



Анализ концепции комплекса курортных отелей «RIZALTA»
расположенного по адресу:
Алтайский край, город Белокуриха

Подготовлено для:
ГК «Жилищная Инициатива»

Июль 2025

Сокращенная версия

CORE•XP

Настоящий отчет подготовлен компанией CORE-XP

CORE.XP занимает лидирующие позиции в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ. Компания работает на российском рынке с 1994 года и является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. В 2022 г. бизнес CBRE был выкуплен российским менеджментом и сохранен в полном объеме под новым брендом CORE.XP.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой и жилой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Сегодня бизнес CORE.XP включает около 400 человек в более чем 15 направлениях в консалтинге, сопровождении сделок, строительстве и управлении недвижимостью.

Мы являемся компанией полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости.

Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).

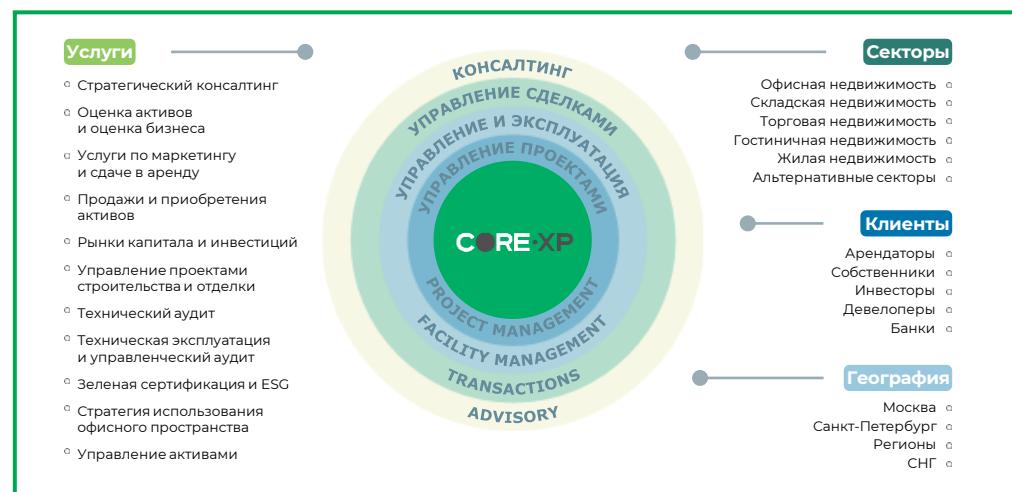


КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
CRE MOSCOW AWARDS 2020
CRE FEDERAL AWARDS 2020



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОДА
FACILITY MANAGEMENT
CRE MOSCOW AWARDS
2018, 2019, 2020

CORE•XP



1.	Краткий анализ локации Проекта	4
1.1.	Местоположение	5
1.2.	Транспортная доступность	10
1.3.	Анализ развития смежных территорий	15
2.	Анализ туристского и гостиничного рынков Белокурихи	22
3.	Анализ концепции Проекта	31
1.1.	Модель для инвесторов	36

1.

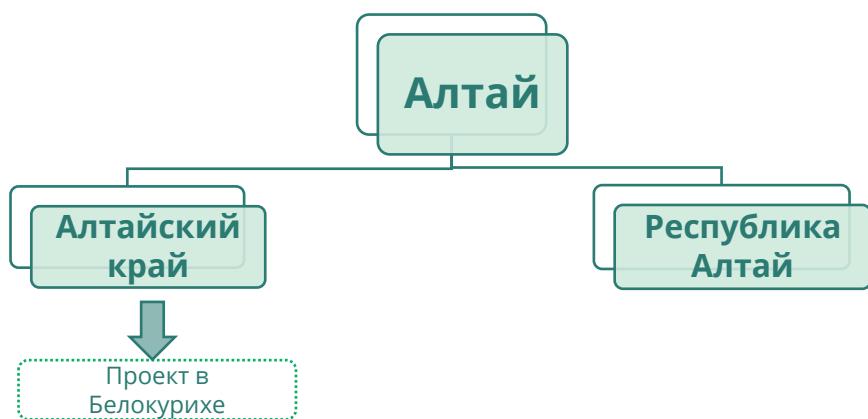
Краткий анализ
локации
Проекта



Местоположение Проекта



1.1.



- Алтай входит в число популярных туристических регионов РФ.

Туристский поток (по числу туристских поездок)

	2022	2023	2024
Республика Алтай	498 448	1 008 580	1 040 026
Алтайский край	1 571 744	1 993 763	1 576 852

- Алтай воспринимается туристами как единая дестинация, тогда как фактически территория Алтая состоит из Алтайского края и Республики Алтай.
- Алтай рассматривается как одно из наиболее перспективных туристических направлений. Он включен в программу развития внутреннего туризма как кластер «Большой Алтай».
- В Алтайском крае активно развиваются **новые туристические направления**, создаются точки притяжения, предлагаются льготные условия ведения бизнеса (**ОЭЗ «Бирюзовая Катунь», игорная зона «Сибирская монета»**).
- Несмотря на восприятие Алтая как единой дестинации, структура турпотока внутри региона различна. В Алтайском крае значительную долю занимает санаторно-курортный спрос, в Республике Алтай - экскурсионный, так как именно **здесь расположены основные природные достопримечательности**.

Макрорегион



Белокуриха

Белокуриха – город-курорт федерального значения, расположенный на удалении примерно 230 км от административного центра Алтайского края – г. Барнаула и 120 км от аэропорта Горно-Алтайска

300 000 чел. в год

турпоток Белокурихи

15 000 чел.

население Белокурихи

Белокуриха

Белокуриха Нижняя (равнинная)

Развитая популярная
санаторно-курортная
локация

- Наличие всех коммуникаций;
- Близость источников радона;
- Наличие развлекательной, торговой и спортивной инфраструктуры.

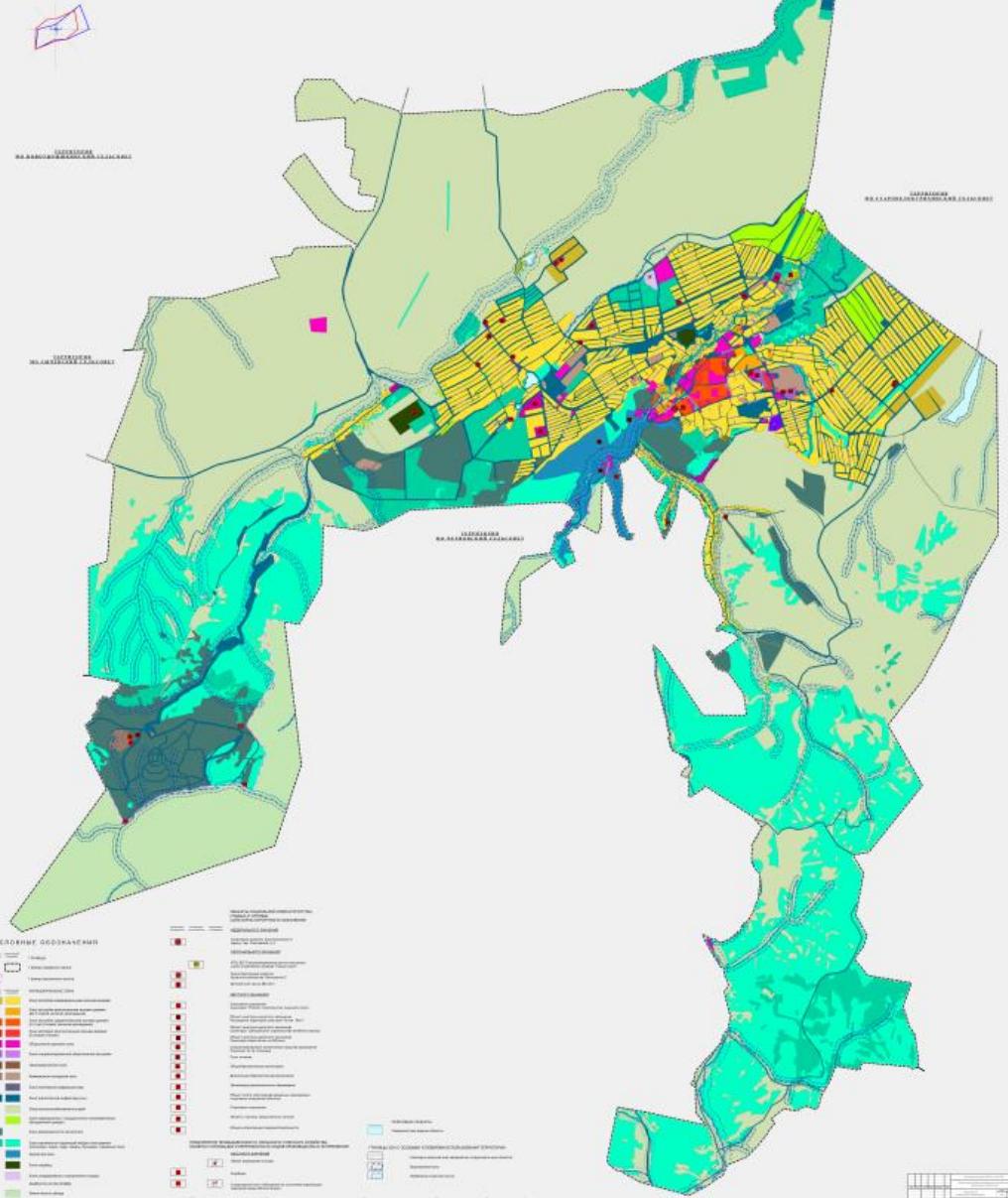
- Отсутствие свободных участков для дальнейшего развития города как санаторно-курортной дестинации.

Белокуриха Верхняя (горная)

Локация с существенным
потенциалом развития в
качестве всесезонного курорта

- Наличие горнолыжных склонов, склонов для скайтбординга и пр.;
- Подведены необходимые коммуникации (2022-2023 гг);
- Подведен радонопровод (состав иной, чем в Белокурихе нижней);
- Ведется строительство отеля 5*, планируется строительство 4-х отелей.

- На дату исследования существенно менее развит по сравнению с Белокурихой Нижней в стоки зрения КСР, развлекательной и пр. инфраструктуры/.



Генеральный план города Белокуриха

Курорт Белокуриха

- **Белокуриха** - это крупнейший за Уралом бальнеологический **курорт со стабильным санаторно-курортным спросом**.
- За счет строительства горнолыжных курортов сейчас также активно развивается спортивный туризм.
- С точки зрения экскурсионного спроса Белокуриха обладает умеренной привлекательностью, и, как правило, не входит в организованные туры на Алтай. Однако, она может включаться в маршрут как часть «большого золотого кольца Алтая» у автотуристов, нацеленных на более длительное изучение региона.
- Так как для многих туристов Алтай выступает единой дестинацией, гостиничный рынок Белокурихи конкурирует также с другими локациями Алтайского Края и Республики Алтай.

Белокуриха имеет хороший потенциал для развития внутреннего туризма.

Как город-курорт Белокуриха традиционно привлекает санаторно-курортный спрос, однако активно развивает зимний спортивный туризм

