с этим, параллельно развиваются альтернативные ГЛК в Кемеровской области, на которые ориентируется внутренний турпоток, а также соседние регионы.

Число туристов с размещением в официальных КСР составляет не более четверти от общего в регион.

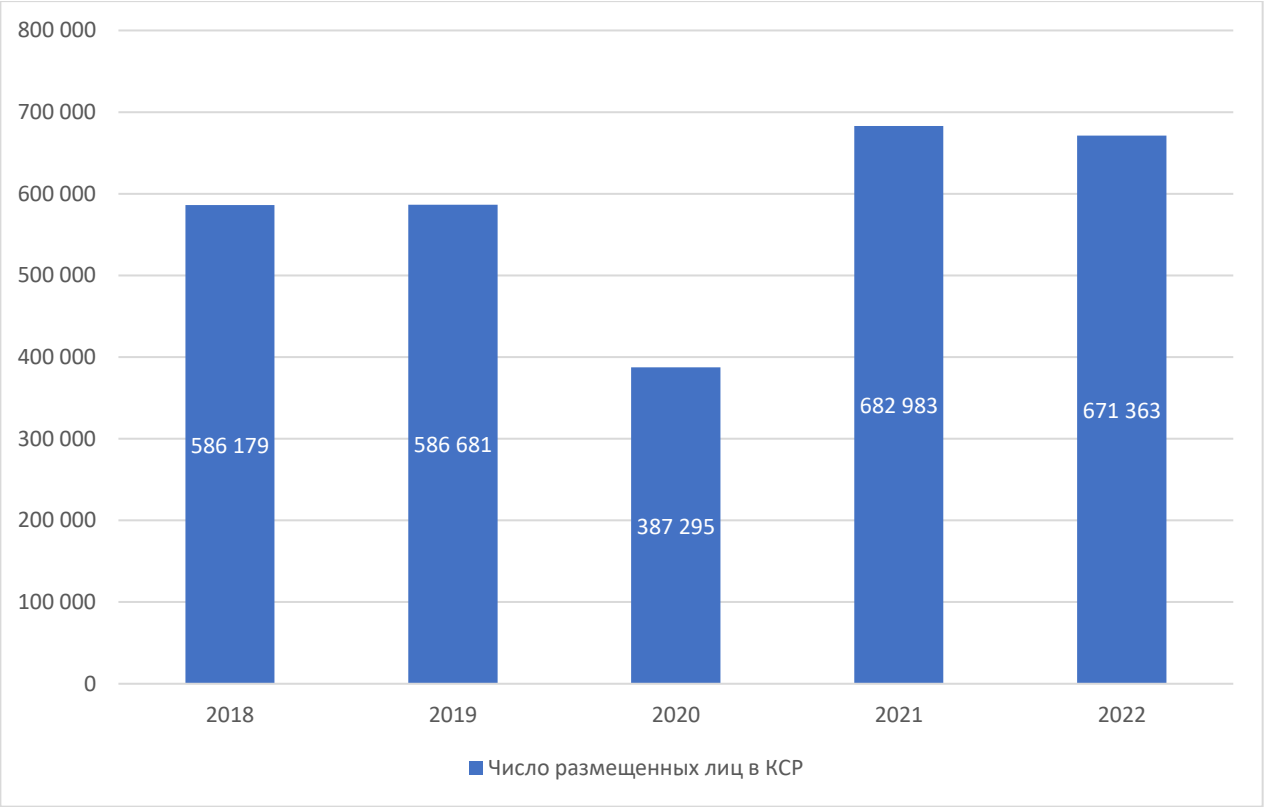


Рис. 45. Число размещенных лиц в КСР Кемеровской области

Источник: *Федстат*

Рост турпотока на основе числа размещенных лиц за 5 лет составляет около 15%.

Доля иностранцев из числа размещенных лиц составляет не более 1 процента (до пандемии 2%).

Рис. 46. Соотношение числа размещенных лиц в Санаториях и прочих КСР Кемеровской области

Источник: *Федстат*

Число отдыхающих в Санаториях региона демонстрирует рост на 40% за последние 5 лет. Их доля в общем числе размещенных лиц в КСР выросла с 14 % до 17%, что говорит о росте популярности лечебно-оздоровительного отдыха.

Максимальный рост на 33% приходится на 2022 год к 2021 году.

Росит числа размещений в отелях и прочих КСР с 2018 года составляет порядка 10%.

Детский туризм относится к приоритетам развития региона.

По данным исследований в 2023 году большинство Кузбассовцев не планирует отправлять детей в лагеря. На летний лагерь рассчитывают 16% человек, на отдых у Черного моря (Сочи, Анапа, Геленджик) – 13%.

Длительность размещения туристов в КСР зависит от типа отдыха.

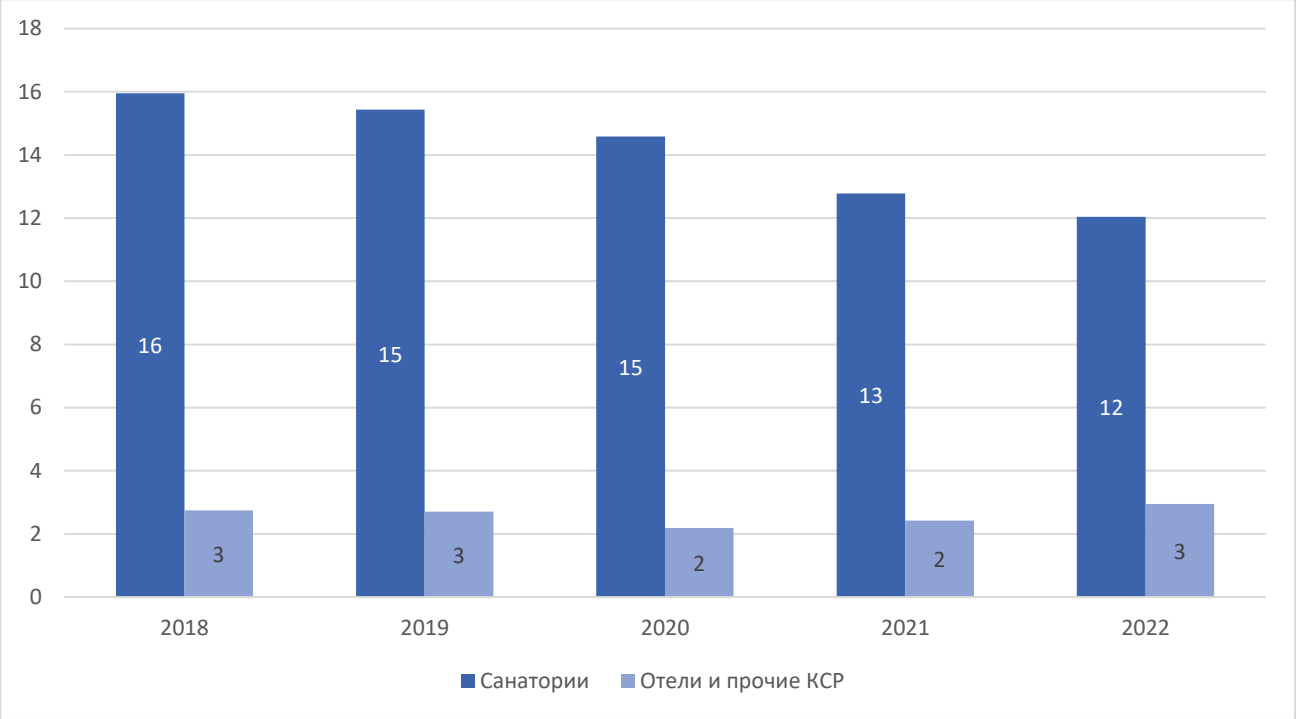


Рис. 47. Продолжительность размещения туристов в санаториях и прочих КСР Кузбасса

Источник: *Федстат*

Средняя продолжительность пребывания в санаториях имеет отрицательную динамику и за последние 5 лет снизилась на 25% с 16 до 12 дней, что соответствует типичным трендам на рынке РФ в целом.

Средняя продолжительность пребывания в отелях и прочих КСР имеет незначительную динамику и составляет около 3-х дней.

Статистика формируется в основном Шерегеш. Поездки из Кузбасса и ближайших регионов в основном приходятся на конец недели / выходные. Предпочитаемый транспорт – автомобиль, ж/д (запущены экспрессы), автобус. Поездки из Европейской части России и столичных регионов – в среднем на неделю.

Другие туристские дестинации Кузбасса также больше востребованы в выходные и праздники жителями Кемеровской области, и ближайших соседних регионов. Более длительное размещение характерно для санаториев.

В связи с развитой транспортной системой Кемеровской области, туристы используют различные виды транспорта – собственный автомобиль, железнодорожный транспорт, региональный автобусный транспорт – местные жители и туристы из соседних регионов. Туристы из удаленных регионов используют авиасообщение и далее либо трансфер, либо общественный транспорт.

Сезонность

Сезонность в регионе делится на теплое (май-сентябрь) и холодное время года (ноябрь-март). Апрель и Октябрь являются переходными месяцами. В холодное время года преобладает горнолыжный туризм, составляющий порядка 70% от турпотока.

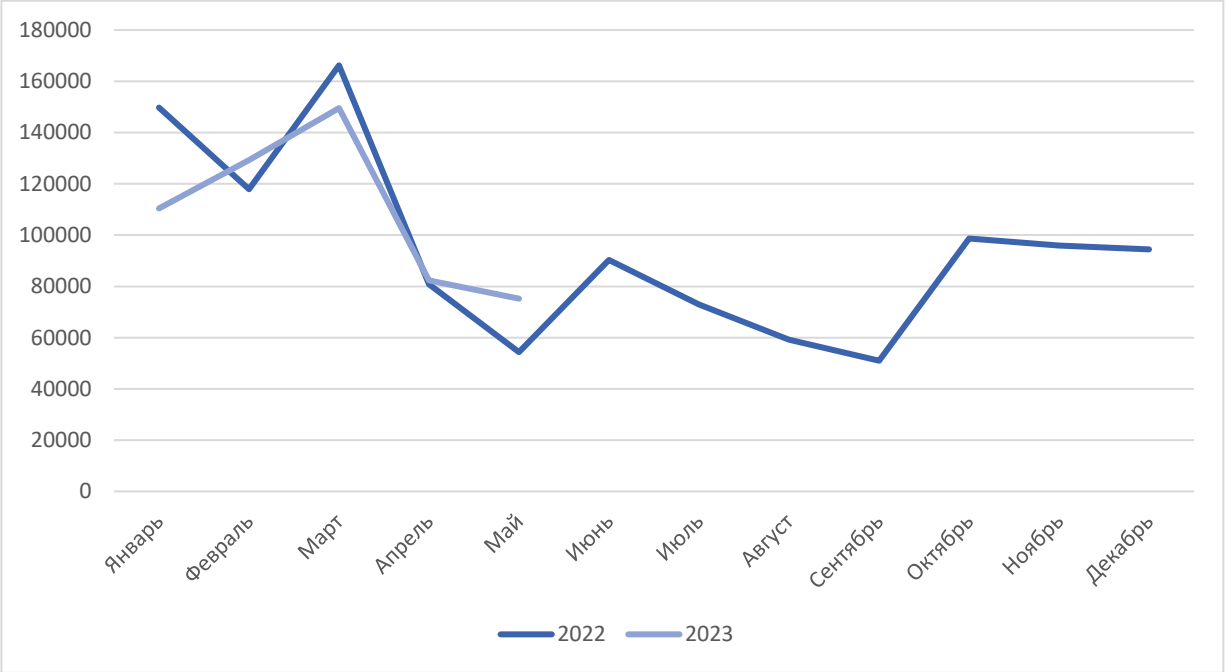


Рис. 48. Динамика турпотока по числу турпоездок в Кузбасс по месяцам

Источник: *Росстат*

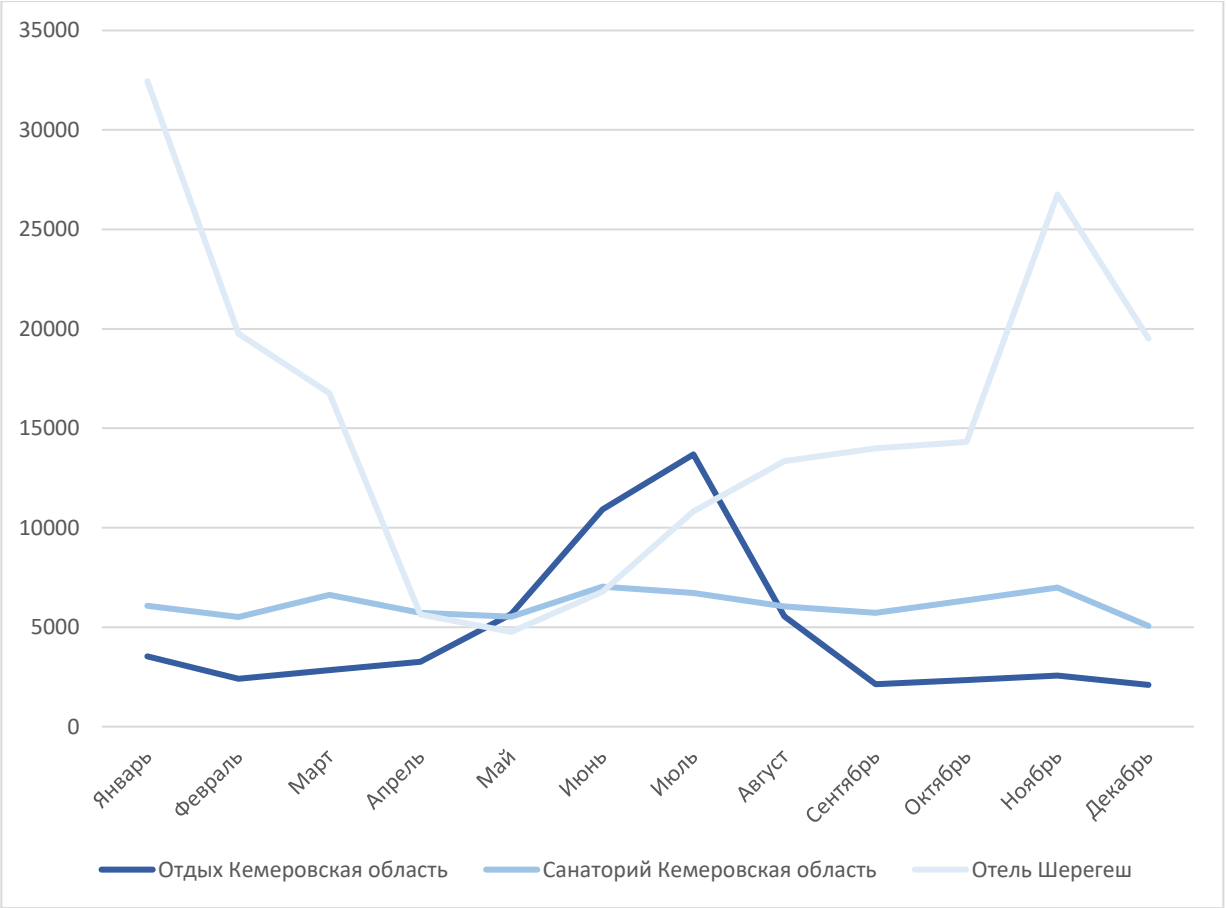


Рис. 49. Динамика запросов «Отдых Кемеровская область» и «Санаторий Кемеровская область»

Источник: *Росстат*

Анализ динамики ключевых запросов в течение 2022 года показывает:

– спрос на Шерегеш и остальную Кемеровскую область не пересекаются;
– динамика спроса на санкур стабильна в течение года;
– динамика спроса на отдых в области в целом соответствует традиционной сезонности в теплое и холодное время года.

Таким образом, можно высоко оценить перспективы развития рекреационного отдыха и лечебно-оздоровительного туризма в Кемеровской области. В отдых в первую очередь входит запрос на природно-рекреационную, развлекательную и познавательную составляющие.

По данным туризм РФ на 2023 год, загрузка существующих отелей Шерегеша в зимний период достигает 90 процентов, в летний – около 40 процентов.

По данным участников рынка северного/центрального Кузбасса, рекреационный спрос в типовых объектах в теплое время года не превышает 30% загрузку и базируется в сегменте ниже среднего/средний.

На основе доступной информации, можно говорить о том, что в Кузбассе среднегодовая загрузка качественных объектов рекреационного профиля, которые могут служить более доступной и удобной альтернативой зарубежным и южным российским курортам, а также рекреационным поездкам в соседние регионы СФО не будет превышать 50%.

Учитывая, что профиль служащих компаний в регионе прежде всего рабочие и в меньшей – менеджеры – можно говорить о слабом развитии MICE-сегмента в регионе. Альтернативой ему является политика субсидирования путевок работодателями, в том числе семейных.

Среднегодовая загрузка лечебно-оздоровительных объектов, ориентирующихся на коммерческий платежеспособный сегмент может составлять порядка 65% за счет низкого фактора сезонности, при условии также работы с социальными путевками от предприятий/корпоративных контрактов.

Самые популярные месяцы для отпуска жителей Кемеровской области – июнь, июль, август. Самый непопулярный месяц для отпуска – февраль.

Анализ результатов исследований мобильных операторов показывает, что больше 2/3 жителей Кузбасса проводят отпуск дома или на даче/в деревне. Около 13% выезжают на море (Из зарубежных направлений в топе Турция, Тайланд. Из российских – Краснодарский край, Крым). Еще 13% путешествуют в соседние регионы (Лидеры: Новосибирская область, Алтай, Красноярский край).

В летнее время у жителей региона востребован рекреационный отдых с водной составляющей в пределах транспортной доступности на выходные. В большинстве случаев это местные реки и озера/водохранилища. В случае потребности в более качественном и длительном пляжном отдыхе во время отпуска или каникул, жители Кузбасса предпочитают поездки на российские и иностранные морские курорты, либо локации соседних и территориально удобных регионов (Обское море, Катунь, Байкал).

3.2. Анализ существующих туристических потоков

Табл. 12. Сегментация целевой аудитории по типам туризма в регионе (география, половозрастные параметры, платежеспособность, характеристики пребывания, требования к услугам и размещению)

Вид туризма	Цели прибытия	География гостей	Поло-возрастные характеристики и состав гостей	Ценовой сегмент	Требования к инфраструктуре и услугам	Число гостей в номере	%
Горнолыжный	Подавляющее число гостей едет в Шерегеш и на крупные ГЛК регионального значения для катания, соревнований	Кузбасс, Соседние регионы СФО, Столичные регионы	– 6-65 лет – В основном мужчины 25-35 лет – Мужчины и женщины, пары, компании друзей 16-45 лет – Семьи с детьми	Средний, выше среднего, высокий	– Отели с инфраструктурой развлечения питания, спа – Форматы размещения от стандартных отелей до коттеджей – Расположение близко к подъемникам, трансфер до трасс – Семейные номера и инфраструктура для семейных гостей – Бассейны, тренажерные залы, спортивные объекты для спортсменов – Событийные спортивные и развлекательные площадки – Услуги и сервисы для горнолыжников (сушилки, прокат, обучение и т. д.) На локальных ГЛК часто не требуется размещение. Требуются дополнительные и сервисные услуги, питание.	1,8	75%
Экологический, активный, культурно-познавательный, этнографический, промышленный	Посещение музеев и достопримечательностей. Активные туры по природным объектам региона	Кузбасс, Соседние регионы СФО Как дополнительный продукт для туристов из уда-	– Мужчины и женщины, пары, компании друзей 25-45 лет – Реже семьи с детьми	Различные сегменты	В более высоких сегментах требуется организация туров, более индивидуальный подход, база размещения в качественном отеле в доступности от основного тур. Объекта, трансфер до объекта, качественное оборудование, инструктаж, сопровождение. Турпродукт как самостоятельный или дополнительный.	2,1	10%

Вид туризма	Цели прибытия	География гостей	Поло-возрастные характеристики и состав гостей	Ценовой сегмент	Требования к инфраструктуре и услугам	Число гостей в номере	%
	Походы, сплавы по рекам, активные экскурсии, снегоходный туризм.	ленных регионов			В среднем сегменте требуется доступность локации, база размещения допустима средней категории либо путешествие дикарем. Нужны точки питания, аренда транспорта. В более низких сегментах туристы предпочитают путешествия дикарем.		
Событийный	Посещение крупных массовых мероприятий и фестивалей спортивной, тематической, развлекательной направленности	Кузбасс, Соседние регионы СФО, Столичные регионы	– Мужчины и женщины, пары, компании друзей 25-45 лет – Семьи с детьми	Различные сегменты	Жители региона часто посещают мероприятия без размещения. Жители столичных регионов информированы в большей степени о мероприятиях на курорте Шерегеш. Требуется стандартное размещение и дополнительные услуги.	1,8	5%
Лечебно-оздоровительный	Отдых и лечение в санаториях	Кузбасс, Соседние регионы СФО	– Мужчины и женщины, пары преимущественно 35+ лет – Семьи с детьми	Средний, выше среднего	Для субсидируемых и путевок по показаниям в первую очередь важны врачи и технологии. В коммерческом сегменте отдых совмещается с оздоровлением, требуется современный продукт, рекреационная инфраструктура и услуги, в том числе семейные.	1,6	5%
Другие	Детский Деловой Прочие	Кузбасс, Соседние регионы СФО	В зависимости от типа туризма	В зависимости от типа туризма	В зависимости от типа туризма.	В зависимости от типа туризма	5%

Потенциально возможные сегменты гостей для проекта развития комплекса участков №1 Санаторий «Борисовский» и №7 «Эко-деревня».

Концептуальная основа: лечебно-оздоровительный и рекреационный туризм. Лечебно-оздоровительное и туристское значение.

Эффекты реализации проекта: Сохранение и развитие природного наследия, лечебных факторов. Повышение уровня здоровья и благополучия населения. Развитие влияние региона и локации в лечебно-оздоровительном и рекреационном сегменте.

Основная зона влияния – регион. Дополнительная - прилегающие области.

Табл. 13. Потенциально возможные сегменты гостей для проекта развития комплекса участков №1 Санаторий «Борисовский» и №7 «Эко-деревня»

Сегмент	География гостей	Поло-возрастные характеристики	Ценовой сегмент	Требования к инфраструктуре и услугам	Число гостей в номере	Доля %
Одиночные, пары (пациент/сопровождающий) на лечение по показаниям	Кузбасс, Соседние регионы СФО	– Взрослый + взрослый – Ребенок + взрослый	Средний, выше среднего	– Путевки по показаниям, Медицинская база, услуги, определенные доктора – Проживание стандартное, улучшенное, МГН, номера со спец. оборудованием – Питание по показаниям – Уходовые и оздоровительные процедуры (СПА, массажи, ЛФК, бассейны, термальные зоны) – Рекреационные территории – Спортивное оборудование уличное и закрытое, терренкуры – Профильные программы взрослые и детские, реабилитация после травм и операций, сопровождение и личные рекомендации во время, до и после лечения, сопровождение и присмотр для детей – Инфраструктура МГН – Парковки, трансфер – Приватность по необходимости	1,2	10%
Одиночные, пары, друзья на лечебно-	Кузбасс, Соседние регионы СФО	– Семейные пары – Подруги – преимущественно 35+ лет	Средний, выше среднего	– Путевки по показаниям (см требования выше для пациентов – Оздоровительные путевки с оформлением на месте без санкур-карты	1,8	25%

Сегмент	География гостей	Поло-возрастные характеристики	Ценовой сегмент	Требования к инфраструктуре и услугам	Число гостей в номере	Доля %
оздоровительный отдых		– Преимущественно женщины		– Программы как лечебного профиля по показаниям, так и общеоздоровительного характера, комплексные программы «все включено» – Различные форматы размещения: несколько категорий номеров, несколько форматов (номера, коттеджи) – Точки питания разнообразные – по показаниям + рекреационные тематические. Местные продукты. Меню европейская + местная кухня. Событийная и развлекательно-досуговая инфраструктура. – Лечебная база отдельно от рекреационной – Развитая оздоровительная база (СПА/велнесс, косметология/beauty, бассейны и термальные зоны) – круглогодично – Уличная рекреационная и спортивная инфраструктура. – Экскурсии (активные, культурно-познавательные) – МГН инфраструктура – Парковки, трансфер, прокат – Программы лояльности, субсидируемые путевки от работодателя		
Семьи с детьми на лечебно-оздоровительный отдых, Лечебно-оздоровительный детский отдых с сопровождением	Кузбасс, Соседние регионы СФО	Семьи с детьми (мама, папа + 2 ребенка) Мама или бабушка + 2 ребенка	Средний, выше среднего	– Путевки по показаниям и оздоровительные путевки с оформлением на месте без санкур-карты – Семейные комплексные предложения в формате лечения и оздоровительного отдыха, детские программы. Формат «Все включено» – Семейное комфортное размещение (семейные номера, дуплексы, коттеджи) – Точки питания по показаниям + рекреационные семейные. Местные продукты. Шведский стол, детское меню. – Событийная, досуговая, развлекательная инфраструктура для детей и взрослых. Детская анимация. – Лечебная база отдельно от рекреационной. Круглогодичная оздоровительно-рекреационная инфраструктура: СПА/велнесс, косметология/beauty, бассейны и термальные зоны – взрослые и семейные, круглогодичные.	3	60%

Сегмент	География гостей	Поло-возрастные характеристики	Ценовой сегмент	Требования к инфраструктуре и услугам	Число гостей в номере	Доля %
				– Уличная рекреационная и спортивная в т.ч. семейная инфраструктура – Экскурсии (активные, культурно-познавательные и другие) – МГН инфраструктура – Парковки, трансфер, прокат – Программы лояльности, субсидируемые путевки от работодателя		
Событийные деловые группы и участники профессиональных мероприятий (традиционная и нетрадиционная медицина)	РФ с преобладанием по территориальному признаку	Взрослые	Средний, выше среднего	– Событийные площадки различной сезонности, оборудование, бизнес-услуги – Стандартное размещение – Различные точки питания: европейская кухня, тематическая кухня, событийная и креативная гастрономия – Дополнительные велнесс-услуги, рекреационные возможности, развлекательная/досуговая инфраструктура – Экскурсии (активные, культурно-познавательные и другие) – Парковки, прокат	1,8	5%
Групповые частные на тематические мероприятия и групповые комплексные программы (напр. Ретриты, обучение к-л практикам)	Кузбасс, соседние регионы	Взрослые, семейные	Средний, выше среднего		2,5	

Потенциально возможные сегменты гостей для проекта развития участка №2 «Этно-деревня» на берегу будущего водохранилища.

