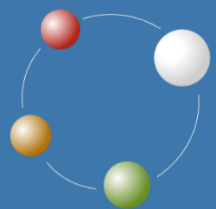


# СОЗДАЕМ И СОПРОВОЖДАЕМ ГОСТИНИЧНЫЙ БИЗНЕС С 1995 ГОДА

*Cronwell*  
*Hotels & Resorts*



CRONWELL  
HOSPITALITY  
GROUP

# УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ И ПРАКТИКИ ПО РАЗВИТИЮ ОБЪЕКТОВ ТУРИСТСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (опыт мастер-планирования)



## АЛЕКСЕЙ МУСАКИН

- Управляющий Партнер Cronwell Hospitality Group,
- Вице-Президент Российской Гостиничной Ассоциации,
- Член Правления и Руководитель Комитета по инфраструктурным проектам Российского Союза Туриндустрии



- **Cronwell Hospitality Group** основана в **1995** включает сеть отелей, девелопмент и консалтинг
- **CHG** входит в **топ-5** российских гостиничных УК
- За почти 30 лет CHG реализовало **более 100** проектов в регионах РФ и за рубежом (Греция, Нидерланды, Черногория,)

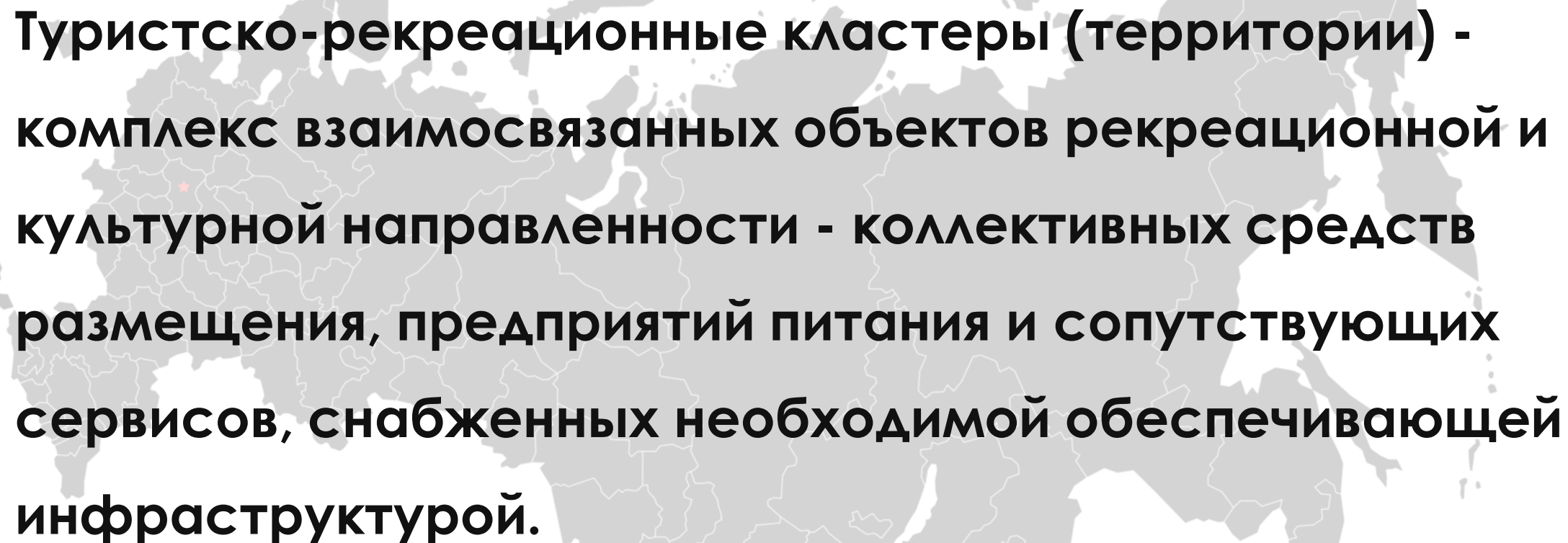


## Направления

- › **Создание и запуск гостиничных комплексов**
- › Приведение **проблемных активов в доходный бизнес** с продажей
- › **Разработка** концепций **туристско-рекреационных кластеров**
  - Курорт Каякент (Республика Дагестан),
  - Рекреационно-развлекательный парк Иртыш (Тобольск)
  - Реконцепция маршрута «Серебряное Ожерелье» (СЗФО)
  - Курорт «Новая Анапа» - победители международного конкурса
  - Кластер «Жемчужина Сибири» (Тюменская область)
- › Разработка бизнес-планов для **получения государственной поддержки** (Ростуризм и Корпорация «Туризм.РФ»)
- › **Управление гостиничными комплексами**
- › Создание и реализация комплексных программ **повышения квалификации и обучения** работников гостиничной отрасли

# ВВЕДЕНИЕ

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ.....</b>	<b>2</b>
Общие положения.....	2
Состав мастер-плана развития туристской территории:.....	4
1. Титульный лист.....	5
2. Раздел № 1 – Резюме туристской территории .....	7
3. Раздел № 2 – Описание проекта и технико-экономическое обоснование .....	14
4. Раздел № 3 – Анализ рынка .....	21
5. Раздел № 4 – Маркетинговый план.....	25
6. Раздел № 5 – Планирование туристской территории.....	29
7. Раздел № 6 – Оценка необходимых ресурсов .....	35
8. Раздел № 7 – План производства и эксплуатации.....	39
9. Раздел № 8 – Финансовая модель, источники финансирования и эффекты от реализации проекта .....	41
10. Раздел № 9 – Анализ рисков .....	46
11. Раздел № 10 – Анализ воздействия на окружающую среду.....	48
12. Раздел № 11 – График реализации проекта .....	50
13. Раздел № 12 – Описание инвестора или требований к инвестору .....	52
14. Раздел № 13 – Инвестиционные лоты проекта.....	56