Схема ближайшего окружения

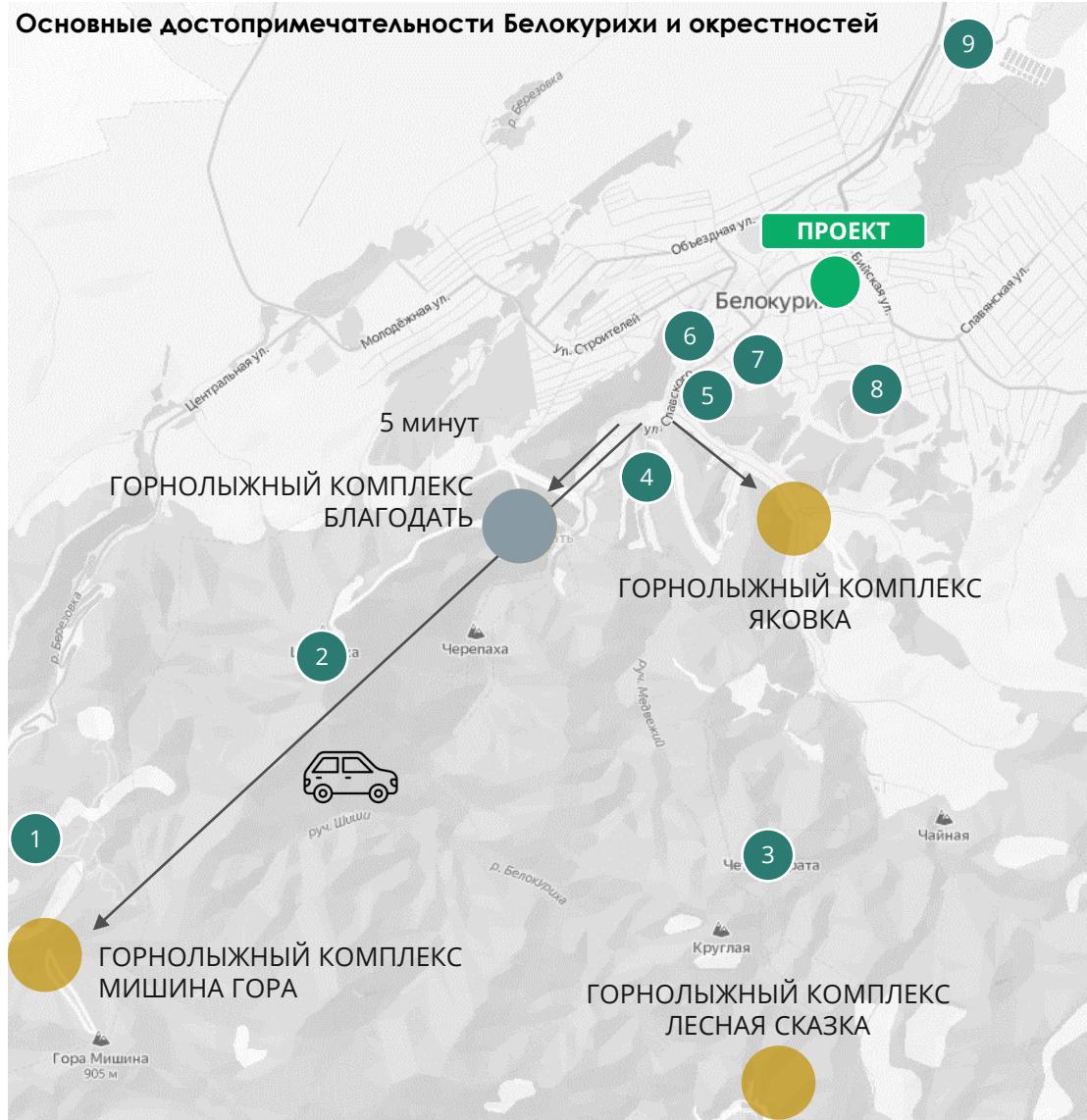
Учитывая рекреационную направленность локации, перечисленные ключевые достопримечательности не являются основным генератором спроса на гостиничные услуги будущего Проекта, но при этом будут являться одним из дополнительных преимуществ в формировании гостевого потока

Ключевыми достопримечательностями в г. Белокурихе являются следующие объекты (отмечены на карте справа, нумерация соответствует нумерации ниже):

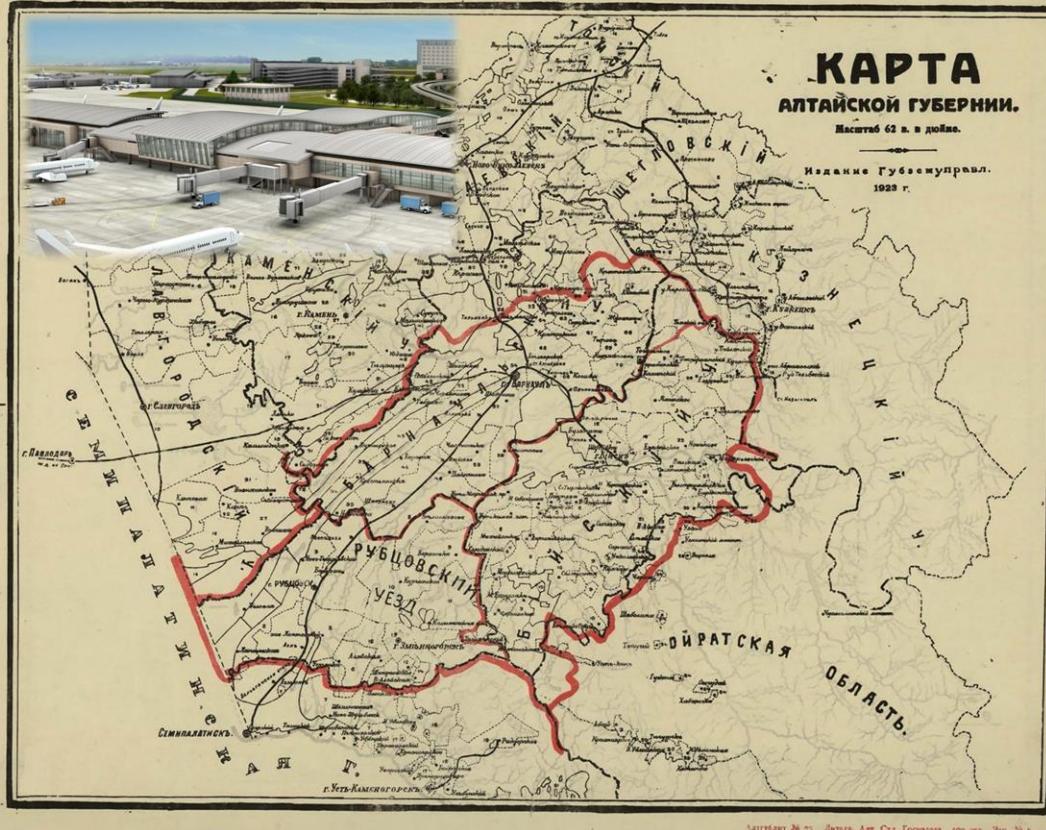
1. Историко-архитектурный комплекс Андреевская слобода;
2. Гора Церковка;
3. Скала Четыре берега;
4. Церковь Николая Чудотворца;
5. Городской музей/старая водолечебница;
6. Оздоровительный центр Водный мир;
7. Аквапарк Беловодье;
8. Церковь Пантелейиона Целителя в Белокурихе;
9. Геопарк Каменный остров.

Район расположения Проекта насыщен объектами культурно-досуговой инфраструктуры. Большая часть существующих достопримечательностей располагается вблизи Проекта, в центральной части города. Проект располагается на незначительном удалении от двух горнолыжных комплексов курорта.

Основные достопримечательности Белокурихи и окрестностей



Транспортная доступность



1.2

Транспортная доступность Белокурихи

Первичная зона охвата

Барнаул, Бийск, Новосибирск, Новокузнецк, Кемерово, Томск

1.  +  ИЛИ 

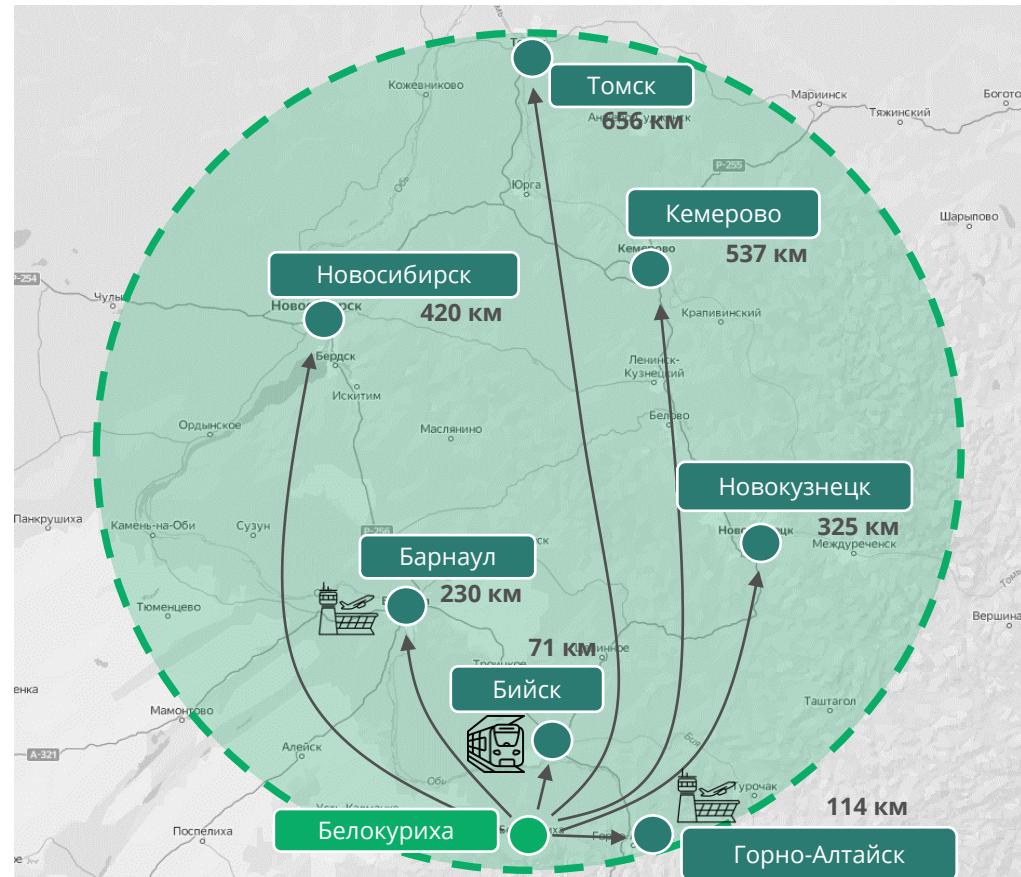
2.  ИЛИ 

Транспортная доступность Белокурихи удовлетворительная.

В первичной зоне охвата туристы выбирают между комбинацией транспорта и многочасовыми маршрутами на автобусе.

Ввиду приоритетности первичной зоны охвата более 70% туристов используют автотранспорт во время путешествий по региону. Также это косвенно сказывается на целевой аудитории покупателей апарт-комплексов

Первичная зона охвата Белокурихи



Первичная зона охвата Белокурихи



Аэропорт



Железнодорожный вокзал

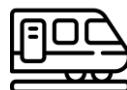
Транспортная доступность Белокурихи

Вторичная зона охвата

**Москва, Санкт-Петербург,
ЦФО, Иркутск, Красноярск,
Екатеринбург**



ИЛИ



ИЛИ



Входными точками для туристов вторичной зоны являются Барнаул и Горно-Алтайск (аэропорты), а также Бийск (ж/д вокзал). Далее время в пути до Белокурихи составляет 2-3 часа на автобусе/такси.

Планы развития

Основным драйвером ависообщения будет развитие аэропорта в Горно-Алтайске.

Аэропорт Горно-Алтайска является туристическими воротами Республики Алтай. Сейчас туда выполняются рейсы из Москвы ("Аэрофлот", S7), Екатеринбурга (Red Wings), Казани (Nordwind), Красноярска ("КрасАвиа"), Новосибирска (S7), Оренбурга (UVT Aero), Санкт-Петербурга ("Аэрофлот", "Россия", Nordwind), Сургута ("ЮТэйр"), Улан-Удэ ("КрасАвиа") и Уфы ("Азимут").

Ожидается, что к 2030 году аэропорт сможет обслуживать более 1,3 млн пассажиров ежегодно. В 2024-м пассажиропоток составил 475 тыс. человек.

Предполагается, что число иностранных туристов вырастет до 250 тыс. человек в год к 2030 году (из которых около 150 тыс. – из Китая).

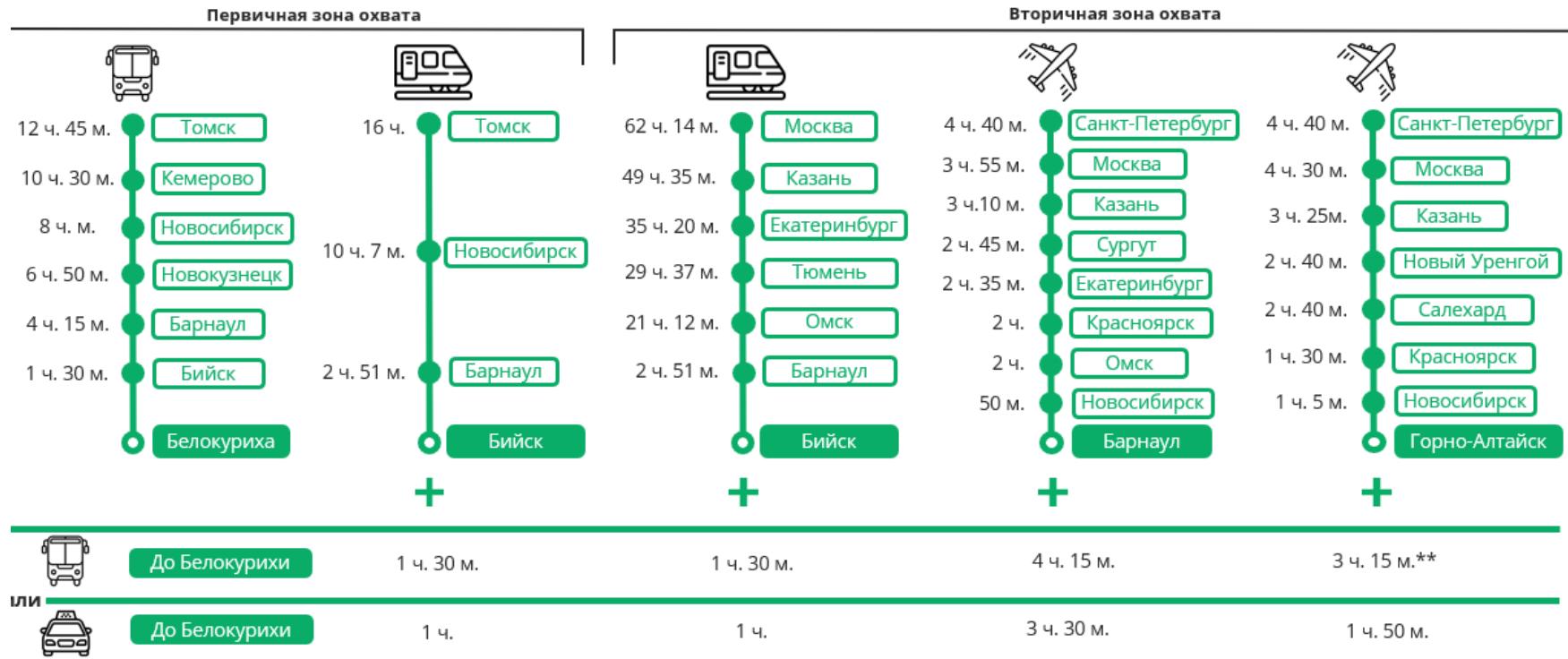
«В Алтай все больше и больше туристов приезжают, скоро состоится, буквально на днях, международная конференция экологическая, приедут высокие гости. Принято было решение в прошлом году, мы как раз это обсуждали, о строительстве аэропорта современного, теперь уже международного, средства есть, запланированы, инвестор есть, и очень важно, конечно, обеспечить всю комплексную застройку вокруг.»