Концептуальная основа – культурно-познавательный, событийный и рекреационный туризм. Туристско, социально и культурно-значимый объект.

Эффекты от реализации проекта: сохранение культурного наследия, образование, социальное развитие, просвещение детей и молодежи, повышение статуса региона в культурно-познавательной сфере, реализация туристского потенциала территорий.

Основная территория влияния – регион. Дополнительная - прилегающие области.

Табл. 14. Потенциально возможные сегменты гостей для проекта развития участка №2 «Этно-деревня» на берегу будущего водохранилища

Сегмент	География гостей	Поло-возрастные характеристики и состав гостей	Ценовой сегмент	Требования к инфраструктуре и услугам	Число гостей в номере	Доли %
Семьи с детьми на рекреационный отдых, личные мероприятия, участие в массовых событийных мероприятиях	Кузбасс, Соседние регионы СФО	Семьи с детьми (мама, папа + 1-2-3 ребенка, Мама + 1-2-3 ребенка	Средний	– Семейное комфортное размещение (семейные номера, коннектинги, коттеджи) – Разнообразные точки питания: шведский стол, тематические, сезонные, детские, семейные. Местные продукты. Детское меню. – Событийная инфраструктура круглогодичная и сезонная различных форматов и площади под личные, массовые мероприятия, оборудование. – Развлекательная и досуговая инфраструктура семейная, детская, взрослая круглогодичная и сезонная. – СПА /велнесс - инфраструктура, термальные зоны. – Детская и взрослая аква-инфраструктура. Круглогодичная и сезонная. С развлекательной составляющей. Детские развлечения и присмотр на воде. – Пляжная инфраструктура. Обеспечение безопасности. – Детские комнаты, мастер-классы, развлечения на разные возраста, услуги присмотра за детьми, анимация – Рекреационная, спортивная инфраструктура для взрослых и детей. – Экскурсии (активные, культурно-познавательные и другие) – Парковки, трансфер, прокат	3	40%

				– Программы лояльности		
Пары, друзья на рекреационный отдых, личные мероприятия, участие в массовых событийных мероприятиях	Кузбасс, Соседние регионы СФО	Взрослые мужчины и женщины 25+ Молодежь 16+ лет	Средний	– Стандартное размещение. Различные категории номеров. Коттеджи. Актуальный дизайн. – Точки питания разнообразные шведский стол, a la cart, тематические, , сезонные, креативная и событийная гастрономия – Событийная инфраструктура круглогодичная и сезонная различных форматов и площади под личные, массовые, профессиональные мероприятия, оборудование. – Развлекательная и досуговая инфраструктура круглогодичная и сезонная. – СПА /велнесс - инфраструктура, термальные зоны. Велнесс-программы выходного дня и на неделю-10 дней. Сезонные программы. – Развитая аква и пляжная инфраструктура. Совмещение пляжной, событийной и развлекательной составляющих. – Рекреационная и спортивная инфраструктура. – Экскурсии (активные, культурно-познавательные и другие) – Парковки, трансфер, прокат	1,8	20%
Взрослые культурно-познавательные группы, Событийные группы частные и деловые	Кузбасс, Соседние регионы СФО	Мужчины и женщины 20+	Средний	– Событийные площадки различной сезонности, оборудование, бизнес-услуги – Стандартное размещение – Различные точки питания: европейская кухня, тематическая кухня – Дополнительные велнесс-услуги, термальные зоны, бассейны, рекреационные зоны, развлекательная/досуговая инфраструктура – Экскурсии (активные, культурно-познавательные и другие) – Парковки, прокат	1,8	20%
Детские группы культурно-познавательные и в составе тематических лагерей	Кузбасс	Дети 7-16 лет	Средний	– Стандартное размещение, до 4х человек в номере – Событийные образовательные площадки – Питание регламентировано – Организация тематических программ, развлечений, экскурсий – Соответствие требованиям безопасности	3	20%

3.3. Ценностный спрос на услуги со стороны сегментов целевой аудитории

Численность населения Кемеровской области на 1 января 2022 г. Составляет 2 604 272 чел.

Кемеровская область располагается на 63 месте среди 87 регионов РФ по уровню денежных доходов в среднем на душу населения за 2022 год. Среди соседних регионов Сибири Кузбасс также характеризуется более низкими среднедушевыми доходами и меньшей долей жителей с высоким уровнем доходов.

Табл. 15. Доходы на душу населения Кемеровской области

	Денежные доходы в среднем на душу населения за 2022 год, руб	Доля жителей со среднедушевым доходом выше от 45 до 60 тыс. рублей.	Доля жителей со среднедушевым доходом выше 60 тыс. рублей
Кемеровская область - Кузбасс	32 417	10,4	9,5
Новосибирская область	39 843	13,1	17,5
Томская область	34 748	11,6	11,5
Алтайский край	31 142	4,4	3,2
Красноярский край	41 509	13,2	19,1
Москва	95 460	13,5	60,5
Санкт-Петербург	63 492	15,3	40,5
Российская Федерация	44 937	13,5	22,7

По данным исследования hh.ru (2023г.) 40% кузбассовцев хотели бы провести отпуск путешествуя по России, однако чаще всего проводят отдых дома (более 70%). В путешествия по РФ отправляются не более 13%. По данным мобильных операторов порядка четверти жителей региона проводят отпуск на российских и иностранных пляжных курортах.

Таким образом активными туристами региона являются порядка от 340 до 680 тыс. чел.

Всего активными и потенциальными туристами являются более 1 млн жителей Кузбасса.

При этом 270 844 чел. имеют достаточный уровень дохода (средний доход на 1 чел. равен 45-60 тыс. в месяц) для путешествий в среднем классе / категории услуг.

247 406 чел. – в категории выше среднего и высокой (средний доход на 1 чел. более 60 тыс. в месяц).

Что суммарно составляет более полумиллиона платежеспособных потенциальных туристов.

86,1% населения Кемеровской области сосредоточено в городах.

По данным статистики, городское население обладает более высокой платежеспособностью и объемом расходов, в том числе на туризм и лечение, по сравнению с сельским населением.

64% численности населения Кемеровской области сосредоточено в семи крупнейших городах – Новокузнецке, Кемерово, Прокопьевске, Белово, Ленинске-Кузнецком, Киселевске, Междуреченске. Крупнейшие города региона расположены в комфортной транспортной доступности от исследуемого проекта, что дает конкурентные преимущества в разрезе локального спроса.

Учитывая расположение и туристскую привлекательность рассматриваемых локаций, турпоток из крупных городов региона потенциально составит до 85% гостей. Преимущественно – Кемерово. Еще порядка 10% будет приходиться на жителей остальных районов области. До 5% спроса для исследуемых локаций могут составлять жители соседних регионов.

3.4. Анализ туристской инфраструктуры, включая коллективные средства размещения, места общественного питания, объекты туристического показа, развлечений и отдыха

Участок Проекта находится в Крапивинском муниципальном округе Кемеровской области в 80 км от г. Кемерово.

Для детального анализа рынка инфраструктуры была выбрана конкурентная зона Проекта – область сопоставимой транспортной доступности, в которой расположены качественные объекты. В связи с тем, что основной турпоток в этом районе генерируется жителями двух крупных городов Кемерово и Новокузнецка, в конкурентную зону охвата вошли качественные гостиничные объекты и санатории уровня не ниже среднего, расположенные в радиусе 80 км от г. Кемерово, а также проекты между Кемерово и Новокузнецком.

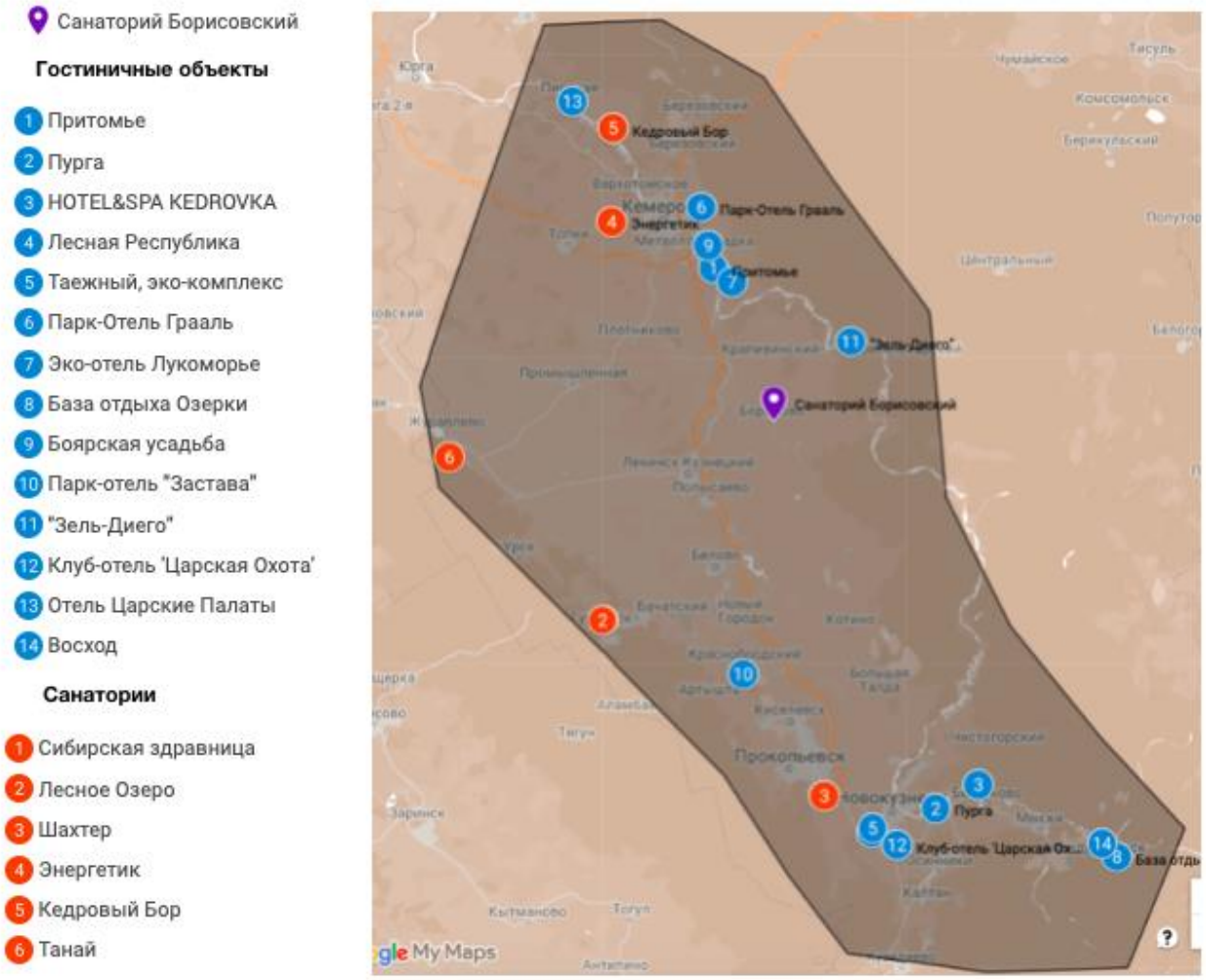


Рис. 50. Средства размещения в зоне конкурентного влияния проекта

Ссылка на карту:
https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1trYKkReVC3loSQRBDpNSRnYq1dT7bdw&usp=sharing

Гостиничные объекты

В анализ вошли 14 гостиничных объектов с общим номерным фондом 259 номеров и 44 коттеджа. Отелей под управлением крупных Российских или международных сетей в зоне влияния не представлено.

Максимальный размер номерного фонда представлен в отеле «Притомье»: 92 номера, минимальный - в парк-отеле «Застава»: 5 отельных домов, которые также могут сдаваться по номерам. В среднем на один объект приходится 19 номеров и 3 коттеджа. Номера представлены от классических стандартных до 2-3 комнатных апартаментов с кухней.

Уровень представленных объектов 3 и 4 звезды. Лишь 8 из всех объектов имеют официальную классификацию, уровень остальных объектов определен экспертно.

Из 14 объектов 5 (36%) относятся к категории 4 звезды, на них приходится 43% от общего номерного фонда. К данной категории относятся гостиничные комплексы «Кедровка спа», «Царская охота», парк-отель «Грааль», эко-отель «Лукоморье» и ТК «Восход».

9 объектов (64%) соответствуют категории 3 звезды, на низ приходится 57 % номерного фонда.

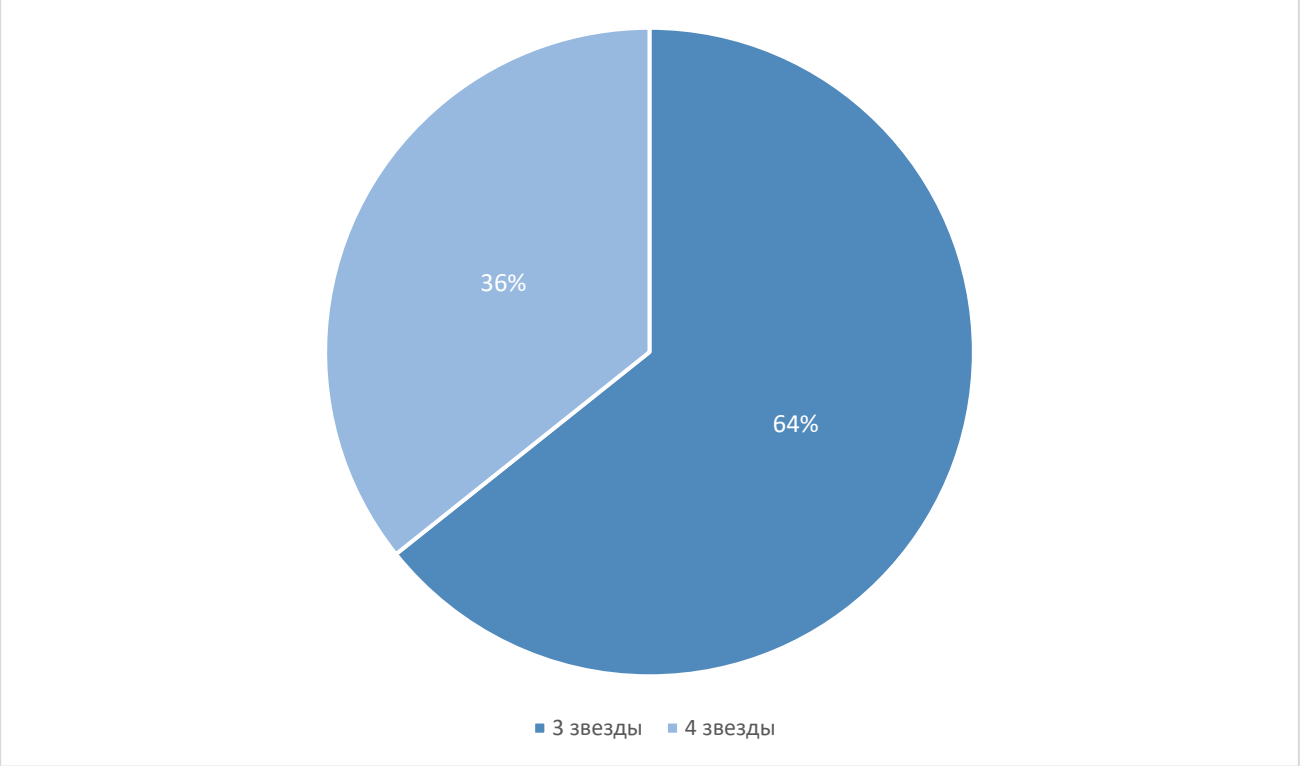


Рис. 51. Распределение гостиничных объектов зоны конкурентного влияния по категории

Источник: исследования Исполнителя

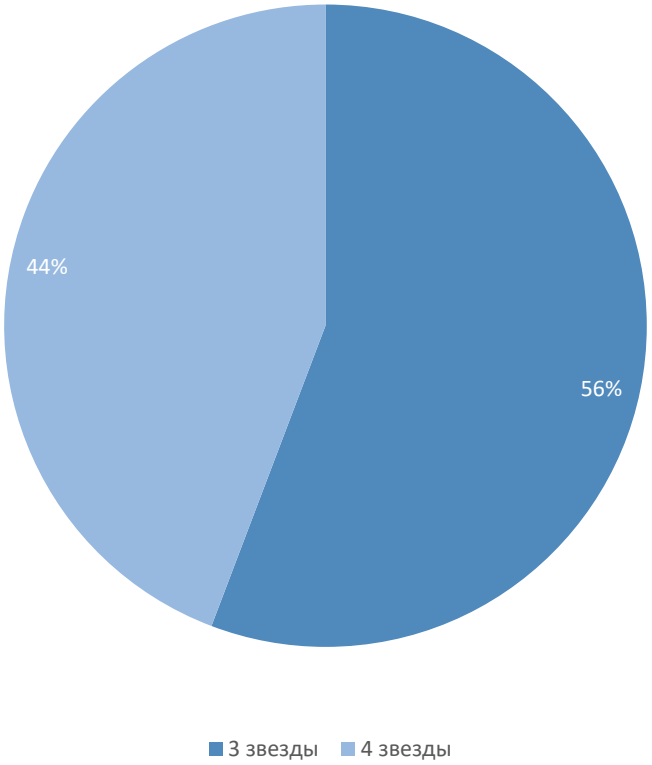


Рис. 52. Распределение номерного фонда гостиничных объектов зоны конкурентного влияния по категории

Источник: исследования Исполнителя

Средняя стоимость проживания в отелях 4* в конце августа составляет 5955 руб. без питания, при этом цена в будни и в выходные не отличается. Стоимость номера варьируется от 4000 в ГК «Царская охота» до 7600 руб. в «Кедровка Спа».

Средняя стоимость коттеджей на 4-6 человек составляет 14567 в будни и 15700 в выходные. Самый недорогой коттедж можно арендовать в отеле «Царская охота» по цене 10000 руб. в будни, самый дорогой в эко-отеле «Лукоморье» - 18000 в будни/выходные.

Стоимость размещения в стандартном номере в категории 3* варьируется от 2500/3500 руб. без питания (буд./вых.) в отеле «Царские палаты» до 5000 руб. (буд./вых.) в отеле «Боярская усадьба».

Стоимость коттеджей на 4-6 чел в объектах 3* варьируется от от 5300/6800 руб. (буд./вых.) в отеле «Царские палаты» до 17600руб. (буд./вых.) в отеле «Зель-Диего».

Для релевантного ценового анализа в отелях, где тариф на проживание включает завтрак, стоимость номера была скорректирована на стоимость завтрака. Стоимость завтрака для корректировки в отелях 3* - 400 руб. с чел, в отелях 4* - 700 руб. с чел.

В отелях не встречается ограничений по минимальному сроку пребывания в летний и период и выходные, как во многих загородных рекреационных проектах других регионов. Отличие по стоимости проживания в будни и выходные незначительное, в многих объектах она не отличается.

Табл. 16. Средняя цена продажи номеров и коттеджей в конце августа 2023 г. без завтрака по сегментам

	Станд. номер в будни на 2-х (руб.)	Станд. номер в выходные на 2-х (руб.)	Коттедж в будни на 4-6-х (руб.)	Коттедж в выходные на 4-6-х (руб.)
3 звезды	3761	3886	9614	10600
4 звезды	5955	5955	14567	15700

Источник: исследования Исполнителя

Инфраструктура большинства объектов включает рестораны, банкетные залы, спортивные и детские площадки, бани, прокат спортинвентаря. Некоторые объекты предлагают гостям открытые сезонные бассейны с обустроенной пляжной зоной вокруг них.

Спа-комплексы имеются лишь в трех объектах: «Притомье», «Кедровка Спа» и «Лукоморье».

Спа-комплекс отеля «Притомье» включает открытый подогреваемый бассейн, крытый бассейн, соляную комнату и релакс-пространство, VIP-бассейн с сауной «Лава» для посещения компанией с доступом в основную часть комплекса, хамам и сауны разных типов (норвежская сауна, инфракрасная детокс-сауна, русская парная), тренажерный и фитнес-зал, кабинеты массажа и СПА-процедур. Стоит отметить, что посещение пляжа с уличным бассейном и спа-комплекса для проживающих в отеле платное.

Термальный комплекс отеля «Кедровка Спа» включает: хаммам, соляную парную, русскую баню, эвкалиптовую сауну, травяную сауну, инфракрасную сауну, гидромассажный бассейн, центральный бассейн, бассейн под открытым небом, фурако. Посещение термального комплекса так же платное: 1500 руб. взрослый и 500 руб. ребенок за посещение.

Спа-комплекс эко-отеля «Лукоморье» включает бассейн, сауну, хаммам, обширное меню процедур. Стоимость посещения для гостей составляет 1500 руб. для взрослых и 750 руб. для детей

Санатории

В анализ вошли 6 санаториев среднего уровня с общим номерным фондом 705 номеров. Средний размер санатория 118 номеров.

4 из 6 санаториев предлагают проживание без питания и лечения. Стоимость стандартного номера на 2-х варьируется от 2000 руб. в сутки в санатории «Сибирская здравница» до 5000 руб. в санатории «Танай».

Стоимость 1 суток пребывания в составе лечебной путевки, включающей 4-х разовое питание и лечение варьируется от 2950 руб. в сутки на 1 чел. в санатории «Сибирская здравница» до 4950 руб. на 1 чел. в санатории «Танай». Минимальный срок пребывания по путевке составляет от 7 до 14 дней.

Наиболее комфортные условия проживания и обширная инфраструктура в санатории «Танай». Так же это место известно своим горнолыжным комплексом. Санаторий равноудален от Новосибирска и Кемерово и имеет официальную классификацию 3*. Для размещения предлагаются стандартные

номера, шале и коттеджи. Инфраструктура помимо лечебной базы также включает 2 конференц-зала, тренажерный зал, спортивные и детские площадки, спа-комплекс, открытый и закрытый бассейны, комплекс саун, баню с теплой купелью Офуро, зоопарк, спортивный комплекс с залами общей площадью 1500 кв.м., прокат инвентаря.

В санатории есть собственный минеральный источник. Лечебные программы предусмотрены на срок от 14 дней.

В летний период номерной фонд санатория используется для размещения детского лагеря. Стоимость путевки на 14 дней составляет 57000 руб. на чел.

Инфраструктура других санаториев, помимо лечебной базы, включает также спортивные и детские площадки, конференц-залы, бани и сауны. В санатории Кедровый бор есть плавательный бассейн. В других санаториях заявленные бассейны являются по факту небольшими купелями при саунах.

Точки питания.

Ближайшие точки питания находятся в 30-40 км от территории Проекта в г. Ленинск-Кузнецкий и с. Панфилово. Это преимущественно предприятия быстрого питания, небольшие кафе в городе и придорожные кафе. Однако ввиду большой удаленности от территории проекта они не рассматриваются в рамках конкурентного поля проекта.

Развлекательная инфраструктура

Инфраструктура развлечений в локации проекта не обширна. Здесь расположена снегоходная трасса, небольшой горнолыжный комплекс, ипподром и многофункциональный спортивный комплекс, горнолыжный комплекс «Танай».

- Снегоходная трасса

По проселочным дорогам Крапивинского округа проходит снегоходная трасса Средне-Томская». Отправной точкой трассы является с.Арсеново, далее по проселочной дороге до поймы р. Томь, вверх по течению до с.Ажендарово, затем до с.Аило-Атынаково, конечным пунктом маршрута является с.Арсеново. Протяженность снегоходной трассы составляет 46 км. Трасса располагается по живописным местам Бунгарапско-Ажендаровского заказника. Трасса введена в строй для развития экологического туризма. Ее создание допускается положением о заказнике «Бунгарапско-Ажендаровский». Вместе с тем, езда на снегоходах вне специализированной снегоходной трассы запрещена режимом особой охраны на территории заказника.

- Горнолыжный комплекс

В непосредственной близости от поселка Зеленогорский находится горнолыжный комплекс.

