

## Профиль Ленинградской области как туристического центра

В регионе в структуре КСР преобладают базы отдыха (36% по числу объектов и 48% в структуре койко-мест) и гостиницы (32% по числу объектов и 22% в структуре койко-мест).

По уровню обеспеченности регион находится на высоком уровне в сравнении со средними показателями по РФ. При этом в качественном составе в основном преобладают объекты эконом-класса.

**6 млн чел – спрос на отдых в Ленобласти в 2022г.**

**424** ед.

объектов (КСР)

**15,5** тыс.

номеров

**48,3** тыс.

койко-мест

**250**

православных  
храмов

**190**

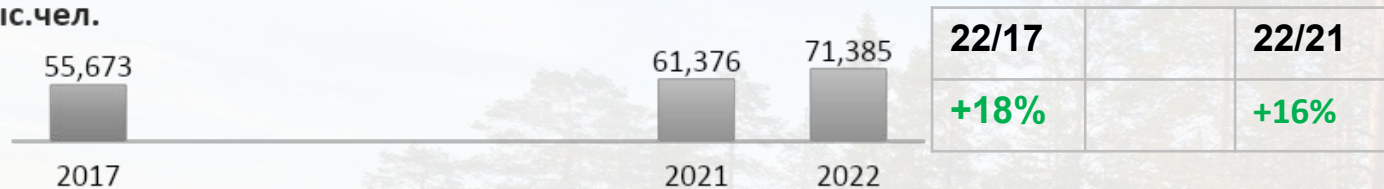
усадб

**12**

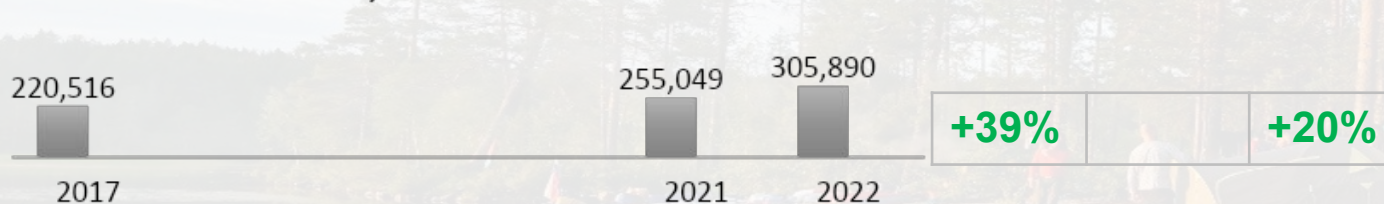
монастырей

## Оценка тенденций спроса на размещение по РФ и Ленинградской области

**РФ: Численность размещенных лиц в КСР, тыс.чел.**



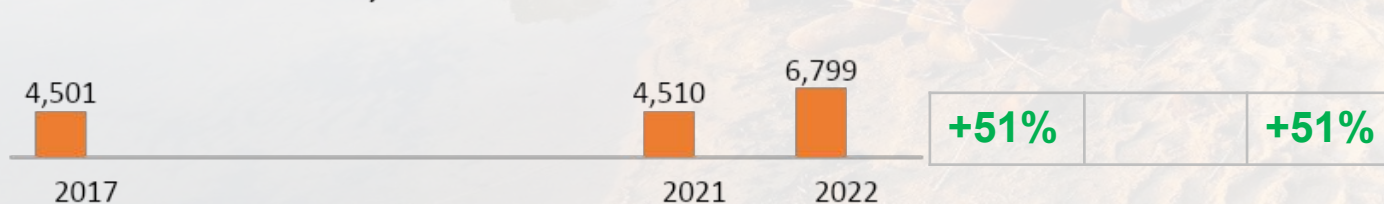
**РФ: Число ночевок в КСР, тыс.шт.**



**ЛО: Численность размещенных лиц в КСР, тыс.чел.**



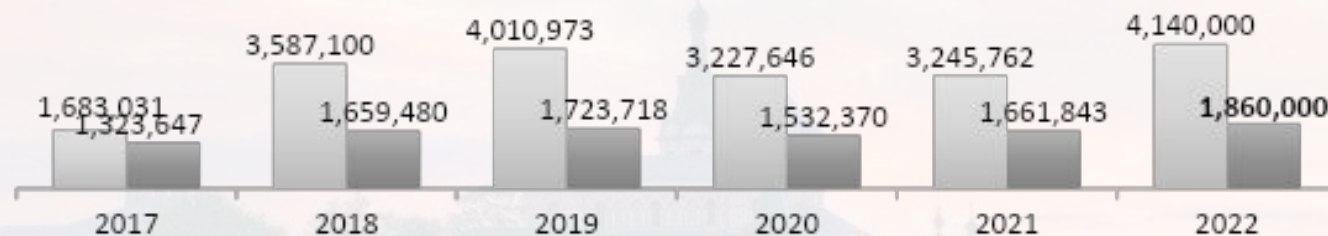
**ЛО: Число ночевок в КСР, тыс.шт.**



- Ленобласть по численности размещенных лиц показывает за период 2017-2022г. прирост, опережающий РФ в 10 раз. Для сравнения: СПб -42%, МО: 41%, Республика Карелия – 44%
- По числу ночевок Ленобласть также опережает в 2,4 раза показатель РФ.