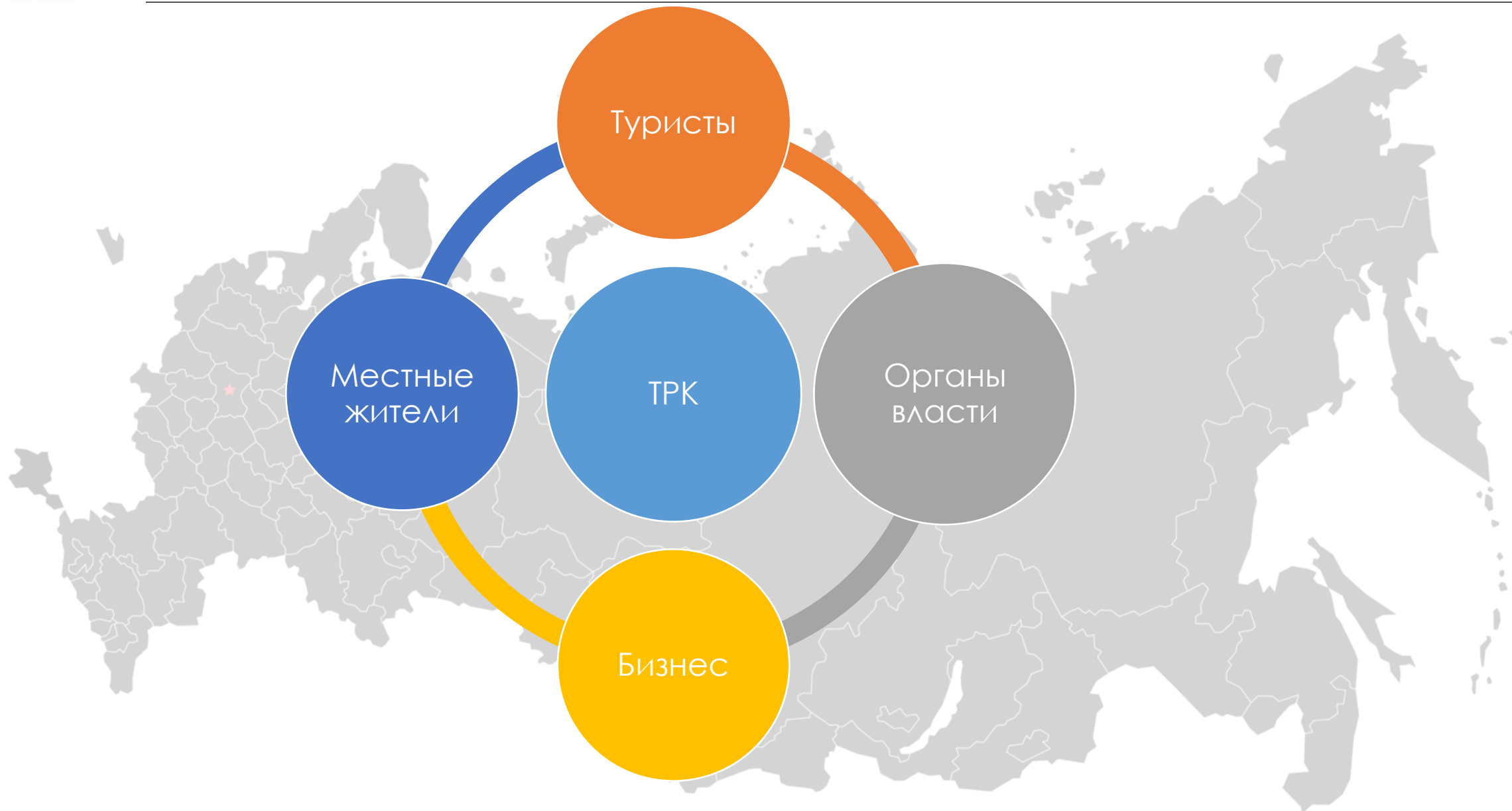
**Туристско-рекреационные кластеры (территории) - комплекс взаимосвязанных объектов рекреационной и культурной направленности - коллективных средств размещения, предприятий питания и сопутствующих сервисов, снабженных необходимой обеспечивающей инфраструктурой.**

## Факторы формирования туристско-рекреационного кластера

Природные	Финансовые
Культурно- исторические	Трудовые ресурсы
Инфраструктурные	Информационные (в том числе маркетинговые)



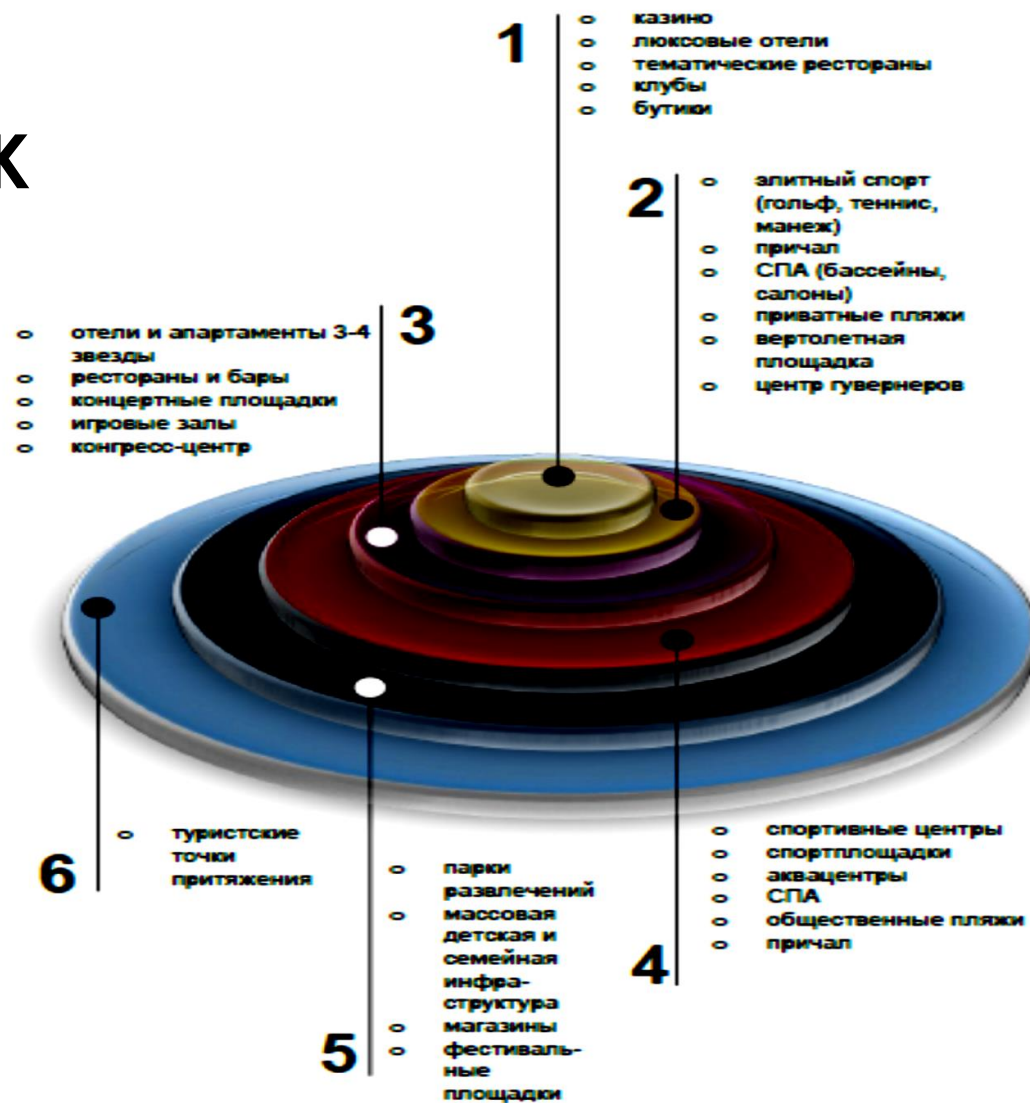
## ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОСТАВ



## СОСТАВ ТРК



## СОСТАВ ТРК





**Выбор наудачу - готовы рискнуть?**



## КОЛЛАБОРАЦИЯ

Процесс совместной деятельности в какой-либо сфере двух и более людей или организаций для достижения общих целей, при которой происходит обмен знаниями, обучение и достижение согласия (консенсуса)



- ТЫ ОДИН ИЛИ У ТЕБЯ  
КТО-ТО ЕСТЬ?  
- КТО-ТО ЕСТЬ. НО Я ОДИН.

И ЧТО ИЗ ЭТОГО ПОЛУЧАЕТСЯ?