Первый спуск трассы имеет перепад высоты 95 метров, длину 740 метров. Второй спуск при той же высоте более пологий, имеет длину 950 метров. В комплексе имеется буксировочная канатная дорога с бугельным подъемником. На территории трассы имеется автостоянка. Также напрокат можно взять лыжи, санки.

• Многофункциональный спортивный комплекс

Вблизи поселка Зеленогорский расположен многофункциональный спортивный комплекс. Уникальность комплекса в удачном месторасположении. Естественный ландшафт, перепад высот относят трассу к третьей категории сложности, что позволяет спортсменам получить повышенную тренировочную нагрузку. Комплекс включает в себя футбольное, волейбольное, баскетбольное поля и три лыжероллерные трассы длиной 1500 м, 2000 м и 3000 м.

Уникальность комплекса позволяет вести круглогодичный тренировочный процесс. Комплекс оценили спортсмены сборной Кузбасса, сборной России. В 2022 году сертифицированы лыжные и лыжероллерные трассы.

• Ипподром

В 2012 году построен ипподром в д. Кабаново. Современная беговая дорожка ипподрома соответствует всем требованиям проведения конно-спортивных соревнований. Ипподром имеет большой и малый круги. Возведена крытая трибуна для зрителей, проведена электрификация сооружений, построена автостоянка. Ежегодно на День молодежи на ипподроме проходят скачки в рамках празднования Всероссийского и международного Сабантуя.

• Горнолыжный комплекс «Танай»

«Танай» — горнолыжный комплекс, который располагается на горе Слизун в Сибири, на границе Кемеровской и Новосибирской областей. Курорт «Танай» представляет собой гостевое поселение у подножия горы, оснащенное всей необходимой инфраструктурой. Здесь оборудовано множество горнолыжных трасс и других элементов для зимних развлечений. Известно, что «Танай» отлично подходит для начинающих лыжников. Это обусловлено небольшой высотой горы — 471 метр.

Так же на территории Эко-комплекса «Танай» начинается снегоходная трасса. Маршрут проходит по охранной зоне заповедника и территории заповедника в Промышленном муниципальном округе. Начинается трасса от парка дикой природы территории Эко-комплекса «Танай», расположенной в охраняемой зоне Салаирского Кряжа. Маршрут пересекает реку Исток, затем проходит через село Ваганово и огибает западную сторону горы Слизун. Заканчивается маршрут снова на территории Эко-комплекса «Танай».

Объекты показа и отдыха

• Крапивинская ГЭС

Смотровая площадка Крапивинской ГЭС - это одно из самых живописных мест в Кемеровской области. Она расположена на высоте 150 метров над уровнем реки Томь и открывает потрясающий вид на окрестности. С площадки можно увидеть весь комплекс гидроэлектростанции, включая две готовые плотины и строящуюся третью. Также видны прилегающие территории, где ведутся работы по созданию водохранилища. Особенностью смотровой площадки является то, что она находится на открытом воздухе, что позволяет насладиться свежим воздухом и красивыми видами природы. Также здесь есть небольшой музей, где можно узнать больше о истории строительства ГЭС и ее будущем. Посещение смотровой площадки бесплатно. Смотровая площадка является популярным местом среди туристов и местных жителей, которые приезжают сюда, чтобы насладиться красивыми видами и узнать больше о гидроэнергетике.

• Мунгатский острог

Народные традиции, русское православие и возрождающийся интерес к истории округа нашел свое отражение в успешно реализуемом проекте «Этнографический центр традиционной и воинской культуры «Мунгатский острог», расположившимся вблизи Свято-Никольского источника на территории Крапивинского сельского поселения. На территории Этнографического центра построена часовня в честь Преподобного Сергия Радонежского. На территории центра установлены сторожевые башни и избы в традиционном национальном стиле. На его территории ежегодно проводятся региональный и районный фольклорные фестивали, выездные экскурсии для гостей.

• Фестиваль «Железное кружево»

В середине августа на аллее «Интернационалистов» в пгт. Зеленогорский ежегодно проходит мероприятие «Железное кружево», которое является крупной точкой притяжения жителей и гостей региона. Событие объединяет лучших мастеров сварочного и кузнечного дела в конкурсе актуального искусства из металлома среди сварщиков и ковшиков со всех регионов. Тут, мастера и любители, в режиме реального времени, создают современные арт-объекты, достойные выставок актуального искусства. Так же на площадке проходят мастер-классы декоративно-прикладного творчества по коже и металлу, работают интерактивные площадки, выставка-ярмарка изделий народного, художественного, декоративно-прикладного искусства, организована фуд-зона, сувенирные лавки, игровые и развлекательные площадки для детей.

3.5. Анализ текущего предложения санаторно-курортных, гостиничных и сопутствующих услуг

Согласно данным Росстата на конец 2022 года в Кемеровской области действуют 270 коллективных средства размещения (исключая санаторно-курортные организации) вместимостью 5993 номера.

В среднем на один объект приходится 22 номера, что свидетельствует о преимуществе небольших объектов в регионе.

С 2018 года количество гостиничных объектов сократилось на 6% (17 объектов), а номерной фонд на 5% (288 номеров).

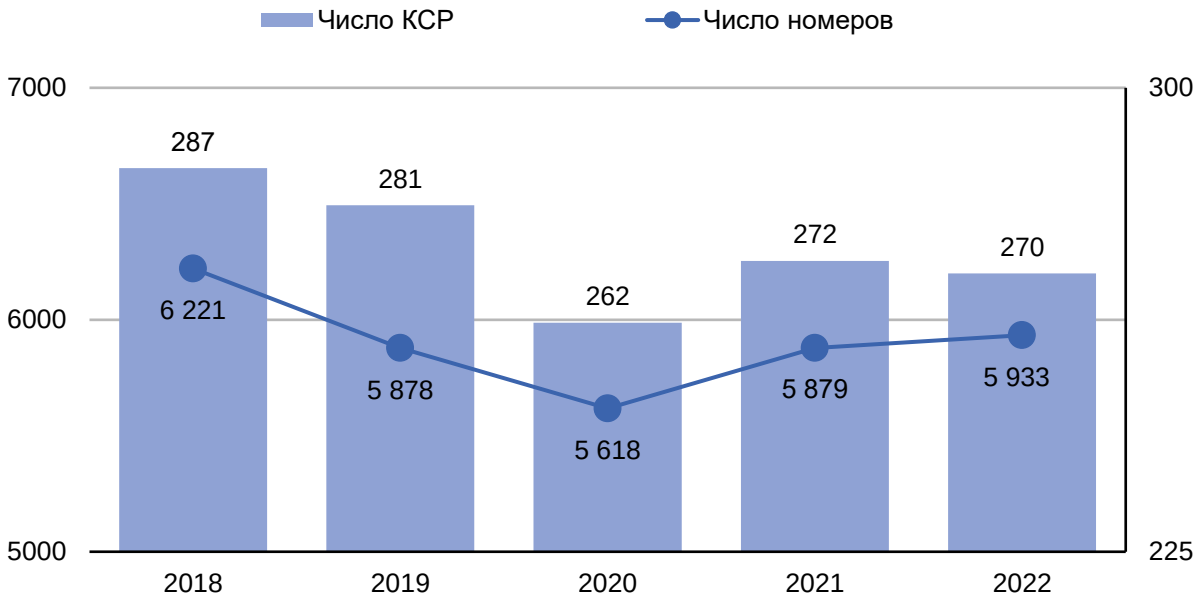


Рис. 53. Число КСР и номеров в них в Кемеровской области, ед.

Источник: *Федстат*

Согласно данным, предоставленным Министерством туризма Кузбасса в регионе насчитывается 372 коллективных средства размещения с общим номерным фондом 5932 номера. Расхождение может быть обусловлено тем, что данные Министерства по туризму включают ряд объектов, которые не учитывает официальная статистика: детские оздоровительные лагеря, комнаты длительного отдыха на вокзале, гостевые дома и др.

Санаторно-курортные организации (СКО) в Кемеровской области на 2022 год представлены 49 объектами общей вместимостью 2727 номеров. Средний размер одного объекта составляет 56 номеров. За последние 5 лет общее количество объектов выросло на 6 единиц, прирост номерного фонда составил 395 номеров.

Данные, предоставленные Министерством туризма Кузбасса, также расходятся с официальной статистикой.

Табл. 17. Номерной фонд санаториев Кузбасса по данным Министерства туризма

Средства размещения	Кол-во
Санатории	24
Классифицированные	18
Из них:	
без звёзд	6
одна звезда	1
две звезды	6
три звезды	5
Общее кол-во номеров	1518
Общее кол-во мест	3326

Рис. 54. Число СКО и номеров в них в Кемеровской области, ед. (по данным официальной статистики)

Источник: *Федстат*

Согласно данным Реестра классифицированных объектов (https://tourism.gov.ru/), 233 объекта размещения Кемеровской области прошли процедуру сертификации.

По результатам сертификации присвоены:

– категория «без звезд» - 106 объектам,
– категория «одна звезда» - 9 объектам,
– категория «две звезды» - 37 объектам,
– категория «три звезды» - 55 объектам,
– категория «четыре звезды» - 24 объектам,
– категория «пять звезд» - 2 объектам.

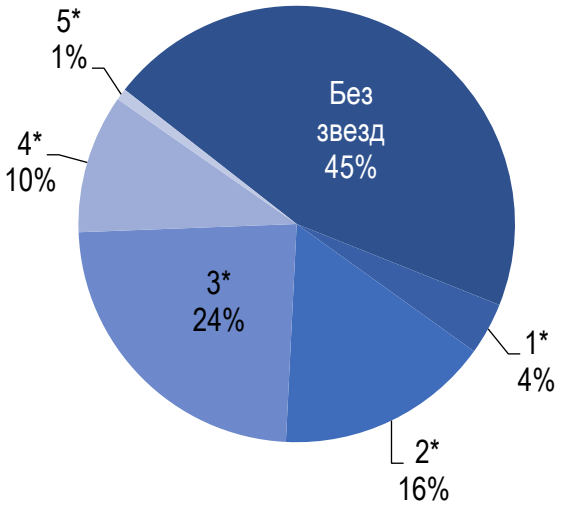


Рис. 55. Предложение классифицированных КСР по категории

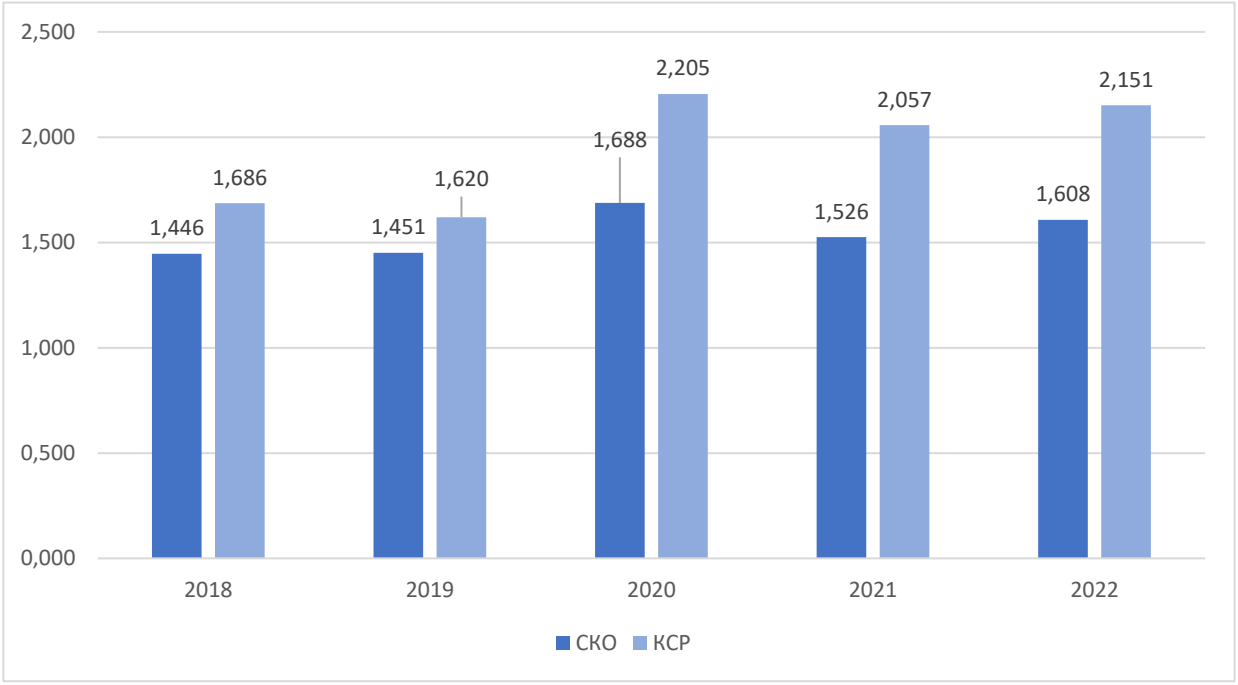


Рис. 56. Динамика среднего чека СКО и КСР в Кемеровской области, тыс. руб. в день

Средний чек (доход предприятия в расчете на 1 ночевку) в 2022 г. в КСР составил 2151 руб., увеличившись на 28% за последние 5 лет, а в СКО 1608 руб., увеличившись на 11%. Средний чек в санаторных организациях Кемеровской области ниже, чем в гостиничных предприятиях, что не типично для рынка, так как в стоимость пребывания в санаториях обычно включены питание и оздоровительные услуги.

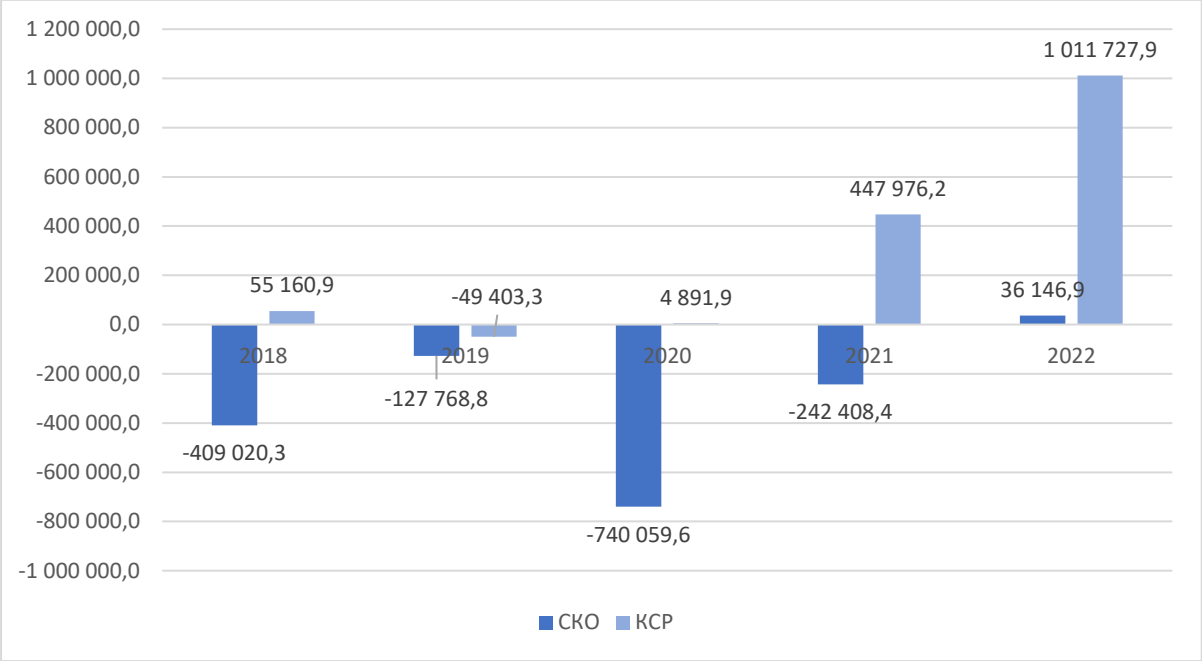


Рис. 57. Динамика прибыли СКО и КСР в Кемеровской области, тыс. руб.

Прибыль в КСР в 2022 году выросла более, чем в 17 раз, по сравнению с 2018 годом. Санаторным организациям удалось выйти на прибыль лишь в 2022 году, до этого показатели были убыточными, затраты предприятий значительно превышали доходы.

В целом на рынке Кемеровской области крайне мало качественных объектов размещения рекреационного формата, объекты размещения сконцентрированы преимущественно в городах, а также горнолыжном курорте Шерегеш, который получил значительное развитие за последние годы. Рекреационные объекты представлены преимущественно экономичными туристическими базами с минимальным набором удобств и инфраструктуры.

Санатории области представлены объектами старой постройки с номерным фондом эконом-формата.

Санатории и рекреационные гостиничные объекты привлекают преимущественно локальный спрос. Единственным аттрактором спроса из других регионов, в том числе из ЦФО, является курорт Шерегеш.

3.6. Общий обзор рынка инфраструктуры туристского притяжения (средства размещения, общественное питание, центры развлечений)

Средства размещения

Подробный анализ средств размещения в зоне конкурентного окружения участков представлен в 3.4

В окружении проекта представлены 14 гостиничных объектов с общим номерным фондом 259 номеров и 44 коттеджа. Средний размер номерного фонда составляет 19 номеров и 3 коттеджа, что свидетельствует о преимуществе небольших объектов в окружении. Уровень объектов 3-4*, объекты с сетевым управлением отсутствуют. Предложение размещения высокого сегмента так же не представлено.

Инфраструктура большинства гостиничных комплексов включает рестораны, банкетные залы, спортивные и детские площадки, бани, прокат спортинвентаря. Некоторые объекты предлагают гостям открытые сезонные бассейны с обустроенной пляжной зоной вокруг них.

В зоне окружения представлены 6 санаториев среднего уровня с общим номерным фондом 705 номеров. Средний размер санатория 118 номеров. В основном это объекты старой советской постройки, прошедшие частичную реновацию с номерным фондом эконом-формата. Наиболее комфортные условия проживания и обширная инфраструктура в санатории «Танай». Инфраструктура помимо лечебной базы также включает 2 конференц-зала, тренажерный зал, спортивные и детские площадки, спа-комплекс, открытый и закрытый бассейны, банный комплекс, спортивный комплекс, собственный источник и популярный у жителей региона горнолыжный комплекс.

Инфраструктура других санаториев, помимо лечебной базы, включает также спортивные и детские площадки, конференц-залы, бани и сауны.

Общественное питание

Ближайшие точки питания находятся в 30-40 км от территории Проекта в г. Ленинск-Кузнецкий и с. Панфилово. Это преимущественно предприятия быстрого питания, небольшие кафе в городе и придорожные кафе. Однако ввиду большой удаленности от территории проекта они не рассматриваются в рамках конкурентного поля проекта.

Центры развлечений

Крупных центров развлечений в зоне окружения не представлено. Здесь расположена снегоходная трасса, небольшой горнолыжный комплекс, горнолыжный комплекс «Танай», ипподром, многофункциональный спортивный комплекс, которые описаны подробно в 3.4

3.7. Выделение ключевых релевантных проектов региона

Табл. 18. Гостиничные рекреационные проекты

	Притомье	Кедровка СПА	Грааль	Лукоморье	Зель-Диего
Расположение	Кемеровский муниципальный округ, с. Березово	Новокузнецкий район, п. Староабашево	Кемеровский район, д. Журавлёво	Кемеровский район, д. Ляпки	Крапивинский район, пгт. Зеленогорский
Категория	3*	4*	4*	4*	3* (оценочно)
Номерной фонд	92 номера	24 номера, 4 коттеджа	40 номеров	16 номеров, 7 коттеджей	9 номеров, 1 коттедж
Расположение на воде	На берегу реки Томь	Пруд	Нет	На берегу реки Томь	На берегу реки Томь
Сайт	https://pritomyehotel.ru	https://kedrovka-spa.ru	http://www.park-hotel-graal.ru	https://po-lukomorye.ru	https://zel-diego.ru
Рейтинг Яндекс	4,9 из 5 (на основании 535 отзывов)	5 из 5 (на основании 392 отзывов)	5 из 5 (на основании 205 отзывов)	5 из 5 (на основании 186 отзывов)	4,9 из 5 (на основании 57 отзывов)
Индивидуальные коттеджи	нет	да	нет	да	да
Гостиничные номера / много номерные коттеджи	да	да	да	да	да
Ресторан/кафе	2 ресторана, кафе	Ресторан	Ресторан	3 ресторана	Ресторан

	Притомье	Кедровка СПА	Грааль	Лукоморье	Зель-Диего
Бани/спа/бассейн	Спа-комплекс: открытый подогревемый бассейн, крытый бассейн, соляная комната и релакс-пространство, VIP-бассейн с сауной, хамам и сауны разных типов (норвежская сауна, инфракрасная детокс-сауна, русская парная), кабинеты массажа и СПА-процедур	Терамльный комплекс: хаммам, соляная парная, русская баня, эвкалиптовая сауна, травяная сауна, инфракрасная сауна, гидромассажный бассейн, центральный бассейн, бассейн под открытым небом, фурако.	Сибирская баня, джакузи, мини-бассейн	Спа-комплекс с бассейном, хаммам, обширное меню процедур	Баня на дровах, открытый подогреваемый чан, открытый бассейн 130 кв.м.
Конференц/ событийные площадки	2 конференц-зала	Нет	Банкетный зал, конференц-зал	Конференц-зал	Банкетный зал
Спорт /активный отдых	Тренажерный и фитнес-зал, спортивные площадки	Тренажерный зал	Тренажерный зал	Тренажерный зал	Нет
Тематическая детская	Детская площадка	Детская площадка, детская комната	Детская площадка	Детская площадка	Детская площадка
Стоимость станд. номера на 2-х в конце августа	4400 с завтраком	9000 с завтраком	4675	7500	5000 с завтраком
Стоимость коттеджа на 4-6 чел. в конце августа		18500 с завтраком		18000	20000 с завтраком

Притомье

Центр отдыха «Притомье» расположен в живописном месте на берегу реки на территории реликтового бора в 15 минутах от Кемерово, вблизи с. Березово. Здесь созданы все условия для комфортного проживания, деловых встреч и переговоров на высшем уровне, а также активного отдыха на природе.

На территории 4 корпуса с разными типами номеров - от доступных номеров «Стандарт», до роскошного номера «Люкс» в корпусе «Вилла».

Для любителей активного отдыха на территории комплекса обустроены площадки для волейбола и бадминтона, площадка для баскетбола, футбольное поле, места отдыха оборудованы беседками, мангалами, тренажерный зал, бассейн, сауна, работает прокат велосипедов, роликов, лыж.

К услугам гостей есть все условия для проведения свадеб, праздников, деловых и корпоративных мероприятий, а также последующего отдыха. Предлагаются разные виды площадок, такие как ресторан, банкетные залы, кафе в стиле «лофт». Разработаны специальные банкетные и фуршетные меню.

Для деловых мероприятий: комната переговоров на несколько человек, конференц- и актовый залы, предназначенные для аудитории свыше ста человек. Все помещения имеют современное и функциональное оснащение: профессиональное звуковое оборудование, системы звукоусиления, видео-презентационная и телевизионная техника, удобная мебель.

Рис. 58. Центр отдыха «Притомье»

Кедровка

Загородный отель «Kedrovka» расположен в 40 км от центра Новокузнецка.

Kedrovka – это по-европейски стильный и уютный 4-этажный загородный отель с зеленой территорией, общей площадью больше 5 гектар.

Разнообразные номера, наличие ресторана и конференц-зала, современный spa-комплекс, огромный спектр дополнительных услуг делают отель максимально удобным местом пребывания туриста, семей с детьми, молодоженов, бизнесмена, путешественников, предпочитающих комфорт, уют и удобства в организации своего отдыха.

Рис. 59. Загородный отель «Kedrovka»

Рис. 60. Загородный отель «Kedrovka» номер

Грааль

Парк-отель «Грааль» – это отель европейского класса с номерным фондом 40 номеров. За время своей работы парк-отель «Грааль» стал не только местом комфортного проживания и отличного сервиса, но и одним из лучших центров по организации конференц-услуг и проведению банкетов.

Отель расположен в тихом месте, в окружении соснового леса в 9 км от города Кемерово.

Отель расположен в живописном сосновом бору. Дизайн напоминает старинный сказочный замок. Внутренне убранство очаровывает элегантностью и притягивает уютным интерьером и чистотой. Парк-отель «Грааль» принимает гостей с 2004 года и ежегодно побеждает в номинации «Лучшая гостиница» регионального конкурса «Брэнд КУЗБАССА».

Рис. 61. Парк-отель «Грааль»

Лукоморье

Элегантный и современный эко-отель, первый в Кузбассе. Расположен на берегу реки Томь, среди соснового леса. На территории отеля расположена гостиница категории «Джуниор Сюит» и «Джуниор Сюит Фэмили», гостевые дома с баней, террасами и парильными чанами, три ресторана, Спа -комплекс, детская комната и игровая площадка, бильярд, конференц-зал, зимний сад, летний ресторан «Филин» на крыше отеля.

Отель «Лукоморье» – это место, где современность сочетается с природой и экологической чистотой. Здесь гости ощутят настоящую гармонию и уют, окруженные красивейшими пейзажами и богатой флорой и фауной. В отеле представлены 16 комфортных номеров, каждый из которых оформлен в современном стиле с элементами эко-дизайна.