**Динамика туристического потока в Ленинградской области,  
тыс. чел.**

■ Туристы    ■ Экскурсанты



Источник: Комитет по культуре и туризму ЛО

**Прирост экскурсантов идет опережающими темпами по отношению к туристам.**

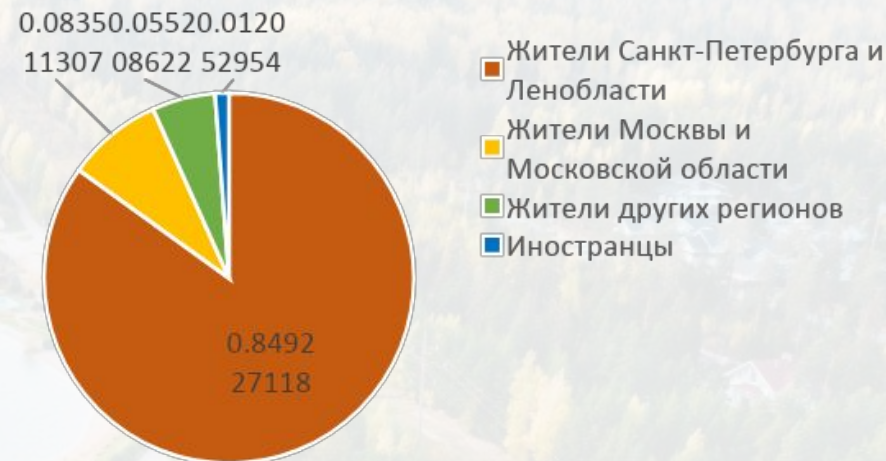
**Задача: перераспределить часть потока экскурсантов на более длительный отдых в регионе с проживанием.**

## Оценка спроса



Общероссийским трендом является рост доли бронирований отдыха в «домашнем» или сопредельном регионе. Растет и доля туристов, добирающихся до места отдыха на собственном автомобиле

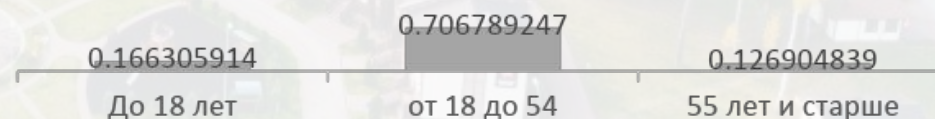
## Оценка географии гостей при размещении в КСР



**Ядро аудитории – жители Санкт-Петербурга и Ленобласти.**

Для развития туризма в регионе целесообразно создавать продукт, способный привлечь как более платежеспособную аудиторию – Москву и Московскую область, так и жителей других регионов.

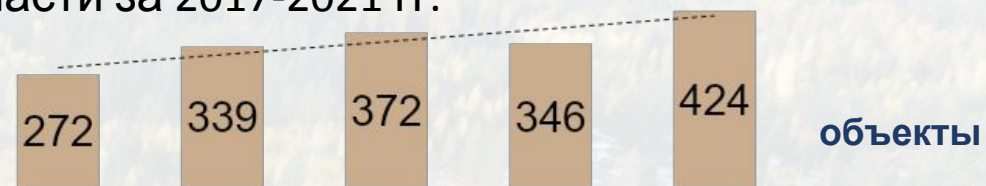
## Оценка возрастной структуры турпотока с размещением



## Динамика прироста КСР в Ленинградской области за 2017-2021 гг.

**+55,9%**

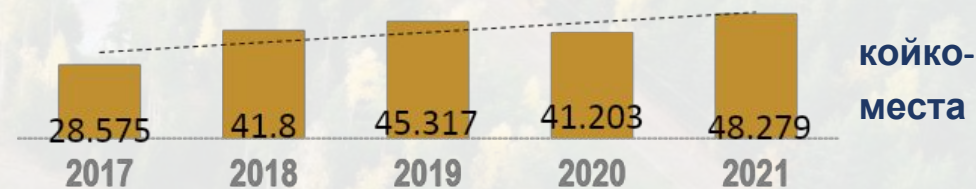
Прирост **числа** объектов размещения  
Среднегодовой темп прироста ~ 12%  
В основном обеспечен за счет роста числа баз  
отдыха (почти в 3 раза с 54 до 153 ед.), т.к. на рынке  
ощущался **недостаток качественных  
мощностей** данного сегмента.