**Мишустин М.В.
Председатель Правительства РФ**

«К 2028 году в рамках концессионного соглашения мы завершим модернизацию всей аэродромной инфраструктуры, построим новый терминал. И задача у нас стоит - к 2030 году нарастить пассажиропоток до 1 млн 300 тыс. пассажиров в год»

**Турчак А.А.
Глава Республики Алтай**

Расчет времени подъезда до Белокурихи



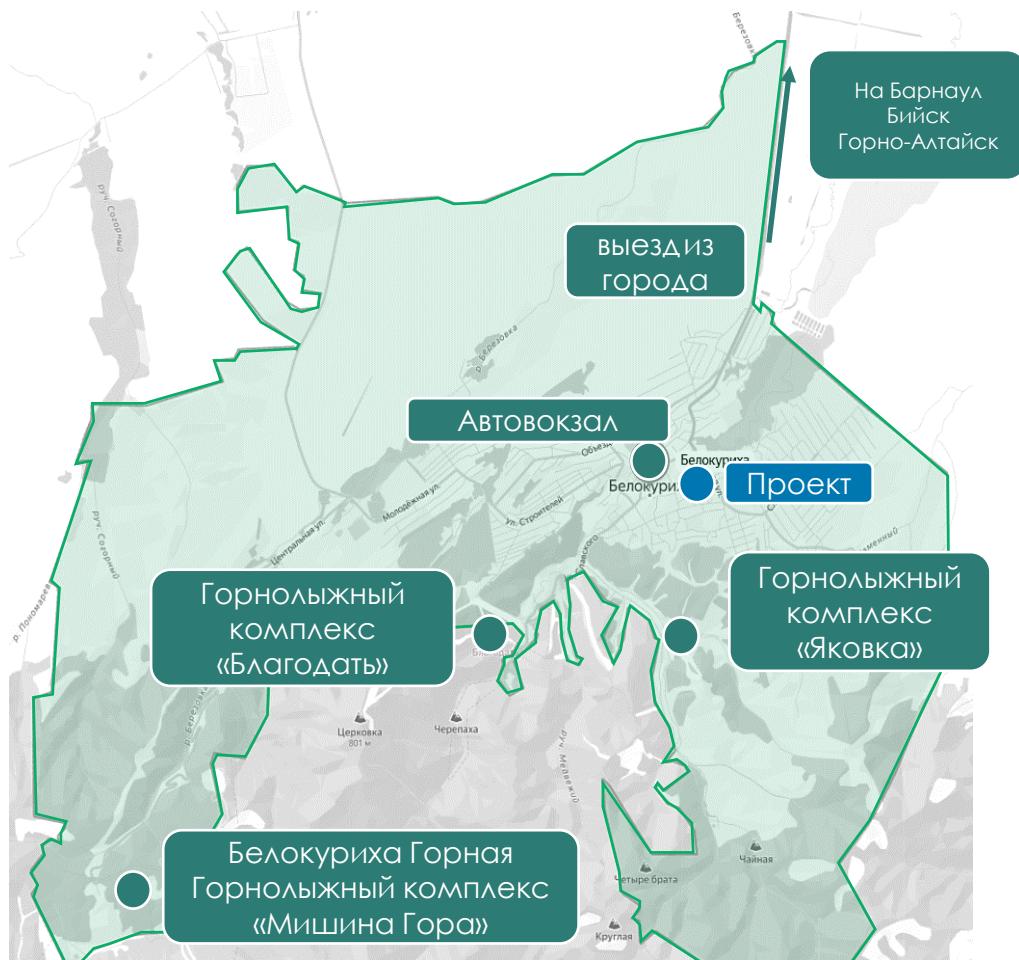
*Учитывается чистое время в пути транспортного средства без учета времени, затраченного на пересадки; может незначительно различаться у разных перевозчиков.

**Суммарное время в пути по маршруту Горно-Алтайск-Бийск, Бийск-Белокуриха без учета времени пересадки в Бийске

Транспортное развитие и трансграничные переходы



* Включая 250 тыс. туристов, прибывающих международными рейсами



- Проект расположен на комфортной удаленности от основных дестинаций города**
- Дорога от аэропорта в Горно-Алтайске займет 1 ч. 50 м., от аэропорта в Барнауле – 3 ч., от ж/д станции в Бийске – чуть более часа.**

Транспортная доступность Проекта

Расстояние от Проекта до основных дестинаций города:

- Горнолыжный комплекс «Благодать» - 3,5 км,
- Горнолыжный комплекс «Яковка» - 3,7 км
- Туристический кластер «Белокуриха Горная», Горнолыжный комплекс «Мишина Гора» - 18,5 км

Горнолыжный комплекс «Благодать» - единственный из вышеупомянутых комплексов, на который можно доехать общественным транспортом. Альтернативой является такси.

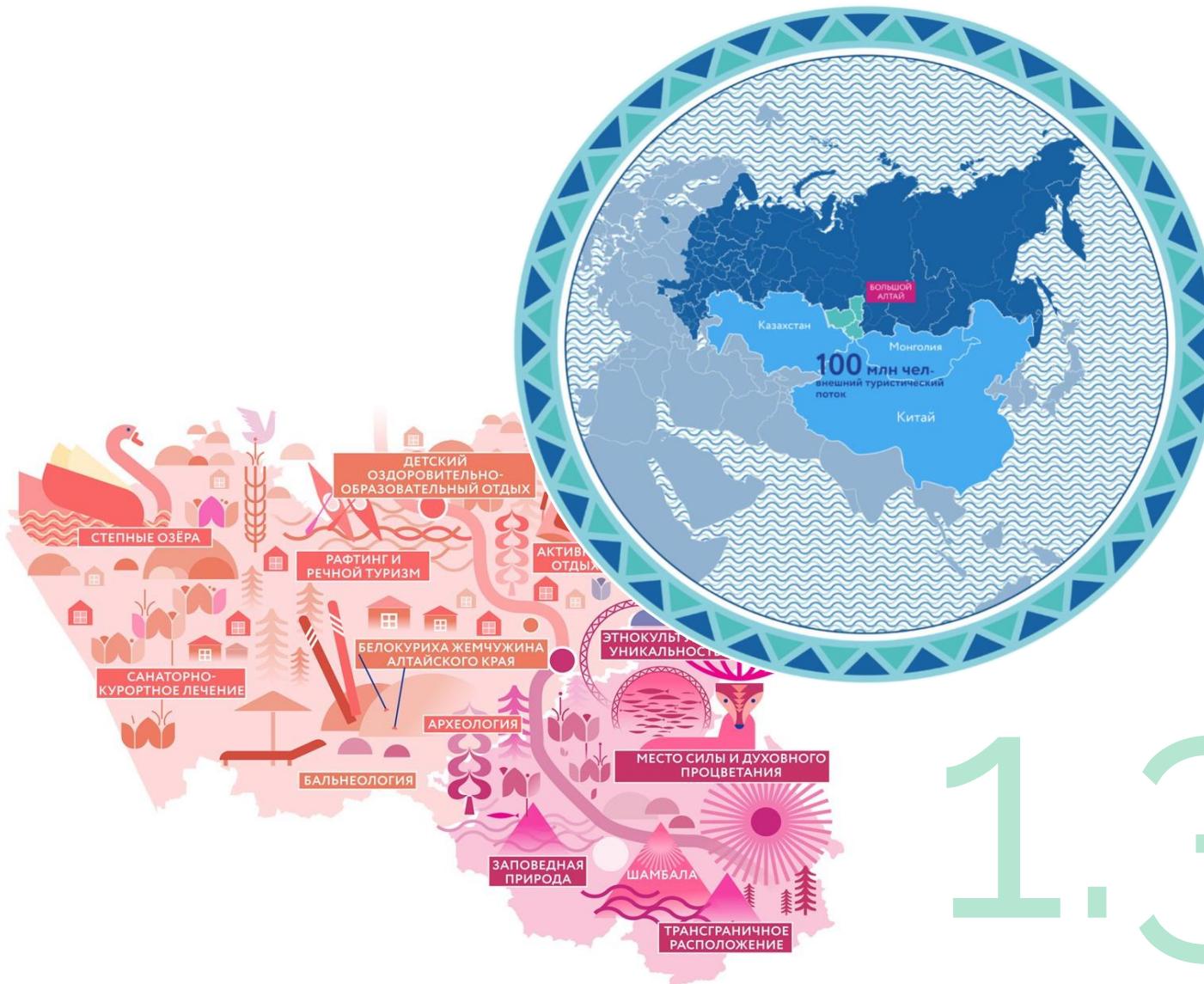
Расстояние от Проекта до основных пунктов прибытия в регион :

- Аэропорт Горно-Алтайска – 113 км, 1 ч. 45 м.
- Аэропорт Барнаула – 242 км, 3 ч. 35 м.
- Железнодорожный вокзал Бийска – 71 км, 1 ч.
- Автовокзал Белокурихи – 700 м

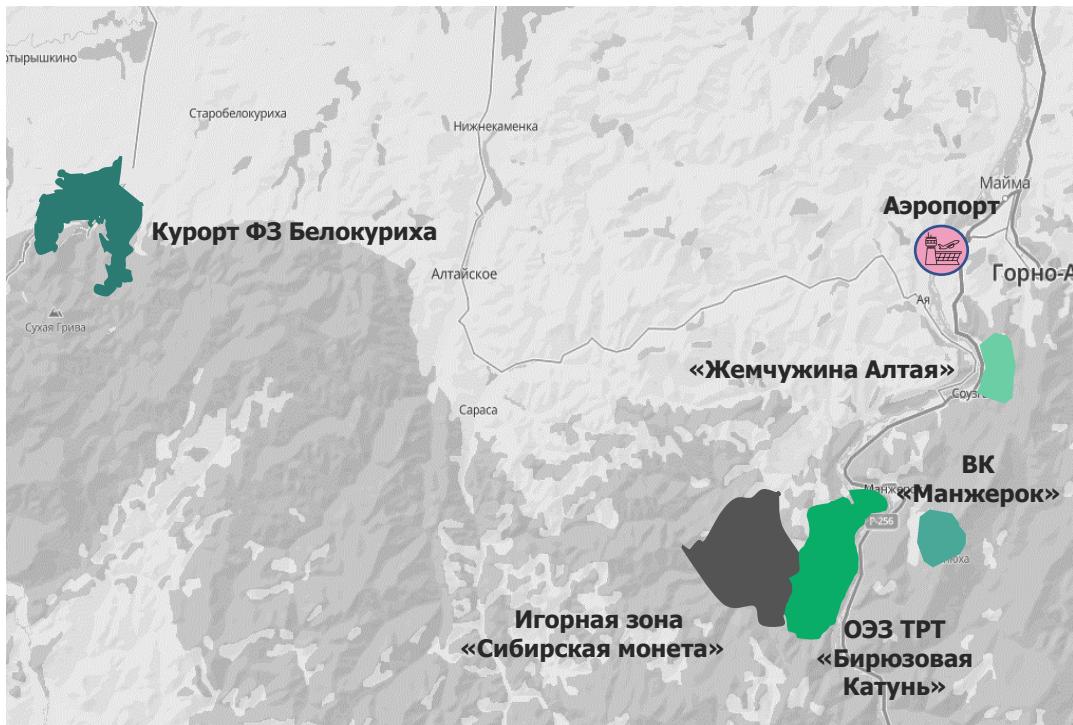
Из перспективных проектов стоит отметить развитие аэродромной площадки, предназначенной для малой авиации, расположенной в 12 км от Белокурихи (инвестор – «Новапорт»).

Реализация проекта будет способствовать привлечению на курорты города более платежеспособной аудитории, что положительно скажется на операционных результатах ГК Rizalta.