Рис. 62. Отель «Лукоморье»

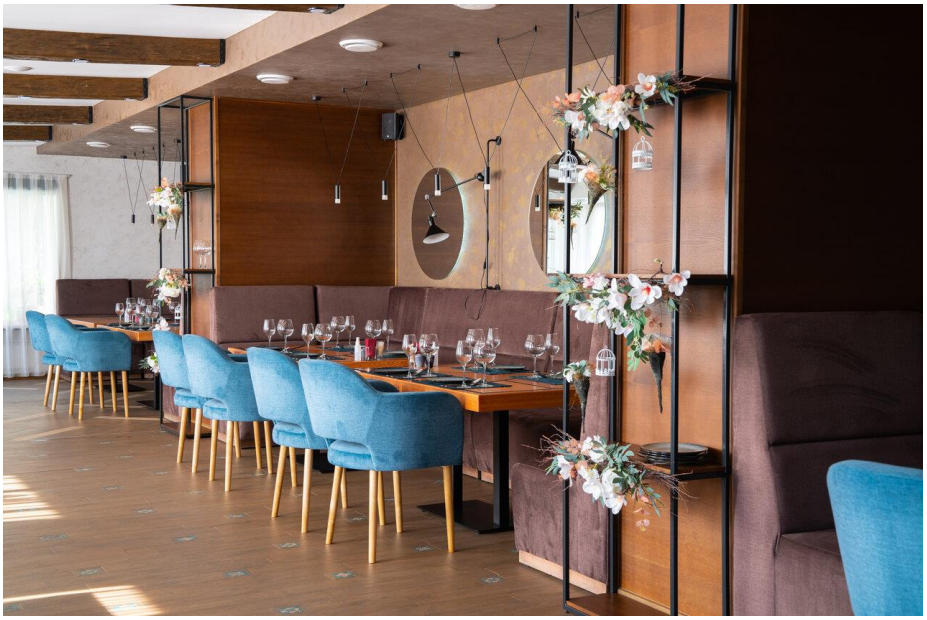


Рис. 63. Отель «Лукоморье» ресторан

Зель-Диего

В отеле 9 номеров для комфортного проживания. А так-же есть отдельный дом на 3 комнаты с баней и кухней. Большинство номеров подходят для размещения семей и оснащены дополнительными местами в виде двухъярусных кроватей.

В Зель-Диего 2 зала для приема гостей. В обоих есть контактная барная стойка, где можно пообщаться с барменом и выпить авторские коктейли.

Первый зал оборудован караоке, профессиональной аудио системой и танцполом.

Второй с игровой комнатой, кальянами и мягкими зонами.

В бане на дровах можно выбрать несколько вариантов парения, температуру парилки, приобрести веник и искупаться в бассейне. А чан с подогревом и еловыми ветками расслабит тело и восстановит силы.

На территории клуба находится большой бассейн (130 кубов), который подойдет для купания как взрослым, так и маленьким детям.

А также на территории бассейна есть лежаки с зонтами и детская площадка с батутом.

Рис. 64. Отель «Зель-Диего»

Санатории

Большинство санаторно-курортных организаций Кемеровской области представляют собой старые советские объекты с номерным фондом эконом-формата и скудной медицинской базой и рекреационно-развлекательной инфраструктурой. Для детального анализа в качестве ключевых конкурентов санатория «Борисовский» были выбраны санатории Танай, Кедровый бор, Энергетик и Лесное озеро, как объекты с наиболее обширной лечебно-оздоровительной инфраструктурой в зоне локации.

Табл. 19. Санатории в Кемеровской области

	Танай	Кедровый бор	Энергетик	Лесное озеро
Расположение	Промышленновский район, с. Ваганово	Кемеровский р-он, д. Подъяково	Топкинский Муниципальный округ, территория зона отдыха, Топкинская роща	Гурьевский район, Лесное озеро
Официальная классификаций	3*	2*	Без звезд	3*
Номерной фонд	148 номеров, 40 шале, 3 коттеджа	127 номеров	57 номеров	46 номеров
Сайт	www.tanay42.ru	https://kedbor.ru	https://energetic-sanatory.ru	https://lesnoeozero-42.ru
Профиль лечения	Заболевания сердечно-сосудистой системы, органов дыхания, опорно-двигательного аппарата, функциональное расстройство нервной системы (расстройство вегетативной нервной системы). Болезни желудочно-кишечного тракта, гинекология, офтальмология, болезни уха, горла и носа, лечение кожных заболеваний	– Болезни костно-мышечной системы – Болезни мочеполовой системы – Болезни нервной системы – Болезни органов дыхания – Болезни системы кровообращения – Болезни уха, горла, носа – Болезни эндокринной сис., расстройства питания и нарушения обмена веществ – Гинекология – Общетерапевтический	– Болезни позвоночника и суставов – Болезни нервной системы – Болезни органов дыхания – Болезни сердечно-сосудистой системы – Синдром хронической усталости	– Заболевания центральной нервной системы – Заболевания сердечно-сосудистой системы – Заболевания костно-мышечной системы – Заболевание органов дыхания – Оздоровительные программы для детей

	Танай	Кедровый бор	Энергетик	Лесное озеро
		– Профессиональные болезни – Урология		
Комплексные программы	Лечебно-оздоровительная программа 14-21 день Мать и дитя 14-21 день	Антистресс (от 7 дн) Боль в спине (от 7 дн) Сильный иммунитет – залог здоровья (от 7 дн) Wellness программа «Коррекция веса, detox, бьюти» (от 7 дн) Оздоровительная программа «Релакс» (от 5 дн.)	Санаторно-курортная путевка (от 14 дн) Путевка выходного дня (2 ночи) Путевка «Мать и дитя» от 1 дн	Санаторно-курортная классика (от 7 дней) Мать и дитя (от 7 дней) Оздоровительная (5 дней) Путёвка выходного дня (2 ночи) Рисуя изящные линии (коррекция фигуры и очищение организма) (10 дней) Здоровая спина (от 10 дней) Детская лечебная (от 7 дней) Детская оздоровительная (от 3 дней) Свободное дыхание (от 7 дней)
Стоимость комплексных программ (14 дней) на 1 чел.	Лечебно-оздоровительная: 62400 руб. Мать и дитя: 80000 руб. взр. + реб.	Антистресс 54910 Боль в спине 80460 Сильный иммунитет – залог здоровья 49190 Wellness программа «Коррекция веса, detox, бьюти» 84850	Санаторно-курортная путевка 44800 руб. Путевка «Мать и дитя» 63000 взр.+реб.	Санаторно-курортная классика 52300 руб. Мать и дитя 101080 взр.+реб.
Велнесс & SPA	Спа-комплекс, открытый и закрытый бассейны, комплекс саун, баня с теплой купелью Офуро	Бассейн и сауна	Баня, сауна, мини-бассейн	Сауна, мини-бассейн, открытый бассейн
Фитнес/спорт	Тренажерный зал, спортивные площадки, спортивный комплекс с залами общей площадью 1500 кв.м.	Тренажерный зал, универсальный спортивный зал, спортивные площадки, теннисный корт	Зал ЛФК, теннисный корт, волейбольная площадка	Тренажерный зал

	Танай	Кедровый бор	Энергетик	Лесное озеро
beauty		Косметический кабинет		Детская площадка
Размещение	8 типов номеров от 18 до 40 кв.м, 4 типа шале 100кв. м. разного уровня комфортности, на 4 чел. от шале, коттеджи на 8 чел.	Номер 1й категории двухместный: 87 Номер 1й категории одноместный: 16 Номер 1й категории семейный (3х местный): 3 Джуниор сюит: 6 Люкс двухкомнатный: 9 Апартаменты двухкомнатные: 5 Сюит: 1	Номера эконом с удобствами на этаже, 2-х и 3-х комнатные стандартные номера, люксы	Стандартные однокомнатные и двухкомнатные номера
Питание	Столовая	Столовая	Столовая	Столовая, фитокафе
Развлекательная	Горнолыжный комплекс, парк дикой природы (зоопарк), пейнтбол	Нет	Нет	Нет
Событийная	2 конференц-зала	Конференц-зал, кинозал, банкетный зал	Конференц-зал	Актовый зал
Детская	Детская площадка	Детская площадка	Детская площадка	Детская комната, детская площадка
Иное	Собственный минеральный источник			

Танай

Всесезонный эко-комплекс Танай — это целый год незабываемых впечатлений, здорового отдыха и красочных эмоций. Это горнолыжный курорт, санаторий и СПА-центр, детский лагерь в окружении потрясающих красот Салаирского кряжа. Комплекс также подходит для проведения масштабных конференций или небольших деловых встреч.

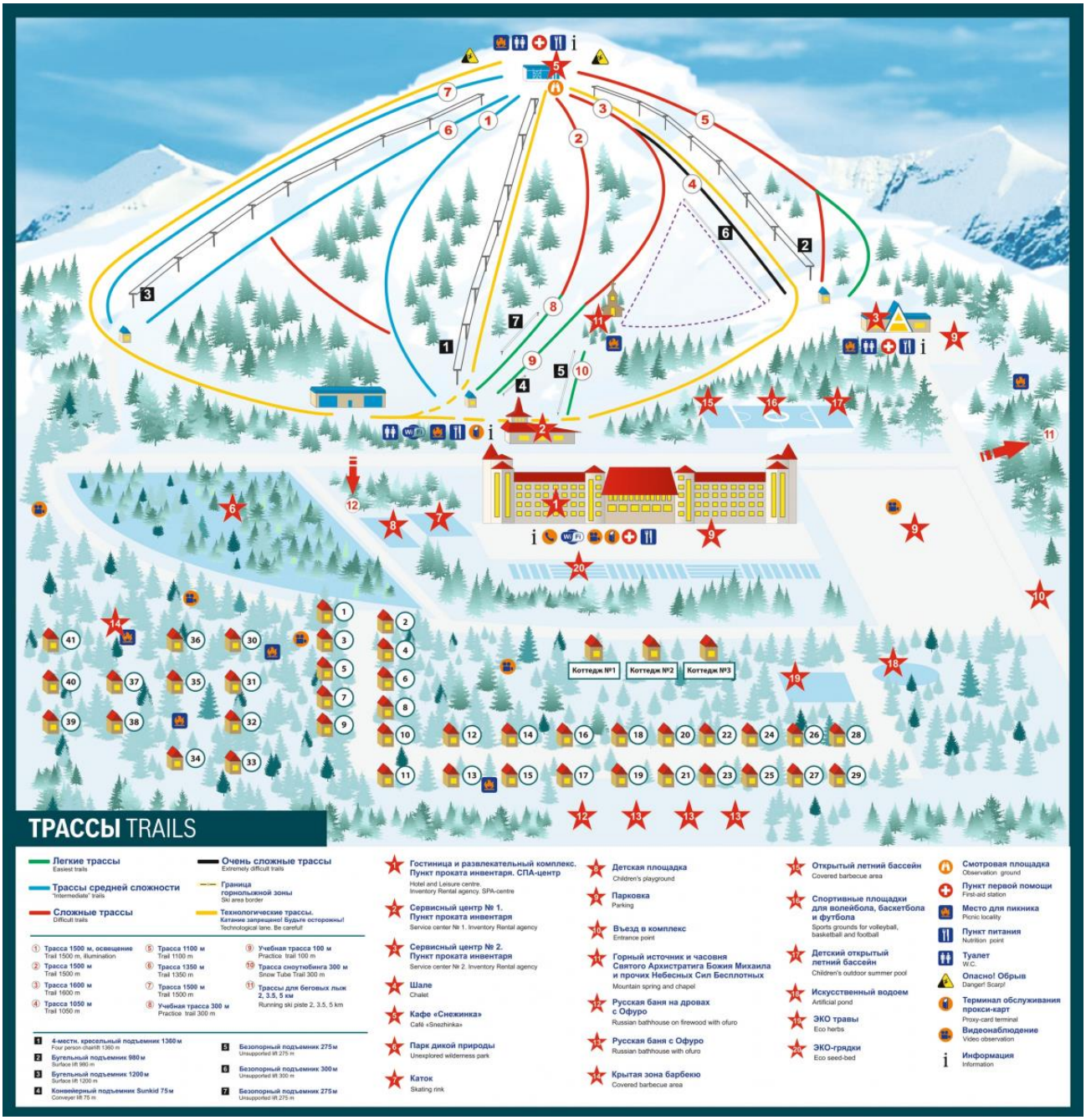


Рис. 65. эко-комплекс Танай

Санаторий Кедровый бор

Санаторий «Кедровый бор» основан в 1977 году. Последняя реконструкция (ремонт): 2007 г. Площадь территории 56,1 га.
Подчиненность (ведомство): АО «Угольная компания «Кузбассразрезуголь».
Санаторий «Кедровый бор» расположен на территории курорта местного значения в 30 км от Кемерово в кедровом парке на высоте 65 м над уровнем моря. Среди здравниц местного значения санаторий «Кедровый Бор», занимает особое место. Отдаленность от населенных пунктов, первозданная тишина, лесопарковая зона, благоухающая ароматом кедрового леса, превосходно оснащенный пляж на озере создают на территории уникальный микроклимат, делают санаторий безупречным местом для отдыха и лечения.

Рис. 66. Санаторий «Кедровый бор»

Санаторий Энергетик

Санаторий расположен в живописной березовой роще по соседству с реликтовым хвойным лесом в 10 км от г. Кемерово. На территории находится 4-этажный жилой комплекс на 120 мест. На первом этаже жилого корпуса располагается современная столовая. Жилой корпус соединен с лечебным теплым переходом. Гости санатория «Энергетик» располагаются в 56 номерах жилого четырехэтажного комплекса. В санатории имеется банкетный зал для проведения семинаров, тренингов, корпоративов, юбилеев, свадеб. В помещении могут находиться до 120 человек, есть необходимая аппаратура.

Рис. 67. Санаторий «Энергетик»

Санаторий Лесное озеро

Санаторий «Лесное озеро» находится на востоке Кемеровской области, в Гурьевском районе, в предгорье Салаирского кряжа, на границе с Алтайским краем. В 15 км от города Гурьевска и 40 км от трассы Ленинск-Кузнецк — Новокузнецк.

Уникальная природа, целебный воздух вековых сосен соснового бора, чистейшая вода из собственной артезианской скважины, тишина, пешие прогулки, создают прекрасные условия для лечения и отдыха, что само по себе уже является эффективным лечебным фактором. Расположение Санатория невдалеке от «Святых источников Салаира» делает это место особенно благодатным.

Почему стоит приехать именно в Санаторий «Лесное озеро»:

– целебный воздух соснового бора;
– «Живая» вода из собственной артезианской скважины;
– продукты от местных фермерских хозяйств;
– современное медицинское оборудование;
– увлекательные занятия лечебной физкультурой;
– необыкновенно доброжелательная атмосфера;
– 4-разовое питание.

Рис. 68. Динамика пассажиропотока международного аэропорта «Минеральные Воды»

3.8. Выбор и анализ подходящих аналогов в других регионах

В качестве аналогов были выбраны успешно реализованные проекты с сопоставимыми ключевыми характеристиками:
– климат, ландшафт, наличие рекреационных и/или минеральных ресурсов, сопоставимая площадь территории, развитая инфраструктура и качественное предложение для аналогичных сегментов ЦА
– преобладание локального туристского спроса
– удаленность и транспортная доступность от региональных центров/городов

Санатории

Санаторий «Сибиряк» 4*
г Бердск, ул. Зеленая Роща, 15
Расстояние от г. Новосибирск – 45 км
https://spsib.ru

«Сибиряк» — один из самых современных санаториев в Новосибирской области - предлагает только высокоэффективные методы профилактики и лечения. Специализация: опорно-двигательная, сердечно-сосудистая, бронхо-легочная системы, очищение и омоложение организма, комплексное обследование, восстановление нервной системы.

Уникальный микроклимат и воздух соснового бора, близость Обского моря и благоустроенный пляж, лесные тропки (а зимой лыжные трассы), беседки для уединения или компании, трактир на живописном берегу реки, детский городок, никаких шумных магистралей поблизости — территория санатория в любое время года дарит гостям из Новосибирска и других городов массу удовольствий и оказывает целебный эффект.
Гости могут выбрать программу с лечением либо забронировать проживание от 1 дня без лечения.

Рис. 69. Санаторий «Сибиряк»

Номерной фонд: 117 номеров
Номерной фонд представлен классическими номерами в основном здании, а также отдельными домами нескольких типов площадью от 32 до 80 км.м, а также глемпингом со всеми удобствами.

Инфраструктура питания:
Основной ресторан: Трехразовое питание по системе «шведский стол».

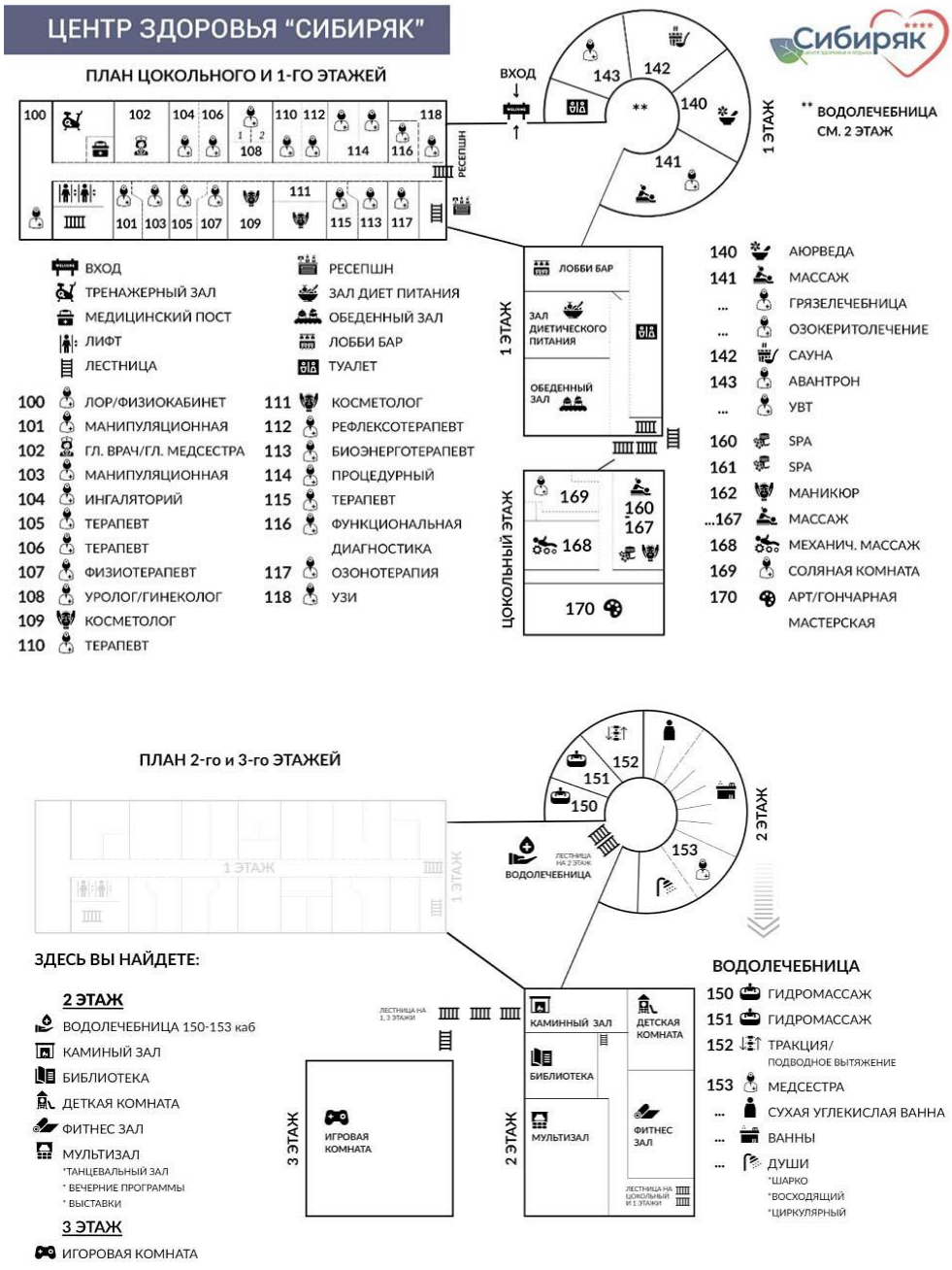


Рис. 70. План центра здоровья в санатории «Сибиряк»

Трактир «Лисья нора»

Меню: A la carte

Авторская, европейская и русская кухни, стильный, уютный, атмосферный интерьер, живописная территория и восхитительная природа вокруг никого не оставит равнодушным.

Событийная инфраструктура:

– Конференц-зал на 25 персон

SPA/Wellness/спорт

– Аква-комплекс More Spa: два открытых подогреваемых бассейна, зона отдыха, фуд-корт и SPA комплекс под открытым небом. Бани: Русская и Финская с панорамными окнами и индивидуальными программами парения. Японские бочки Фурако на свежем воздухе. Программы по уходу за телом. Зона отдыха и релакса.
– Тренажерный зал

Развлекательная инфраструктура:

– Прокат катеров/велосипедов/лодок/Sup-бордов/Спортивного инвентаря

Детская инфраструктура:
– Детская игровая комната

Программы лечения:
– Классическая санаторно-курортная программа
– Аюрведа – тур
– Здоровье женщины
– Здоровые лёгкие
– Нервы в порядке
– Комплексное обследование
– Здоровый позвоночник
– Движение без боли
– Здоровые сосуды
– Код молодости
– Правильное похудении

Лечебная база:
– Скандинавская ходьба
– Различные души и ванны
– Коктейли из настоев лечебных трав
– Ручной массаж, косметологические процедуры
– Галокамера и аэрозольтерапия
– Все виды электролечения
– Ударно-волновая терапия
– Спортивно-оздоровительный комплекс
– Круглосуточный медицинский пост
– Озонотерапия
– Физиотерапия
– Ландшафтная терапия
– Озокеритолечение
– Грязелечение
– Криотерапия
– Иглорефлексотерапия
– Горизонтальное подводное вытяжение позвоночника
– Баротерапия
– Механомассаж
– Гидромассаж
– Лекарственная терапия

Иное:

– Беседки
– Благоустроенный пляж

Курорт «Ключи» (Без звезд – оф. класс-ия, оценочно соответствует уровню 4*)

Пермский край, Суксунский район, с. Ключи

Расстояние от г. Пермь – 145 км, от г. Екатеринбург – 220 км.

https://spa-kluchi.ru

«Курорт Ключи» - современная здравница, расположенная на склоне Уральских гор. Курорт расположен между двумя промышленными центрами Урала - Пермью и Екатеринбургом, находится в одноименном поселке. Самой высокой точкой в поселке Ключи является гора Городище.

Курорт окружен заповедным Суксунским лесом. Шум вековых сосен и уникальный таежный климат благоприятствуют отдыху и оздоровлению.

На сегодняшний день санаторий Ключи является знаменитым грязевым и бальнеологическим курортом, в котором сочетаются уникальность природных факторов, комфортных условий проживания и современного медицинского обслуживания.

Рис. 71. Карта курорта «Ключи»

Номерной фонд: 392 номера

– 8 спальных корпусов: «Алмаз». «Гранат», «Аметист», «Яшма», «Изумруд», «Сапфир», «Рубин», «Коралл».
– 8 комфортабельных деревянных гостевых домов.
– 10 экологичных эко-домов

Инфраструктура питания

– Столовая в корпусе «Гранат» - три зала.
– Ресторан в корпусе «Алмаз». Летом открыта уличная веранда.
– Бар в зале питания корпуса «Алмаз»(включая алкогольные напитки, за доп. оплату).
– Лобби-бар в корпусе «Алмаз» (алкогольные, безалкогольные напитки, снеки).
– Кафе-бар «Фламинго».
– Кафе «Венеция».

– Фитобар

Событийная инфраструктура:

– Конференц-зал на 50 мест, оснащенный современным свето-звуковым оборудованием.

SPA/Wellness/спорт

– Термальный центр (банный комплекс+ бассейн 25х10 м).
– Спортивный зал,
– Тренажерный зал
– Спа-отделение
– Салон красоты
– Питьевой бювет
– Универсальные спортивные площадки
– Теннисный корт.
– Уличный солярий, оборудованный шезлонгами.
– Терренкуры.
– Дорожка Кнейпа.
– Зимой - каток, лыжные трассы, ледяная горка.

Развлекательная инфраструктура:

– Киноконцертный зал.
– Бильярд
– Прокат спортинвентаря

Детская инфраструктура:

– Детский бассейн.
– Детская комната.
– 2 мягких зоны.
– 2 игровые площадки.