**+48,5%**

**+68,9%**

Прирост **мест** КСР  
Среднегодовой темп прироста ~ 14%



**36-38**

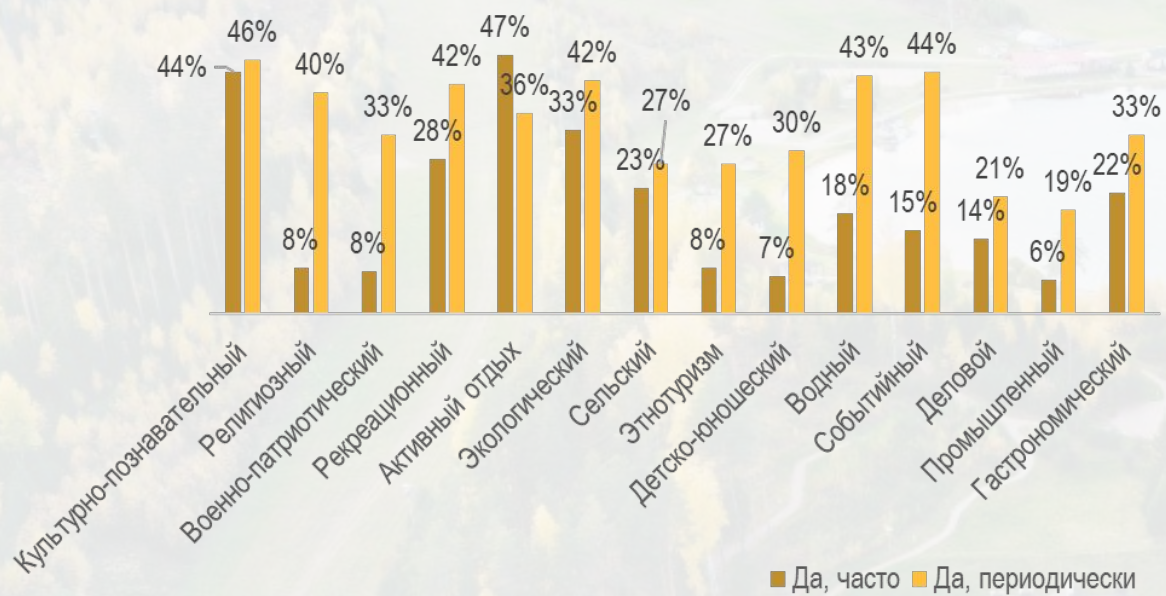
номеров/ед. КСР

**23,9**

кв.м. на 1 номер КСР

## Результаты исследования потребительских ожиданий и предпочтений при выборе места отдыха

### Предпочтения и частота посещения по видам туризма



ТОП-5 наиболее востребованных видов туризма: культурно-познавательный, активный отдых, экологический, рекреационный, водный

Ключевые факторы выбора места назначения: природный фактор, транспортная доступность, качество и цена досуга и проживания

ТОЧКИ РОСТА



## Основные критерии точки роста региона

### Характеристика потребительских ожиданий и предпочтений при выборе места отдыха.

1. Местоположение объекта в непосредственной близости к городу в уже сложившейся зоне культурного досуга и рекреации
2. Высокий природно-рекреационный потенциал территории и отличные видовые характеристики. Наличие:
  - крупного открытого водоема
  - гранитных шхер Ладожского озера, Финского залива, Vuokсы
  - хвойного леса или смешанного с преобладанием хвойных деревьев при условии сухого грунта
  - рельефа с перепадом высот от 30 метров и более, обеспечивающим видовые площадки на красивый ландшафт
3. Высокий потенциал с точки зрения развития инфраструктуры всесезонного активного отдыха всех членов семьи: водный туризм, горные и беговые лыжи, терренкуры, велосипедные дорожки
4. Наличие в непосредственной близости туристских дестинаций: объектов историко-культурного наследия
5. Хорошая транспортная доступность места отдыха на личном автомобиле
6. Хорошая доступность муниципальным транспортом, в том числе железнодорожным



# Точки роста развития туристкой инфраструктуры в Ленинградской области

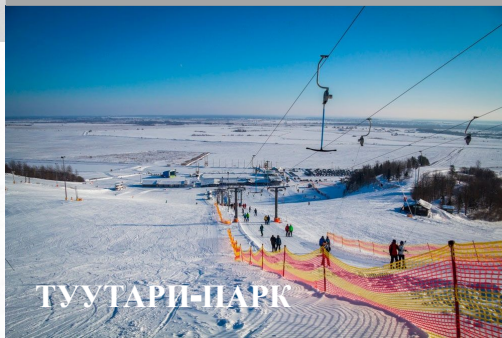
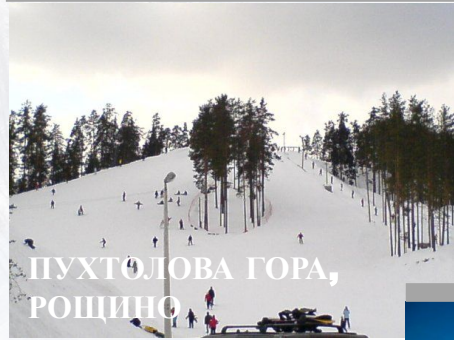
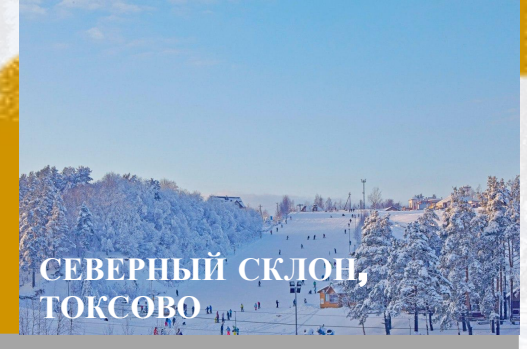
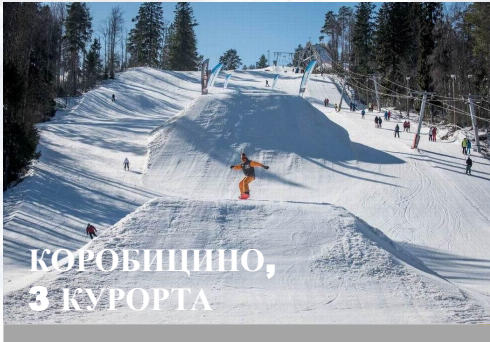
1. Город-музей Выборг
2. Шхеры Выборгского залива
3. Песчаные пляжи Финского залива
4. Ладожские шхеры
5. Ладожские песчаные пляжи
6. Озера Карельского перешейка
7. Горнолыжные курорты
8. Остановки на круизных маршрутах (р. Свирь, Волхов, Нева)
9. Юг Ленинградской области
10. Старая Ладога и Тихвин



