

ПЛАНИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ КОМПЛЕКСНЫХ ТУРИСТИЧЕСКИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

Михаил Шелдунов,
06 декабря 2023 г.



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ТУРИЗМ И ИНДУСТРИЯ ГОСТЕПРИИМСТВА»

ФП1 «РАЗВИТИЕ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ»

МЕХАНИЗМЫ ПОДДЕРЖКИ

Софинансирование строительства обеспечивающей инфраструктуры
(Постановление Правительства РФ N218 от 19.02.2022)

Субсидирование процентной ставки по кредиту (Постановление Правительства РФ N141 от 09.02.2021)

Участие Корпорации Туризм.РФ в уставном капитале (Софинансирование инвестпроектов)

ЦЕЛЕВОЙ ПОКАЗАТЕЛЬ: 38 000 НОМЕРОВ К 2030 ГОДУ

ФП2 «ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ
ТУРИСТСКИХ УСЛУГ»

ФП3 «СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ТУРИЗМА»



МИНСТРОЙ
РОССИИ



Министерство
экономического
развития РФ

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ

Обеспечивает организационную и консультационную помощь инвесторам, «орkestрирует» взаимодействие бизнеса и государства и создает туристские территории

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

Инвестирует в проекты собственные и привлеченные средства, привлекает средства на выгодных условиях

ДЕВЕЛОПЕР КОМПЛЕКСНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Выступает в роли генерального застройщика и якорного инвестора в проектах комплексного развития территорий



БОЛЕЕ ЧЕМ В 47 РЕГИОНАХ ПОЯВИТСЯ НОВАЯ ТУРИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



62

Соглашения о сотрудничестве
с субъектами Российской
Федерации

Алтайский край	Оренбургская область	Сахалинская область
Амурская область	Орловская область	Свердловская область
Архангельская область	Пензенская область	Ставропольский край
Астраханская область	Пермский край	Тверская область
Волгоградская область	Приморский край	Тульская область
Вологодская область	Псковская область	Тюменская область
Забайкальский край	Республика Адыгея	Удмуртская Республика
Иркутская область	Республика Алтай	Ульяновская область
Калининградская область	Республика Башкортостан	Хабаровский край
Калужская область	Республика Бурятия	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Камчатский край	Республика Дагестан	Челябинская область
Кемеровская область	Республика Калмыкия	Чувашская Республика
Кировская область	Республика Карелия	Ямало-Ненецкий автономный округ
Краснодарский край	Республика Марий Эл	Ярославская область
Красноярский край	Республика Мордовия	
Курская область	Республика Саха (Якутия)	
Ленинградская область	Республика Татарстан	
Магаданская область	Республика Тыва	
Москва	Республика Хакасия	
Московская область	Ростовская область	
Мурманская область	Рязанская область	
Нижегородская область	Самарская область	
Новгородская область	Санкт-Петербург	
Новосибирская область	Саратовская область	

* Возможная визуализация инвестиционных проектов по развитию туристической инфраструктуры с участием Туризм.РФ

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

УНИКАЛЬНАЯ СКОРИНГ-МОДЕЛЬ ТУРИЗМ.РФ (более 100 критериев и факторов)

1. Наличие прав собственности на земельные участки (с целевой категорией, без ограничений)

2. Оптимальная локация и транспортная доступность

3. Техничко-экономические показатели проекта и капитальные затраты.

4. Положительный социально-экономический эффект

5. Возможность развития/наличие необходимой инфраструктуры

6. Наличие маркетинговой стратегии (всесезонная эксплуатация, выраженные УТП, позиционирование проекта, туристический потенциал, турпоток)