Программы лечения:

– Здоровая спина
– Лёгкое движение (Суставы)
– Коррекция веса
– Лечение ЖКТ
– Женское здоровье
– Мужское здоровье
– Здоровая кожа
– Здоровое сердце
– Крепкий иммунитет (детская программа)
– Лечение бронхолегочных заболеваний

– Detox
– Оздоровление после COVID-19
– Лечение заболеваний нервной системы
– Санкур – аква
– Санаторно-курортное лечение (Стандарт)

Лечебная база:

Бальнеотерапия

– Сероводородные ванны
– Йодобромные ванны
– Пихтовые ванны
– Гидромассажная ванна
– Душ Виши
– Душ циркулярный
– Душ восходящий
– Душ Шарко
– Подводное вытяжение позвоночника
– Орошение головы и десен

Теплолечение

– Грязевые аппликации (общие и 4-камерные)
– Гальваногрязь
– ДДТ – грязь
– СМТ – грязь

Аппаратная физиотерапия

– Электрофорез
– СМТ – терапия
– ДДТ – терапия

Магнитолазеротерапия

– Магнитотерапия (ПеМП, Алимп)
– Магнитотурботрон
– Ударноволновая терапия
– Ароматерапия
– Ингаляция
– КВЧ-терапия
– Лампа-биоптрон
– Ультрафонофорез
– УФО-общее и местное (тубус-кварц)
– УВЧ-терапия
– Дарсонваль и Ультратон
– ТНЧ-терапия
– ДМВ-терапия
– Сухие Углекислые Ванны (СУВ)

– Газовые ванны

Озонотерапия:

– Внутривенное введение озоно-кислородной смеси, Озонирование питьевой воды
ВЛОК-терапия

Лимфодренаж

Прессотерапия «Лимфа–Э»

Массаж

– Массаж классический
– Подводный душ-массаж
– Массажная кровать «Ормед профилактик», «Ормед-кинезо»
– Бесконтактный гидромассаж (кушетка Акварелакс)
– Мануальная терапия
– Рефлексотерапия
– Гирудотерапия
– Спелеотерапия

Иное:

– Беседки
– Уличный солярий, оборудованный шезлонгами.
– Мини-зоопарк

Рис. 72. Курорт «Ключи»

Санаторий «Загорье» 3*

Красноярский край, с. Кожаны,
Расстояние от г. Красноярска – 200 км
https://zagorie.ru

Санаторий «Красноярское Загорье» – центр восстановительно-реабилитационного лечения, оснащенный современным медицинским оборудованием, оказывающий широкий спектр медицинских процедур, программ лечения и восстановления.

Санаторий «Красноярское Загорье» - единственный санаторий Красноярского края, занимающийся кардиологической и неврологической реабилитацией жителей Края и других регионов страны, а также единственный санаторий края, имеющий собственный источник природной минеральной воды.

Лечебные и реабилитационные методики основаны на индивидуальном, комплексном и системном подходе. В лечебных программах используются натуропатические методики, проверенные временем – минеральная вода, гирудотерапия, минеральные ванны, грязелечение, озонотерапия и др.

Номерной фонд: 145 номеров

Инфраструктура питания:

– Столовая (заказное меню с элементами шведского стола)
– Кафе «Зеркальное» (Питание по системе «Шведский стол»)
– Лобби-бар
– Бар «На здоровье»

Событийная инфраструктура:
– Большой конференц-зал на 300 чел
– Малый зал на 20 чел

SPA/Wellness/спорт
– Источник минеральной воды
– Бассейн
– Сауна
– Русская баня
– Тренажерный зал
– Волейбольная площадка
– Каток

Развлекательная инфраструктура:

– Бильярд
– Настольный теннис
– Диско-клуб «Гараж»
– Школа танцев

Детская инфраструктура:
– Детская комната
– Детская площадка

Программы лечения:
– Кардиологическая реабилитация
– Восстановление после инсульта
– Общетерапевтическое лечение
– Лечение ожирения и коррекция веса
– Восстановление после травм и эндопротезирования суставов, лечение позвоночника

Лечебная база:

– Функциональная диагностика
– УЗИ
– Лечебная физкультура
– Ручной массаж
– Механический массаж
– Тибетский массаж
– Водолечение
– Электролечение
– Светолечение
– Ультразвук
– Ингаляции
– Грязелечение
– Физиолечение
– Озонотерапия

Рис. 73. Санаторий «Загорье» 3*

Санаторий «Крона» 4*

г Бердск, ул. Морская, 26
Расстояние от г. Новосибирск – 42 км
https://new.cronahotel.ru

Санаторий «CRONA Medical & SPA» расположен в г. Бердске, на берегу Новосибирского водохранилища, известного как Обское море. Это элегантный современный комплекс, сочетающий в себе возможности для полноценного отдыха и оздоровления.
Отель окружен городскими парковыми зонами: парк «Бердская коса», парки отдыха «Старый Бердск» (ближайший) и «Зеленый остров». Сама территория отельного комплекса небольшая, около 1 га, находится в 100 м от берега, и окружена малоэтажной застройкой. Здесь всегда тихо, спокойно, чистый воздух, лес и шум воды.
Отель представляет собой одно 4-этажное здание без лифта, комплекс шале из натурального кедра в альпийском стиле и один VIP-коттедж. Все номера корпуса оснащены балконами, кроме последнего – мансардного. Часть шале имеют сауну, мини-бассейн, бильярдную комнату. На 1 этажах – террасы, на 2-х – балконы.

Номерной фонд: 32 номера и 31 шале различной вместимости

Инфраструктура питания:

Питание «шведский стол» предоставляется в основном ресторане на 60 мест. В меню включена европейская кухня и блюда на гриле. До позднего вечера к услугам гостей работает лобби-бар с живой музыкой, где кроме десерта, напитков и закусок, можно заказать блюда и ресторанного меню. Для банкетных мероприятий открыт ресторан «Forest hall», в летний период функционирует шатер «Al'taire».

SPA/Wellness/спорт

– Открытый бассейн
– Крытый бассейн
– Аквацентр, включающий бассейн с водопадом, сауну, хамам, джакузи, фитобар и зону отдыха.
– Спа-кабинеты с обширным Спа-меню
– Тренажерный зал
– Волейбольная площадка

Развлекательная инфраструктура:

– Настольный теннис
– Прокат спортивного инвентаря

Детская инфраструктура:

– Детская комната
– Детская площадка
– Видеозал
– Школа творчества

Программы лечения:

– Антистресс
– Здоровое сердце и сосуды
– Дыхание
– Восстановления суставов
– Остеохондроз (позвоночник)
– Лечение желудочно-кишечного тракта
– Крона-заряд (общее оздоровление)
– Омоложение
– Detox
– Память
– Аквамир
– Иммунитет

Иное:

– Благоустроенный пляж
– Беседки с мангалами

Рис. 74. Санаторий «Крона» 4*

Тематические и этно-комплексы

Загородный комплекс АБАЛАК 2*

село Абалак, ул. Советская 50/3
Тобольский р-н, Тюменская обл., Россия,
https://abalakhotel.ru

Загородный комплекс «Абалак» находится в одноименном селе, расположенном в 28 км от Тобольска на высоком берегу реки Иртыш, рядом с известным Свято-Знаменским мужским монастырем. Комплекс построен в традициях деревянного зодчества и является одной из главных визитных карточек туристического Тобольска. Эта крепость - реконструкция сибирского острога времен путешествия Ермака по Сибири, погружающая в эпоху средневековой Руси и атмосферу старинного деревенского быта.

На территории комплекса возведены отель-изба из деревянного сруба с деревенским внутренним убранством номеров, трактир «Белая Сова», традиционная баня, избушка Бабы Яги на курьих ножках и аутентичная территория для прогулок. Интерьеры всех номеров оформлены в деревенском стиле: в комнатах мебель из необработанного дерева, русская печь, на стене висят часы с кукушкой, а на полу постелены домотканые коврики. Номера оснащены собственным санузлом, в некоторых категориях - со стилизованной деревянной бочкой вместо ванны.

Летом сюда всех привлекает международный фестиваль исторической реконструкции «Абалакское поле», а зимой открывается резиденция Деда Мороза, где исполняются детские желания. По выходным и в праздники здесь проводятся игры, русские забавы на открытом воздухе, тематические мастер-классы и другие яркие развлекательные мероприятия.

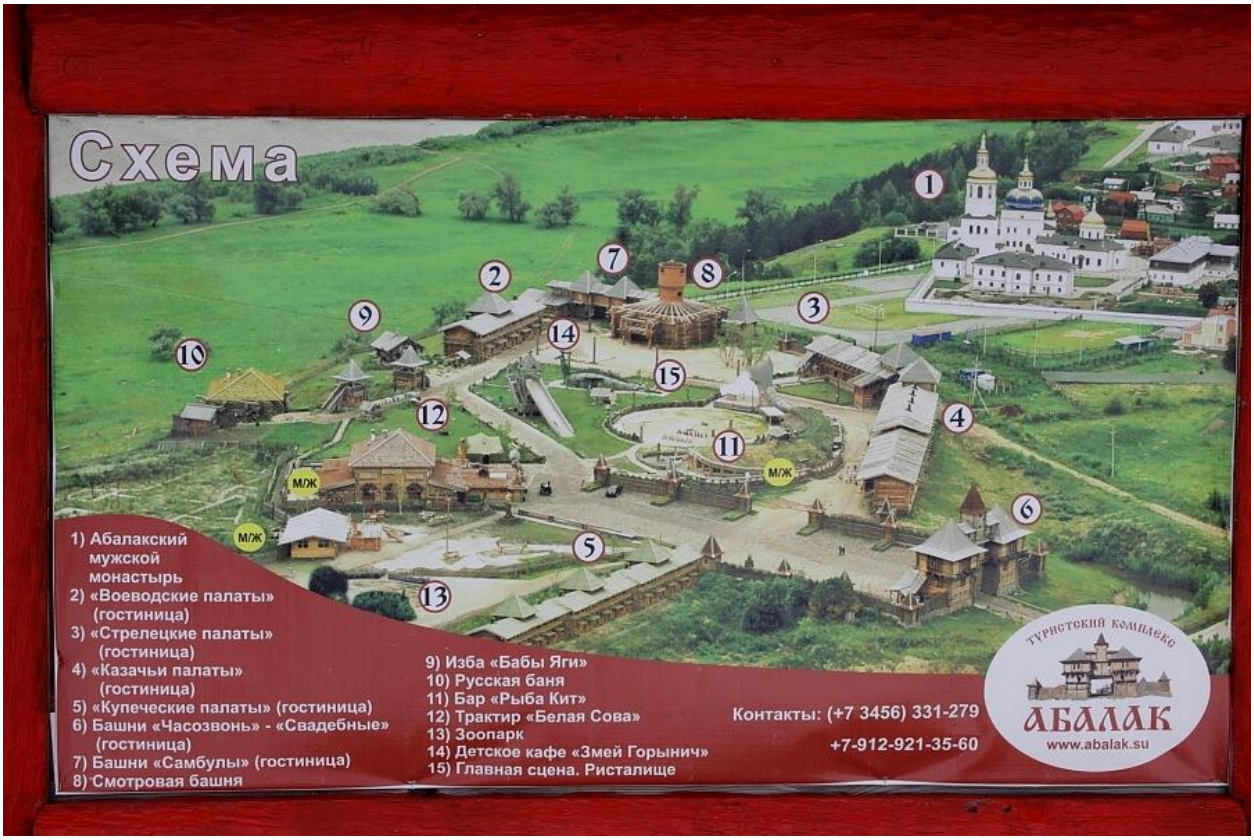


Рис. 75. Загородный комплекс АБАЛАК 2*

Территория: 6 Га

Номерной фонд: 44 номера

Всего на территории 5 корпусов: Крестьянские, Стрелецкие, Казачьи, Воеводские палаты и Северные башни. Номера выполнены в аутентичном деревенском стиле и комфортны для проживания. Есть все необходимое: собственный санузел с душем/ванной и туалетом, мини-бар для охлаждения продуктов, чайник, телевидение, домотканые коврики, картины бисером, печка, полати, деревянная мебель

Питание:

Трактир «Белая сова» на 120 мест. Стилизован под старину и выполнен из кедра. Здесь пекут домашний хлеб и вкусно кормят строганиной, хрустящими груздями, салом, разносолами собственного производства и другими яствами русской кухни.

Событийная инфраструктура:

- «Чудо-юдо Рыба-кит» event-площадка
- Ристалище - активити площадка

SPA/Wellness/спорт:

- Русская баня из рубленого бревна на 7 чел.

Развлечения:

- Избушка Бабы Яги. Сказочная бабушка расскажет своим гостям увлекательные истории об «Абалаке», погадает на камнях и прокатит на уникальном аттракционе – как в сказке, избушка крутится вокруг своей оси
- Колодец желаний
- Аутентичные беседки и фотозоны

Детская инфраструктура

- «Горыныч» детский клуб

Прочее:

- Открытые зоны отдыха
- Высокий берег Иртыша - место силы
- Кемпинг (в летний период).

  Включено: место для размещения палатки, костровая бочка, прогулка по комплексу, пользование уличным туалетом)

Уникальный событийный проект - фестиваль «Абалакское поле»

Фестиваль по раннему Средневековью VIII – XI веков проходит летом в «Абалаке» с 2009 года, в 2023 году состоялся 14-й фестиваль. После итогового отбора в фестивале принимают участие не менее 100 реконструкторов, живущих в палаточном лагере под открытым небом, сохраняя быт и традиции своих предков.

Удивительная деревня «Мандроги»

https://mandrogi.ru

Туристический кластер расположен на берегу реки Свирь, соединяющей воды Онежского и Ладожского озер. Административно Верхние Мандроги относятся к Подпорожскому району Ленинградской области. Ближайшие крупные населенные пункты – городское поселение Подпорожское и город Лодейное поле, до Санкт-Петербурга 320 км.

Приезжающие сюда туристы отправляются в удивительное путешествие во времени. Из века XXI они попадают в XIX столетие. Их окружают старинные деревянные строения, появляется возможность познакомиться с исконно русскими ремеслами и промыслами, побывать в настоящей древнерусской избе, отведать блюд русской кухни. И, конечно, подышать свежим, чистым воздухом, полюбоваться местными живописными ландшафтами.

Совершить путешествие по деревне Мандроги можно самостоятельно или в составе организованной группы. (По отзывам комплекс рассчитан в первую очередь на групповое посещение).

Все круизные теплоходы делают остановку в Верхних Мандрогах на 3-4 часа.

По отзывам туристов деревня оставляет больше впечатлений как туристическая, нежели как аутентичная. Многие отмечают излишне завышенные цены, посредственность сувениров, «поточное» гостеприимство, расчет на иностранного туриста. «Производит впечатление только в первый раз».

По данным закрытых источников, пиковая посещаемость комплекса составляет 5 000 чел туристов в день. 120 чел ремесленников в день работает в сезон и 60 в межсезонье и зимой.

Прибыль ООО «Мандроги» в 2021 году составила 20 млн рублей

Инфраструктура: подъездная автодорога грунтово-гравийная (10 км после съезда с трассы), парковки, причалы для теплоходов и яхт, вертолетная площадка на 10 машин, заправочный комплекс для яхт и катеров. Предусмотрен трансфер из Санкт-Петербурга или станции Подпорожье.

Рис. 76. Деревня «Мандроги»

Доступны 13 вариантов размещения на 150 койко-мест, включая гостиницу, дома разных типов (коттеджи), усадьбу. На территории ресторан, 2 сезонные событийные площадки на 100 и 30 гостей, 3 бани. При размещении в некоторых домах есть возможность заказать услугу личного повара, а также официантов.

Из развлечений предлагаются организованные пикники, услуги конюшни, рыбалка, кулинарные и ремесленные мастер-классы, лекции, дегустации, организация частных и корпоративных мероприятий, посещение музеев и экскурсии, тематические праздники.

Имеется собственное охотничье хозяйство. https://mandrogi.ru/hunting

Достопримечательности деревни:

Музей «Лукоморье» и зоопарк

Интереснейшим, по-настоящему сказочным уголком является остров-музей «Лукоморье». Попасть на него можно только на пароме, преодолев тихую гладь речной протоки.

В тенистом лесу установлены деревянные фигуры – герои сказок А.С. Пушкина, возле многих вырезанные на дереве цитаты его знаменитых сказок. Живут здесь Черномор и Баба Яга, Иван-царевич и Серый волк, Кот ученый и Леший, который совсем не страшный. Все скульптуры выполнены резчиком по дереву, художником Юрием Гусевым.

В небольшом зоопарке острова проживают симпатичные, ухоженные зверюшки и птицы, представляющие фауну средней полосы России. С ними приятно общаться, некоторых можно гладить и брать на руки. Особенно нравятся прогулки по острову детям, даже вездесущие комары не портят настроение. Тем более от них найдется защита с помощью репеллентов.

Музей русской водки

Взрослых путешественников заинтересует музей русской водки и самогоноварения. Музей популярного напитка открылся в Мандрогах в 1998 году. Здесь представлено более 3500 различных экспонатов. Интересно посмотреть на старинные бутылки, различные этикетки, рюмки.

Посещение музея платное. Все имеющиеся сорта водки и самогона можно попробовать за определенную цену лицам, которым исполнился 21 год. А отведать здесь есть что! Одной только самодельной самогонки более 20 видов: липовая, анисовая, ягодная, на березовых почках и другие. Местную водку можно обменять на водку из региона прибытия туриста. Таким образом музей расширяет свою экспозицию.

Для посетителей проводятся лекции на тему «История водки и правила пития» с дегустацией. В музее можно получить скидку на покупку водки в размере стоимости входного билета или памятный сувенир.

Огромный валенок

В 2019 году «Книга рекордов Гиннеса» пополнилась новым экспонатом. В каталог «Рекорды Гиннеса 2019» в заново открытый раздел «Валяная шерстяная обувь» был внесен необычный предмет – огромный белый валенок. Высота обувки 360 размера составляет 3 м. Чтобы создать, вернее, свалять такой валеночек у его автора Валерии Лошак ушло 2,5 года и 500 кг шерсти.

При изготовлении теплого обувного гиганта автором были учтены все нормативы ГОСТ, соблюдены пропорции толщины и высоты изделия. Чудо-валенок сделан в традициях технологии ручного валяния. Для его сохранения построен деревянный помост под крышей и установлена защита из стекла.

Мельница

Столбовая мельница на берегу, ставшая символом Мандрог, построена в 2006 году по старинным эскизам и образцам. У нее 6 лопастей и один жернов. Рядом создается архитектурный тематический ансамбль «Музей русского хлеба». В него войдут старинный амбар, пекарня, домик мельника и другие постройки.

Банный комплекс

На берегу речки стоят три русских бани. И это неслучайно: после хорошей пропарки березовым веничком у клиентов появляется желание окунуться в прохладную воду. Любителям спа-процедур понравится медовая пропарка, массаж, кедровая бочка. Тем, кто желает «погорячей» – предложат оздоровительную услугу «горячий ветер». Поклонников контрастов ждет восторг от чередования жаркой парной и окунания в холодную воду. После русской баньки с веничком все посетители чувствуют себя как заново рожденными.

Ремесленная слобода

Одно из самых интересных и увлекательных мест в деревне. Здесь создан комплекс музеев, в которых туристы знакомятся с традиционными русскими ремеслами. Все постройки деревянные, большинство выполнены в стиле крестьянской избы XIX века. Для гостей открыты: гончарная мастерская; ткацкая мастерская; кузница; мастерские по прикладному искусству: резьбе по дереву, кружевоплетению, бисероплетению, росписью по дереву и другие.

После посещения музея и знакомства с ремеслом все желающие могут пройти мастер-класс и приобщиться к делу. В ремесленной слободе построены уютный гостиничный комплекс, конюшня и перепелиная ферма.

Кукольная мастерская

Изготовление кукол способом «без шитья» – старинный промысел вепсов. Видимая простота игрушки обманчива. Мастерица должна обладать сноровкой и умением, чтоб смастерить обрядовую куклу. В старину женщины мастерили их в уединении, вдали от мужских глаз. Затем наряжали свое произведение, нашивали на него бусинки, пуговки, ленточки.

Обрядовую куклу с формами, символизирующую женщину-мать, дарили на свадьбах молодоженам. Куколки «Успешница» и «Желанница» считаются оберегами. На мастер-классе в мастерской гостям предлагают сделать куклу-оберег или игровую игрушку-перевертыш «Девка-Баба». Народные куклы Русского Севера считаются талисманами дома и семьи.

Козульница

В этой мастерской пекутся необыкновенные пряники-козули. По старинной русской традиции их выпекают к Рождеству и Новому году. Поверье гласит: чем больше козуль семья раздаст в праздничные дни, тем больше у нее в году будет благополучия и достатка.

Эти ржаные пряники готовятся не для еды. Обычно их выпекали в форме домашних животных, отсюда и название. Раскрашенные фигурки ставили на видное место, и они хранились в доме до следующего года.

Мастерская по гильошированию

Необычное малознакомое ремесло привлекает внимание. Это современное искусство выжигания по ткани и сваривание вырезанных фрагментов специальной горячей иглой в орнаменты. Игла устанавливается в прибор для выжигания по дереву. Занятие очень увлекательное

Духовность

Помимо старинных деревянных домов, перевезенных в Мандроги из Архангельской и Вологодской областей, в деревне есть храмы. Без православных традиций невозможно представить матушку-Русь.

Перевезена и реставрирована в Мандрогах изящная деревянная церковь Пророка Елисея. Сегодня в составе ее внутреннего убранства есть драгоценные чудотворные иконы. Каждую неделю в храме проводится молебен. Великолепна церковь Николая Чудотворца, представляющая народный стиль прионежского деревянного зодчества. Службы в ней проводятся только по большим Православным праздникам. Сохранилась в деревне уникальная первозданная часовня Святителя Николая Чудотворца. Можно сказать, что это единственный экземпляр классического шатрового храма, сохранившийся в России.

Деревня Тыгыдым

https://тыгыдым.рф

Ярославская обл, Рыбинский р-н, д. Мухино. 70

Этно-деревня входит в состав кластера Ярославское Взморье

Семейный проект, основанный на восстановлении русского быта и традиций. Аутентичное действующее деревенское хозяйство

Экскурсии и мастер-классы о русской жизни, быте, верованиях и традициях.

Жилой этнопарк, созданный из перевезённых строений 19 века.

Мелочная лавка, деревенская часовня, ретирады, сеновал, ярмарка, столярня, портомойня, парк деревянных качелей, подворье домашних животных, холодник, дом с действующей русской печью, крестьянская школа, ремесленные мастерские.

Тематические экскурсии 30-60 минут

Ремесленные мастер-классы:

Гаютинская роспись: обучение традиционной местной росписи, история её создания и расшифровка символов.

Кружевоплетение: изысканное, старинное рукоделие. Гости освоят азы кружевоплетения, изготовят памятный сувенир – кружевной, обережный браслетик – «обручье».

Куколка «желанница»: Изготовление одной из самых загадочных традиционных кукол. Своими руками гости сделают красивую народную куколку, исполняющую желания

Жаворонки: в действующей русской печи гости приготовят обрядовую выпечку – птичку «жаворонок».

Набойка на ткани: с помощью настоящих набивных досочек гости украсят узорами платок.

Ткачество: уникальная возможность обучиться ремеслу ткачихи на действующем старинном ткацком станке.

Вышивка: гости смогут ознакомиться с дореволюционной техникой вышивки «роспись», которой украшали рушники, подзоры, скатерти и одежду. Своими руками вышьют небольшое панно, которое станет прекрасным украшением любого дома или памятным подарком.

Мутовка: изготовление со столяром деревянного деревенского венчика для кухни.

Лепка из глины: лепим с гостями лошадку-трёхножку «тыгыдымчика» или птичку-брошь.

Каллиграфия гусиным пером: азы каллиграфических прописей гусиным пером и чернилами с оформлением почтовой открытки.

Токарное/столярное дело/заготовка дранки: азы мужского ремесла. Изготовление деревянной тарелки или резка по дереву или обучение заготовке драни.

Рис. 77. Деревня Тыгыдым

3.9. Потенциальные новые проекты (заявленные гостиничные комплексы)

Среди заявленных гостиничных комплексов присутствуют только объекты, расположенные на горнолыжном курорте Шерегеш. Информация о планируемых гостиничных проектах в других районах области в открытых источниках отсутствует.

Власти Кузбасса поддержали предложение министра экономического развития России Максима Решетникова о создании в регионе особой экономической зоны туристско-рекреационного типа. Появление особой экономической зоны поспособствует развитию туризма в Шерегеше и Междуреченске. Власти планируют создать ее к 2024 году. По данным правительства Кузбасса, в ближайшие годы в развитие туризма в Шерегеше и Междуреченске запланированы инвестиции порядка 150 миллиардов рублей. Это позволит создать около шести тысяч рабочих мест.