● Центры историко-познавательного туризма

	шхеры		пляжи		леса, озера, реки		горнолыжные курорты		круизные маршруты
--	-------	--	-------	--	-------------------	--	---------------------	--	-------------------

# Популярные зоны спорта и активного отдыха Ленинградской области, которые имеют перспективу дальнейшего развития и являются точкой роста



ТОКСОВО КАВГОЛОВО

## Природно-ландшафтные зоны Ленинградской области

С точки зрения природно-ландшафтных зон, Ленинградская область обладает уникальным разнообразием точек роста. Протяженность области с запада на восток составляет 500 км. Наибольшая протяжённость с севера на юг - 320 км.

### Крупные водоемы:

- Финский залив
- Ладожское озеро
- Онежское озеро

### Крупные реки:

- Нева
- Волхов
- Свирь
- Сясь
- Вуокса и др.

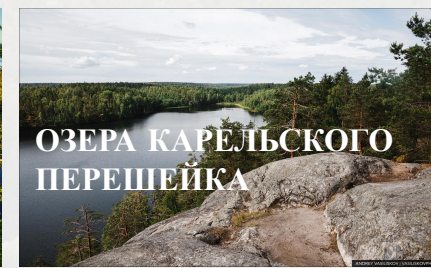
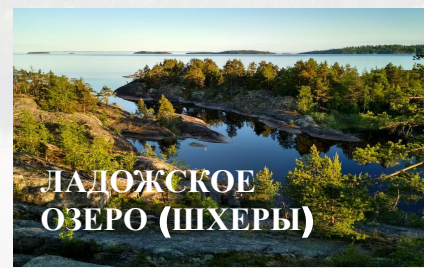
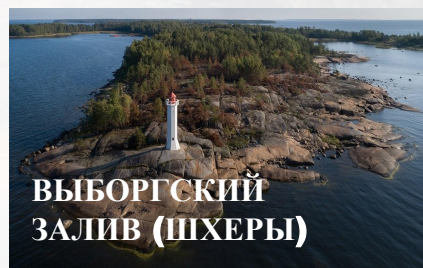
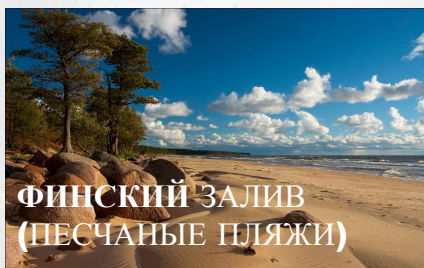
### Средние/малые озера:

- Вуокса
- Б. Симагинское
- Гвардейское
- Самро, Глубокое
- Зеркальное и др.

### Зоны экотуризма:

- Юг Ленобласти (Оредеж, Луга, Лемовжа)

## ТОЧКИ РОСТА ЗОНЫ С ВЫСОКИМ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ



**Всего потребность в дополнительных мощностях (дефицит предложения) по Ленобласти оценивается в пределах 2,5 тыс. номеров (спален). В приоритетных точках роста наблюдается дефицит качественного предложения.**

№	Точки роста	Транспортная доступность	Загрузка объектов*, оценка 2022	Потребность в номерах (спальнях) до 2028 года	Виды туризма				
					Культурно-познавательный	Активный	Экологический	Рекреационный	Водный
1	Город-музей Выборг	< 2,5 часов	67%	250					
2	Шхеры Выборгского залива	< 2,5 часов	70%	150					
3	Песчаные пляжи Финского залива	< 2,5 часов	67%	300					
4	Ладожские шхеры	< 2,5 часов	70%	150					
5	Ладожские пляжи	< 2,5 часов	63%	200					
6	Озера Карельского перешейка	< 2,5 часов	63%	700					
7	Горнолыжные курорты (всесезонные)	< 2,5 часов	58%	400					
8	Круизные маршруты	> 2,5 часов	60%	100					
9	Юг Ленобласти	< 2,5 часов	65%	150					
10	Старая Ладога и Тихвин	> 2,5 часов	55-60%	100					

**Реализация проектов в рассматриваемых точках роста позволит выйти на IRR в пределах 20-25%, срок окупаемости 10-12 лет. Данные показатели соответствуют ожиданиям отраслевых инвесторов.**

\* Рассматриваются только востребованные форматы с качественным предложением

# ГОРОД-МУЗЕЙ ВЫБОРГ

## Краткая характеристика

Город №1 в Ленинградской области

Город расположенный на границе с Финляндией

*Отсутствуют современные отели*

*Средний по рынку уровень заполняемости около 70%*

**Локации для развития:** исторический центр, побережье Финского залива

**Сценарии поездок:** семейный отдых, культурно-познавательный отдых, активный отдых, водный туризм, MICE

**Дефицит гостиничного предложения ~ 250 номеров**

## Перспективные форматы для развития

1. Класс гостиницы - 4 звезды
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)
4. Превентивная медицина / Велнес-центр
5. Инфраструктура яхтенной марины

## Инвестиционная привлекательность:

IRR ~ 22-24%

Срок окупаемости по ЧДП < 10-12 лет

МУЗЕЙ ПОД ОТКРЫТЫМ НЕБОМ НА БЕРЕГУ  
ВЫБОРГСКОГО ЗАЛИВА. ЕДИНСТВЕННЫЙ В  
РОССИИ СОХРАНИВШИЙСЯ ПАМЯТНИК  
ЕВРОПЕЙСКОЙ СРЕДНЕВЕКОВОЙ АРХИТЕКТУРЫ  
1293 ГОД



# ШХЕРЫ ВЫБОРГСКОГО ЗАЛИВА

## Краткая характеристика

Шхеры Выборгского залива - территория с уникальным природно-рекреационным потенциалом.