## Загородный гостиничный комплекс в Подмосковье

## Требования целевых групп



## Семьи с маленькими детьми

- Услуги и питание для детей
- Няня
- СПА
- Тишина в номере
- Семейная анимация



## Семьи с подростками

- Спортивные и развлекательные мероприятия
- Водно-оздоровительный комплекс и фитнес
- Семейная анимация
- Развлечения для подростков (интерактив, IT, фильмы, квесты и пр.)
- Разнообразное питание, в том числе фастфуд



## Компании друзей

- Ресторан, бар
- Спорт, фитнес,
- СПА
- Вечерние и ночные развлечения (анимация)
- Досуг

## Загородный гостиничный комплекс в Подмосковье

### Требования целевых групп



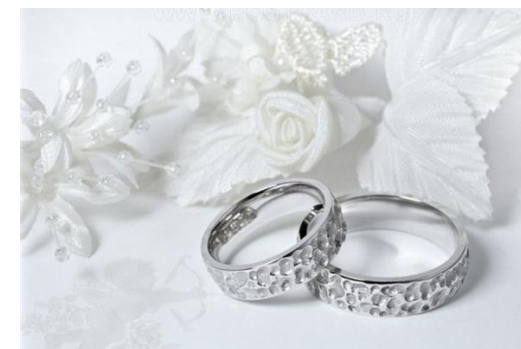
#### Корпоративные клиенты

- MICE-инфраструктура
- Вечерние и ночные развлечения
- Банкетный зал
- Площадки для игр и спорта
- Анимация



#### СПА-Клиенты

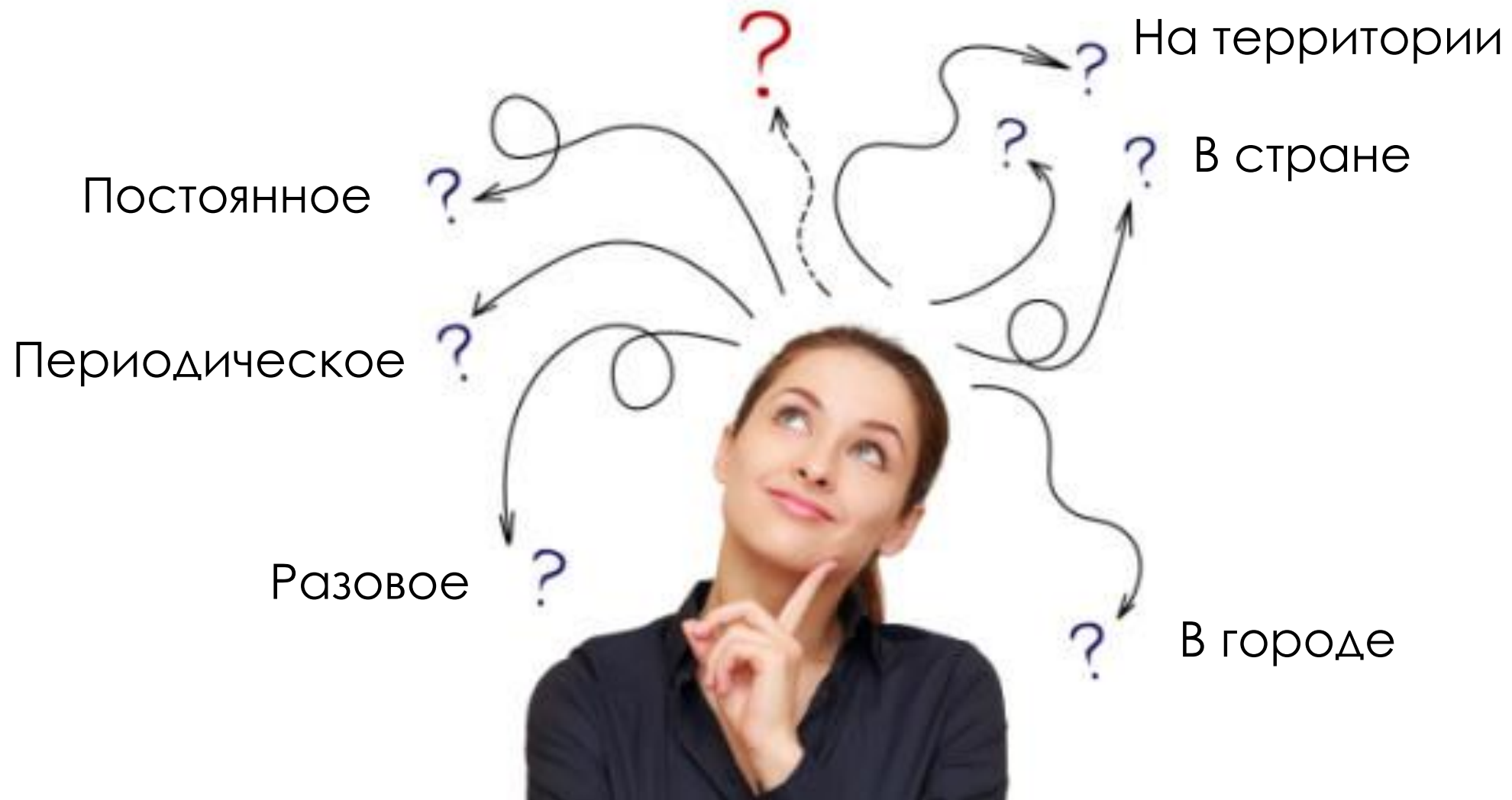
- Качественный SPA
- Водно-оздоровительный комплекс
- Фитнесс
- Готовые программы на период пребывания
- Натуральная косметика
- Рестораны
- Терренкур
- Досуг



#### Свадебные пары

- Банкетный зал
- Места для регистрации
- Свадебные программы
- Ресторан, бар
- SPA для двоих
- Романтическая обстановка





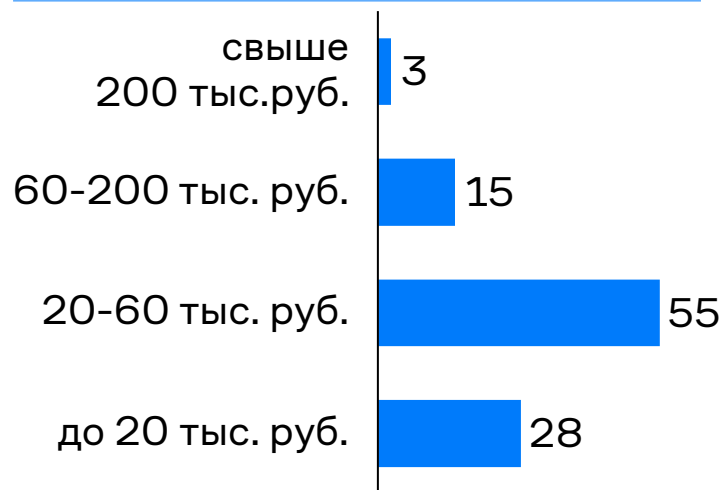
**СОБЫТИЕ**

# ПРИМЕРЫ ЭТАПОВ СОЗДАНИЯ

## НОВАЯ ТАМАНЬ

55% населения имеют доходы  
20-60 тыс.руб./мес.

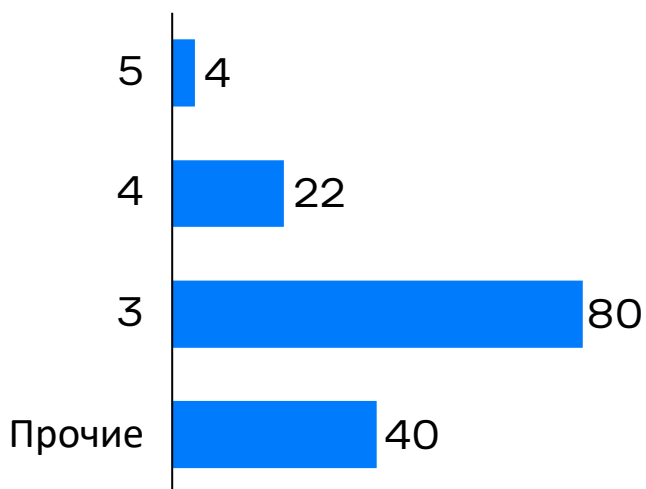
### Доходы населения в РФ в мес, %



100%

Спрос на отели 3\* составляет 80 млн.  
Чел., 4\* 22 млн чел., 5\* 4 млн чел.