7. Стратегия управления операционной деятельностью

8. Технический и технологический потенциал проекта

9. Наличие положительного решения кредитного комитета банка

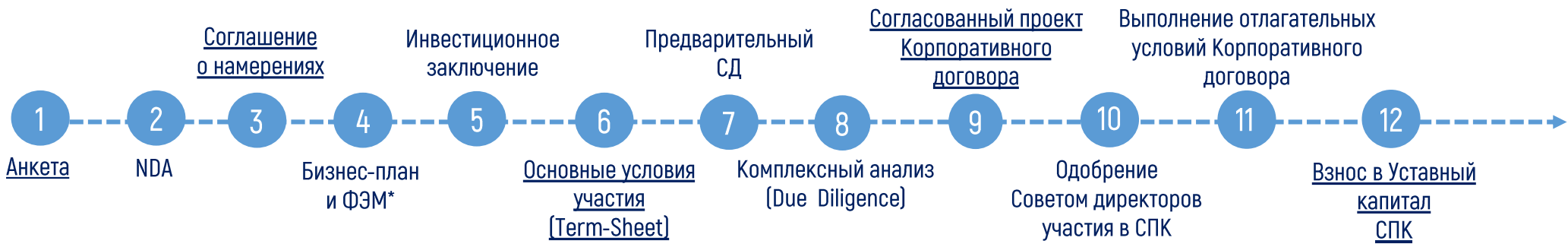
10. Наличие успешного опыта у инвестора

11. Благонадежность инвестора

12. Платежеспособность инвестора

13. Наличие кадров (опытной команды проекта)

14. Стратегия управления экологической эффективностью



*Доработка в соответствии с требованиями Туризм.РФ и Минэкономразвития РФ



Средний срок прохождения всех процедур составляет от 6 до 12 месяцев

18

КЛЮЧЕВЫХ РАЗДЕЛОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ

1. Предпосылки и идея Проекта.
2. Цели и задачи Проекта.
3. Краткое описание, включая технико-экономические показатели.
4. Описание туристического и инвестиционного потенциала.
5. Оценка туристического рынка, турпоток.
6. Профиль туриста (при наличии цифровой профиль туриста).
7. SWOT-анализ Проекта.
8. Необходимая обеспечивающая инженерная и транспортная инфраструктура.
9. Обеспеченность земельными участками.
10. Транспортное обеспечение и логистика.
11. Ситуационный план, функциональное зонирование.
12. Обзор конкурентов и релевантных аналогичных проектов, лучших практик и решений.
13. Архитектурная концепция (при наличии), визуальные примеры (референсы) основных объектов, аттракций и решений благоустройства территории Проекта.
14. Описание текущей стадии реализации.
15. Предварительные показатели эффективности.
16. Социально-экономические эффекты для региона.
17. Открытые (проблемные) вопросы, препятствующие реализации Проекта.
18. Информация об Инвесторе, команде Проекта: в том числе об опыте Инвестора.

13

КЛЮЧЕВЫХ РАЗДЕЛОВ

1. Резюме туристской территории
2. Описание проекта и технико-экономическое обоснование
3. Анализ рынка
4. Маркетинговый план
5. Планирование туристской территории
6. Оценка необходимых ресурсов
7. План производства и эксплуатации
8. Финансовая модель, источники финансирования и эффекты от реализации проекта
9. Анализ рисков
10. Анализ воздействия на окружающую среду
11. График реализации проекта
12. Описание инвестора или требований к инвестору
13. Инвестиционные лоты проекта

Примеры успешного кейса по реализации проекта



на примере комплексного
туристического проекта 4* в ЦФО

ПРОФИЛЬ ПРОЕКТА



140 000

турпоток, человек в год



400 номеров



25 га
площадь курорта



9,5 млрд

объем инвестиций, рублей



520

новых рабочих мест

Состав проекта:

- > Гостиничный комплекс на 400 номеров
- > SPA-комплекс, открытые бассейны
- > Конгресс-центр
- > Культурно – развлекательный комплекс, включая детский развлекательный центр
- > Терренкуры, детские площадки, благоустроенная парковая зона

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- ✓ Сформированный турпоток
- ✓ Уникальная локация (лесопарк, река, транспортная доступность)
- ✓ Земельный участок уже получен в собственность с целевой категорией и ВРИ
- ✓ Инфраструктура для **всесезонной эксплуатации** (СПА, открытые бассейны, крытые центры развлечений)
- ✓ Структура сделки 70/30 капитал/заемные средства (55/45, Инвестор/Туризм.РФ)
- ✓ Корпоративный договор согласовали и подписали за 2,5 месяца
- ✓ Бизнес-план разработан профессиональными стратегами
- ✓ После обогащения бизнес-плана компетенциями Туризм.РФ и корректировки фин.модели, оперативно получено положительное решение по заемным средствам
- на проектирование подготовлено с участием сетевого оператора
- ✓ Проект презентован Туризм.РФ совместно Инвестором и регионом
- ✓ Туризм.РФ, Инвестор и Правительство сформировали рабочую группу для оперативного взаимодействия
- ✓ Инвестором, Туризм.РФ и субъектом РФ разработан и утвержден комплексный план реализации проекта
- ✓ Регионом оказывается всеобъемлющее содействие Проекту
- ✓ Всего за 3 месяца были выполнены инженерные изыскания и разработаны основные технические решения
- ✓ К моменту внесения средств в уставный капитал, работы по проектированию шли полным ходом за счет Инвестора
- ✓ Главгосэкспертизу прошли за 3 мес.
- позволило к получению разрешения на строительство уже иметь заключенный договор на СМР
- ✓ Совместно с регионом были оперативно разработаны заявки на обеспечивающую инфраструктуру, что позволило зарезервировать в Минстрое России необходимый объем финансирования. Параллельно ПИР по проекту разрабатывалась проектная документация на обеспечивающую инфраструктуру, что позволяет заблаговременно обеспечить проект требуемыми мощностями
- ✓ Ускорение всех административных процедур благодаря вниманию к проекту на региональном уровне со стороны Правительства субъекта РФ, на федеральном уровне – благодаря участия Туризм.РФ (например, включение проекта в развитие автотуризма в РФ)