Создание гостиничного комплекса Cosmos Шерегеш**** в секторе «Е» СТК «Шерегеш»

Общая сумма инвестиций в проект составит 1,2 млрд рублей. Реализация проекта планируется на участке площадью 1.5 гектара с прямым выходом к подъемнику Сектора Е курорта Шерегеш. Гостиница будет создана в соответствии со стратегией и стандартами бренда Cosmos Hotels: современные архитектурные и дизайнерские решения. Комплекс рассчитан на 200 номеров и будет отвечать всем международным требованиям к курортным отелям категории 4*. В отеле общей площадью 10 тыс. кв. м будут работать ресторан и лобби-бар, фитнес-центр, SPA и бассейн. Открытие гостиницы планировалось на начало 2023 года, однако на момент проведения анализа открытие не анонсировалось.

https://corporate.cosmosgroup.ru/ru/article/4-gostinicnyj-kompleks-v-seregese-2

Ворота в Горную Шорию

Проект предусматривает строительство многофункционального придорожного центра, в составе: ресторан на 100 посадочных мест, мотель 12 номеров. Открытие современного многофункционального центра в составе остановочного комплекса «Ворота в Горную Шорию» позволит растущему потоку туристов, направляющихся на горнолыжный курорт Шерегеш приобрести сувениры, продукты и товары первой необходимости, посетить кафе, удовлетворить санитарные нужды, сфотографироваться на фоне красивого ландшафта и, при необходимости, переночевать в гостиничных номерах. Потребность в инвестициях-27 млн.руб (кредитные средства)

https://keminvest.ru/investing/projects/6776

Рис. 78. Проект «Ворота в Горную Шорию»

Gleden Invest Group построит комплекс в Шерегеше с инвестициями до 8,8 млрд рублей

Gleden Invest Group планирует до 2031 года построить горнолыжный комплекс в секторе «Б» горы Зеленая в Шерегеше. Проект включает в общей сложности 10 гостиниц и 10 апарт-отелей от 3 до 5 «звезд» с сопутствующей инфраструктурой (рестораны, бассейны, сфера услуг) под брендом «Azimut Hotels», шале, детский лагерь для круглогодичного пребывания, улицы с ресторанами и торговыми точками, общежитие для персонала и центральную площадь. На первом этапе в 2023-2025 предусматривается строительство отеля уровня «четыре звезды» под маркой Azimut на 150 номеров и апарт-отель такой же емкости.

Правительство Кузбасса при этом берет на себя обязательство по строительству объектов обеспечивающей инфраструктуры, предусмотренных программой социально-экономического развития Кузбасса до 2024 года.

https://www.kommersant.ru/doc/4839416, https://www.kommersant.ru/doc/5681882

Туристический центр Новый Шерегеш

Проектная компания ООО «Долина Азаса» подписала соглашение о намерениях с международным гостиничным оператором из Таиланда, компанией Dusit, на управление возводимыми отелями первой очереди туристического центра «Новый Шерегеш», проектируемого в Кузбассе. Мастер-план территории первой очереди строительства включает в себя новые трех- и четырехзвездные отели на 454 номера, а также горнолыжный кластер, состоящий из трех подъемников и 12 км новых горнолыжных трасс.

ООО «Долина Азаса» создано АО «Корпорацией Туризм.РФ» и ООО «Русбилд» с целью развития туристической инфраструктуры в новом секторе «Д» Шерегеша. Строительство обеспечивающей инженерно-транспортной инфраструктуры осуществляется Минстроем России и Правительством Кузбасса в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства».

В рамках усиления сервисной составляющей проекта был привлечен ведущий отельный оператор из Таиланда, компания Dusit. С их помощью в Шерегеше будет развиваться отельный сервис мирового уровня, что привлечет туристов не только со всей России, но и из-за рубежа. Для наибольшей доступности курорта в Шерегеше предусматривается строительство нового аэропорта, открытие которого запланировано в 2026 году.

Рис. 79. Проект туристического центра Новый Шерегеш

Термальный комплекс «Баден-Баден Шерегеш»

На Международном строительном форуме-выставке «100+ TechnoBuild», который прошел в Екатеринбурге в октябре 2022 года, девелопер «УГМК-Застройщик» представил проект комплексного развития территории спортивно-туристического комплекса «Шерегеш». Благодаря заключенным соглашениям на горнолыжном курорте появится термальный комплекс «Баден-Баден» и ультрасовременные трассы от ГК «КАСКАД». Термальный комплекс займет территорию в 7,6 гектара. Планируется, что на этой территории будут построены два 11-этажных корпуса с номерами гостиничного типа, четыре бассейна с термальной водой, в том числе два открытых, купели, комплекс бань и саун, спа-центр, летний аквапарк, рестораны и кафе, торговые площади, детский развлекательный комплекс. Пропускная способность комплекса составит до 5 тысяч человек в день. срок реализации проекта — конец 2025 — середина 2026 года.

В рамках первого этапа соглашения о возведении трасс, планируется возвести новые ультрасовременные горнолыжные трассы в секторе F. Их общая протяженность составит 15 километров. Также появятся новые пересадочные станции. Они будут оснащены подъемниками гондольного типа с шестиместными кабинками. Один подъемник сможет пропускать 2 700 человек в час.

Новые подъемники планируют возвести с 2024 по 2030 года.

https://eburg.mk.ru/economics/2022/10/18/ugmkzastroyshhik-predstavil-proekt-termalnogo-kompleksa-badenbaden-sheregesh-i-ultrasovremennye-trassy.html?ysclid=ll0u794pub486655207

https://ngs42.ru/text/gorod/2022/10/19/71747423/?ysclid=ll0vb8j86v584538147

Рис. 80. Проект термального комплекса «Баден-Баден Шерегеш»

Реконструкция санатория «Лесная сказка», Новокузнецкий р-н

В рамках реконструкции планируется модернизация основных фондов, строительство нового объекта инфраструктуры, а также изменение зонирования в целях освобождения пространства для комплекса с парковой зоной нового времени. Обновленное зонирование должно функционально соединить знаковые места комплекса.

Проектом предполагается:

– Реконструкция действующих и возведение новых объектов инфраструктуры в рамках нового позиционирования в целях привлечения дополнительной аудитории и увеличения загрузки номерного фонда;

– Резонирование и благоустройство территории, приобретение и монтаж сухих аттракционов;

– Благоустройство водной зоны и устройство открытого бассейна; Реконструкция существующего холодного склада (462 кв м) под танцевальный зал;

– Строительство ФОК с круглогодичной ледовой ареной, строительство ФОК с универсальным залом;

– Частичная модернизация оборудования и адаптация под потребности пансионата для престарелых, включая организацию зала ЛФК, тренажерного зала и бильярдной;

– Приведение используемых мощностей клуба в соответствие с требованиями для проведения межрегиональных и российских соревнований;

– Частичная модернизация в целях соответствия современным ожиданиям потребителей к номерному фонду санатория;

– Замена сетей и ввод в круглогодичную эксплуатацию номерного фонда детского оздоровительного лагеря;

– Расширение банного комплекса до 5 объектов: строительство 3 новых бань в прибрежной зоне пруда;

– Приобретение и ввод в эксплуатацию дополнительной открытой сезонной банкетной площадки (шатер).

https://keminvest.ru/investing/projects/6776

Согласно данным Министерства туризма Кузбасса также планируются следующие проекты:

Табл. 20. Планируемые инвестиционные проекты в Кемеровской области

Наименование инвестора	Проект	МО	Номерной фонд
ПАО «Промсвязьбанк»	Строительство театрального гостиничного комплекса	Кемеровский городской округ	20-этажная гостиница 4*
ООО «ОК«Сибшахтострой»	Строительство гостиницы с бассейном и СПА-комплексом. Сноутюбинг и снегоходный центр, комплекс общежитий, Фабрика кухни	Таштагольский муниципальный район	более 3500 номеров
ХП «Корпорация развития курортной зоны Шерегеш»	Спортивно-туристичекий комплекс «Шерегеш» Сектор «В»	Таштагольский муниципальный район	более 3500 номеров
ООО «Деметра»	Отдельный гостиничный комплекс 3 * канатная дорога «Деметра» в секторе «Б» СТК «Шерегеш»	Таштагольский муниципальный район	Ведутся предпроектные работы
ООО «СДС Строй»	Зона загородных отелей, зона туристических гостиниц по типу «апартотелей», зона туристических гостиниц по типу «апартотелей» переменной этажности	Таштагольский муниципальный район	77 объектов
ООО «Горная Саланга»	Развитие горнолыжного комплекса «Горная Саланга»	Тисульский муниципальный округ	Оборудование пляжа, организация туристических троп
ООО «Топаз»	Строительство туристического комплекса у подножия горы «Югус»	Междуреченский городской округ	
ООО «Санаторий Танай»	Строительство лыжно-биатлонного комплекса, модернизация пункта проката спортивного инвентаря, строительство здания бассейна, строительство комплекса гостевых домов.	Промышленновский муниципальный округ	

3.10. SWOT-анализ территории с точки зрения создания точки туристического притяжения

Табл. 21. SWOT-анализ

Сильные стороны	Слабые стороны
– Участки расположены в удобной транспортной доступности от крупнейших городов региона – Участки расположены ближе к ключевым транспортным узлам, чем известные туристские магниты региона – Расположение участков и туристские ресурсы локации делают кластер доступным и привлекательным в первую очередь для внутрирегионального турпотока. – Наличие уникального источника минеральных вод – Наработанная санаторием репутация и медицинская база – Крапивинский район имеет одни из лучших показателей экологии в регионе – Рекреационный профиль территории района расположения – Район включен в туристский субкластер притомский, направленный на развитие лечебно-оздоровительного и рекреационного туризма в платежеспособных сегментах «Средний» и «Выше среднего» – Высокая обеспеченность Крапивинского района подземными и наземными водными ресурсами – Практически отсутствие промышленных объектов в локации и окружении	– Отсутствие значимых туристских магнитов в локации кластера, кроме минеральных вод и планируемого водохранилища. – Река Томь имеет высокие показатели загрязнения в Крапивинском районе. – Р. Томь – крупнейший водный объект в Крапивинском районе – удален от большинства участков кластера. – Организованные пляжи вблизи участков отсутствуют. – Климатические условия региона ограничивают летний и пляжный отдых на естественных природных объектах. – Расположение в зоне местонахождения угольных и минеральных полезных ископаемых, зоне ООПТ - особые условия строительства и использования территорий – Климатические условия региона ограничивают туризм в теплое время года и накладывают условия на строительство. – Отсутствии ГЛК в близком окружении участков Кластера. Наиболее популярный вид туризма и отдыха в регионе – горнолыжный. – Регион относится к сейсмоопасным – Население региона имеет сравнительно низкий уровень среднедушевого дохода (в сравннии с соседними регионами), имеет сложную историю, отражающуюся на менталитете и предпочтениях жителей. Туризм и отдых не являются приоритетами для массового населения региона, предпочитающего более строгий уклад жизни и низкие обоснованные траты. – Расположение далеко от районного центра (не менее часа езды на автомобиле) делает более привлекательными для отдыха выходного дня менее удаленные от региональных центров локации. Отдых выходного дня наиболее популярен в теплое время. – Сельское хозяйство отрицательно влияет на экологию в локации. – Угольная котельная отрицательно влияет на экологию и загрязняет территорию участка санатория – Низкий уровень инженерно-технического обеспечения участков кластера

Возможности	Угрозы
– При реализации планов по завершению строительства ГЭС и появлении водохранилища, улучшатся экологические показатели реки и прилегающих районов, улучшатся характеристики флоры и фауны, появятся возможности для пляжного отдыха, развития судоходства, водных видов спорта – Кузбасс характеризуется одними из самых высоких показателей по РФ и СФО экологического загрязнения воздуха, воды, почв. Крапивинский район отличается одними из лучших показателей экологии в регионе. – Кузбасс имеет одни из самых высоких в СФО и РФ в целом показатели заболеваемости и смертности в связи с тяжелой экологической ситуацией и условиями труда. Большинство населения проживает в городах с сильно загрязненным воздухом. Молодое население и родители детей ищут возможности отдыха в экологически безопасных условиях и локациях. – Высокая потребность в пляжном летнем отдыхе при повышении стоимости и снижении доступности привычных направлений (Иностранные курорты, южные курорты РФ). – Иностранные и южные курорты требуют длительного времени и стоимости на дорогу, также присутствует языковой барьер. – Резкий рост стоимости отдыха после пандемии и переориентации спроса на внутренний на курортах федерального значения, в том числе летом (Шерегеш, Алтай) – Кластер расположен вблизи регионального центра с известной сердечно-сосудистой клиникой, с которой возможно сотрудничество по реабилитации пациентов. – Здоровье и отдых детей – один из ведущих мотиваторов туризма и оздоровительно-рекреационного отдыха для семей Кузбасса – Популярность искусственных пляжных и водных объектов в соседних регионах – Соседние регионы являются трендсеттерами для Кузбасса – Отсутствие в настоящий момент в Кузбассе качественных объектов, являющихся комфортной и доступной альтернативой дорогим, шумным и удаленным рекреационным курортам и объектам, на которые ездили платежеспособные жители Кузбасса до их значительного подорожания и овертуризма.	– Отмена или отсрочка реализации планов по строительству ГЭС и созданию водохранилища – Изменение реальных границ разлива воды в сравнении с расчетными – Значительное изменение условий климата и строительства на прилегающих землях после создания водохранилища – Развитие качественных конкурентных объектов ближе к районным и региональным центрам на берегах водохранилища. – Развитие конкурентов в соседних регионах СФО – Повышение конкурентоспособности азиатских курортов – Развитие других минеральных источников в районе и конкурентных объектов на их базе (Березово-Ярские минеральные воды) – Снижение платежеспособности целевой аудитории, ухудшение социально-экономического положения региона – Развитие угледобычи и промышленности в Крапивинском районе, развитие складов минеральных удобрений, появление иных факторов, ухудшающих экологию района и территорий кластера. – Повышение сейсмоопасности в связи с развитием угледобычи и промышленности в регионе. – Увеличение сроков окупаемости в связи с низкой среднегодовой загрузкой и высоким бюджетом на редевелопмент/девелопмент объектов кластера

3.11. Анализ дополнительных форматов размещения, влияющих на конкурентную ситуацию на рынке: дома в аренду посуточно, апарт-отели (цены и характеристики)

Альтернативой гостиничному размещению является аренда домов посуточно. Дом можно арендовать на турбазах или у частных владельцев через сервисы объявлений.

Турбазы в зоне охвата сконцентрированы преимущественно у воды: на берегах р. Томь и на Беловском водохранилище. Базы отдыха предлагают в аренду дома различного формата: от летних небольших неотапливаемых домиков до благоустроенных коттеджей на большую компанию. Услуги питания в основном не предлагаются, либо предлагается комплексное меню или организация доставки.

Среди услуг базы предлагают аренду беседок и мангалов, организацию охоты и рыбалки, аренду бани, прокат водного оборудования и спортивного инвентаря.

Стоимость аренды дома в зависимости от размера составляет в среднем 1000-1500 на человека.

База отдыха «Бегемот»

https://vk.com/42begemot?ysclid=ll2994nzlv992653648

Расположение: Кемеровский муниципальный округ, село Силино, 25 км. от Кемерово

База отдыха Бегемот расположена на берегу р.Томь.

Размещение:

1. Большой гостевой дом вместимостью до 14 человек.

2 спальные комнаты (постельное белье, полотенца), комната отдыха с жк телевизором и камином (также комната оборудована холодильником, печью, чайником, посудой), мангал

Стоимость за сутки:

- 10 000р - будние дни
- 15 000р - выходные и праздничные (пт, сб)
- 10 000 – воскресенье

2. Два двухэтажных 4-местных дома из бруса с душем. В доме есть всё необходимое: холодильник, плита, чайник, микроволновая печь, посуда.

Стоимость: 5 т.р.

Доплата после 4 человек - 500₽ (за каждого человека)

3. Три двухэтажных 4-местных дома из оцилиндрованного бруса с удобствами. В доме есть всё необходимое: холодильник, плита, чайник, микроволновая печь, посуда.

Стоимость: 3500 т.р.

Доплата после 4 человек - 500₽ (за каждого человека)

4. Отдельный дом с 2-местными номерами (3 номера, каждый стоимостью 2 т.р./сутки) и 4-местными номерами повышенной комфортности (3 номера, каждый стоимостью 3,5 т.р./сутки)

Все дома теплые, отапливаемые

Большая баня с лучшим видом на реку. Баня на дровах, парилка и душевая, с комнатами отдыха и открытым бассейном (3*7)

Стоимость: 2 т.р./час

Баня с купелью (парилка, душевая)

Стоимость: 1,5 т.р./час

Для организации торжеств предлагается утепленная беседка (камин, холодильник, чайник, TV, плита, посуда) вместимостью до 30 человек. Стоимость аренды 10т.р. на 15 чел.

Рис. 81. База отдыха «Бегемот»

<u>База отдыха «Аквамарин»</u>

https://vk.com/bazaakvamarin

Расположение, Беловский Район

База отдыха «Аквамарин» расположена на берегу Беловского водохранилища в районе села Менчереп. На территории базы можно арендовать домик для отдыха, попариться в бане, устроить пикник в кругу

семьи или друзей. Домики и другие строения базы находятся на первой береговой линии водохранилища, в удалении от других турбаз и оживленных автомобильных дорог. Вокруг лесной массив, богатый ягодами и грибами.

Предлагаются в аренду дома вместимостью от 2 до 13 мест. Часть домов летние неотапливаемые. Стоимость домов от 2000 до 13000 рублей в зависимости от количества человек.

Стоимость аренды беседки на 10 чел. 2000 руб.

Рис. 82. База отдыха «Аквамарин»

База отдыха «Новый свет»

http://svet.sloboda42.ru/pages/1.html

Расположение: Ижморский район, п. Новый свет

База отдыха «Новый свет» расположена на берегу реки Золотой китат. На Золотом китате помимо рыбалки и охоты можно насладиться красотой таежной природы и отдохнуть от городской суеты.

Поездка из Кемерово до Нового света займет около 1 часа на автомобиле.

В распоряжении гостей уютные теплые гостевые домики на два номера с отдельным входом. В номерах 2-х спальная кровать и 2-местный диван-кровать, деревянная мебель. Кухонная зона оборудована всем необходимым инвентарем и техникой. В каждом номере санузел с душевой кабинкой, горячая и холодная вода. Проживать в таких домах можно круглогодично. Всего таких дома 4.

Для летнего проживания предлагаются 4 новых деревянных 2-комнатных домика с санузлом, душевой кабинкой, кухонной зоной. В каждой комнате 2-х спальная кровать.

Для торжественных мероприятий или посиделок большой компанией Вы можно арендовать кафе с видом на реку или закрытую беседку с камином. А также открытую беседку у реки.

На территории базы охраняемая стоянка, мангальные площадки, русская баня с березовым веником.

Стоимость проживания в доме на 3-4 чел. – 4000 руб. в сутки.

Аренда закрытой беседки с камином – 400 руб. с чел.

Аренда бани на 8-10 чел. – 2000 руб. за 2 часа

Рис. 83. База отдыха «Новый свет»

База отдыха «Чеширы»
http://cheshiry.ru/#rec228925441

Семейная загородная база отдыха на Беловском водохранилище с собственным песчаным пляжем и большой зеленой территорией. На ее территории находятся современные деревянные домики различной вместимости, баня, беседки и веранды с мангалами. В прибрежной зоне оборудована небольшая набережная с пляжем. База предлагает условия для семейного отдыха выходного дня, проведения праздников и корпоративов в дневное время суток.
Максимальная вместимость — 122 человека.

Разнообразные форматы размещения:
Номера в бревенчатых домах — 3000₽/сутки за номер на двоих, 4800₽/сутки за номер на четверых, дополнительное спальное место за 1000₽;
Домик в лесной зоне с беседкой — 3000₽/сутки на двоих, дополнительное спальное место за 1000₽;
Двухэтажные бунгало — 7200₽/сутки на семью из 2 взрослых и 2 детей;
Кедровый дом с сауной — 12000₽/сутки на семью из 4 человек (2 взрослых + 2 детей) + до 2 дополнительных спальных мест по 1000₽;
Дом на компанию — 12000₽/сутки на 6 человек, + до 4 дополнительных спальных мест по 1000₽;

В стоимость размещения включены:
- Доставка гостей и вещей до домиков на электрокаре, индивидуальные мангальные зоны;
- Игровая зона;
- Веревочный парк;
- Батуты;
- Детская площадка;
- Шезлонги;
- Волейбольное поле;
- Уличные тренажеры и турники;
- Лаунж-зона, качели-гнезда и уличные матрасы для отдыха

Платные услуги:
- Катамараны, каяк, надувные маски и ласты,
- Байдарки — 600₽,
- Лодки — 500₽/час,
- Велосипеды — 200₽/час,
- Квадроциклы для детей и взрослых — 5000₽;
- Спортинвентарь, включая скандинавские палки, самокаты, теннис.
- Настольные игры;
- Мобильная баня на берегу — 1000₽/час, до 4 человек

Рис. 84. База отдыха «Чеширы»

База отдыха «Елыкаевская слобода»

http://www.sloboda42.ru/fotogalery.html

База отдыха «Елыкаевская слобода» расположена в живописном сосновом бору Елыкаевского лесничества Кемеровской области в 35 км от Кемерово на высоком берегу реки Томь, с которого открывается великолепный вид на противоположный берег.
Елыкаевская слобода расположена на площади 8 га, огорожена и охраняема.
Своим Гостям «Елыкаевская Слобода» предлагает размещение в 5 благоустроенных комфортных домах и 14 домиках летнего типа. На территории базы отдыха отличная русская баня, беседки для отдыха, мангалы, тандыр, спортивная площадка, спортинвентарь, детская игровая площадка, минизоопарк: олени, маралы, кролики, фазаны.

- Стоимость летних домов – 3000 руб. в сутки
- Стоимость благоустроенных домов от 5000 руб. за дом на 2-х чел. до 15000 руб. за дом на 12 чел.
- Стоимость аренды бани на 10 чел. – 3000 руб. за 2 часа.
- Беседка с мангалом – 6000 руб. за 10 чел.

Рис. 85. База отдыха «Елыкаевская слобода»

Предложение аренды домов от частных владельцев вокруг г. Кемерово немногочисленно. В радиусе 60-80 км. от города предлагается в аренду около 20 домов площадью от 35 до 215 кв.м. Стоимость аренды составляет от 3000 руб. за дом со старой мебелью площадью 35 кв.м. в Яшкинском м.о. до 15000 руб. за дом 215 кв.м. в г.о. Ленинск-Кузнецкий, где собственник предлагает также услуги по организации питания и различных мероприятий. Стоимость в объявлениях указана минимальная, в праздничные и выходные дни она увеличивается. За дополнительную плату собственники предлагают баню, батуты, беседки для отдыха.

Дом 80 кв. м.

Кемеровский муниципальный округ, д. Подъяково

https://www.avito.ru/kemerovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_80m_na_uchastke_15sot._3052720053

На территории расположены: баня, беседка, мангал, казан, туалет, бассейн, дом.

В доме вся бытовая встроенная техника (чайник, микроволновка, печь, духовой шкаф, холодильник, телевизор с TV. 2 спальни, кухня, зал с камином, сан узел, гостиная с большим столом на 8-10 чел.

В беседке стол на 10 человек.

Стоимость аренды : 6000 руб. в сутки в будни, 7500 руб. в выходные.

Рис. 86. Аренда дома в Кемеровском муниципальном округе

Дом 120 кв.м.

Кемеровская область, Крапивинский муниципальный округ

https://www.avito.ru/plotnikovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_100sot._2060137648

Двухэтажный дом с апартаментами на 6-8 чел и апартаментами на 2-4 человека . Дом находится в живописном, экологически чистом месте на берегу реки Уньга, в деревне Шевели.

Апартаменты на 6-8 чел. с беседкой и мангалом, расположены на 1-м этаже дома.

Апартаменты на 2-4 чел. с закрытой террасой с мангалом барбекю, расположены на втором этаже дома, вход отдельный.

Стоимость аренды апартаментов от 2500 руб. в сутки.

Рис. 87. Аренда дома в Крапивинском муниципальном округе

4. Разработка предконцепции

4.1. Формирование перечня услуг объекта, на которых формируется текущий и прогнозный спрос

Табл. 22. Перечень услуг объекта

	Санаторий Борисовский	Eco Village	Этно-деревня
Размещение	- размещение в номерах санатория - размещение в новом здании в стиле шале	- размещение в шале	- размещение в номерах - размещение в коттеджах эконом и премиум формата
Питание	- комплексное санаторное питание - питание гостей по меню - организация банкетов - рум-сервис	- комплексное питание - питание гостей по меню - организация банкетов - рум-сервис	- питание индивидуальных гостей по меню - организация питания групп - продажа готовой продукции - организация кулинарных мастер-классов - организация банкетов - рум сервис
Оздоровление/ Спа	Услуги в санатории: - Санаторно-курортная путевка (общеоздоровительная, специальные программы, взрослые, детские, week-end, дневная путевка) - Медицинские услуги (Приемы врачей, медицинские процедуры и манипуляции) Услуги Medical SPA комплекса:	- Продажа минеральной воды - Посещение бассейна и термального комплекса - Спа-процедуры и программы - Аренда бани, услуги парения	- Аренда бани - Комплексная услуга по организации парения - Продажа веников, аксессуаров для бани

	Санаторий Борисовский	Eco Village	Этно-деревня
	- Посещение бассейна и термального комплекса - Спа-процедуры и программы, обертывания, массажи Услуги бальнеологического комплекса: - Посещение бассейна и термального комплекса - Бальнеологические процедуры		
Прочее	Винный погреб: - Дегустация и продажа вина - Организация мероприятий Чайный домик: - Организация чайных церемоний - Продажа чая - Организация мероприятий	- Аренда барбекю-площадок - Услуги проката спортивного инвентаря - Услуги веревочного парка	Услуги на водохранилище - Прием маломерных судов (катеров и речных трамвайчиков) - Прокат водных средств (сап-борды, лодки/катамараны, серфинг) - Аренда мостиков для рыбалки - Аренда рыболовного оборудования - Организация рыбалки под ключ - Пляж - Аренда рыболовного мостика - Парусная школа, школа сноукайта – передача в управление специалистам-спортсменам Развлекательные услуги - Организация фестивалей, исторических реконструкций - Организация корпоративных мероприятий - Мастер-классы в ремесленных мастерских - Кулинарные мастер-классы в ресторане

	Санаторий Борисовский	Eco Village	Этно-деревня
			- Организация комплексных однодневных экскурсий в партнерстве с местными туроператорами - Организация комплексных 2-3 дневных туров, в том числе на базе проживания в санатории «Борисовский» и Eco Village в партнерстве с местными туроператорами - Экскурсии в музее - Аренда мест для пикника Торговля - Аренда торговых павильонов - Продажа минеральной воды «Борисовская» - Изготовление на базе ресторана и продажа готовой фирменной продукции (пряники, печенье, сладости) Прокат Прокат спортивного инвентаря (велосипеды, лыжи, коньки, палки для скандинавской ходьбы)

4.2. Описание состава территории

Участки расположены в Крапивинском муниципальном округе Кемеровской области Северного федерального округа.