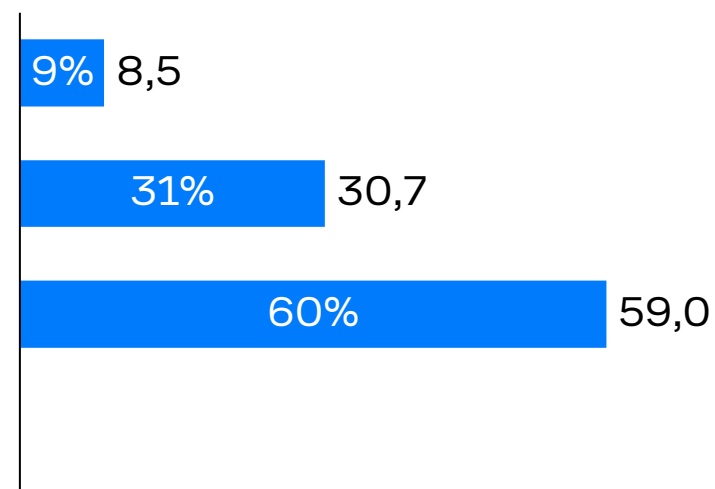
### Туристы по типам отелей, млн чел.



146 млн. чел.

Спрос на отели 3\* составляет 59  
тыс., 4\* 31 тыс., 5\* 8.5 тыс. номеров

### Спрос на номера на море, тыс. шт.



98,2

xxx

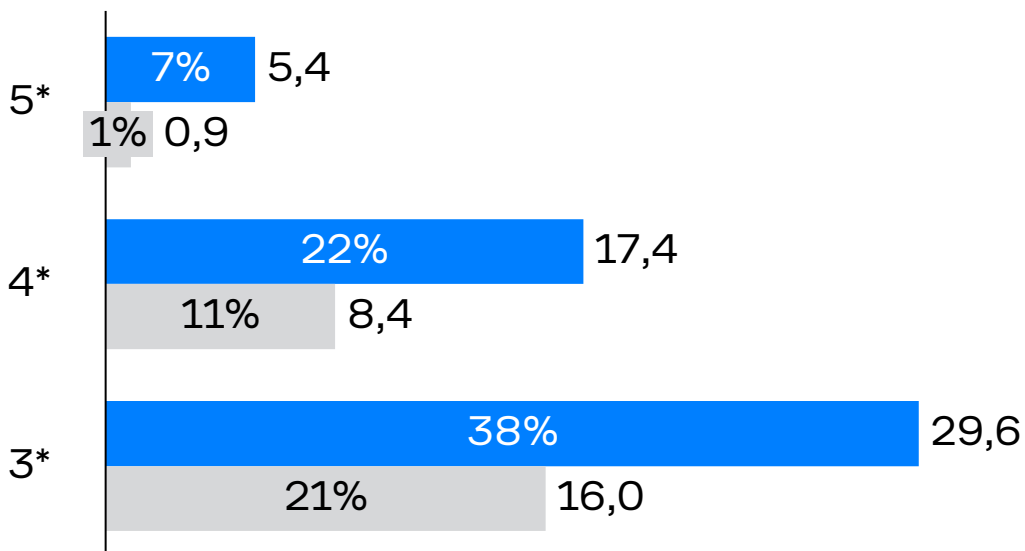
Итого

Примечание: При поездке на 10 дней затраты для семьи из 2 взрослых и 1 ребенка до 12 лет, тыс. руб. составляют при размещении 5\* 540 тыс. Руб., 4\* 186 тыс. Руб., 3\* 75 тыс. Руб.. Спрос на номерной фонд = число туристов/кол-во человек в номере \* доля спроса в высокий сезон/длительность сезона \* долю спроса на море по категориям

## Предложение номерного фонда в КК и Крыму составляет 77.6 тыс. номеров

67% номерного фонда расположено  
в Краснодарском Крае, 33% в Крыму

Число номеров, тыс. шт.



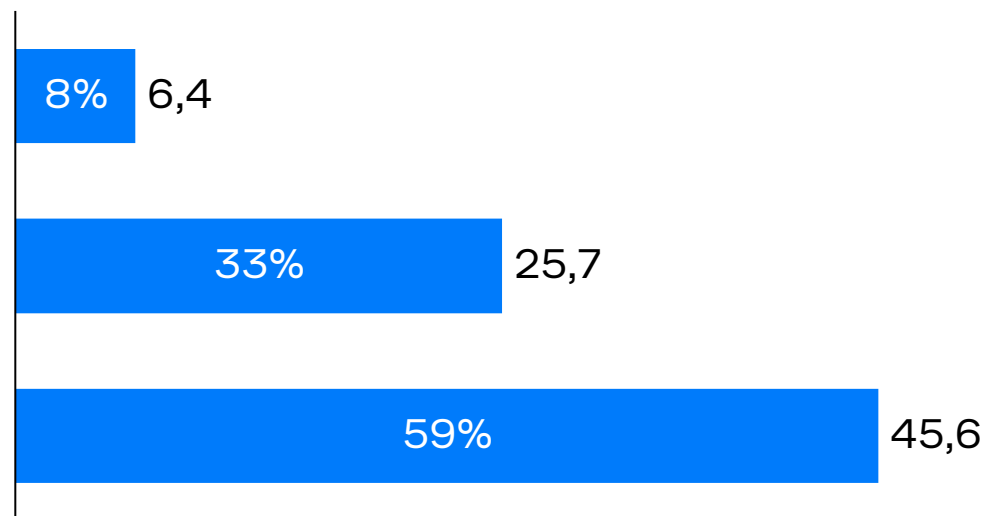
■ КК ■ Крым

52,4

25,3

Предложение отелей 3\* составляет 45.6 тыс.,  
4\* 25.7 тыс., 5\* 6.4 тыс. номеров

Предложение на номера на море, тыс. шт.