Анализ развития смежных территорий



1.3.



Карта основных центров инвестиционной активности макрорегиона

На сегодняшний день у ключевых зон развития появляется собственная специализация:

Курорт «Белокуриха» – санаторный отдых, бальнеология и в меньшей степени горнолыжный туризм.

Игорная зона «Сибирская монета» – азартные игры

«Жемчужина Алтая» - mixed-use проект со значимой долей жилой недвижимости

ВК «Манжерок» - горнолыжный отдых сегмента upscale и выше

«Бирюзовая Катунь» - экскурсионная программа, активный пляжный отдых

Анализ смежных территорий

Рост турпотока в период до 2030 года будет обусловлен:

Внутренний туризм

- Строительством всесезонной туристской инфраструктуры
- Инвестициям в дорожную инфраструктуру и популяризацией автотуризма
- Текущие условия на рынке туризма благоприятны для реализации конкурентоспособной туристической альтернативы зарубежному отдыху

Въездной туризм

- Развитие международного авиасообщения
- Постепенное восстановление и развитие ключевых рынков въездного потока макро-территории (Китай, Казахстан, Монголия) до уровня 2019 года с последующим поступательным ростом.
- Упрощенный порядок получения виз
- Развитие туристской инфраструктуры международного уровня, в особенности инфраструктуры для оздоровления и спорта
- Дополнительно прогнозируется перераспределение въездного потока между регионами за счет повышения уровня качества КСР, их соответствия международным стандартам и повышения качества туристского продукта.

Территории с особым статусом на Алтае

На Алтае расположены 3 территории с особым статусом:

1. Курорт федерального значения «Белокуриха»

Курорты федерального значения находятся в ведении федеральных органов государственной власти, к ним относятся местности, обладающие редкими и особо ценными природными лечебными факторами и имеющие необходимую и достаточную инфраструктуру.

Единственным курортом федерального значения на территории Алтайского края является курорт Белокуриха.

2. Игорная зона «Сибирская монета»

Игорная зона «Сибирская монета» — одна из четырех официальных игровых площадок, утвержденных правительством Российской Федерации в 2009 году.

«Сибирская монета» базируется в Алтайском крае, в 280 километрах от Барнаула. Общая занимаемая площадь составляет 2 304 гектара. На востоке она граничит с туристско-рекреационным комплексом «Бирюзовая Катунь».

3. Особая экономическая зона туристско-рекреационного типа (ОЭЗ ТРТ) «Бирюзовая Катунь»

ОЭЗ ТРТ «Бирюзовая Катунь» — крупномасштабный проект частно-государственного партнерства в сфере туризма. Он предполагает строительство инженерной инфраструктуры за счет государства и строительство объектов туристско-рекреационного назначения за счет частных инвесторов.

Значимые/перспективные проекты

К значимым для региона проектам также следует отнести:

4. Всесезонный курорт «Манжерок»

ВК «Манжерок» - один из крупнейших круглогодичных курортов Алтая. Курорт активно развивается под управлением СБЕРа. В планах развития – доведение длины трасс для катания до 80 км и номерного фонда до 2.200-2.700 номеров.

5. «Жемчужина Алтая»

Проект обещает круглогодичный поток туристов и комфорт для почти 4 000 семей. По данным правительства Республики Алтай, к 2026 г. начнётся возведение 150 000 м² жилья и отелей.

Территория «Жемчужины Алтая» граничит с Горно-Алтайском и расположена у села Соузга в Майминском районе. Строительство возглавляют три крупных игрока рынка: «Брусника», С3 «Стихия», СБЕР.

Компании подписали инвестиционные соглашения на ПМЭФ-2025, обозначив объём вложений и срок начала работ в 2026 г.

KCP. Планы развития

Согласно планам развития региона, отраженным в мастер-плане «Большой Алтай» абсолютный прирост номерного фонда может составить более 50%, при этом по абсолютному показателю более всего будет расти номерной фонд в Белокурихе (+3 тыс. номеров).

Основным конкурентом с точки зрения распределения туристского потока нам видится развитие кластера «Бирюзовая Катунь» (Алтайский край), а также игорной зоны «Сибирская монета»

14 083 номера 22 723 номера

KCP на 2023 KCP в Алтайском крае на 2023

6 956 номера 11 460 номера

KCP на 2023 KCP в Республике Алтай на 2023

Зоны развития туризма	KCP 2023	KCP 2030
Бирюзовая Катунь, Ая	1 381	4 210
Игорная зона	46	1 039
Денисова пещера	146	268
Пригород г. Барнаула	1 581	1 679
г. Бийск	438	866
г. Барнаул	3 026	3 086
Белокуриха	1 009	4 133
Чарышский район	28	132
оз. Яровое	892	979
Залесово, Пещерка	63	161
Змеиногорск, Колывань	85	174

Организация	Проекты 141-ПП, получившие финансирование в 2024 г.	Регион
"УКЛАД КАТУНЬ РЕЗОРТ"	Строительство и оснащение гостиничного комплекса на территории ОЭЗ "Бирюзовая Катунь"	Алтайский край
"Сфера леса"	Всесезонный курортный комплекс на территории ОЭЗ "Бирюзовая Катунь"	Алтайский край
"Алтайское подворье"	Строительство отеля с клиникой адаптационной медицины премиального уровня под управлением профессионального оператора X-Clini	Алтайский край
АО "АЛИРА Групп"	Инвестиционный проект по созданию нового корпуса действующего парк-отеля "Ая"	Алтайский край
АО "РЖД-ЗДОРОВЬЕ"	Строительство многофункционального комплекса с санаторием категории 5* на 220 номеров в городе Белокуриха (Azimut)	Алтайский край
"Специализированный застройщик "Дьер-Су"	Строительство оздоровительного курорта 5* со СПА комплексом и Центром превентивной медицины по адресу: г.Белокуриха, ул. Славского, 17.	Алтайский край
УК "Жемчужина Алтая"	Создание Гостиничного комплекса в составе трех гостиниц и парка развлечений на территории "Жемчужина Алтая"	Республика Алтай
"Рекреационный комплекс Катунь"	Строительство Комплексного туристического проекта "Катунь" 5 звезд, Майминский район, расположенного на земельных участках общей площадью 9,85 Га, состоящего из гостиничных корпусов, гостевых домов для гостей с общим количеством номеров – 16	Республика Алтай
"Белая река"	Строительство гостиничного комплекса с отелем 5* со СПА и рекреационной инфраструктурой	Республика Алтай
Организация	Проекты 141-ПП, получившие финансирование в 2025 г.	Регион
"Бархатово"	Создание гостиничного комплекса 4* "БАРХАТОВО"	Республика Алтай
"АЛТАЙ ПЭЛЛАС КАПИТАЛ"	Строительство гостиничного комплекса "Отель виладж" категории "пять звезд"	Алтайский край
"Катунь река"	Гостиничный комплекс "Катунь RIVER" по адресу: Алтайский район, Айский сельсовет, в административных границах Айского сельсовета, Территория особой экономической зоны туристско-рекреационного типа	Алтайский край
"С3 БЕЛОКУРИХА ГОРНАЯ - 5"	Строительство Парк-отеля 3* в рамках развития туристской территории "Белокуриха Горная"	Алтайский край
"С3 БЕЛОКУРИХА ГОРНАЯ - 3"	Строительство Спа-отеля 4* с оздоровительным центром в рамках развития туристской территории "Белокуриха Горная"	Алтайский край
"Лес и Река"	Строительство и эксплуатация 2-го гостиничного корпуса Grand Chalet Altay на территории ОЭЗ ТРТ Бирюзовая Катунь	Алтайский край
"ТЕРМЫ"	Строительство и эксплуатация санаторно-гостиничного комплекса (многофункционального комплекса) по ул. Славского, 55 г. Белокуриха	Алтайский край
"АЛТАЙ-МАСТЕР"	Проектирование и строительство отельного комплекса высокой ценовой категории (Отель 5.2) на территории Всесезонного курорта "Манжерок"	Республика Алтай

Инвестиционная активность

Основные драйверы роста инвестиционной активности в макрорегионе - рост туристического потока в дестинациях, благоприятных для рекреационного, лечебно-оздоровительного, спортивного/активного туризма, а также экотуризма.

Это подтверждают как открытие новых отелей в 2022-2024 гг., так и инвестиционная активность, выражющаяся в старте новых проектов, финансируемых по субсидируемой ставке согласно Постановлению Правительства 141.

- За последние 2 года 17 проектов в макрорегионе получили льготное финансирование:**
- 5 проектов будет построено в ближайшие годы в Белокурихе**

Особенностью курорта является развитие санаторного направления (4 проекта), превалирование проектов категории 4* и 5*.

- Наиболее значимый отель, открывшийся в регионе за период 2022–2024 гг.: ВК «Манжерок» 5* (304 номера)**

Согласно планам развития региона, отраженным в мастер-плане «Большой Алтай»

турпоток в Алтайский край к 2030 году может увеличиться более чем на 50%.

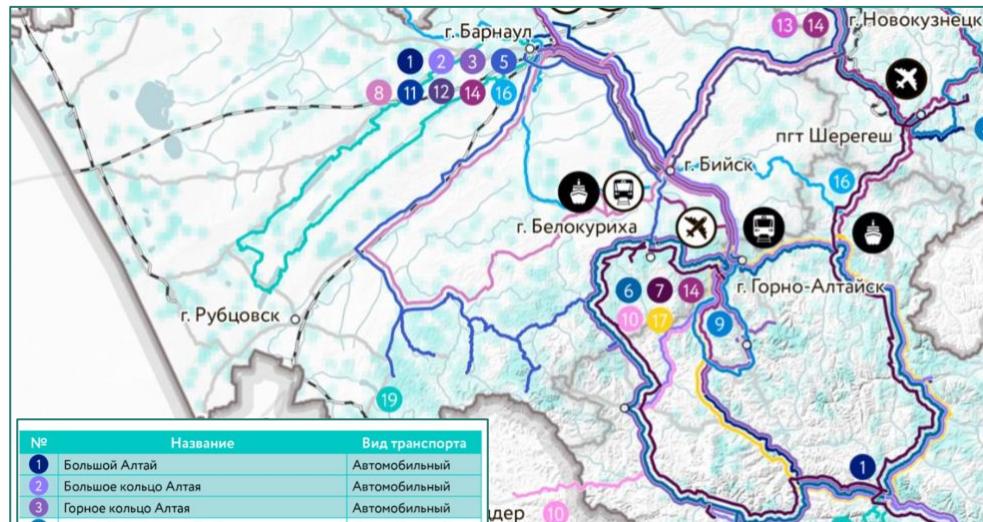
Одним из основных драйверов может стать автомобильный туризм.

На сегодняшний день более 70% туристов прибывают из соседних областей, а 90% туристов выбирают автомобильный транспорт.

Структура туристского потока по источникам спроса (%):



К плюсам рассматриваемой локации стоит отнести близкое расположение основных туристских маршрутов:

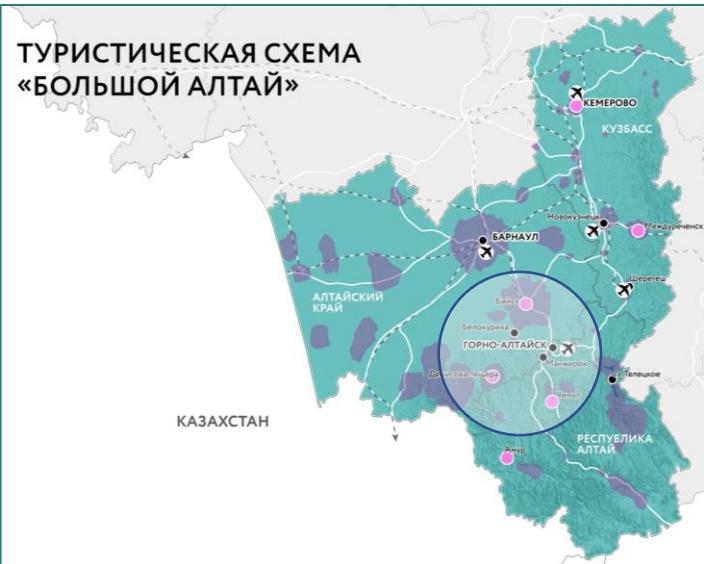


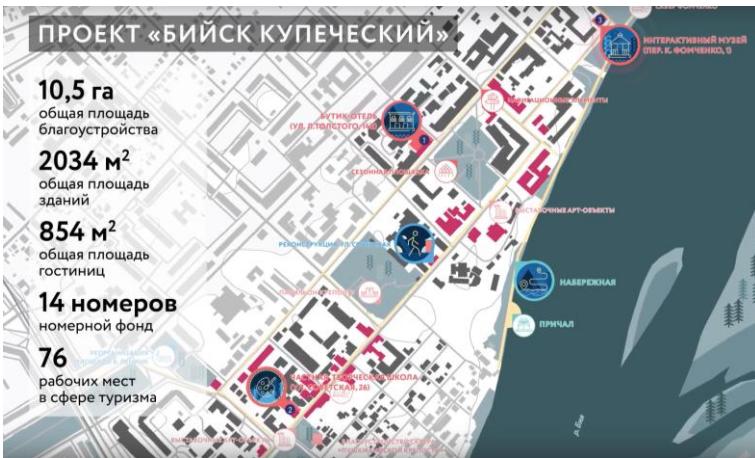
№	Название	Вид транспорта
1	Большой Алтай	Автомобильный
2	Большое кольцо Алтая	Автомобильный
3	Горное кольцо Алтая	Автомобильный
4	Большой маршрут по Кузбассу	Автомобильный
5	Большой маршрут по Алтайскому краю	Автомобильный
6	По объектам ЮНЕСКО	Автомобильный
7	Этномаршрут	Автомобильный
8	Мемориальные места	Автомобильный
9	Малое кольцо Алтая	Автомобильный
10	Казахский Алтай	Автомобильный
11	Исторический маршрут «Освобождение Сибири»	Автомобильный
12	Промышленный туристический маршрут	Автомобильный
13	Межрегиональный маршрут: г. Красноярск - Хакасия - Кузбасс	Автомобильный
14	Горнолыжное кольцо	Автомобильный