Ключевыми участками для развития кластера являются:
– участок в границах ГАУ «Санаторий «Борисовский» (далее – Борисовский),
– участок вблизи сельского поселения Борисово на берегу озера рядом с местоположением скважины «Борисовская» (далее – Eco Village).
– участок на берегу планируемого водохранилища в 6 км от. с. Арсеново

Крапивинский район расположен на территории межгорной Кузнецкой котловины с преимущественно равнинным и холмистым рельефом. Участки относятся к территории Крапивинского лесничества и попадают в границы территорий угольных участков и месторождений, месторождений подземных вод и подземных минеральных вод, расположены в зонах санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и районов. Вблизи участков предположительно расположены месторождения торфяных грязей. Транспортная доступность участков характеризуется как хорошая. Ближайшие реки: Южная Уньга и Митиха. К границам участков прилегают лесные массивы.

Первые два участка связаны между собой территориально и функционально, что стало основой концепций их развития, одновременно дополняющих друг друга, но при этом предполагающих различное позиционирование в общем ЗОЖ-ключе.

Рис. 88. Расположение участков на территории

Участок Борисово

Площадь участка Борисово составляет 14 га, высота рельефа варьируется в диапазоне от 190 до 215 метров над уровнем моря. Существующие здания и сооружения в настоящий момент включают: лечебный и водолечебный корпуса, пищеблок, административный и спальный корпуса, щитовую ТЭС, пожарную часть, материальный склад, гараж, котельную, цех розлива минеральной воды, жилой пятиэтажный дом на 60 м2, скважины и накопитель хозяйственно-бытового водоснабжения, буферную для минеральной воды, питьевой бювет.

Проект развития лечебно-оздоровительного комплекса на базе санатория Борисовский направлен на создание современного, конкурентоспособного продукта с целью удовлетворения современного спроса на услуги лечения и заботы о здоровье, поддержки здоровья населения региона, повышения значимости природно-минеральных ресурсов и санаторно-курортного туризма в регионе, поддержки и повышения здоровья населения.

В рамках проекта запланирована реновация инфраструктуры санатория, включая медицинскую базу, питьевой бювет, инфраструктуру размещения, питания, дополнительных услуг. Кроме того для соответствия актуальному спросу и привлечения коммерческого платежеспособного сегмента гостей с высокими требованиями, инфраструктура будет дополнена такими современными объектами как меди-спа комплекс, предложение для индивидуального размещения, рекреационно-ориентированной инфраструктурой питания и дополнительных услуг, в том числе для семейной и детской аудитории.

Eco Village

Участок располагается на берегу пруда, окруженного смешанным лесным массивом, высота рельефа варьируется в диапазоне от 180 до 205 метров над уровнем моря. В настоящий момент жилые постройки на территории отсутствуют. Вблизи Eco Village расположено Борисовское месторождение минеральной воды. Скважина №11 глубиной 302 метра пробурена в 1976 году. Согласно последним исследованиям Томского НИИ курортологии и физиотерапии, вода Борисовского месторождения оказывает лечебное и общеукрепляющее воздействие практически на все системы организма.

Концепция эко-деревни предполагает всесезонный семейный отдых с многообразием возможностей для проведения досуга: всесезонный бассейн под открытым небом, парная с горячими купелями под открытым небом, ресторанно-барные видовые комплексы, зоны ретрита для индивидуальных и групповых занятий, детские зоны и площадки, в том числе дома на дереве, панда-парк, спортивные зоны, тропы для терренкура, эко-тропа, тюбинговые горки, тематические зоны отдыха и зоны для фототуризма, возможность аренды водоплавательного оборудования.

Концепция Eco Village обеспечивает антиурбанистический опыт ввиду географических особенностей местоположения на берегу водоема вблизи лесного массива, а также ввиду предлагаемого типа возводимых построек из поперечно клееной древесины. Шале для размещения посетителей имеют собственную террасу и панорамные окна для максимального погружения посетителя в атмосферу природы. Зоной притяжения не только гостей Eco Village, но и сторонних посетителей, также станет кафе-бювет с террасой на воде для розлива минеральной воды Борисовская.

Этно-деревня на берегу будущего водохранилища

Участок на берегу будущего водохранилища имеет площадь 6,4 Га. С учетом транспортной доступности и расположения объекта, а также исторического и культурного контекста территории, потенциальной структуры спроса, целей региона, а также задачей обеспечения приемлемых экономических показателей объекта, наиболее целесообразным вектором развития объекта является создание продукта,

направленного на сочетание организованного и индивидуального спроса в области культурно-познавательного и рекреационного туризма, способствующего сохранению культурного наследию региона, отвечающего просветительским и социальным целям, развитию детского туризма, а также обеспечивающего комфортный и современный отдых для жителей региона.

Культурно-исторический контекст концепции основан на истории освоения Кузнецкой земли. По мнению современных историков, первые русские поселенцы начинают селиться на территории будущего Кузбасса в начале XVI века. После формирования Русского государства начинает проявляться его активный интерес к территориям и богатствам Сибири, помимо этого Иван IV решает расшить за счёт этих территорий количество своих ясачных поданных. Продвигаясь вверх по движению Томи, вооружённые отряды облагали всех местных жителей ясаком, однако достигнув верхнего Притомья, томские вооруженные отряды столкнулись с ожесточённым сопротивлением местного населения. Наличие ожесточённого сопротивления со стороны кыргызской, телеутской и калмацкой знати в верхнем Притомье заставило возводить на территории будущей Кемеровской области остроги - крепостные сооружения, позволявшие контролировать определённую территорию.

Исторически локация проекта связана с расположением там Мунгатского острога, который был построен там в 1715 г. по просьбам переселенцев для защиты окрестных русских деревень от набегов степняков-кочевников — телеутов и енисейских кыргызов присланными из Кузнецкого острога казаками. Предлагается использовать историю Кузнецкой земли в легенде проекта у водохранилища, как объекта регионального значения, сохраняющего национальное и культурное наследие, передающего историю и культуру Кузбасса через отдых и просвещение.

Рис. 89. Проект этно-деревни

Идея проекта заключается в создании на участке у предполагаемого водохранилища этно-деревни. Здание гостиницы будет стилизовано под древний острог, переложенный на современный стиль. Все строения на территории будут выполнены из дерева в современном стиле с элементами национальной старинной русской архитектуры (деревянное зодчество). Исторически стилизованные здания, номера, ресторан. Особенно много маркеров национального стиля можно найти в архитектурном декоре — в наличниках, резных окнах, поясах замысловатых настенных узоров, ажурных деревянных орнаментах. Архитекторы играют этими элементами в «русскость», создавая сказочные образы древнерусского терема или дворца.

Номерной фонд данного проекта небольшой, это позволит не создавать внутреннюю конкуренцию ГАУ «Санаторий «Борисовский» и проекту Eco Village, при этом способствовать развитию туризма и привлечению туристского потока на территорию кластера. Проекты предполагается связать бесплатным шатлом для гостей между территориями.

Ключевым концептуальным центром этно-деревни станет ремесленный парк, на территории которого предполагается размещение тематических круглогодичных ремесленных мастерских, павильона для мероприятий и мастер-классов, а также открытой территории для проведения ярмарок и тематических фестивалей

Для организации ремесленных мастерских и точек ярмарочной торговли планируется привлечение местного бизнеса, ремесленников, художников, представителей национальных искусств и ремесел, пекарей и иных, что в свою очередь окажет существенное влияние на развитие и поддержку местного бизнеса и культуры.

Также на территории парка планируется размещение музея– избы с традиционными предметами быта народов Сибири (возможно проработать тематику с музеем «Археология, этнография и экология Сибири» Кемеровского государственного университета)

Возможные варианты локальных народных промыслов для выбора тематики мастерских:

- Прокопьевская береста
- Изделия из угля
- Художественная обработка бересты
- Художественная обработка дерева
- Изделия из стекла и керамики
- Декоративная и художественная роспись
- Изделия из валяной шерсти
- Куклоделие
- Изделия из соломки и шпагата
- Лозоплетение
- Плетение и вышивка бисером
- Изделия из кожи и меха
- Художественная обработка металла, камня, угля.
- Изготовление национального костюма
- Художественная ручная вышивка
- Ручное ткачество
- Декупаж
- Ручное вязание и кружевоплетение
- Изделия из природного и подручного материала

Рис. 90. Народные промыслы Кузбасса

Источник: *https://view.genial.ly/624304ef715bc30011e869c1*

На территории этно-деревни планируется создать объект искусства, который станет дополнительным туристским магнитом, выражая концепцию и смысловую составляющую этно-деревни.

Разработку и создание арт-объекта рекомендуется отдать на разработку местным художникам /архитекторам/скульпторам, которые хорошо знакомы с регионом, его ценностями, историей. Конкурс на создание такого объекта поспособствует дополнительному общественному резонансу

После создания водохранилища рекомендуется совместно с водоходными компаниями проработать тему круизных маршрутов из г. Кемерово по реке Томь с заходом и остановкой в этно-деревне.

Также близкое расположение потенциального водохранилища необходимо использовать для развития водных видов спорта. На базе этно-деревни рекомендуется создать первую в регионе парусную школу для детей и взрослых, с обучением и прокатом парусных яхт. В зимний период на базе парусной школы возможно развитие сноукайтинга – передвижения по льду или снегу на лыжах, сноуборде или коньках, используя тягу управляемого воздушного змея (кайта).

4.3. Формирование предложений по зонированию исследуемой туристской территории - санатории, средства размещения, инфраструктура туристических услуг, активности, точки притяжения, прогулочные зоны, спортивные и детские площадки и пр.

Схема зонирования участков санатория Борисовский и Eco Village представлена ниже.

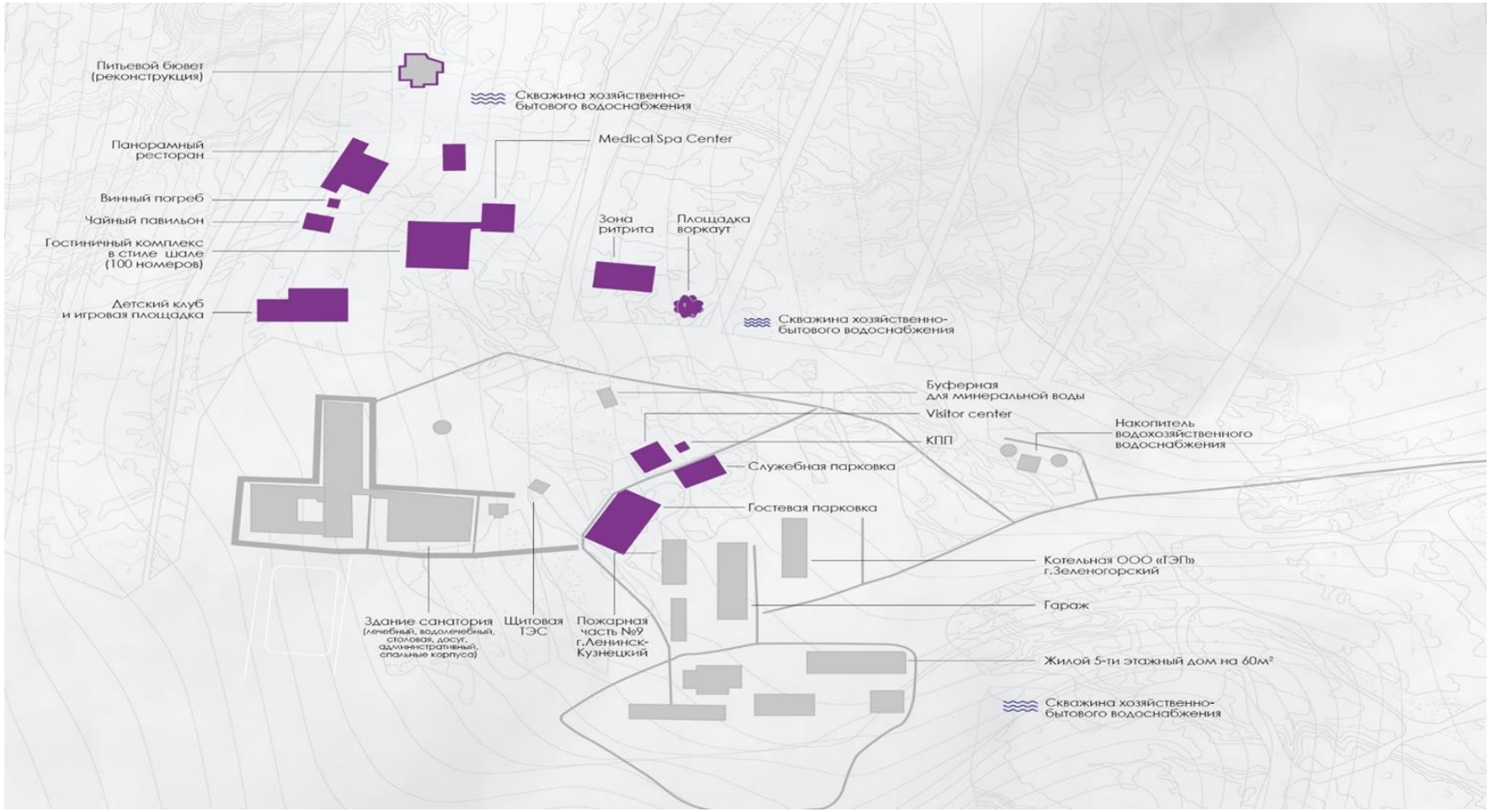


Рис. 91. Санаторий Борисовский. Здания и сооружения. 1-я очередь (Территория бювета)

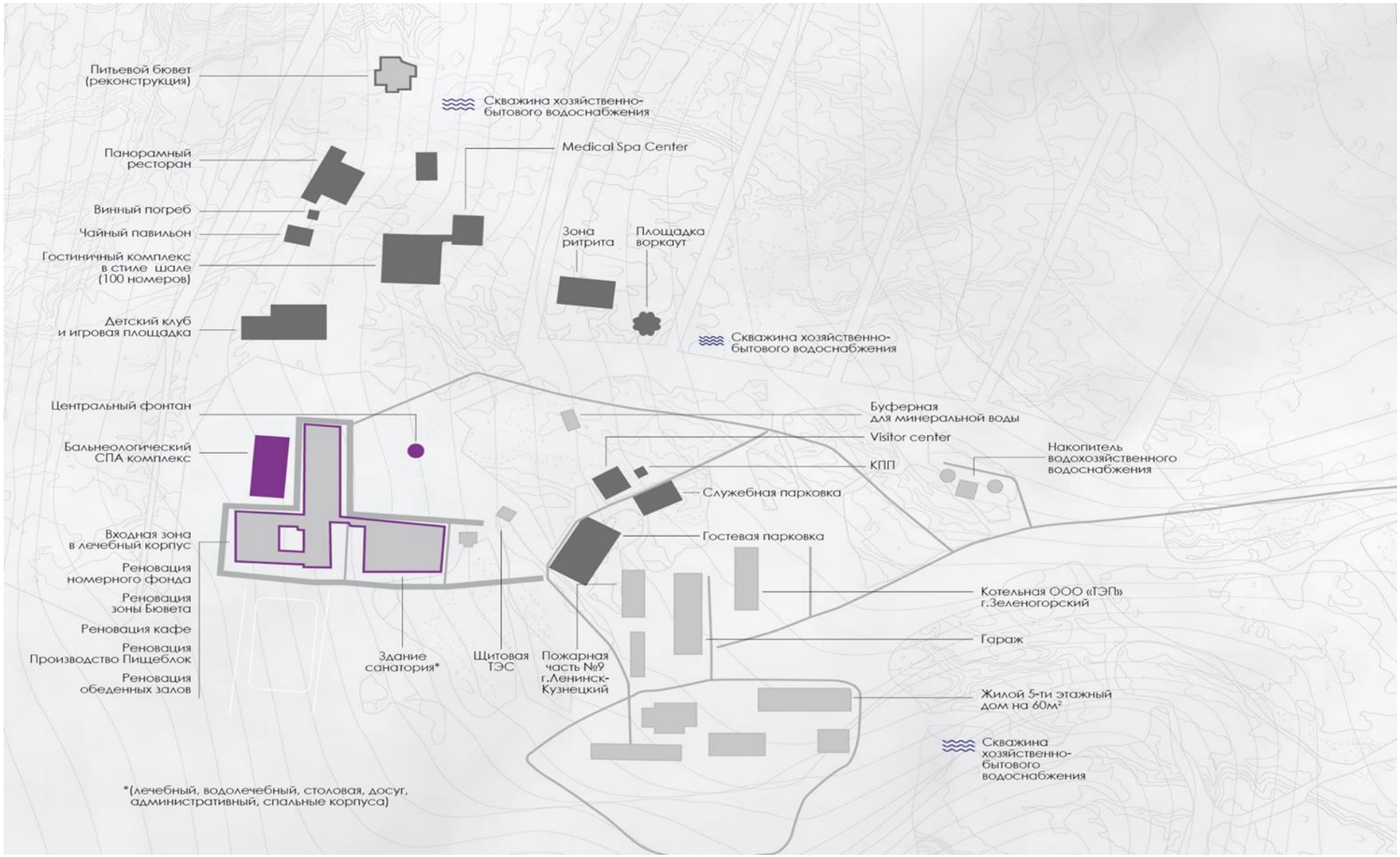


Рис. 92. Санаторий Борисовский. Здания и сооружения. 2-я очередь (Санаторий)

Рис. 93. Eco Village

Этно-деревня

На участке около водохранилища для создания Этно-деревни необходимо предусмотреть следующие здания и сооружения:

- Гостиничный комплекс «Острог» на 40 номеров
- 5 некапитальных домов Тип 1
- 5 некапитальных домов Тип 2
- Комплекс «Трапезная»
- Музей
- Детская площадка
- Горка
- Мангальные зоны
- Гостевая парковка
- Служебная парковка

Ремесленная слобода (посад):
- Дом-мастерская 4 шт.
- Ремесленный цех-павильон
- Открытая площадка в ремесленной слободе
- Ремесленный и крестьянский базар
- Прокат

Рыбацкая деревня (береговая зона)
- Парусная школа
- Баня индивидуальная 4 шт.
- Лодочная станция с эллингом и зимним хранением
- Баня плавучая
- Причал
- Мостки для рыбалки
- Пляж

Прилегающая территория
- Экотропа
- Смотровые площадки на экотропе

4.4. Определение территорий перспективного развития и целевых групп (локации, маршруты, сети инфраструктурных объектов)

Территориями перспективного развития в контексте кластера являются территории пешей и транспортной доступности вблизи участков, а также развитие локальных, региональных и межрегиональных туристских маршрутов с включением рассматриваемых территорий и схожих по целям посещения туристских объектов.

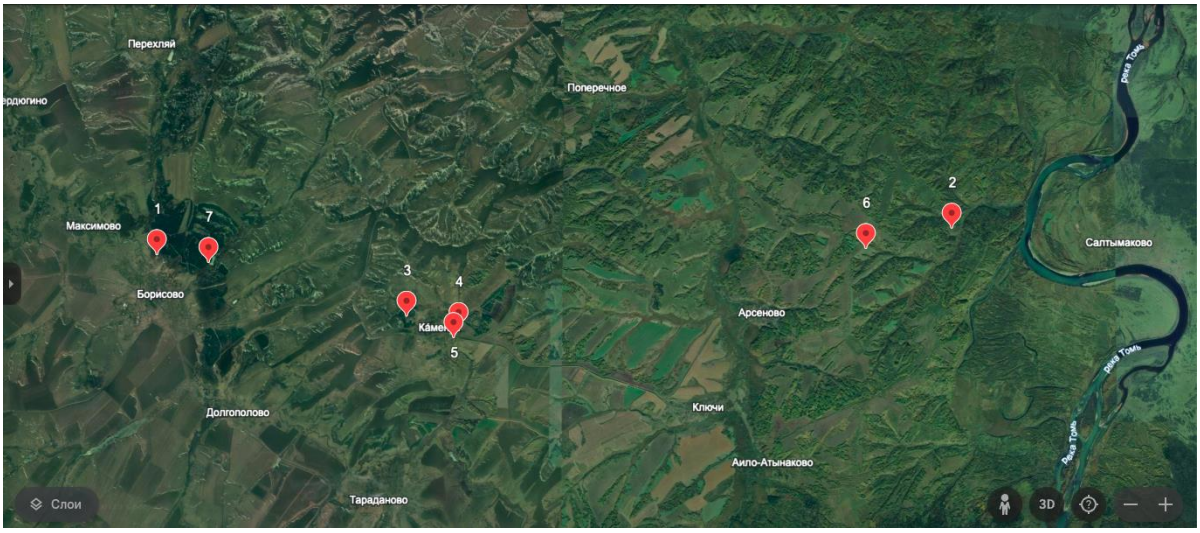


Рис. 94. Территориями перспективного развития кластера

Преимуществом участков для кластерного развития является расположение вдоль единого транспортного вектора на территории рекреационного профиля, при этом особенности ключевых участков дают возможность для развития в различных направлениях, а также взаимного усиления туристской привлекательности. Также развитие и яркое позиционирование ключевых участков кластера увеличивает инвестиционную привлекательность дополнительных лотов в составе кластера.

Для оценки локальных перспектив развития можно сгруппировать участки по расположению.

Для участка Санатория Борисовский и эко-деревни возможно рассмотреть использование прилегающих лесных угодий и водоемов для рекреационного использования, тихой охоты.

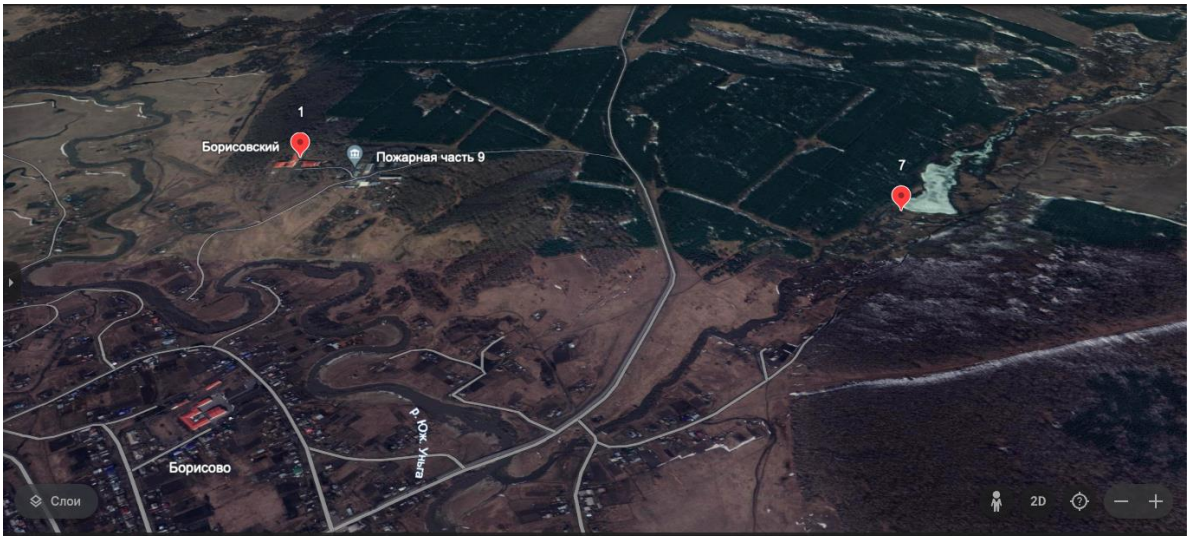


Рис. 95. Прилегающие лесные угодья и водоемы для рекреационного использования

Окружающие территории участков вблизи дер. Каменка могут быть исследованы с точки зрения рекреационного использования при условии комфортного отдыха вблизи сельских угодий.

Рис. 96. Окружающие территории участков вблизи дер. Каменка

Участок этно-деревни на берегу будущего водохранилища обладает потенциалом развития водных активностей и развлечений, круизного туризма. Также для рекреационного и эко-туризма возможно рассмотреть территории прилегающих лесных угодий.

Кроме того в окружении участков вблизи водохранилища расположены ООПТ и возможно расположение археологических ценностей. Требуется уточнить состав и значимость объектов, их вхождение в границы предполагаемого затопления, а также пригодность прилегающих территорий ООПТ для туризма.