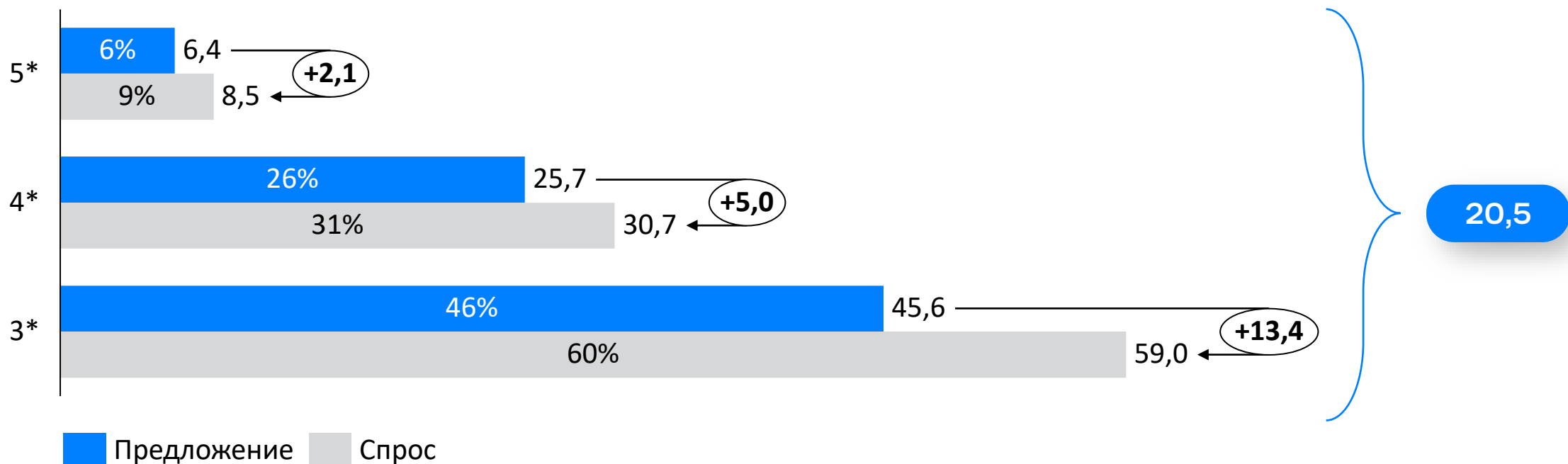
77,6



Разрыв между спросом и предложением на отели в КК и Крыму составляет 20,5 тыс. номеров

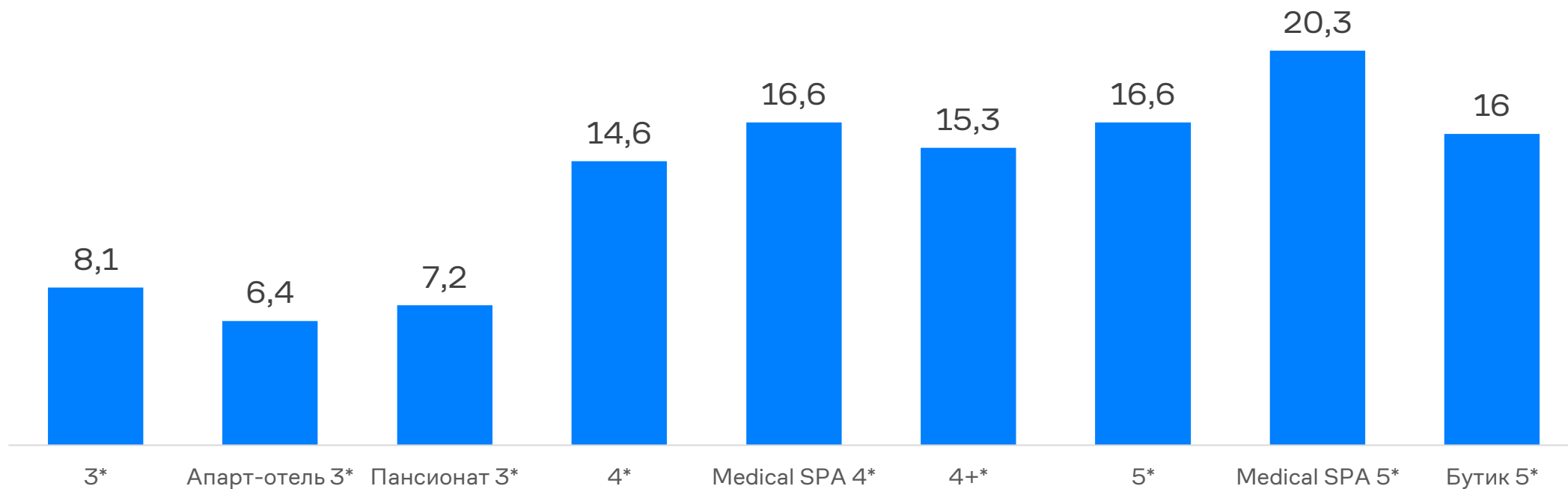
На Черном море не хватает номерного фонда в 5\* отелях 2.1 тыс., 4\* 5 тыс., 3\* 13.4 тыс. номеров

Превышение спроса над предложением по категориям отелей, тыс. шт.



№	Тип	Примеры	Способы привлечения
<b>1</b>	<b>Частный инвестор</b>		
<b>1.1</b>	одинокные апартаменты		› Долевое участие в проекте застройщика
<b>1.2</b>	группа апартаментов в составе большого комплекса или небольшой отель под ключ		› Подготовленные участки и сети › Типовые проекты с доступными лотами
<b>2</b>	<b>Профильный инвестор</b> (небольшая компания с несколькими активами и возможностью привлечения соинвестора, заемного и гос. капитала)	› Четвертый элемент › Маринс Груп › Кронвелл › USTA hotels › Fantalis	› Субсидирование кредитной ставки › Резидент ОЭЗ или TOP › Подготовленные участки и сети
<b>3</b>	<b>Профильный инвестор</b> (большая компания с большими активами и возможностью привлечения заемного и гос. капитала)	› Азимут › Космос › Сафмар › АLEAN	› Субсидирование кредитной ставки › Резиденту ОЭЗ или TOP › Долевое участие Корпорации «Туризм.РФ» › Подготовленные участки и сети
<b>4</b>	<b>Портфельный инвестор</b> (в случае определения инициатора и основного инвестора)	› ЗПИФ	› Создание ЗПИФ › Резидент ОЭЗ или TOP › Подготовленные участки и сети
<b>5</b>	<b>ГЧП на условиях концессии при определении потребности региона или РФ в объекте гостеприимства</b> (медицинский центр с гостиницей, детский лагерь, кампус и пр. )	› Творческие Технологии	› Концепция (проект) создание социального бюджетного объекта › Наличие концедента › Площадка для коммерческой инфраструктуры

## Инвестиции в номер, млн руб.



До 2034 года будут построены 27 отелей на 5 400 номеров на 450 тыс. туристов в год

Открытие	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Итого
Номерной фонд	3270	400	390	-	1220	120	5400
Инвестиции, млрд	36	3,2	4,8	-	14,8	1	59,8
Выручка, тыс. руб.	12 800 824	1 067 625	1 179 726	-	4 124 591	320 288	19 493 053
Операционная рентабельность	25%	30%	28%		28%	30%	28%
Турпоток в отели, нарастающим итогом тыс чел./год	277	311	344	344	450	460	460
Рабочие места	4 905	480	507	-	1 586	156	7 634