Распространенные ошибки при реализации проекта



Собирательный образ типовых ошибок, при реализации инвестиционного проекта

1 < 120 номеров

2 Несбалансированный запрос на подведение обеспечивающей инфраструктуры

[CAPEX обеспечки > CAPEX на тур.инфраструктуру]

3 Отсутствие земельного участка

- Турпоток в локацию не сформирован, предпосылки не очевидны
- Отсутствие туристического магнита, природных мест притяжения. Транспортная доступность ограничена
- Права на земельный участок еще не получены или имеются ограничения / обременения, препятствующие реализации проекта. При этом дорожная карта по их снятию отсутствует
- Концепция проекта не убедительно отражает создание предпосылок для всесезонной эксплуатации
- Ожидание объема заемных средств (в банке) свыше 80% от стоимости инвестиций
- Отсутствие опытной управленческой команды
- Отказ от привлечения стратегических консультантов, сетевых операторов и управляющих компаний к консультированию при планировании проекта
- Завышены технико-экономические показатели проекта. Ошибочная оценка «рынка». Занижен CAPEX.
- Инвестор не провел достаточное исследование конкуренции, в том числе планируемые к созданию инвестиционные проекты.
- Инвестор обращается в Туризм.РФ без поддержки со стороны региона
- Инвестор планирует имущественный взнос, но не готов к рыночной оценке стоимости объектов незавершенного строительства / объектов, подлежащих модернизации, реконструкции
- Инвестор планирует «заработать на стройке»
- Инвестор не готов к прохождению корпоративных процедур периодом 6-12 месяцев до получения софинансирования
- Инвестор не готов подтверждать сметную стоимость с прохождением госэкспертизы [Главгосэкспертизы].
- Инвестор не готов к строительному, финансовому мониторингу
- Субъект Российской Федерации, в котором планируется реализация проекта, не заинтересован в реализации инвест.проектов. Не готов закреплять выделенного сотрудника за проектом. Оказывать поддержку 24/7

КАК НАСТРОИТЬ ПРОЦЕСС МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЯ?