Транспортное сообщение. Планы развития автомобильного туризма

Обращаем внимание, что Белокуриха находится в хорошей территориальной доступности относительно 3 из 6 точек притяжения туристов, которые планируется сделать приоритетными зонами развития:

- ✓ Денисовы пещеры (150 км; 2 ч. 40 мин.)
 - ✓ г. Бийска (70 км.; 1 ч.)
 - ✓ с. Чемал (200 км.; 3 ч),
- а также:
- ✓ кластера ВК «Манжерок»
 - ✓ игорной зоны «Сибирская монета»

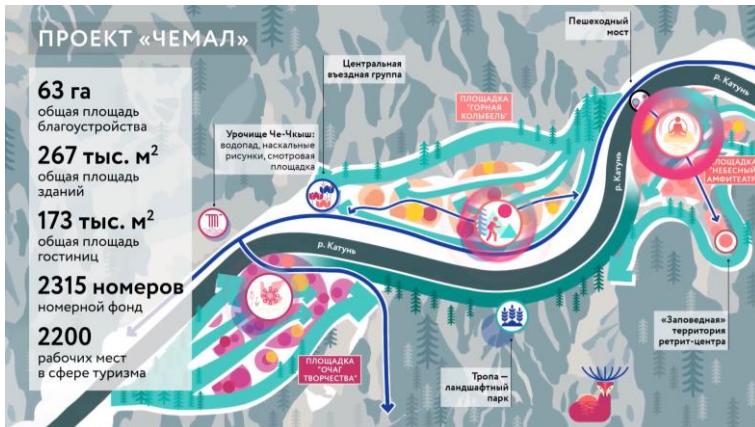




Исходя из предложенной конфигурации предполагается создать в историческом центре г. **Бийска** туристический квартал. С учетом размера планируемого номерного фонда данная дестинация не является конкурентом проекта.



«Денисовы пещеры» предполагают строительство около 20 тыс. кв. м. инфраструктуры, которая, по всей видимости, будет рассчитана не только на внутренний поток от КСР, расположенных поблизости, но и от туристов, приезжающих в рамках 1-дневного визита.



Проект **«Чемал»** в наибольшей степени удален от локации Проекта и в большей степени увеличивает конкуренцию для «Бирюзовой Катуни», с которой близок как по местоположению, так и по масштабу и типологии. При этом проект может оказывать ограниченное влияние, повышая конкуренцию в сегменте эко-туризма.

Туристические маршруты и приоритетные проекты «Большой Алтай»

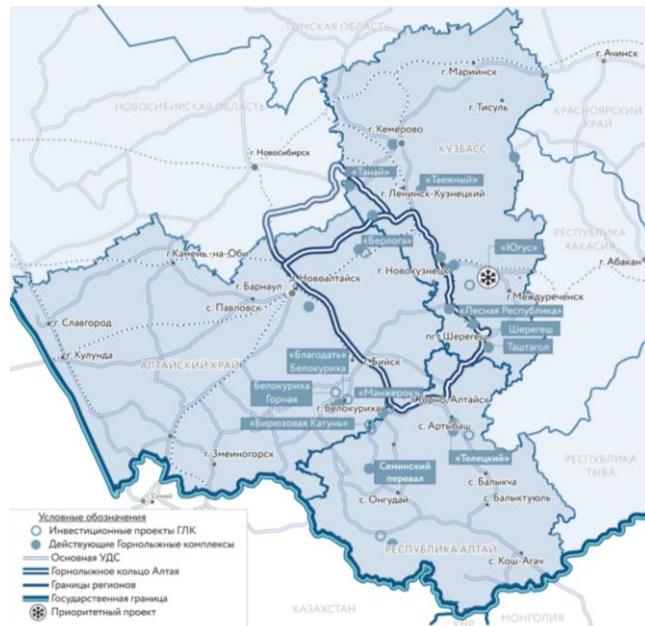
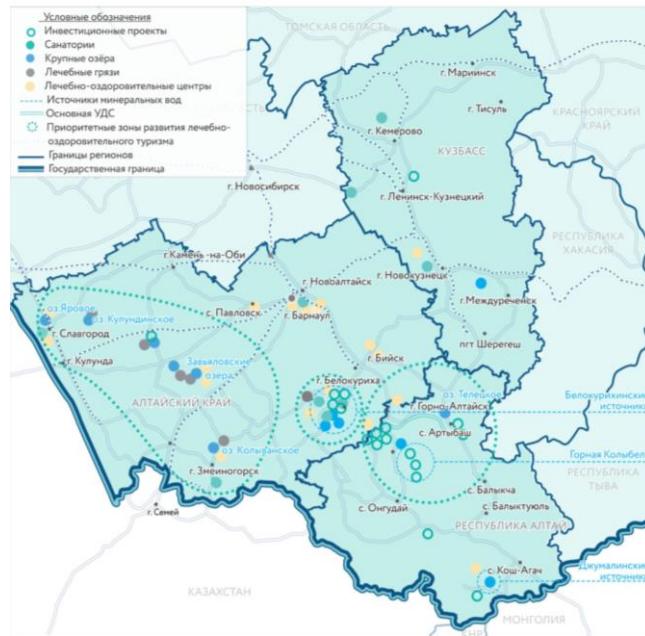
Существует значительное количество вариантов туристических маршрутов, предлагаемых туроператорами. Большинство из них включают туристические объекты, расположенные в Горном Алтае (Республика Алтай):

1. Горно-Алтайский ботанический сад;
2. Урочище Че-Чыши, Камышлинский водопад;
3. Семинский перевал, природный парк Уч-Энмек;
4. Перевал Чике-Таман;
5. Марсианские горы, поездка к долине реки Кызыл-Чин;
6. Гейзерное озеро;
7. Перевал Кату-Ярык и долина реки Чулышман;
8. Водопад Куркуре;
9. Каменные грибы и Телецкое озеро;
10. Ледники Актру.

Белокуриха не входит в основные туристические маршруты, однако организуются отдельные экскурсии в указанные дестинации.

С учетом перспективных проектов (Бийск, Денисовы пещеры, Чемал) мы прогнозируем большую степень интеграции Белокурихи в туристические схемы «Большого Алтая»

Лечебно-оздоровительный туризм исторически является главной причиной посещения курортов Белокурихи



Одним из драйверов роста станет является развитие ГЛК в «Белокурихе Горной» и «Благодать Белокуриха».

В связи с этим рекомендуем предусмотреть в части номерного фонда ряд решений, востребованных у людей, целью поездки которых являются зимние виды спорта.

Лечебно-оздоровительный и горнолыжный туризм

К наиболее значимому проекту в сегменте туристской инфраструктуры на территории Белокурихи мы относим проект **Белокуриха-Горная**, расположенного на расстоянии 10 километров от действующего курорта. Общая площадь объекта: 49 га
Планируемый номерной фонд: 1.160 номеров



Карта будущего курорта

Следует отметить, что проекты Спа-Отеля 4* и Парк-Отеля 3* получили финансирование по программе 141-ПП в 2025 году.

2.

Анализ
туристического
и гостиничного
рынка
Белокурихи



Характеристика спроса на гостиничные услуги

300 тыс.

туристов в Белокурихе
в 2024 г.

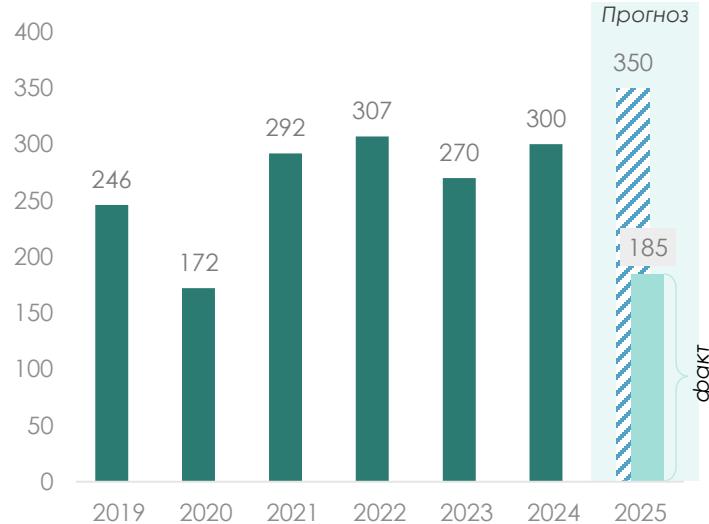
+16,7%

рост турпотока
Белокурихи к 2025 г.

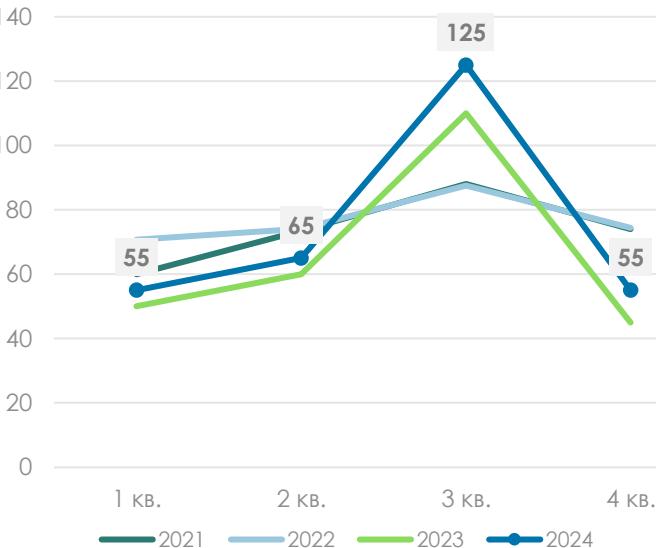
~75%

турпотока - жители
близлежащих регионов

Количество туристов и экскурсантов в Белокурихе, тыс. чел.



Распределение туристов и экскурсантов по кварталам в Белокурихе, тыс. чел.



- В городе-курорте Белокуриха преобладают гости из Кемеровской области и Красноярского края, а также северных регионов России (ХМАО, Тюмень, ЯНАО, Республика Саха (Якутия)). Также посещают Белокуриху гости из Москвы и крупных регионов европейской части России (г. Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области).
- Существенных перепадов объема турпотока не наблюдается, что связано с характером спроса: в Белокурихе преобладает спрос на санаторно-курортное лечение, который в меньшей степени подвержен сезонным колебаниям.

Туристический поток в Белокуриху последние годы превышает допандемийный уровень и растет ускоренными темпами, в частности за счет увеличения доли туристов из Москвы и ЦФО.

Отсутствует ярко выраженная сезонность с точки зрения объема туристического потока. Однако, учитывая, что турпоток включает в себя как туристов, так и экскурсантов, **данная статистика менее применима к дальнейшим расчетам по сравнению со статистикой по сезонной загрузки КСР**

Портрет гостя города-курорта Белокурихи



Виды спроса в средствах размещения



Рекреация

Значительная часть спроса расположена на санаторно-курортный туризм. По наблюдениям представителей средств размещения, основной спрос – семейные пары, а также семьи с детьми, посещающие Алтай с целью отдыха.



Деловой

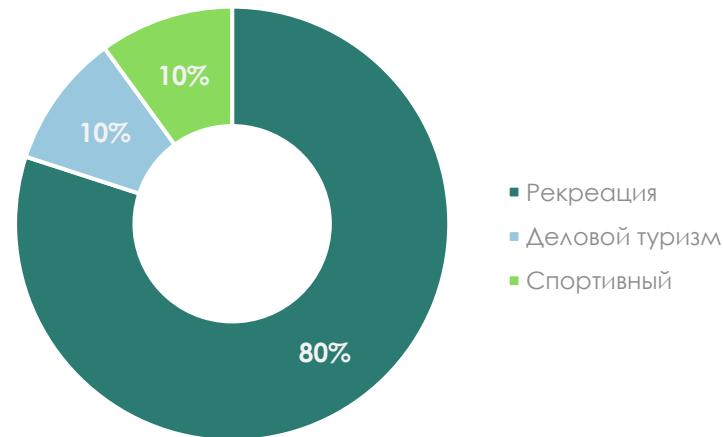
Данный сегмент постепенно развивается в Белокурихе в целом и в Белокурихе Горной в частности. Отели традиционно стараются расширять функционал помещений и предусматривать конференц-залы для нивелирования загрузки в месяцы низкого спроса.