Рис. 97. Зона вокруг участка этно-деревни

Для объединения участков в единый кластер и усиления положительного взаимовлияния объектов требуется предусмотреть развитие сети комфортных автодорог для личного и организованного транспорта, благоустройство экотроп на прилегающих территориях, обеспечение инженерными коммуникациями.

В рамках развития локальных и региональных туристских маршрутов предусмотреть рассмотреть объекты туристского притяжения, ключевыми из которых являются ряд локальных достопримечательностей и событий (подробнее 3.4), а также достопримечательности регионального и межрегионального влияния.

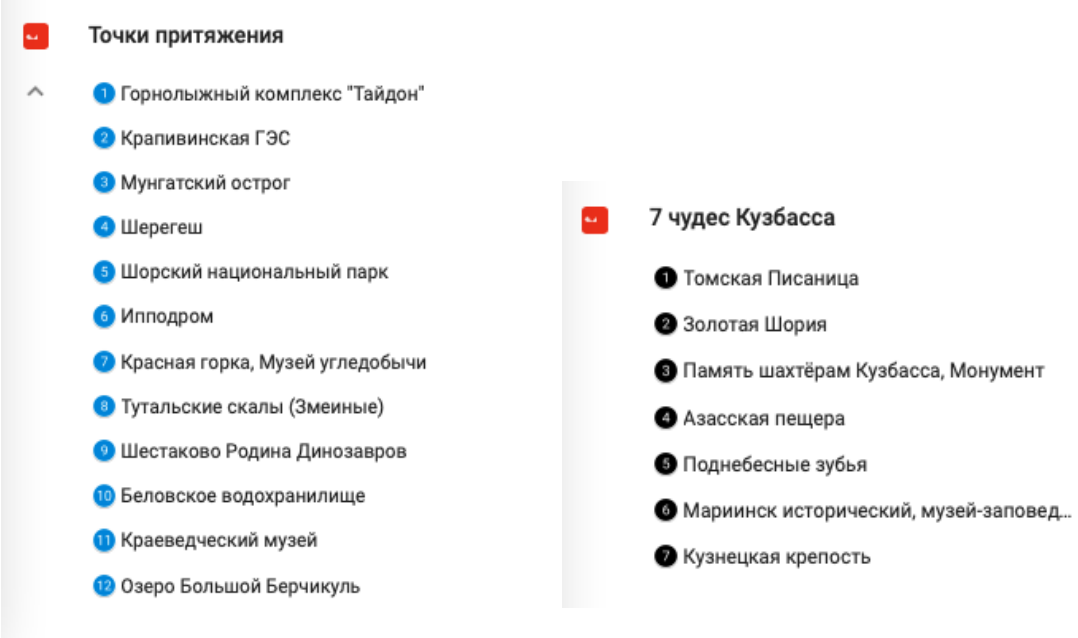


Рис. 98. Объекты туристского притяжения

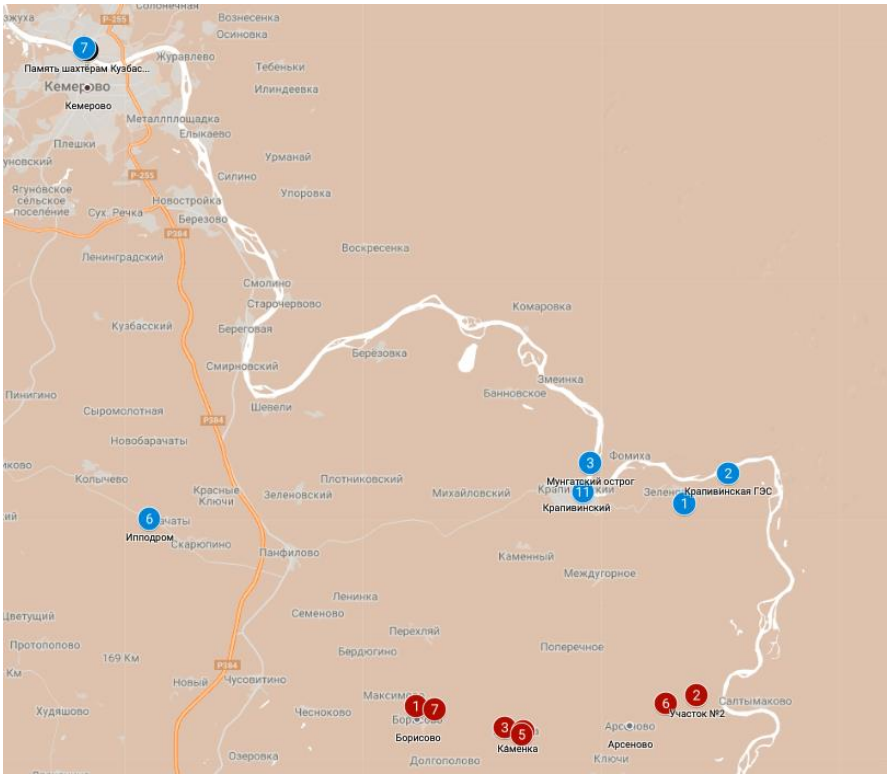


Рис. 99. Карта расположения точек притяжения

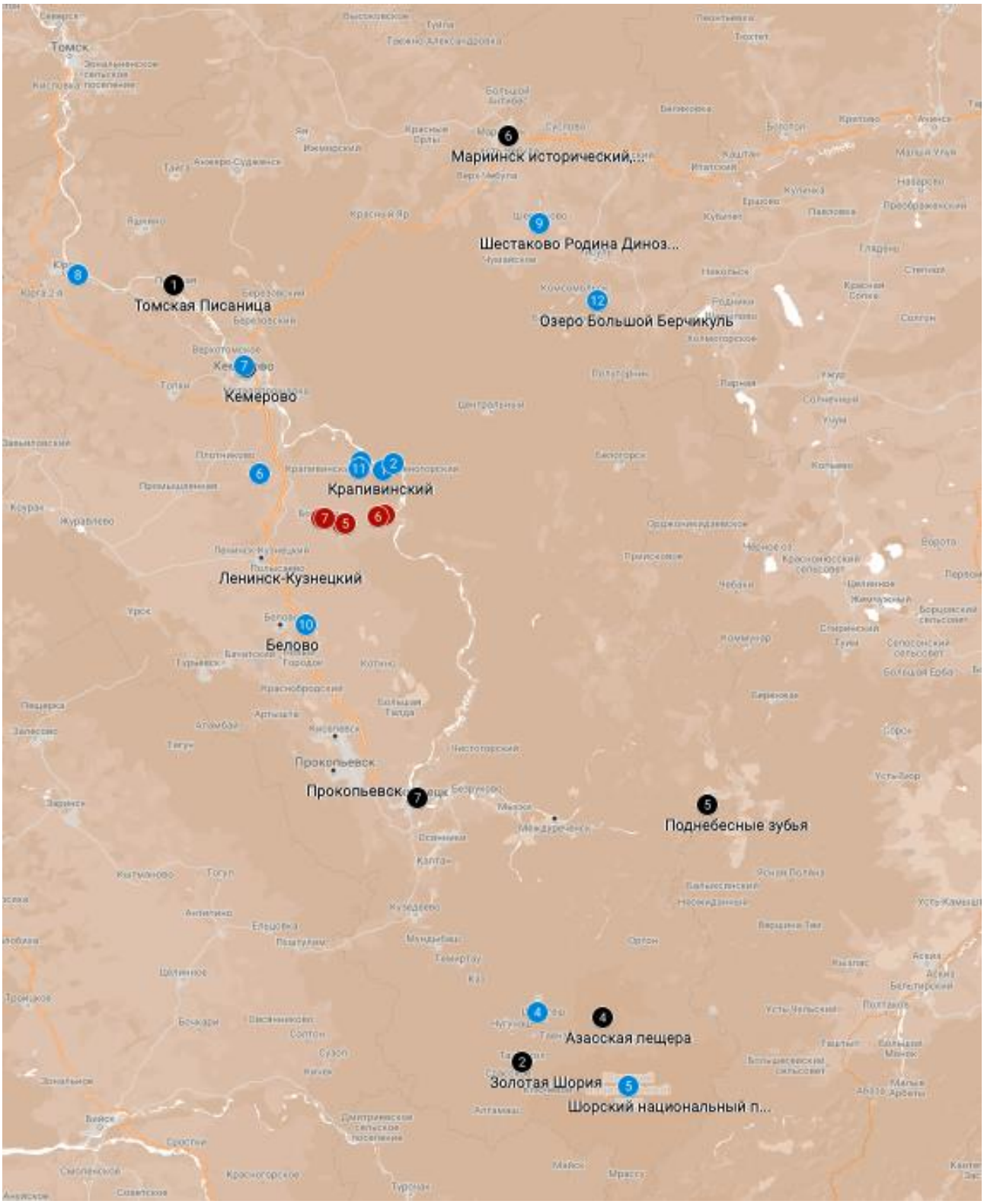


Рис. 100. 7 чудес Кузбасса

Ссылка на карту:
https://www.google.com/maps/d/embed?mid=1trYKkReVC3loSQRBDpNSRnYq1dT7bdw&ehbc=2E312F

4.5. Предварительные укрупненные ТЭП комплекса

Табл. 23. Инфраструктура создаваемого комплекса

Наименование	Кол-во номеров/мест	Площадь, м2	Площадь итого, м2	Примечание
Новое строительство на территории у бювета				
Visitor Centre	1	120	**120**	Единый центр приема и размещения с КПП
Гостиничный комплекс 4* , в т.ч.:			**4800**	
Номерной фонд	120			
Стандарт Одноместный	15	24	360	
Стандарт Двухместный	65	28	1820	
Джуниор Сьюит	30	35	1050	
Номер Люкс	9	45	405	
Президентский сьюит	1	75	75	
Medical SPA, в т.ч.:			**646**	
Холл Ресепшен	1	30	30	
Бассейн	1	160	160	
Бассейн детский	1	30	30	
Обертывания	1	20	20	
Аромо-паровая	1	25	25	
Сауна	1	25	25	
Снежный душ	1	10	10	
Хамам	1	30	30	
Соляная комната	1	20	20	
Душ впечатлений	1	15	15	
Фитобар	1	30	30	
Процедурные кабинеты	7	18	126	
Технические помещения		45	45	
Раздевалки	2	40	80	
Панорамный Ресторан с террасой	80	560	**560**	
Винный Погреб (Галерея)	25	100	**100**	
Чайный павильон	25	80	**80**	
Детский Клуб		250	**250**	
Зона Ретрита (Йога Лаунж)		120	**120**	
Питьевой Бювет		160	**160**	Реконструкция старого здания
ИТОГО ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЙ			**6836**	
Плоскостные сооружения				

Наименование	Кол-во номеров/мест	Площадь, м2	Площадь итого, м2	Примечание
Детская Игровая площадка	1	80	80	
Площадка Воркаут	1	40	40	
Гостевая парковка на 90 м/м	1	1620	1620	
Служебная парковка на 20 м/м	1	360	360	
Терренкур протяженностью 3000 м				
Пристройка бальнеологнического центра к зданию санатория				
Бальнеологический центр			**2504**	
Холл	1	60	60	
Бассейн закрытый	1	350	350	
Детский бассейн	1	40	40	
Бассейн выплывной	1	140	140	
Термальная зона	1	190	190	
Холл с купелью и душевыми	1	200	200	
Бальнеологическая зона	1	290	290	
Процедурные кабинеты	8	18	144	
Фитобар	1	30	30	
Зона отдыха Релакс	1	100	100	
Раздевалки	2	130	260	
Технические помещения	1	250	250	
Коридоры	1	280	280	
Общественные зоны	1	170	170	
Эко-вилладж 4*				
Visitor Center	1	100	**100**	Единый центр приема и размещения
Дома для проживания, в т.ч.:			**2612**	
Шале Тип №1 с террасой	12	54	648	
Шале Тип №2 с террасой	8	67	536	
Шале Тип №3 с террасой	6	108	648	
Шале Тип №4 с террасой	6	130	780	
Панорамный ресторан с террасой на 80 пм	1	560	**560**	
Панорамное Кафе с террасой	1	180	**180**	
Многофункциональный комплекс FRESH			**1296**	
Холл	1	30	30	
Раздевалки	2	40	80	
Бассейн	1	200	200	

Наименование	Кол-во номеров/мест	Площадь, м2	Площадь итого, м2	Примечание
Детская зона бассейна	1	30	30	
Уличная часть бассейна	1	110	110	
Pool Bar	1	50	50	
Термальная зона	1	170	170	
Зона Бань	1	70	70	
Процедурные кабинеты	7	18	126	
Фито зона	1	30	30	
Зона отдыха Релакс	1	60	60	
Тренажерный зал	1	100	100	
Зал групповых занятий	1	80	80	
Технические помещения	1	160	160	
Питьевой Бювет с террасой	1	60	**60**	
Шатер Многофункциональный на 110 пм	1	260	**260**	
Маяк с баром и смотровой площадкой	1	80	**80**	
Пункт проката	1	60	**60**	
Служебные объекты, в т.ч.:			**410**	
Административный Корпус	1	120	120	
Дом для персонала	1	180	180	
ВЗУ	1	30	30	
ТП	1	20	20	
Котельная Мини	1	60	60	Возможно использование пилетных брикетов
ИТОГО ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЙ			**5618**	
Плоскостные сооружения				
Детская Игровая площадка	1	80	80	
Веревочный Парк	1	400	400	
Универсальные спортивные площадки	2	432	864	
Всесезонная Тюбинговая горка взрослая	1	65	65	
Всесезонная Тюбинговая горка детская	1	35	35	
Лодочная станция	1	60	60	
Зона BBQ «Кострище»	1	80	80	
Терренкур				
Эко Тропа				

Наименование	Кол-во номеров/мест	Площадь, м2	Площадь итого, м2	Примечание
Площадка ТБО	1	24	24	
Гостевая парковка на 70 м/м	1	1260	1260	
Служебная парковкаа 20 м/м	1	360	360	
Этно-деревня у водохранилища				
Острог				
Гостиничный комплекс на 40 номеров 3*, в т.ч.:			**1200**	
Стандарт Двухместный	21	18	378	
Семейный номер	11	24	264	
Четырехместный	8	16	128	
Некапитальные домики				
Тип 1	5	25	125	
Тип 2	5	35	175	
Комплекс "Трапезная", в т.ч.:			**293**	
кафе	25	43	43	
трапезная	50	100	100	
Терраса	50	100	100	
Кухня	1	50	50	
Музей	1	120	120	
Ремесленная слобода (посад)			**1360**	
Дом-мастерская	4	45	180	
Ремесленнай цех/павильон	1	120	120	
Открытая площадка в ремесленной слободе	1	600	600	
Ремесленный и крестьянский базар	1	400	400	
Прокат	1	60	60	
Рыбацкая деревня			**860**	
Парусная школа	1	350	350	
Баня индивидуальная	4	70	280	
Лодочная станция с эллингом и зимним хранением	1	150	150	
Баня плавучая	2	40	80	
Плоскостные сооружения				

Наименование	Кол-во номеров/мест	Площадь, м2	Площадь итого, м2	Примечание
Причал				
Мостки для рыбалки				
Пляж				
Экотропа				
Смотровые площадки на тропе				
Детская площадка				
Мангальные зоны				
Горка				
Гостевая парковка				
Служебная парковка				

Ориентировочный размер инвестиций на основании аналогов для Гостинично-рекреационного комплекса (без возможных инвестиций в инженерную и транспортную инфраструктуру, стоимость приобретения и изменения назначения земельных участков)

Табл. 24. Размер инвестиций для реализации проекта

	Инвестиции
Санаторий с бальнеологическим центром и комплексом у бювета, в т.ч.:	**3 040 764 000**
Реновация	883 500 000
Номерной фонд	157 500 000
Водолечебница	135 000 000
Входная группа + Лобби	25 000 000
Обеденные Залы + Кафе +Бювет	35 000 000
Производство Кухня +Склады	21 000 000
Общежитие персонала	135 000 000
Прачечная	35 000 000
Жилой дом для врачей	340 000 000
Строительство бальнеологического центра	626 000 000
Комплекс у бювета	1 531 264 000
Эко-вилладж	**948 037 500**
Этно-деревня у водохранилища	**727 0 000**

Этапность развития территории о укрупнённая схема зонирования (информационная без требований к архитектурному зонированию)

План развития территорий включает несколько этапов.

В рамках первого этапа предлагается возведение на территории участка Борисово таких зон притяжения, как медицинский SPA-комплекс, детский клуб и площадка, спортивные зоны, панорамный ресторан с винным погребом и чайный павильон, дополнительные мощности размещения, представленные шале на 100 номеров. К реконструкции предполагается питьевой бювет, находящийся во владении санатория.

Вторая очередь включает реновацию на территории санатория: фонтана, лечебного корпуса, пищеблока, номерного фонда.

Дополнительная очередь (может формироваться в любом порядке – быть как первой, так и третьей очередью) – создание эко-деревни на территории около пруда у скважины минеральной воды. Этот этап возможен при обеспечении гарантии сохранности минерального источника и грязей от антропологического воздействия деревни.

Предлагается усилить привлекательность объекта путем дополнения архитектуры этническими традиционно русскими северными мотивами в актуальном прочтении.

Начало проектирования и строительства этно-деревни зависит от сроков работ по созданию водохранилища.

4.6. Укрупненная финансовая модель

Табл. 25. Укрупнённая финансовая модель

Ставка дисконтирования*	9,00%		
	Инвестиции		
Санаторий с бальнеологическим центром и комплексом у бювета, в т.ч.:	**3 040 764 000**		
Реновация	883 500 000		
Номерной фонд	157 500 000		
Водолечебница	135 000 000		
Входная группа + Лобби	25 000 000		
Обеденные Залы + Кафе +Бювет	35 000 000		
Производство Кухня +Склады	21 000 000		
Общежитие персонала	135 000 000		
Прачечная	35 000 000		
Жилой дом для врачей	340 000 000		
Строительство бальнеологического центра	626 000 000		
Комплекс у бювета	1 531 264 000		
Эко-вилладж	**948 037 500**		
Этно-деревня у водохранилища	**727 650 000**		
	Санаторий с бальнеологическим центром и комплексом у бювета	**Эко-вилладж**	**Этно-деревня у водохранилища**
NPV	402 278 497,68 ₽	158 208 888,51 ₽	1 721 802 250,48 ₽
IRR	10,47%	10,92%	11,26%
Срок окупаемости простой	11	9,5	9,5
Срок окупаемости дисконтированный	20	16,5	16

	справочно 2022 год		1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Санаторий с бальнеолологическим центром и комплекс у бювета												
Загрузка	67%		67%	67%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
ИТОГО ВЫРУЧКА	191 145 639		746 955 124	784 302 880	853 723 322	869 670 902	886 415 861	903 998 068	922 459 386	941 843 769	962 197 372	983 568 654
Пакет												
субсидия	52 229 100		54 840 555	57 582 583	60 461 712	63 484 798	66 659 038	69 991 990	73 491 589	77 166 169	81 024 477	85 075 701
коммерция в санатории	138916539		218 169 169	229 077 627	258 481 621	271 405 702	284 975 987	299 224 787	314 186 026	329 895 327	346 390 094	363 709 598
Проживание в комплексе у бювета			278 787 000	292 726 350	314 571 600	314 571 600	314 571 600	314 571 600	314 571 600	314 571 600	314 571 600	314 571 600
Доп. Услуги			195 150 900	204 908 445	220 200 120	220 200 120	220 200 120	220 200 120	220 200 120	220 200 120	220 200 120	220 200 120
Затраты, в т.ч.:			485 520 831	509 796 872	554 920 159	565 286 086	576 170 310	587 598 744	599 598 601	612 198 450	625 428 292	639 319 625
ФОТ			261 434 293	274 506 008	298 803 163	304 384 816	310 245 551	316 399 324	322 860 785	329 645 319	336 769 080	344 249 029
Коммунальные платежи			52 286 859	54 901 202	59 760 633	60 876 963	62 049 110	63 279 865	64 572 157	65 929 064	67 353 816	68 849 806
Продукты			82 165 064	86 273 317	93 909 565	95 663 799	97 505 745	99 439 788	101 470 532	103 602 815	105 841 711	108 192 552
Прочие			89 634 615	94 116 346	102 446 799	104 360 508	106 369 903	108 479 768	110 695 126	113 021 252	115 463 685	118 028 238
Операционная прибыль		-3040764000	261 434 293	274 506 008	298 803 163	304 384 816	310 245 551	316 399 324	322 860 785	329 645 319	336 769 080	344 249 029
Рентабельность			35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
Эко-вилладж												
Загрузка			55%	55%	55%	55%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
Проживание			109 208 000	114 668 400	114 668 400	114 668 400	120 923 040	120 923 040	120 923 040	120 923 040	120 923 040	120 923 040
Доп. Услуги			87 366 400	91 734 720	91 734 720	91 734 720	96 738 432	96 738 432	96 738 432	96 738 432	96 738 432	96 738 432
ИТОГО ВЫРУЧКА			196 574 400	206 403 120	206 403 120	206 403 120	217 661 472	217 661 472	217 661 472	217 661 472	217 661 472	217 661 472
ИТОГО ЗАТРАТЫ, в т.ч.:			101 563 440	106 641 612	106 641 612	106 641 612	112 458 427	112 458 427	112 458 427	112 458 427	112 458 427	112 458 427
ФОТ			58 972 320	61 920 936	61 920 936	61 920 936	65 298 442	65 298 442	65 298 442	65 298 442	65 298 442	65 298 442
Коммунальные платежи			13 760 208	14 448 218	14 448 218	14 448 218	15 236 303	15 236 303	15 236 303	15 236 303	15 236 303	15 236 303
Продукты			13 104 960	13 760 208	13 760 208	13 760 208	14 510 765	14 510 765	14 510 765	14 510 765	14 510 765	14 510 765
Прочие			15 725 952	16 512 250	16 512 250	16 512 250	17 412 918	17 412 918	17 412 918	17 412 918	17 412 918	17 412 918
Операционная прибыль		-948037500	95 010 960	99 761 508	99 761 508	99 761 508	105 203 045	105 203 045	105 203 045	105 203 045	105 203 045	105 203 045
Рентабельность			48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
Этно-деревня												
Проживание			45 168 750	46 975 500	48 854 520	50 808 701	52 841 049	54 954 691	57 152 878	59 438 994	61 816 553	64 289 215
Средний чек на развлечения			1500	1560	1622,4	1687,296	1754,78784	1824,979354	1897,978528	1973,897669	2052,853576	2134,967719
Объем услуг (в чеках)			57488	59787	62178	64666	67252	69942	72740	75650	78676	81823
Выручка от услуг			86 231 250	93 267 720	100 878 366	109 110 041	118 013 420	127 643 315	138 059 009	149 324 625	161 509 514	174 688 690
ИТОГО ВЫРУЧКА			131 400 000	140 243 220	149 732 886	159 918 741	170 854 469	182 598 006	195 211 888	208 763 618	223 326 067	238 977 906
ИТОГО ЗАТРАТЫ, в т.ч.:			75 062 250	80 360 561	86 058 143	92 186 254	98 778 650	105 871 786	113 505 033	121 720 917	130 565 372	140 088 017
ФОТ			13 550 625	14 092 650	14 656 356	15 242 610	15 852 315	16 486 407	17 145 864	17 831 698	18 544 966	19 286 765
Оплата комиссии матерам			30 180 938	32 643 702	35 307 428	38 188 514	41 304 697	44 675 160	48 320 653	52 263 619	56 528 330	61 141 042
Коммунальные платежи			9 198 000	9 817 025	10 481 302	11 194 312	11 959 813	12 781 860	13 664 832	14 613 453	15 632 825	16 728 453
Продукты			12 934 688	13 990 158	15 131 755	16 366 506	17 702 013	19 146 497	20 708 851	22 398 694	24 226 427	26 203 304
Прочие			9 198 000	9 817 025	10 481 302	11 194 312	11 959 813	12 781 860	13 664 832	14 613 453	15 632 825	16 728 453
Операционная прибыль		-727650000	56 337 750	59 882 659	63 674 743	67 732 487	72 075 819	76 726 220	81 706 855	87 042 701	92 760 695	98 889 889
Рентабельность			43%	43%	43%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	41%

Рис. 101. Финансовые показатели

4.7. Примеры архитектурных решений объектов, которые могут быть применены в проекте

Примеры архитектурных решений представлены в Приложении № 1 к отчету.

4.8. Подготовка презентации предконцепции. Формирование предложений по развитию территорий с определением основных технико-экономических параметров и характеристик

Презентация предконцепции представлена в Приложении № 2 к отчету.

CRONWELL
HOSPITALITY
GROUP

ЭКОСИСТЕМА В СФЕРЕ ГОСТЕПРИИМСТВА

«ОДНО ОКНО» ПО РЕШЕНИЮ ЗАДАЧ НА ВСЕХ ЭТАПАХ ВЛАДЕНИЯ, ПРИОБРЕТЕНИЯ, СОЗДАНИЯ, УПРАВЛЕНИЯ, КОНТРОЛЯ

ОПЫТ СОЗДАНИЯ, РЕКОНСТРУКЦИИ, УПРАВЛЕНИЯ, ОБУЧЕНИЯ ДЛЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТУРИЗМА

С 1995 ГОДА

Санкт-Петербург,

Большая Конюшенная, 27

cronwellconsulting.ru

cronwell.com

+7 812 644 5011