**Локации для развития:** Скалистое северное побережье Выборгского залива

**Сценарии поездок:** семейный отдых, активный отдых, водный туризм

**Дефицит гостиничного предложения ~ 150 номеров**

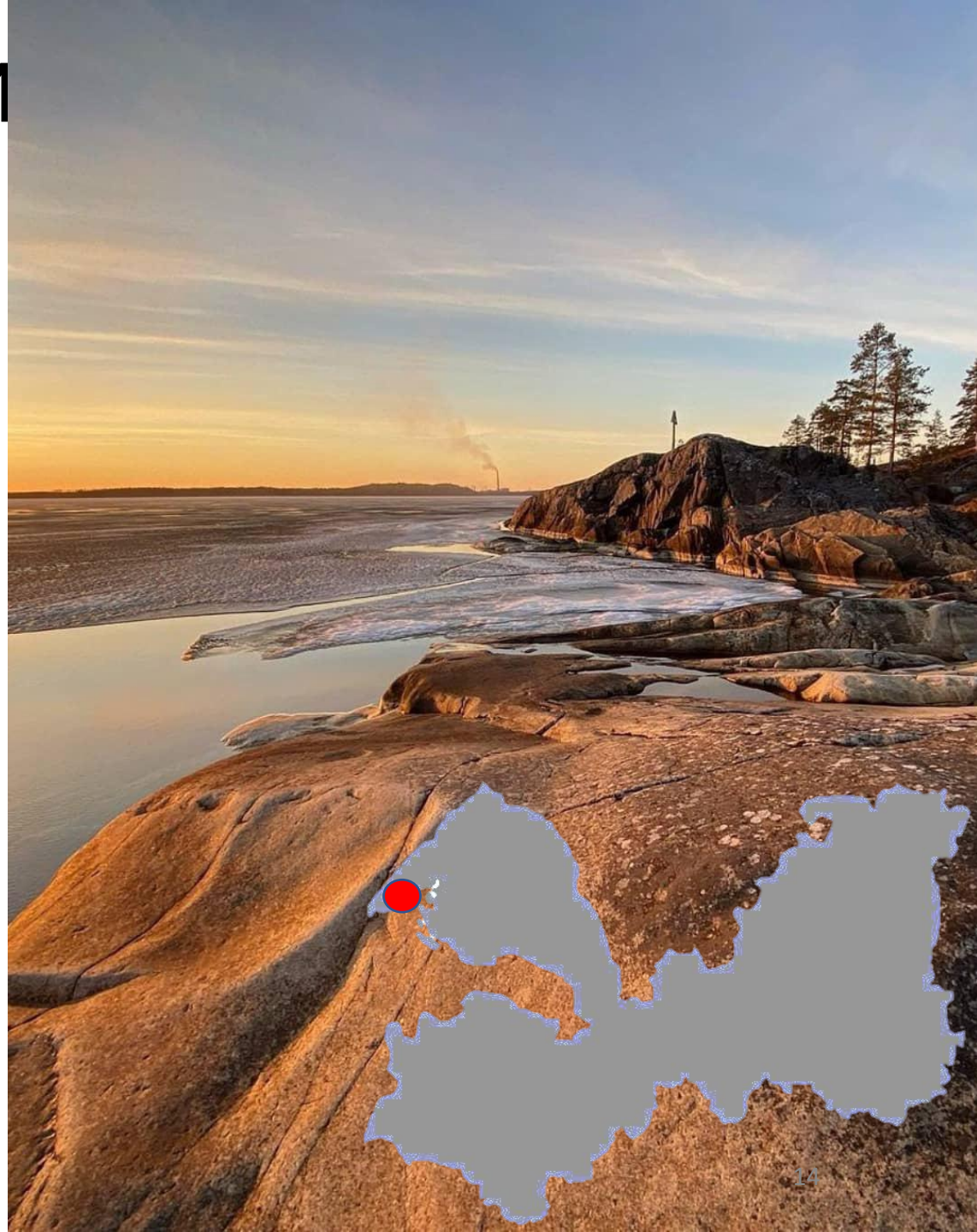
## Перспективный форматы для развития

1. Класс гостиницы – 4-5 звезд, гостевые коттеджи
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)
4. Превентивная медицина / Велнес-центр
5. Инфраструктура яхтенной марины

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 25%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10-11 лет



# ПЕСЧАНЫЕ ПЛЯЖИ ФИНСКОГО ЗАЛИВА

## Краткая характеристика

Песчаные пляжи Финского залива - территория с уникальным природно-рекреационным потенциалом. Питерская Юрмала

**Локации для развития:** Зона песчаных пляжей Финского залива от восточной границы Ленинградской области до города Приморска. Южная часть побережья Финского залива по правую и левую стороны от города Сосновый бор

**Сценарии поездок:** семьи, активный отдых, водный туризм, MICE

**Дефицит гостиничного предложения ~ 300 номеров**

## Перспективный форматы для развития

1. Класс гостиницы – 4-5 звезд, гостевые коттеджи
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)
4. Конференц-центр
5. Инфраструктура яхтенной марины

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 24%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10-11 лет



# ЛАДОЖСКИЕ ШХЕРЫ

## Краткая характеристика

Ладожские шхеры - территория с уникальным природно-рекреационным потенциалом.