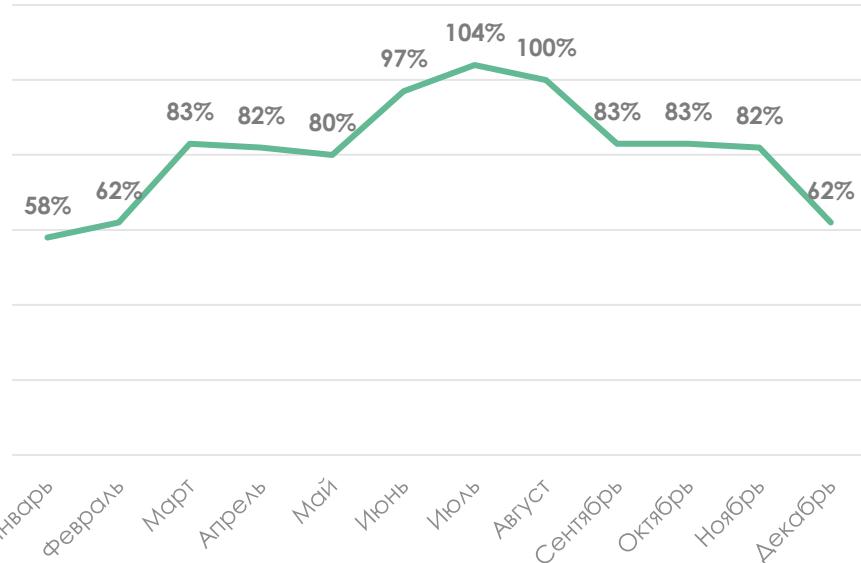
Спортивный

Данный сегмент активно развивается в Горной Белокурихе: проводятся соревнования (этап Кубка России в параллельных дисциплинах по сноуборду, слалому, межрегиональная гонка «Царь Горы» и др.) и тренировки спортсменов и команд горнолыжного спорта, сноубординга, лыжероллерного спорта и др.

Сегментация спроса



Сезонность спроса (по койко-местам)



Обзор спроса на горнолыжную инфраструктуру

Горнолыжная инфраструктура в Белокурихе менее развита, чем в горнолыжных курортах Сочи, Кавказа, Эльбруса и Шерегеша. В городе представлены следующие горнолыжные комплексы и склоны:

- ❑ Горнолыжный комплекс «Благодать» располагает трассами различной сложности — от зеленой до красной. Протяженность склонов — от 830 до 2600 метров.
 - ❑ На Мишиной горе в Горной Белокурихе действуют две трассы, которые аттестованы для проведения соревнований по слалому. Работает бугельный подъемник. Есть места для фрирайда. Протяженность склона — 1 000 м.
 - ❑ Горнолыжная трасса «Лесная сказка» оборудована подъемником с двухместными бугелями и имеет три уровня сложности: красный, синий и зеленый. Протяженность склона — 580 м.
 - ❑ На горе Яковка работают две трассы с бугельным подъемником и бэби-лифтом. Протяженность склона — 550 м.
 - ❑ Склон при санатории «Россия» имеет протяженность 230 м. Трасса проходит в 200 м от санатория, оснащена бугельным подъемником и дифференцируется как «зеленая» (легкая).
 - ❑ В с. Даниловка (в 7 км от г. Белокурихи) трасса имеет перепад высот 190 м и протяженность 1050 м, занимает северный склон, со снежным покровом до поздней весны.

На конец 2023 года запланировано открытие Горнолыжного Комплекса «Глухариная Гора» с 2-3 склонами. Комплекс располагается на теневой стороне, что будет благоприятно сказываться на снежном покрове склонов.

В субклUSTERе Белокурихе-2 действует Лыжно-биатлонный комплекс «Алтайские горы». Данный комплекс является местом подготовки спортивных команд, а также местом проведения соревнований. Комплекс оборудован трибунами. Стадион рассчитан на размещение 1500 человек

Горнолыжная инфраструктура Белокурихи горной (как существующая, так и потенциальная) не позволяет сформировать спрос, ориентированный только на горнолыжный отдых.

Данный сегмент спроса носит вспомогательную функцию, в частности, позволяет нивелировать низкую загрузку в зимние месяцы.



Карта трасс ГК «Благодать»

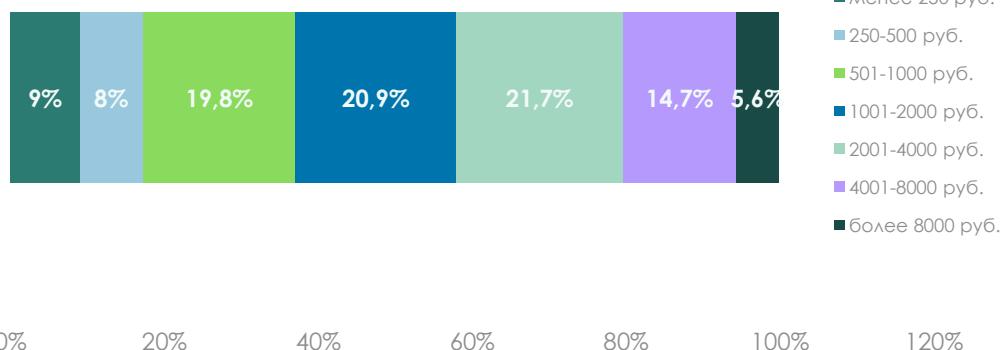


Карта трасс ГК «Мишина гора»

Самые дорогие направления РФ и траты в руб./сутки



Средние туристические траты по картам на человека в день – макро территория «Большой Алтай», в %



Траты туристов по туристическим направлениям

Попадание Белокурихи в топ-3 самых дорогих курортов России (наряду с Сочи - 2 482 руб./день и Анапой - 2 197 руб./день) свидетельствует о успешном позиционировании курорта в премиальном сегменте. Это особенно важно, учитывая географическую удаленность от основных туристических потоков.

В отличие от классических морских курортов (Сочи, Анапа), Белокуриха занимает уникальную позицию крупнейшего бальнеологического курорта за Уралом. Курорт позиционируется как альтернатива европейским санаториям, что подтверждается высокими карманными расходами туристов.

Согласно исследованию ВТБ на базе ИИ-сервиса "Геоплатформа", Белокуриха заняла третье место в рейтинге самых дорогих российских курортов по карманным расходам туристов. Средние ежедневные траты в Белокурихе составляют 2 132 рубля на человека при средней продолжительности отдыха 11 дней.

Туризм в Алтайском крае показывает медленный рост, с умеренным ростом доходов КСР

	2023	2024	Динамика
Число размещенных лиц в Алтайском крае	907 816	905 012	- 0,31%
Число ночевок в КСР	3 955 582	3 972 900	0,4%
Средняя длительность размещения, в днях	4,2	4,3	2,3%
Доходы коллективных средств размещения от предоставляемых услуг без НДС, акцизов и аналогичных платежей, тыс руб.	15 007 941	16 837 078	12,2%
Доходы КСР на ночевку, руб	3 793	4 237	11,7%

Рост после эпидемии COVID19

График показывает две линии: темно-зеленую (для количества ночевок) и светло-голубую (для доходов на ночевку). Легенда внизу: темно-зеленый кружок — Динамика количества ночевок; светло-голубая линия — Динамика доходов на ночевку.

Год	Динамика количества ночевок	Динамика доходов на ночевку
2018	12%	6%
2019	11%	11%
2020	-36%	67%
2021	-6%	105%
2022	29%	11%
2023	19%	5%
2024	11,7%	0,4%

- Сравнивая 2023 и 2024 года, количество размещенных лиц в КСР незначительно сократилось.
- При этом число ночевок проведенных в Алтайском крае остался на уровне 2023 года, показывая незначительный рост в 0,4%.
- Доходы КСР от предоставляемых услуг и на ночевку возросли на 12,2% и 11,7% соответственно, что демонстрирует умеренно-медленный рост

Медленный рост доходов КСР и стагнация числа размещенных лиц в Алтайском крае год к году является следствием недостатка современных гостиничных объектов, особенно в высокий сезон

Загрузка качественных гостиничных проектов



Номерной фонд отеля

~49-78%



Среднегодовая загрузка
отелей-конкурентов на Алтае

49%



Олимп
Парк

44
номера

58%



Cosmos
Collection
Altay Resort

138
номеров

62%



Марынин
Остров

39
номеров

74%



Grand
Chalet
Altay

55
номеров

78%



Altay Village
Teletskoe

23
номера

Прогноз развития туристического потока Алтайского Края

- Основными драйверами спроса является развитие внутреннего туризма на фоне ограничений выездного туризма.
- Строительство новых качественных средств размещения 3*-4*-5* позволит привлечь неудовлетворенный спрос.
- Рост турпотока также возможен за счет маркетинговых кампаний для целей популяризации Алтая.

Стратегия развития "Большой Алтай"

В мае 2025 года заместитель председателя правительства РФ Дмитрий Чернышенко утвердил межрегиональную схему территориально-пространственного планирования "Большой Алтай". Стратегия объединяет три региона: Алтайский край, Республику Алтай и Кемеровскую область.

Согласно разработанной стратегии, к 2030 году ожидается:

Общий турпоток макротерритории: 7,3 миллиона человек (рост на 76% с 4,2 млн в 2024 году)

- Турпоток в Алтайский край: 2,52 миллиона человек
- Турпоток в Республику Алтай: 2,05 миллиона человек
- Турпоток в Кемеровскую область: 2,7 миллиона человек

Ключевые направления развития в Алтайском крае

Стратегия выделяет три приоритетных направления для развития туризма в регионе:

- Степные озера Алтая - развитие пляжного и оздоровительного туризма
- Горная Колывань - историко-культурный и промышленный туризм
- Предгорья Алтая - санаторно-курортное лечение и экотуризм

Особое внимание уделяется развитию знаковых объектов, таких как Денисова пещера и проект "Бийск купеческий".

Прогноз туристического потока Региона

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Рост турпотока	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Прогнозирование спроса после 2032 представляется затруднительным, поэтому за реалистичных прогноз принятые значение естественного прироста в размере 0,5% в го.

Цены на гостиничные номера (справочно)

На камушках

Кедровый

Июль 2025							Июль 2025						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽
7	8	9	10	11	12	13	7	8	9	10	11	12	13
12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽
14	15	16	17	18	19	20	14	15	16	17	18	19	20
12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽
21	22	23	24	25	26	27	21	22	23	24	25	26	27
12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽	Q	Q	Q	Q	Q	12.6K ₽
28	29	30	31				28	29	30	31			

Россия

Сентябрь 2025							Октябрь 2025						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	
1	2	3	4	5	6	7			1	2	3	4	
14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽			14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	
8	9	10	11	12	13	14	6	7	8	9	10	11	
14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	
15	16	17	18	19	20	21	13	14	15	16	17	18	
14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	
22	23	24	25	26	27	28	20	21	22	23	24	25	
14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	
29	30						27	28	29	30	31		
14500 ₽	14500 ₽						14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽	14500 ₽		

Сентябрь 2025							Октябрь 2025						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Пт	Сб
1 11.6K ₽	2 11.6K ₽	3 11.6K ₽	4 11.6K ₽	5 11.6K ₽	6 11.6K ₽	7 11.6K ₽	1 10.6K ₽	2 10.6K ₽	3 10.6K ₽	4 10.6K ₽	9 10.6K ₽	10 10.6K ₽	11 10.6K ₽
8 11.6K ₽	9 11.6K ₽	10 11.6K ₽	11 11.6K ₽	12 11.6K ₽	13 11.6K ₽	14 11.6K ₽	7 10.6K ₽	8 10.6K ₽	9 10.6K ₽	10 10.6K ₽	11 10.6K ₽	12 10.6K ₽	13 10.6K ₽
15 11.6K ₽	16 11.6K ₽	17 11.6K ₽	18 11.6K ₽	19 11.6K ₽	20 11.6K ₽	21 11.6K ₽	13 10.6K ₽	14 10.6K ₽	15 10.6K ₽	16 10.6K ₽	17 10.6K ₽	18 10.6K ₽	19 10.6K ₽
22 10.6K ₽	23 10.6K ₽	24 10.6K ₽	25 10.6K ₽	26 10.6K ₽	27 10.6K ₽	28 10.6K ₽	20 10.6K ₽	21 10.6K ₽	22 10.6K ₽	23 10.6K ₽	24 10.6K ₽	25 10.6K ₽	26 10.6K ₽
29 10.6K ₽	30 10.6K ₽						27 10.6K ₽	28 10.6K ₽	29 10.6K ₽	30 10.6K ₽	31 10.6K ₽		

Август 2025							Сентябрь 2025						
пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс	пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
					1	2	3			4	5	6	7
					15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽			14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽
4	5	6	7	8	9	10			9	10	11	12	13
15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽			14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽
11	12	13	14	15	16	17			15	16	17	18	19
15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽			14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽
18	19	20	21	22	23	24			22	23	24	25	26
15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	15 500 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽		14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽
25	26	27	28	29	30	31			29	30			
14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽	14 300 ₽			13 700 ₽	13 700 ₽			

Эхо

Наличие мест на 4-31 июля для 2 взрослых		1 октября	31 октября	2 взрослых
4 июля	31 августа	2 взрослых		
<p>На выбранные и соседние даты нет предложений для 2 взрослых</p> <p>Измените количество гостей или посмотрите другие предложения</p>		<p>На выбранные и соседние даты нет предложений для 2 взрослых</p> <p>Измените количество гостей или посмотрите другие предложения</p>		
Найти другие предложения		Найти другие предложения		

Курорт Белокуриха

Цена (за 12 суток)

121 680 руб.