**1** 3 Гостиницы 3\*-4\*  
НФ - 2150 номеров



**2** 6 Гостиниц 3\*- 4 \*-5\*  
НФ - 2000 номеров



**3** 8 Гостиниц 3\*  
НФ - 900 номеров



**4** 2 Гостиницы 4-5\*  
НФ - 600 номеров



**5** 4 Гостиницы 5\*  
НФ - 220 номеров



**6** 1 Гостиница 3\* и 1 Апарт-отель  
НФ - 270 номеров



**7** 2 Гостиницы 3\*  
НФ - 270 номеров

**ИТОГО 6410 номеров**



# БОРОДИНО

		факт	прогноз												
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Число туристов в Московской области		15 211 970	19 000 000	19 950 000	20 548 500	21 164 955	21 799 904	22 453 901	23 127 518	23 358 793	23 592 381	23 828 305	24 066 588	24 307 254	24 550 326
Число туристов в Можайском районе (ориентировочно)		304 239	380 000	598 500	616 455	634 949	1 089 995	1 122 695	1 156 376	1 167 940	1 179 619	1 191 415	1 203 329	1 215 363	1 227 516
Доля туристов, останавливающихся в средствах размещения		20%	20%	20%	25%	28%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Число туристов, останавливающихся в средствах размещения Можайского района		60 848	76 000	119 700	154 114	177 786	326 999	336 809	346 913	350 382	353 886	357 425	360 999	364 609	368 255
Число ночевочек среднее		2,8													
Число гостей в номере среднее		2,1													
Необходимый качественный номерной фонд с учетом среднегодовой загрузки (70%), в т.ч.:		318	397	625	804	928	1706	1758	1810	1828	1847	1865	1884	1903	1922
3*	35%	111	139	219	281	325	597	615	634	640	646	653	659	666	673
4*	25%	79	99	156	201	232	427	439	453	457	462	466	471	476	480
5*	5%	16	20	31	40	46	85	88	91	91	92	93	94	95	96
коттеджи	20%	64	79	125	161	186	341	352	362	366	369	373	377	381	384
прочее	15%	48	59	94	121	139	256	264	272	274	277	280	283	285	288
	100%														
Число туристов, останавливающихся в средствах размещения при условии создания на территории Можайского района дополнительного центра притяжения для нескольких целевых групп (Развлекательный парк, Medical SPA, Детский рекреационный комплекс и пр.)						266 678	490 498	505 213	520 369	525 573	707 771	714 849	721 998	729 218	736 510
Общий турпоток в Можайский район с учетом создания дополнительного центра притяжения для нескольких целевых групп (Развлекательный парк, Medical SPA, Детский рекреационный комплекс и пр.)						1 111 160	1 907 492	1 964 716	2 023 658	2 043 894	2 595 162	2 978 538	3 008 323	3 038 407	3 068 791
Необходимый качественный номерной фонд с учетом среднегодовой загрузки (70%) после создания центра притяжения, в т.ч.:						1392	2560	2636	2716	2743	3694	3730	3768	3805	3843
3*	35%					487	896	923	950	960	1293	1306	1319	1332	1345
4*	25%					348	640	659	679	686	923	933	942	951	961
5*	5%					70	128	132	136	137	185	187	188	190	192
коттеджи	20%					278	512	527	543	549	739	746	754	761	769
прочее	15%					209	384	395	407	411	554	560	565	571	577



CRONWELL  
HOSPITALITY  
GROUP

## НОВАЯ АНАПА

# НОВАЯ АНАПА

ФИНАЛ ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА  
С МЕЖДУНАРОДНЫМ УЧАСТИЕМ  
ПО РАЗВИТИЮ ТУРИСТСКОЙ  
ТЕРРИТОРИИ «НОВАЯ АНАПА»



ТВОРЧЕСКИЕ  
ТЕХНОЛОГИИ



НИИПИ  
градостроительства

ВЭБ  
ДФ | ИНФРА

**Вместе под солнцем!**



ТВОРЧЕСКИЕ  
ТЕХНОЛОГИИ



# КАСПИЙСКИЙ КУРОРТ «КАЯКЕНТ» И ВСЕРОССИЙСКИЙ ДЕТСКИЙ ЦЕНТР «ДАГЕСТАН»

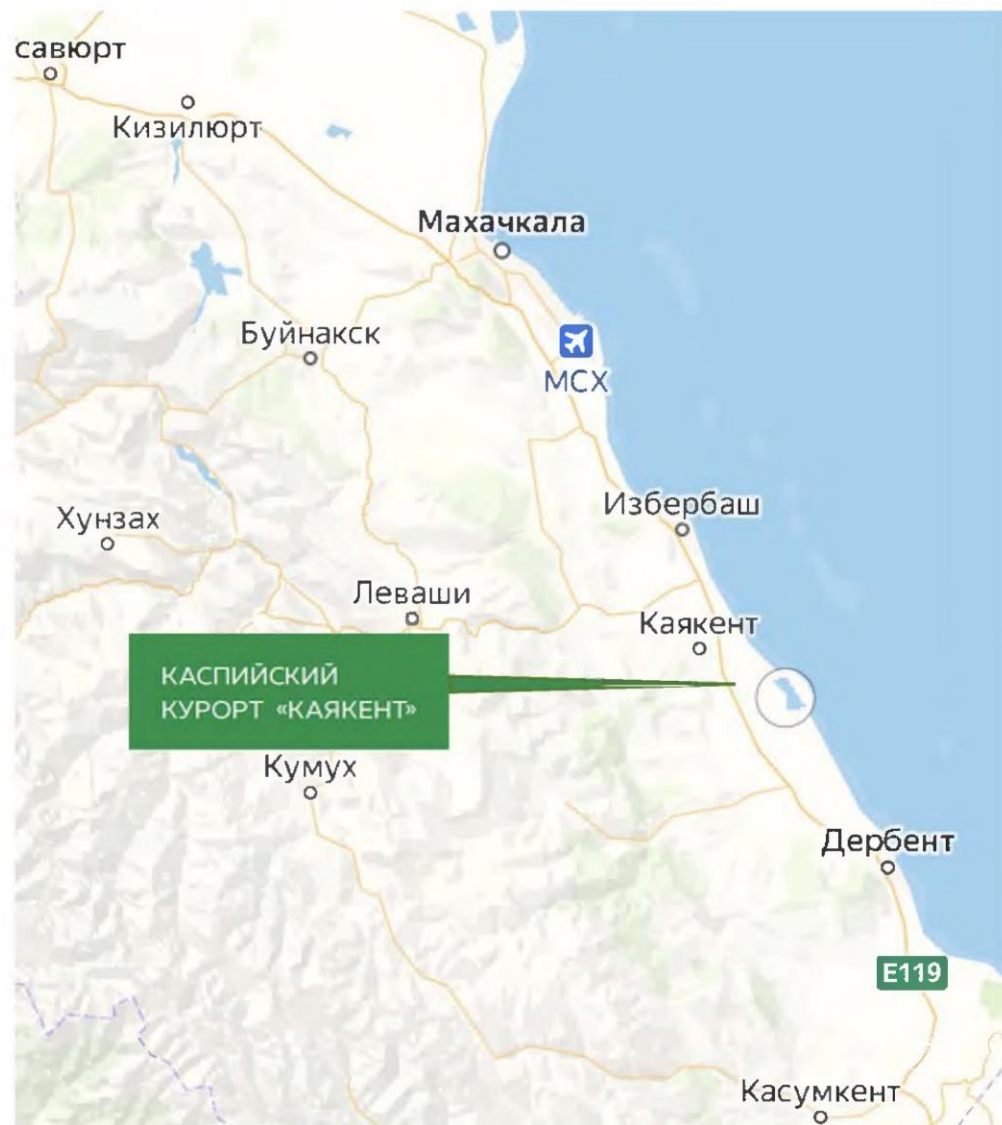
КОНЦЕПЦИЯ, СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ



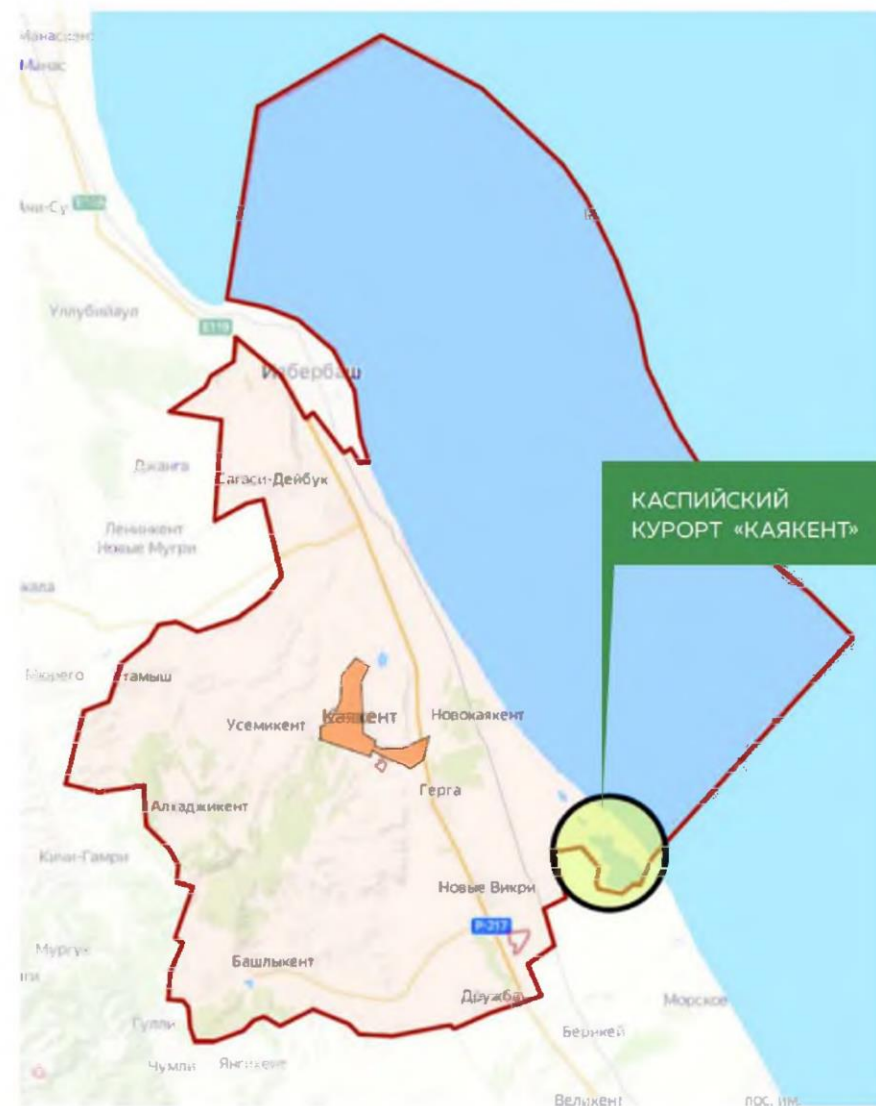
№	ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА	ОПИСАНИЕ
1	Суть Проекта	Формирование всероссийского туристического кластера «Каспийский курорт «КАЯКЕНТ», включая всероссийский детский центр «Дагестан» и создание условий для реализации инвестиционных проектов в рекреационной, туристической и образовательной сфере
2	Идея Проекта	Создание нового туристического города с привлечение частных инвестиций на принципах государственно-частного партнерства
3	Территория проекта	10 км прибрежной полосы Каякентского района, расположенной от с.Новокаякент до границы Каякентского и Дербентского районов; Федеральная и региональная собственность; Участки, входящие в территорию проекта, свободны от объектов недвижимости
4	Площадь территории Проекта	4884 га
5	Статус Проекта	Структурирование проекта
6	Форма Проекта	Концессионное соглашение / Соглашение о ГЧП / Соглашение с корпорацией «Туризм.РФ»

7	Потенциальные участники Проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Правительство Российской Федерации;</li> <li>• Министерство строительства и ЖКХ РФ;</li> <li>• Министерство просвещения России;</li> <li>• Федеральное агентство по управлению государственным имуществом;</li> <li>• Федеральное агентство по туризму;</li> <li>• Федерального агентства по делам молодежи;</li> <li>• Правительство Республики Дагестан;</li> <li>• Министерство по туризму и народным художественным промыслам Республики Дагестан;</li> <li>• Государственные корпорации;</li> <li>• Акционерное общество «Корпорация Туризм.РФ»;</li> <li>• АО «ВЭБ Инфраструктура»;</li> <li>• Группа компаний «Творческие Технологии»;</li> <li>• Банки-партнеры</li> </ul>
8	Предполагаемые размер и источники инвестиций	<p>Укрупненная стоимость Проекта – 1000 млрд. руб.;</p> <p>Источники инвестиций :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Концеденты – капгрант (Минпросвещение РФ, Минстрой РФ, Росмолодежь, Ростуризм);</li> <li>• Концессионеры – акционерные займы, инфраструктурные облигации;</li> <li>• Банки-партнеры – кредиты</li> </ul>
9	Срок реализации Проекта	Определяется после разработки мастер-плана Проекта
10	Влияние Проекта на социально-экономическое развитие России и Республики Дагестан	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Создание новой точки притяжения на юге России;</li> <li>• Развитие внутреннего и внешнего туризма;</li> <li>• Более 100 тыс. новых рабочих мест.</li> </ul>