«Оркестровка», создание
инвестиционных лотов и
их реализация

Разработка мастер-
плана развития
туристской
территории

Утверждение
предварительной
Концепции в регионе
и ФОИВах

**КОМПЛЕКТНОЕ РАЗВИТИЕ
ТУРИСТСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

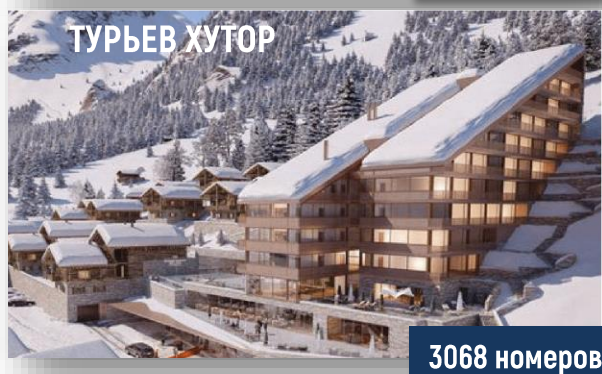
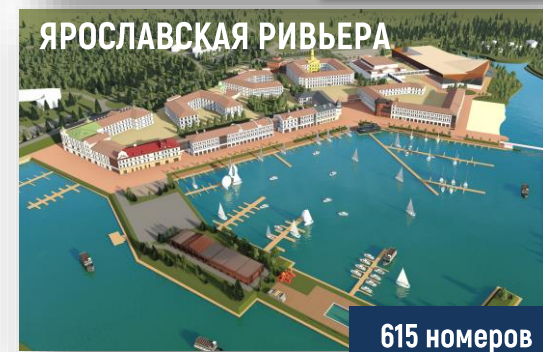
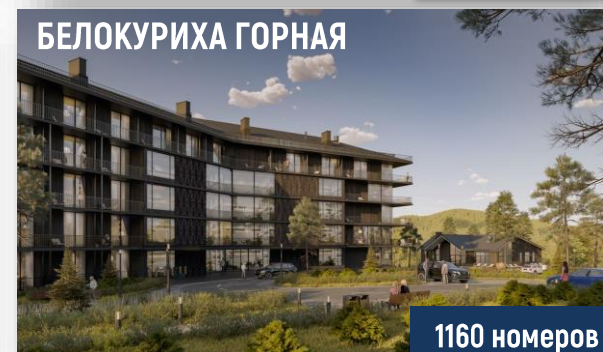
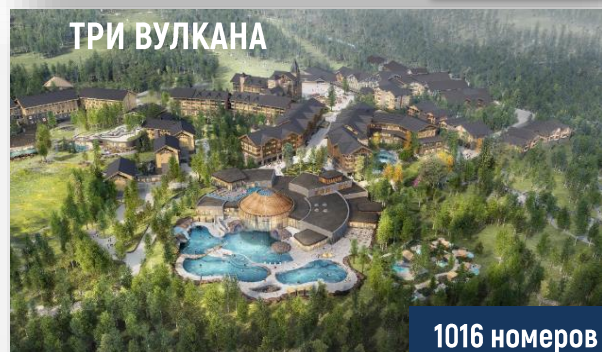
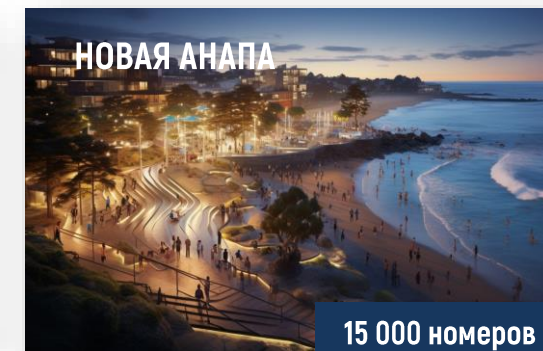
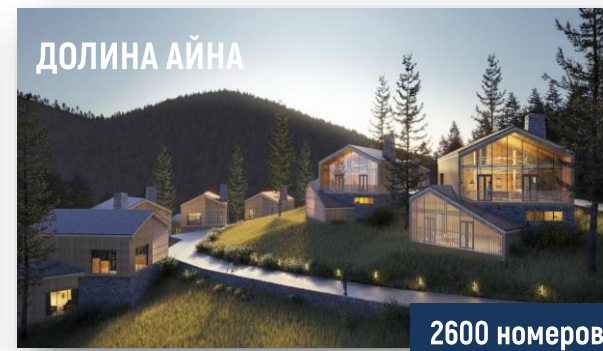
Резервирование
земельных участков под
цели мастер-планирования

Разработка
предварительной
Концепции

МАСТЕР-ПЛАНЫ ТУРИСТИЧЕСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Разработано: 9 мастер-планов (14 353 номера)

В работе (15 615 номеров)