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)

Беловодье

Июль 2025							Август 2025						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
1	2	3		4	5	6					1	2	3
				13500 ₽		12500 ₽					13500 ₽	13500 ₽	12500 ₽
7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10
12500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	12500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽
14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17
14500 ₽	14500 ₽	14800 ₽	14500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽
21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24
13500 ₽	14500 ₽	14800 ₽	14500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽	13500 ₽
28	29	30	31				25	26	27	28	29	30	31

Жемчужина Белокуриха

Сентябрь 2025							Октябрь 2025						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
1	2	3	4	5	6	7			1	2	3	4	5
10250 ₽	8500 ₽	8500 ₽	10250 ₽	10250 ₽	10250 ₽	10250 ₽			7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	8850 ₽	8850 ₽
8	9	10	11	12	13	14	6	7	8	9	10	11	
10250 ₽	8500 ₽	8500 ₽	10250 ₽	10250 ₽	10250 ₽	10250 ₽	8850 ₽	8850 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	8850 ₽
15	16	17	18	19	20	21	13	14	15	16	17	18	19
8500 ₽	8500 ₽	8500 ₽	8500 ₽	10250 ₽	8500 ₽	8500 ₽	8850 ₽	8850 ₽	7350 ₽	7350 ₽	8850 ₽	8850 ₽	8850 ₽
22	23	24	25	26	27	28	20	21	22	23	24	25	26
8500 ₽	8500 ₽	8500 ₽	8500 ₽	8500 ₽	8500 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽	7350 ₽
29	30						27	28	29	30	31		

3. Анализ концепции Проекта



Согласно концепции Заказчика:

- **Корпуса 1 и 3** будут позиционироваться как отель категории 4*
- **Корпус 2** будет выведен в продажу как отель категории 4*
- **Корпус 4** будет позиционироваться как отель категории 5*

Все отели будут находиться под управлением **ZONT Hotel Group**

- Корпус **Wellness/Health** будет находиться вне периметра отеля под управлением профильного оператора ((в стадии переговоров)



Проект предполагается реализовать в 2 очереди:

1 очередь – корпус 1 и 2 (4 кв. 2027 г.)

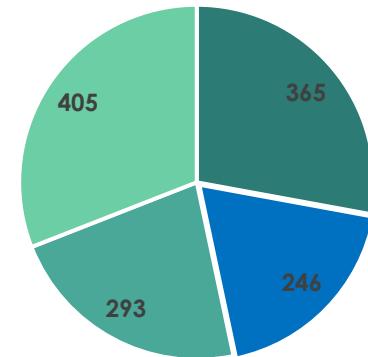
2 очередь – корпус 3 и 4 (2 кв. 2028 г.)

Начало операционной деятельности: + 3 месяца от сдачи.

Описание концепции (по данным Заказчика)

Общий номерной фонд будет представлен 1309 номерами различных категорий.

- 1/FAMILY. Семейный
- 2/BUSINESS. Бизнес
- 3/DIGITAL. Цифровой
- 4/LEGEND. Легенда



По состоянию на 07.2025 открыты продажи номеров в Корпусе 1.

Утверждена концепция 1-й и 2-й очереди Проекта.

Концепции Корпуса 4 находится на финальной стадии проработки.



Natura Hotel (Алтай)



Grand Chalet Altay (Алтай)

Marine Garden Sochi Hotel&SPA 5* (Сочи)



Планировки типового этажа и апартаментов

Управляющая компания

Согласно концепции отель будет управляться профессиональным отельным оператором – **Zont Hotel Group**.

В настоящее время под управлением находятся 22 гостиницы в сегменте 3*, 4* и 5*.

Следует отметить, что Zont Hotel Group уже **имеет опыт работы в Алтайском крае**, где управляет 2 объектами категории 5*:

- **Natura Hotel**
- **Grand Chalet Altay**

Наиболее близкий проект по концепции:

Marine Garden Sochi Hotels and Spa

Концепцией предполагается строительство двух корпусов на 1 600 номеров общей площадью 25-67 кв. м. Территория комплекса – более 3 га.

Строительство и продажи ведутся согласно ФЗ-214.

Вывод: согласно открытым данным команда Zont Hotel Group обладает опытом работы в регионе Проекта а также опытом сопровождения сопоставимых проектов в других регионах РФ.

К рискам отельного оператора стоит отнести меньшую узнаваемость бренда по сравнению с лидерами российского рынка и отсутствию в настоящее время в портфолио компании действующих отелей с большим номерным фондом, расположенных в схожих дестинациях.

Согласно данным Zont в ближайшее время планируются к открытию объекты в Санкт-Петербурге и Москве, отель под брендом Ramada в Сочи. Проекты «Нескучный сад» и «Livingston» планируются к открытию в 2026 и 2027 гг.

Обзор проекта. Инфраструктура

1 корпус

Детский центр – около 200 м²

3 корпус

Кибер центр – 200м²

4 корпус

Верхний этаж - Бар - Лаунж зона

Бильярд, Летняя терраса

1 этаж – обособленная часть
ресторана – Караоке бар

1 корпус

1233 м²

Бассейн + 3 купели

3 сауны

Хамам

Массажные кабинеты – 2

Тренажерный зал

Зал групповых занятий

2 корпус

Бассейн: 47,6 м общая

Хамам: 20 м²

Зал контрастных процедур: 48,6 м²

Сауна: 19 м²

Сауна:14 м²

Массаж: 19 м²

Массаж: 18 м²

Лобби: 66,2 м²

3 корпус

СПА с бассейном и купелями, с
акцентом на массаж. Общая
площадь– 513 м².

4 корпус

3 500 м²

Бассейн – 55 м, джакузи,

Сауны, хамам, ледяная комната.

Серфинг-центр с бассейном-волной



Также планируется к реализации:

3 корпус

Туристический Центр

Прокат

Коворкинг

4 корпус

Медицинский центр

1 корпус

Ресторан на 200 посадочных мест «Шведский

стол» на 335 м² – зал

Ресторан фаст-фуд. 125,4 м² – зал

2 корпус

1 Этаж - Ресторан на 150 посадочных мест,
площадью 302,1 м²

Лобби бар: Площадь 70,9 м².

Бар на 9-м этаже с террасой, 134 м²

3 корпус

Гастромаркет – 300 м²

4 корпус

Лобби бар – 30 посадочных

Ресторан – 250 посадочных

2 корпус

BallRoom: 576 м²

Малый зал: 164,1 м²

Угловой конференц зал: 99,6 м²

Класс: 83 м²

Класс: 63,5 м²

Переговорная: 41,4 м²

Переговорная: 41,2 м²

Префранкшен: 204,6 м²

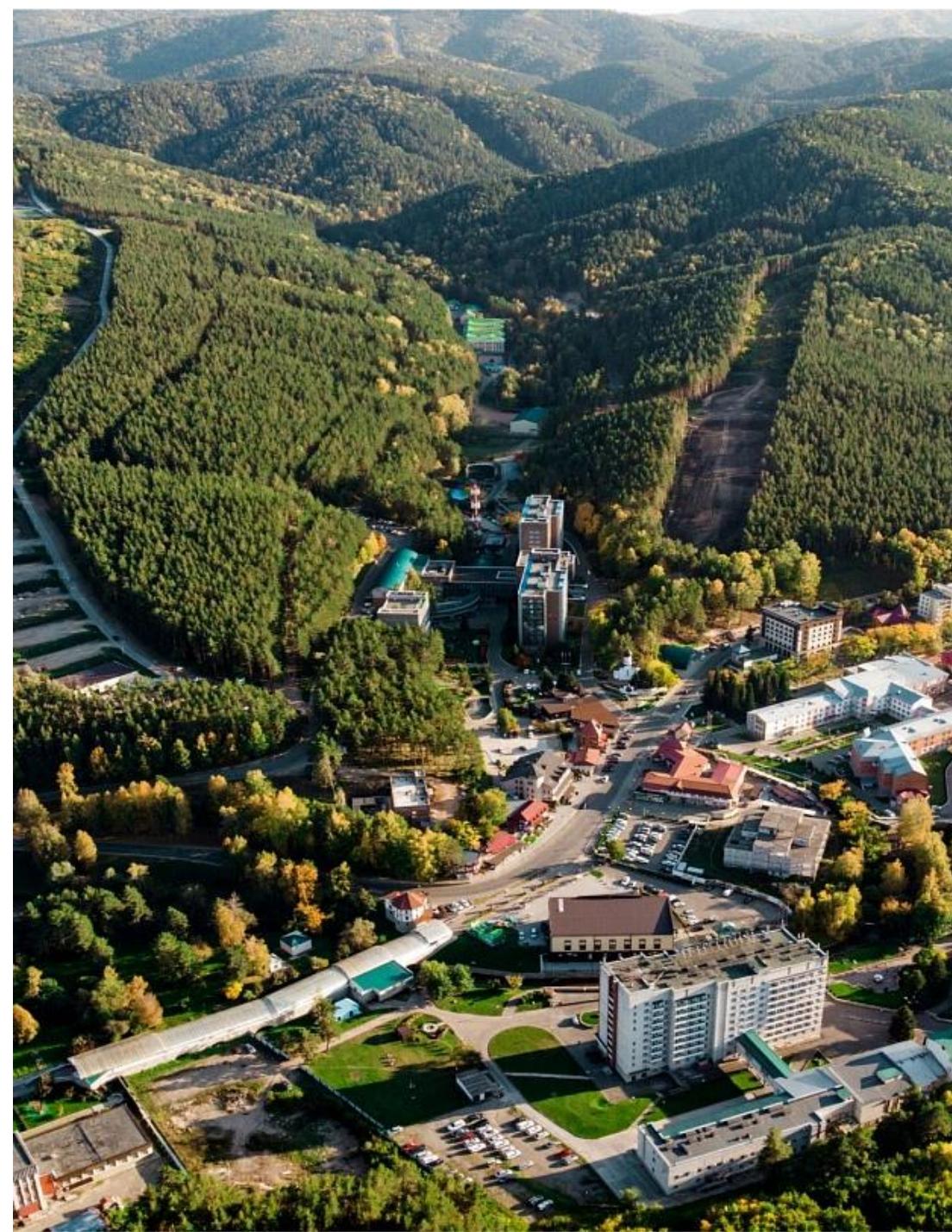
Анализ показателей позволяет сделать вывод, что будущий проект будет обладать развитой и комплексной инфраструктурой, полностью удовлетворяющей потребности клиентов. Кроме того, он сможет занять лидирующие позиции и стать серьёзным конкурентом для ближайших отелей.

Пиковое распределение гостей комплекса летний период, загрузка 92,5%



Модель для инвесторов

3.1



С учетом пиковой заполненности отелей и санаториев в г. Белокурихе (до 80% в «средний сезон» и более 100% в высокий/пиковый сезон наш прогноз по загрузке корпуса 1 составит:

ГОД	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Загрузка	50%	55%	60%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	70%	70%

ADR в ценах 2025 года будет находиться в интервале 13.500 - 15.000 руб.