**Локации для развития:** Скалистое северное Ладоги между городом Приозерском и границей с республикой Карелия

**Сценарии поездок:** семьи, активный отдых, водный туризм

**Дефицит гостиничного предложения ~ 150 номеров**

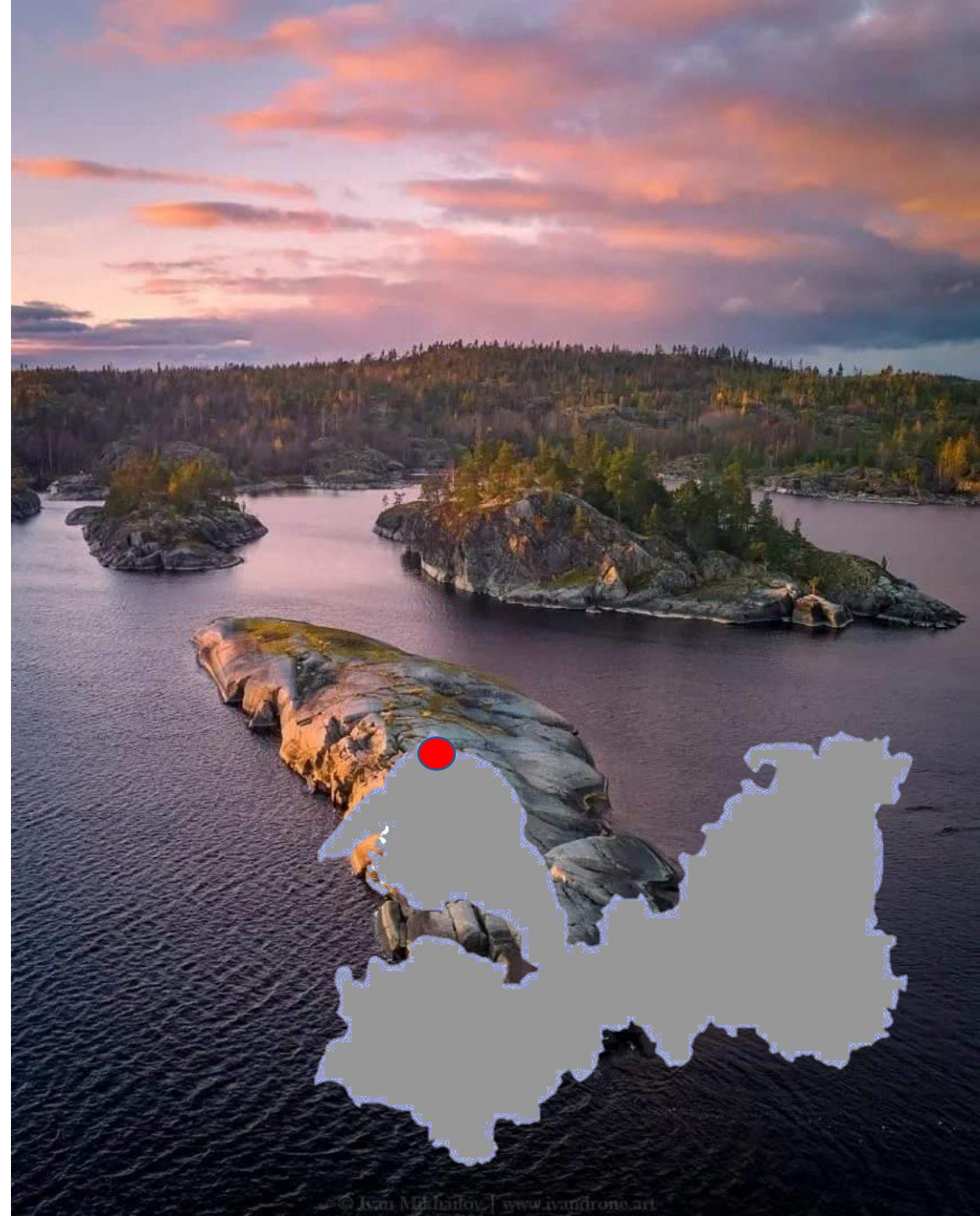
## Перспективный форматы для развития

1. Класс гостиницы – 4-5 звезд;
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)
4. Превентивная медицина / Велнес-центр
5. Инфраструктура яхтенной марины

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 25%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10-11 лет





# ЛАДОЖСКИЕ ПЛЯЖИ

## Краткая характеристика

Ладожские пляжи - территория с уникальным природно-рекреационным потенциалом. Отличные видовые характеристики

**Локации для развития:** Зона песчаных пляжей юго-запада Ладожского озера от города Приозерска до устья реки Невы.

**Сценарии поездок:** семьи, активный отдых, водный туризм, MICE

**Дефицит гостиничного предложения ~ 200 номеров**

## Перспективные форматы для развития

1. Класс гостиницы – 4-5 звезд;
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)
4. Конференц-центр
5. Инфраструктура яхтенной марины

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 24%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 11-12 лет



# ОЗЕРА КАРЕЛЬСКОГО ПЕРЕШ

## Краткая характеристика

Озера Карельского перешейка - территория с уникальным природно-рекреационным потенциалом.