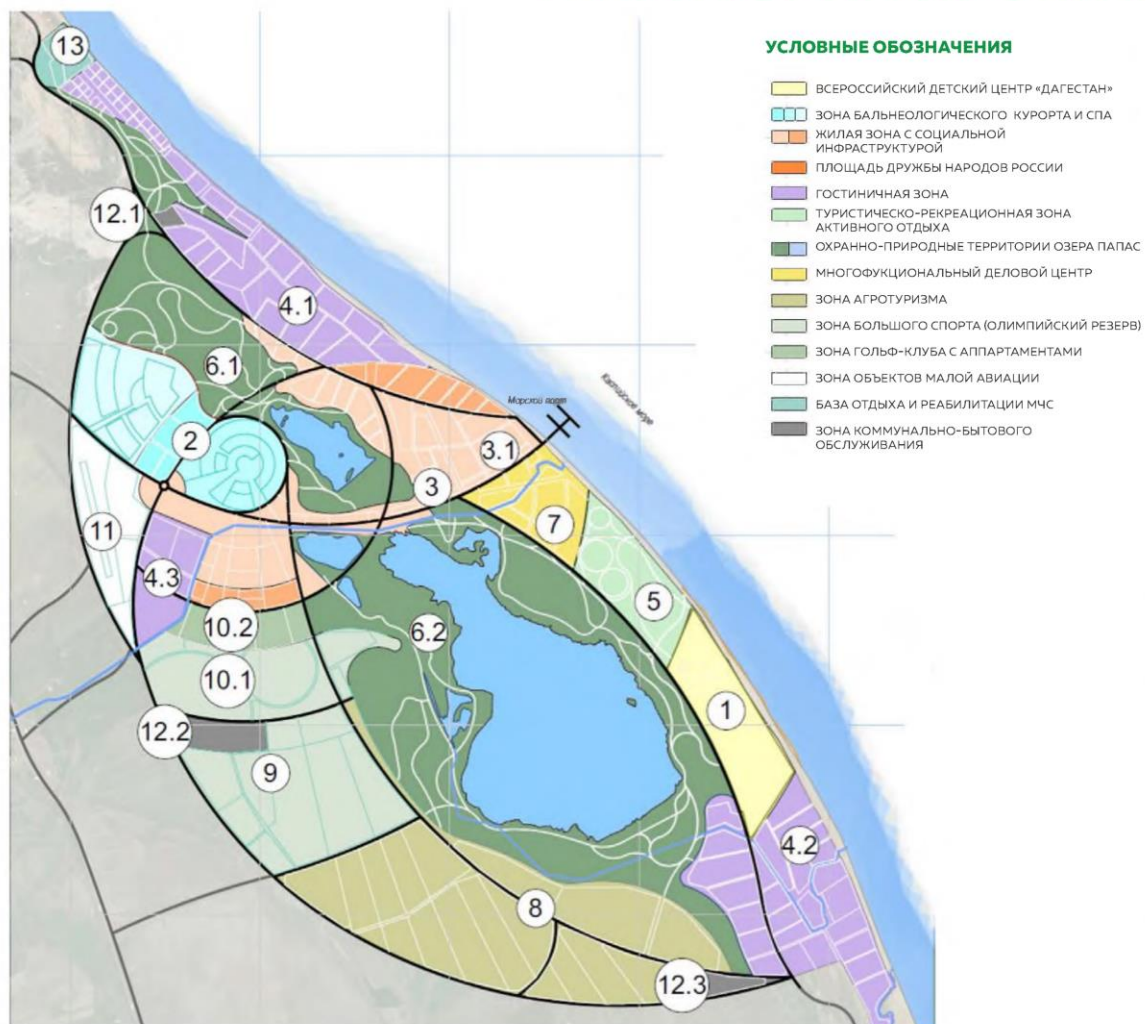




## КАЯКЕНТСКИЙ РАЙОН



## ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА

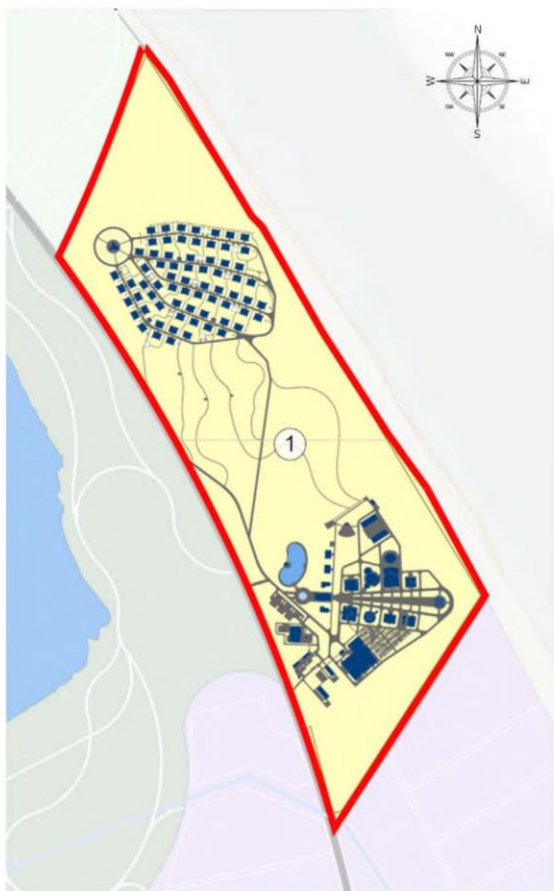


### ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1	Всероссийский детский центр «ДАГЕСТАН»	126,29
2	Зона бальнеологического курорта и СПА	233,96
3	Жилая зона с социальной инфраструктурой	405,77
3.1	Площадь Дружбы народов России	
4.1	Гостиничная зона	277,91
4.2	Гостиничная зона	701,37
4.3	Гостиничная зона	241,21
5	Туристическо-рекреационная зона активного отдыха	101,52
6.1	Охранно-природные территории озера Папас	376,87
6.2	Охранно-природные территории озера Папас	1153,56
7	Многофункциональный деловой центр	86,07
8	Зона агротуризма	530,99
9	Зона большого спорта (Олимпийский резерв)	251,06
10	Зона гольф-клуба с апартаментами	227,58
11	Зона объектов малой авиации	106,84
12.1	Зона коммунально-бытового обслуживания	4,66
12.2	Зона коммунально-бытового обслуживания	33,80
12.3	Зона коммунально-бытового обслуживания	14,59
13	База отдыха и реабилитации МЧС	10,00
ИТОГО		4884,02



## 1. ВСЕРОССИЙСКИЙ ДЕТСКИЙ ЦЕНТР «ДАГЕСТАН»

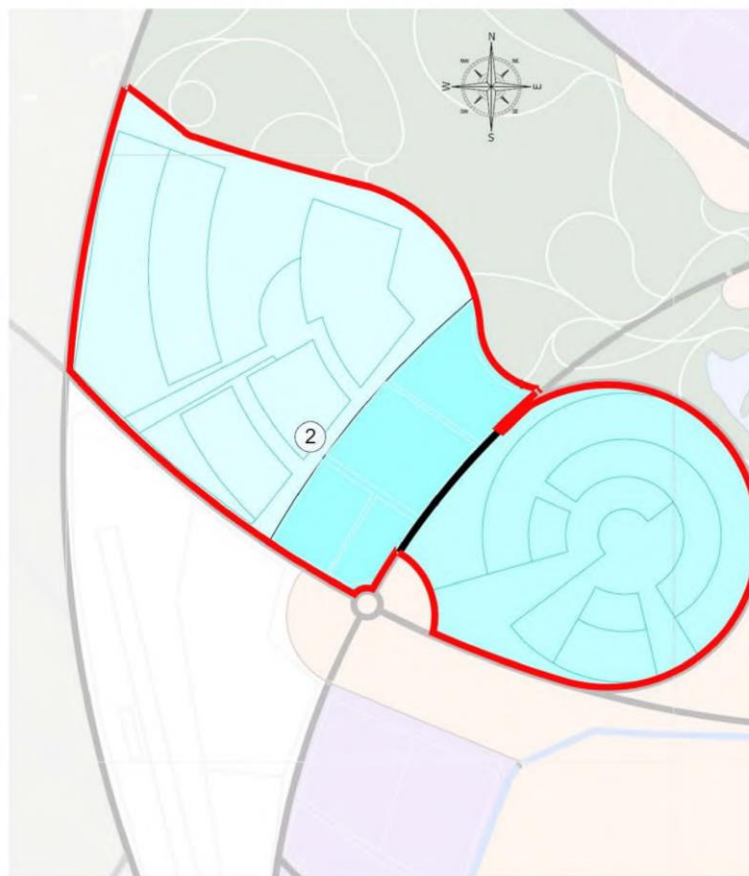


### 1. ВСЕРОССИЙСКИЙ ДЕТСКИЙ ЦЕНТР «ДАГЕСТАН»

126,29 га

- Инфраструктура проживания и питания;
- Учебные пространства лицензированного круглогодичного образовательного центра краткосрочного дополнительного образования и профориентации детей;
- Интерактивные образовательные экспозиции;
- Инфраструктура рекреационных досуговых услуг;
- Спортивная инфраструктура открытого и закрытого типа
- Пляжная зона на берегу Каспийского моря;
- Техническая инфраструктура;
- Служебная инфраструктура.

## 2. ЗОНА БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКОГО КУРОРТА И СПА



### 2. ЗОНА БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКОГО КУРОРТА И СПА

233,96 га

- Водно-оздоровительный центр (бассейн, бани и пр.);
- **Бальнеологический центр, в т.ч.:**
- Центр лечебных минеральных вод и грязей;
- Эно-СПА;
- Классическое СПА;
- Исторические оздоровительные процедуры народов Дагестана;
- Парк с оздоровительными маршрутами;
- Дендропарк (Аптекарский сад);
- Центр долголетия;
- Центр талассотерапии;
- Техническая инфраструктура;
- Служебная инфраструктура.

# ФИНМОДЕЛЬ

## 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 С 1995 ГОДА.

[cronwellconsulting.ru](http://cronwellconsulting.ru)

[cronwell.com](http://cronwell.com)

создание отелей



развитие туристских кластеров



управление



консалтинг

[SPB-OFF@CRONWELL.COM](mailto:SPB-OFF@CRONWELL.COM)