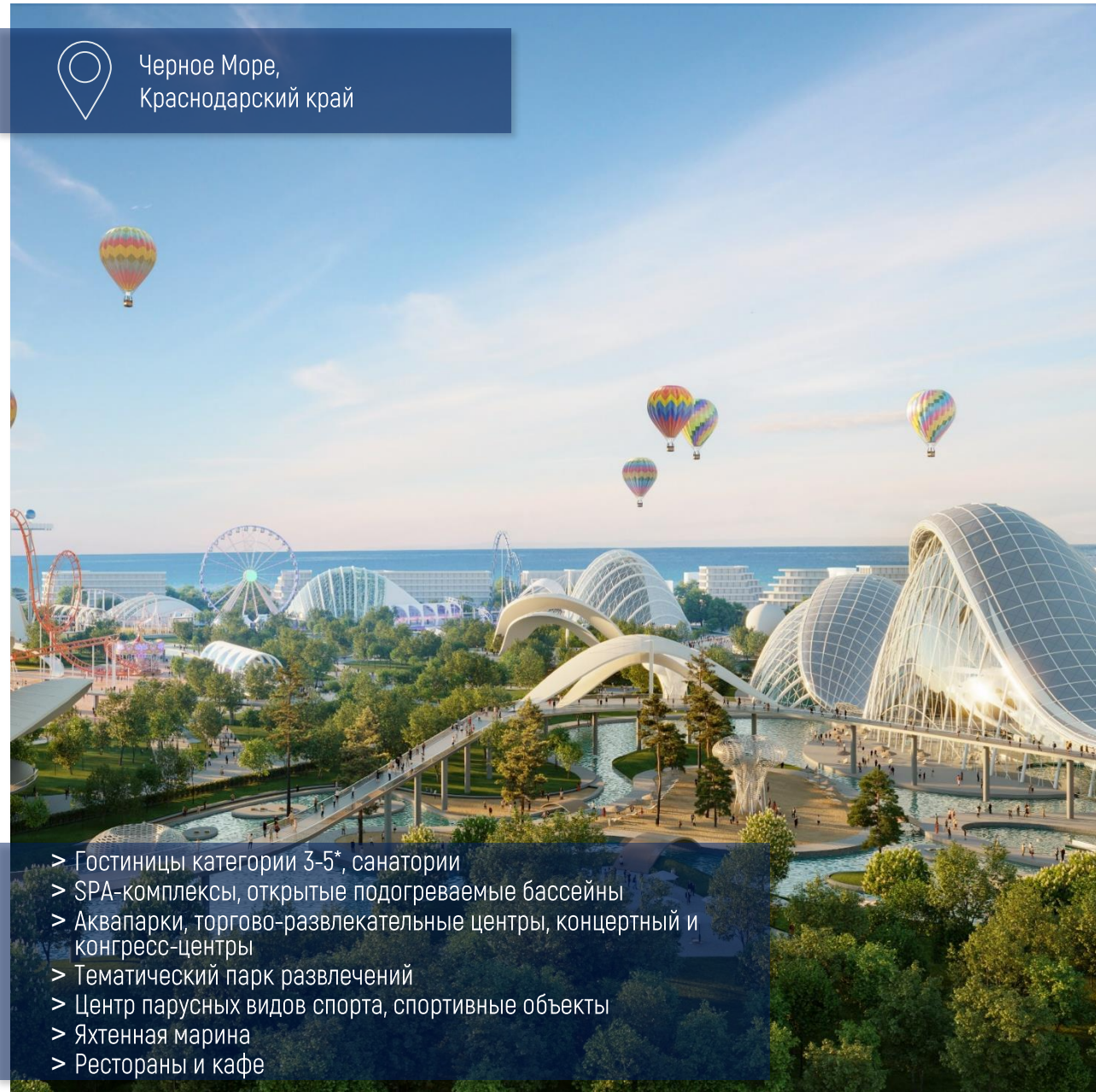
1. **Земельный участок** (с целевой категорией, без ограничений, препятствующих созданию объектов капитального строительства).
2. Концепция проекта, предполагающая **всесезонную эксплуатацию**.
3. **Турпоток**. Должен обеспечивать загрузку инфраструктуры свыше 60%.
Должны быть указаны предпосылки, обосновывающие заявленный турпоток (туристические магниты: природные, техногенные, оздоровительные, событийные и т.д.).
4. Оптимальная локация и транспортная доступность.
5. **Уникальные преимущества (УТП)** проекта. Поиск своей рыночной ниши для отстройки позиционирования проекта.

ВСЕРОССИЙСКИЙ ПЛЯЖНЫЙ СЕМЕЙНЫЙ КУРОРТ «НОВАЯ АНАПА»

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



Черное Море,
Краснодарский край



- > Гостиницы категории 3-5*, санатории
- > SPA-комплексы, открытые подогреваемые бассейны
- > Аквапарки, торгово-развлекательные центры, концертный и конгресс-центры
- > Тематический парк развлечений
- > Центр парусных видов спорта, спортивные объекты
- > Яхтенная марина
- > Рестораны и кафе



2,8 млн
турпоток, человек в год



15 000
номеров



1806 га
площадь курорта



559 млрд
объем инвестиций, рублей



18 000
новых рабочих мест



17 км
протяженность пляжа



3,2 млн
существующий турпоток,
человек в год

ПАРК ТРИ ВУЛКАНА

ПАРК ТРИ ВУЛКАНА

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ ВАШИ ВОПРОСЫ?



M.SHELDUNOV@TOURRF.RU

[VK.COM/SHELDUNOV](https://vk.com/sheldunov)



[T.ME/SHELDUNOV](https://t.me/sheldunov)