**Локации для развития:** прибрежная скалистая зона озер Карельского перешейка: Вуокса, Большое Симагинское, Гвардейское, Глубокое, Зеркальное и другие.

**Сценарии поездок:** семьи, активный отдых, рекреационный и экологический туризм

**Дефицит гостиничного предложения:** ~ 700 номеров (формат средних и малых объектов размещения)

## Перспективный форматы для развития

1. Класс гостиницы / базы отдыха – 3-4 звезды;
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)
4. Превентивная медицина / Велнес-центр

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 21%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10-12 лет



# ГОРНОЛЫЖНЫЕ КУОРТОТЫ

## Краткая характеристика

Идея точки роста заключается в развитии современных рекреационных комплексов в непосредственной близости к уже существующим горнолыжным курортам

**Локации для развития:** Коробицино, Игора, Северный склон, Пухтолова гора, Туутари-парк, Охта-парк

**Сценарии поездок:** семьи, активный отдых, рекреационный и туризм, MICE

**Дефицит гостиничного предложения:** ~ 400 номеров

**Перспективный форматы для развития**

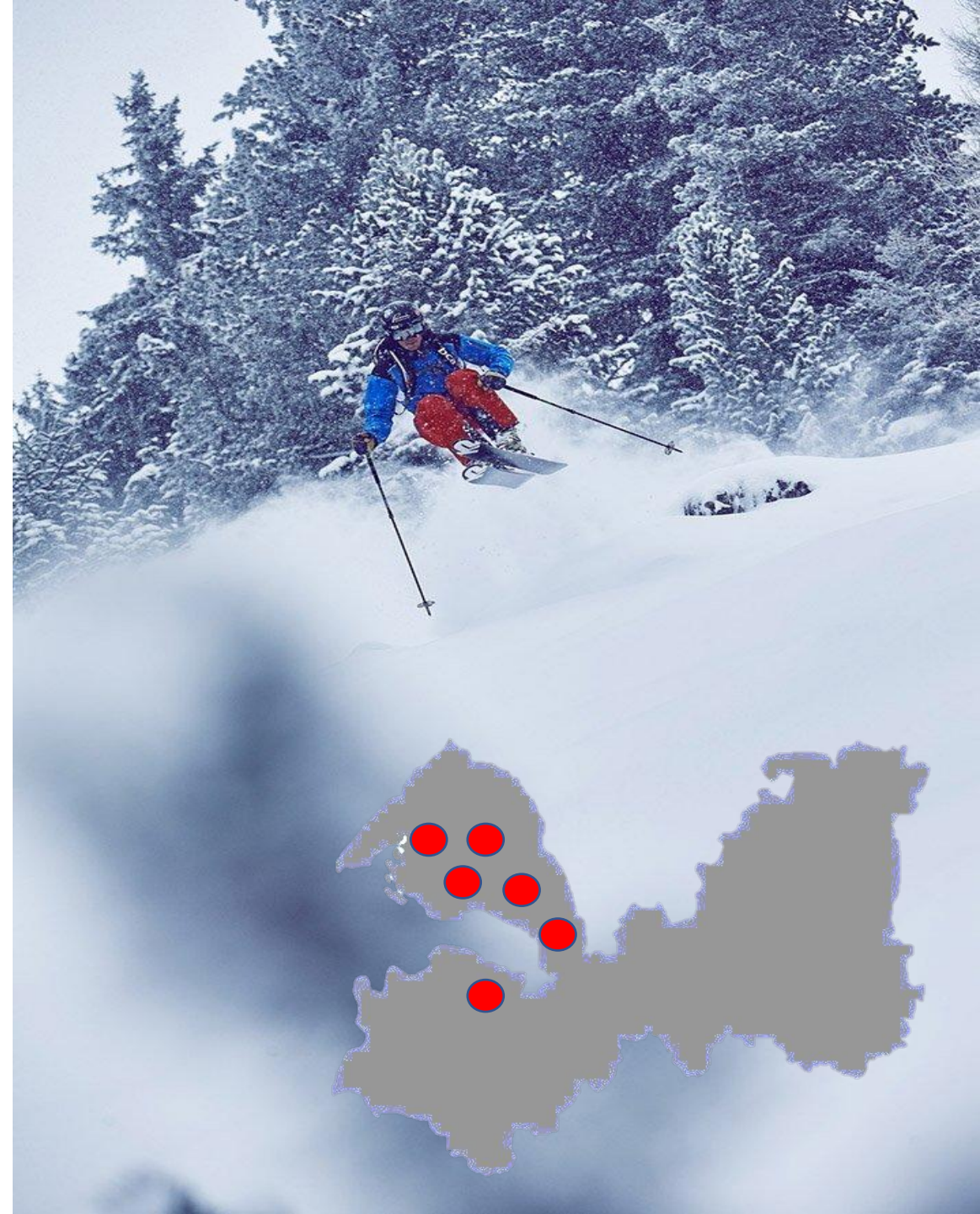
## **ОБЯЗАТЕЛЬНО РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ВСЕСЕЗОННОЙ РЕКРЕАЦИИ**

1. Класс гостиницы / базы отдыха – 3-5 звезд
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)
4. Превентивная медицина / Велнес-центр
5. Физкультурно-оздоровительный комплекс

**Инвестиционная привлекательность для инвестора:**

IRR ~ 20-24%%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 8-12 лет



# КРУИЗНЫЕ МАРШРУТЫ

## Краткая характеристика

Идея точки роста заключается в развитии рекреационной инфраструктуры в местах стоянок Круизных теплоходов

**Локации для развития:** Населенные пункты и зоны с высоким природно-ландшафтным потенциалом расположенные на судоходных реках Нева, Волхов, Свирь и др. Пример: Старая Ладога, Верхние Мандроги.

**Сценарии поездок:** Круизный отдых и водный туризм, культурно-познавательный туризм

**Дефицит гостиничного предложения:** ~ 100 номеров

## Перспективный форматы для развития

1. Малые средства размещения уровня 3 звезды (формат Верхних Мандрог)
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Сувенирные и ремесленные центры
4. Экологические тропы и культурно-познавательные маршруты

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 20%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10-12 лет



# ЮГ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## Краткая характеристика

Юг Ленинградской области - территория с уникальным природно-рекреационным и историко-культурным потенциалом.

## Локации для развития:

Природно-ландшафтные зоны рек Луга, Оредеж, Лемовжа, Вруда, Саба (Урочища Мазаная горка и Подледь), Озеро Донцо, историко-культурный комплекс «Пятая гора», озера Борницкого карьера.

**Сценарии поездок:** семьи, активный отдых, рекреационный и экологический туризм

**Дефицит гостиничного предложения:** ~ 150 номеров (формат средних и малых объектов размещения)

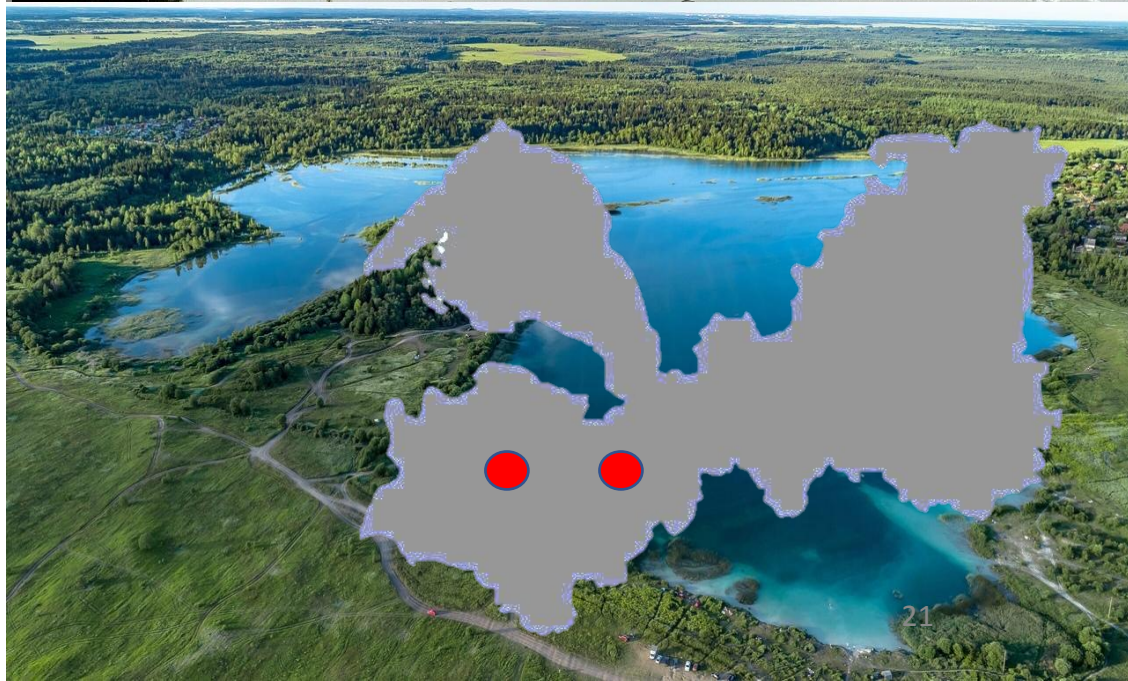
## Перспективные форматы для развития

1. Класс гостиницы / базы отдыха – 3-4 звезды
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Всесезонная водная рекреация (СПА)

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 23%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10 лет



# СТАРАЯ ЛАДОГА И ТИХВИН

## Краткая характеристика

Идея точки роста заключается в создании центра историко-культурного туризма Ленинградской области «Старая Ладога – Тихвин», возможно совмещение паломнических и историко-культурных целей поездок с направлениями рекреационного и водного туризма на Ладожском озере или реке Волхов, а также экологического туризма «Вепский лес»

**Локации для развития:** Старая Ладога, Тихвин

**Сценарии поездок:** Круизный отдых и водный туризм, культурно-познавательный туризм, семейный туризм

**Дефицит гостиничного предложения:** ~ 100 номеров

## Перспективный форматы для развития

1. Малые средства размещения уровня 3 звезды
2. Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
3. Сувенирные и ремесленные центры
4. Экологические тропы и культурно-познавательные маршруты

## Инвестиционная привлекательность для инвестора:

IRR ~ 20%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10-12 лет