Рост стоимости номера в будущие периоды прогнозируется на уровне роста инфляции ЦБ РФ +2% (исторически недооцененный рост инфляции в среднесрочном периоде составляет 3-3,5%), таким образом ADR составит:

ГОД	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
ADR (т.р.)	15,9	17,8	19,8	21,0	22,3	23,6	25,1	26,6	28,1	29,8	31,6

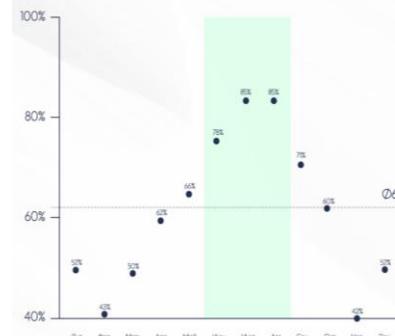
Концепцией отеля предусматривается **получение собственниками части дохода от прочих центров формирования прибыли (F&B, стрит-ритейл и пр.).**

Так как конфигурация общей инфраструктуры еще не определена мы прогнозируем доходы от прочих статей дохода в **30% от дохода номерного фонда.**

Доля прибыли, приходящейся на собственников определена как **15% от выручки.**

Ожидаемая загрузка и ADR

Карлуу:



Бирюзовая Катунь:

ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ		
Пессимистичный		Оптимистичный
Тип апартамента	Стандартный однокомнатный	Стандартный однокомнатный
Площадь, кв.м.	35 кв.м.	35 кв.м.
Стоимость апартамента с учетом коэф. 0,5 для балкона	13 084 950	13 084 950
Стоимость суточного размещения в стиле, руб.	12 000	15 000
Средняя загрузка отеля по году, %	55%	75%
Расходы на эксплуатацию и сервисное управление, %	40%	40%
Доход от аренды в год, руб.	2 400 000	4 095 000
Прибыль от аренды в год, руб.	1 440 000	2 457 000
Прибыль от аренды в месяц, руб.	120 000	204 750
Срок окупаемости, лет	9 лет	5,3 лет

Alean Select Архыз:

Месяц	Дней	Загрузка	Дней загрузки	Ср. цена	Прибыль, руб.
Январь	31	99%	30	33 000	990 000
Февраль	28	98%	27	28 000	784 000
Март	31	63%	20	17 800	356 000
Апрель	30	54%	16	14 300	228 000
Май	31	75%	23	15 500	356 500
Июнь	30	50%	15	14 300	214 500
Июль	31	53%	16	14 300	228 800
Август	31	53%	16	13 600	217 600
Сентябрь	30	60%	18	14 000	252 000
Октябрь	31	54%	17	13 800	234 600
Ноябрь	30	60%	18	14 800	266 400
Декабрь	31	90%	28	35 000	980 000
Всего	365	67%	244	19 000	5 108 400

Основные предпосылки модели (для инвесторов)

Модель учитывает уровень инфляции

Период:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Инфляция накопл. (прогноз ЦБ РФ)	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,33	1,39	1,44	1,50	1,56	1,62	1,69
Инфляция (прогноз ЦБ РФ)	9%	5,40%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%

Учитывая системное расхождение прогноза ЦБ и фактической инфляции в среднесрочном периоде мы прогнозируем увеличение стоимости номера на величину выше официального уровня инфляции:

Период:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Средняя стоимость номера относительно уровня 2025 г.	1,00	1,08	1,15	1,22	1,30	1,37	1,46	1,54	1,64	1,74	1,84	1,95	2,07	2,19
Δ роста стоимости номера и среднеср.прогноза ЦБ по инфляции	3,5%	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Рост ст-ти номера (в % за период)	13%	8%	7%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%

Средняя стоимость номера в ценах 2025 года определена в 14,5 тыс. руб. (без учета НДС, ставка НДС – 0%)

Помимо инфлирования к данной цене применены следующие коэффициенты:

в 1-й год работы: -10%; 2-й год работы: -5%; в 3-й («модельный») год и далее понижающие коэффициенты не применяются

Таким образом, ADR в абсолютных цифрах составляет:

Период:	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
ADR (тыс. руб.)	16,0	17,9	19,9	21,1	22,4	23,7	25,2	26,7	28,3	30,0	31,8

Загрузка объекта после вывода всех корпусов гостиничного комплекса и выхода на проектные показатели (2032 г.) рассчитана исходя из загрузки КСР г. Белокурихи с поправочными коэффициентами:

летний период: максимальная загрузка в 95%; зимний, остальные месяцы: -10%.

После выхода на проектные показатели мы ожидаем слабый рост загрузки на уровне +0,5% в год.

Показатели загрузки объекта:

Период:	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Загрузка (в %)	40,1%	44,4%	57,0%	70,0%	72,5%	73,0%	73,5%	74,0%	74,5%	75,0%	75,5%

Основные предпосылки модели (для инвесторов)

Выручка объекта, приходящаяся на собственников объекта состоит из выручки номерного фонда (НФ), а также выручки от других центров прибыли отеля.

Учитывая формат и категорию (4*) отеля, прогнозируется следующая выручка номерного фонда (НФ) и **основные показатели деятельности в расчете на номер:**

Период:	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Загрузка (в %)	40,1%	44,4%	57,0%	70,0%	72,5%	73,0%	73,5%	74,0%	74,5%	75,0%	75,5%
ADR (в абс. ценах)	16,0	17,9	19,9	21,1	22,4	23,7	25,2	28,3	16,0	30,0	31,8
Выручка НФ (тыс. руб.)	2 337,9	2 896,1	4 147,5	5 402,8	5 931,7	6 330,9	6 756,7	7 210,8	7 695,1	8 211,5	8 762,2
Расходы на УК от выручки НФ (50% от выручки)	(1 169,0)	(1 448,0)	(2 073,8)	(2 701,4)	(2 965,8)	(3 165,5)	(3 378,4)	(3 605,4)	(3 848,5)	(4 106,7)	(4 381,1)
Прибыль собственника до налогообложения (тыс. руб.)	1 169,0	1 448,0	2 073,8	2 701,4	2 965,8	3 165,5	3 378,4	3 605,4	3 848,5	4 106,7	4 381,1

Терминальная стоимость проекта, рассчитанная через для 10-го года работы рассчитана из следующих предпосылок:

Ключевая ставка: 7,5-8,5%; премия к ключевой ставке: 2-3%, CapRate 10,5%.

Стоимость типового лота определена в 18 млн руб. (по данным Заказчика) на дату составления отчета (2025 г.)

Учитывая распространенность систем рассрочки в сопоставимых проектах для активизации продаж (используются во всех проектах-аналогах) мы считаем возможным рассчитать возможность рассрочки по схеме 50%/25%/25% (50% - первоначальный взнос, остальную сумму покупатель должен внести до даты РВЭ).

Таким образом, СФ без учета налогов (величина которых может быть оптимизирована через налогообложение по системе УСН, ЗПИФ и пр. распространенные инструменты снижения налоговой нагрузки) составит:

Период	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
NPV (тыс. руб.) 495 (ставка дисконтирования 15%)	-9 000	-4 500	-4 500	1 169	1 448	2 074	2 701	2 966	3 166	3 378	3 605	3 849	4 1077	46 106
	покупка объекта с рассрочкой				Получение дохода от операционной деятельности									Терминальная стоимость

Основные предпосылки модели (для инвесторов)

Прочие факторы:

Котловой метод начисления доходов для инвесторов всех корпусов VS для инвесторов каждого корпуса в отдельности

В связи с котловым методом распределения прибыли между инвесторами всех очередей гостиничного комплекса возможно замедление роста операционных показателей в период введения в эксплуатацию корпусов 2,3 и 4. При разделении начисления дохода по очередям (3 очереди) **возможно прогнозировать более быстрый выход на плановые показатели в части загрузки.**

Улучшение имиджа локации

Как показывает практика развития сопоставимых курортов, рост качественного предложения и масштабные вложения в инфраструктуру (как в части аттракторов, так и транспортную инфраструктуру) существенно увеличивает инвестиционную привлекательность локации в среднесрочном и долгосрочном периодах.

Для консервативной финансовой модели мы не рассчитываем влияние данного показателя на Проект, но отмечаем, что **при реализации уже анонсированных проектов в Белокурихе возможен рост операционных показателей и терминальной стоимости лотов в Проекте до 15%.**

Прочие доходы

Одной из опций, рассматриваемых Заказчиком, является возможность предоставления инвесторам получения части дохода, рассчитываемого как часть выручки прочих центров формирования прибыли в отеле.

Учитывая формат отеля мы прогнозируем долю выручки прочих центров формирования прибыли в размере 30-35% от выручки НФ.

Доля переменных затрат ЦФП составляет до 70% (включая ФОТ, административные расходы, food cost и т.д.), при этом максимальная доля, приходящаяся на инвесторов может быть определена как 5%.

Таким образом, при реализации данной схемы распределения доходов **возможно будет прогнозировать увеличение операционных показателей и терминальной стоимости на 1-1,5% .**

Выводы:

При консервативном подходе:

IRR 15%

PBP 7,5 лет

При реализации реалистичного сценария:

IRR 18%

PBP 6,7 лет

Команда Консультанта оценивает реалистичным достижение объектом RITALTA заявленных в маркетинговых материалах показателей, в т.ч.:

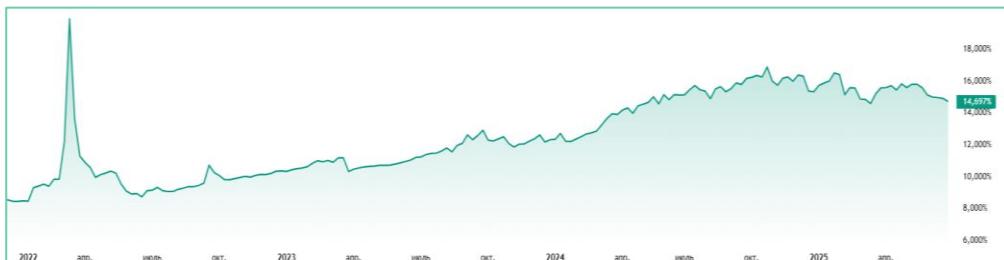
- **Достижения показателя загрузки в 70%**
- **Достижения показателя ADR более 20 тыс. руб. на 3-й год работы (модельный год)**
- **Подтверждает реалистичность расходов на управление в размере 50% от общей выручки**

При сохранении текущих трендов на:

1. Уменьшение ключевой ставки ЦБ РФ (согласно последнему опубликованному среднесрочному прогнозу ЦБ РФ от 25 апреля 2025 г.):

Год:	2025	2026	2027-
Ключевая ставка (%):	19,5-21,5	13,0-14,0	7,5-8,5

2. Сопоставимого уменьшения «безрисковой ставки» (доходность 10-летних ОФЗ):



Проект становится интересен большинству частных инвесторов при ставке дисконтирования 15% (NPV > 0).

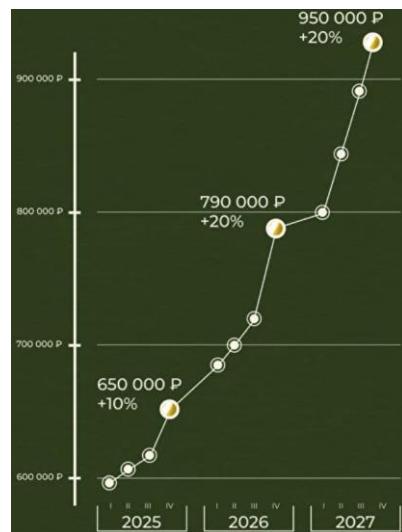
В связи с этим мы прогнозируем увеличение интереса частных инвесторов к проекту, учитывая:

- стабилизацию экономической ситуации;
- понятную операционную модель бизнеса;
- имеющийся на рынке дефицит качественного отельного предложения в г. Белокуриха;
- предпосылки к росту туристского потока на Алтай в будущие периоды.

ВЫВОДЫ

К ключевым рискам Проекта относятся:

- рост качественного предложения, в том числе проектов со схожей операционной моделью как на Алтае, так и в соседних регионах (Новосибирская и Кемеровская области);
- реализацию в сопоставимых дестинациях в Алтайском крае и респ. Алтай комплексных проектов развития в том числе с привлечением мер государственной поддержки (ОЭЗ ТРТ) и/или при поддержке ведущих банков;
- снижение интереса целевой аудитории проекта после запуска новых проектов в Белокурихе-Горной;
- риски масштабного отельного проекта (более 1 000 номеров), включая риски, связанные с заполняемостью объекта в низкий и средние сезоны, а также риски, связанные с необходимостью привлечения большого количества персонала (кадровые и сервисные риски).
- Экономическая нестабильность и ограниченный спрос на инвестиции в недвижимость в российской юрисдикции со стороны частных инвесторов.



Команда Консультанта допускает увеличение стоимости квадратного метра в Проекте до заявленных показателей при:

- сохранении имеющихся трендов на популяризацию внутреннего туризма;
- сохранению существующих тенденций и динамики продаж в сегменте инвестиционной гостиничной недвижимости;
- Сохранению темпов роста инфляции согласно среднесрочному прогнозу ЦБ РФ.

6 лет

окупаемость первоначальных вложений от сдачи в аренду

> 2 000 000 Р

Пассивного дохода в год прибыли от сдачи номера в аренду

214 ФЗ

ваши инвестиции защищены федеральным законодательством

Команда Консультанта допускает достижение инвесторами заявленных сроков окупаемости Проекта (payback period) при грамотном использовании инвесторами инструментов рассрочки и/или ипотеки, предлагаемых застройщиком и банком-партнером.

Команда консультанта прогнозирует выход на заявленные показатели на 3-ий (модельный) год работы Проекта при реализации Застройщиком заявленной концепции и грамотном операционном управлении.

Заявленная модель реализации согласно 214-ФЗ несет **ограниченные риски** для инвесторов, по сравнению с альтернативными способами реализации подобных Проектов.

Ключевые показатели эффективности Проекта (промо-материалы)





Настоящий Отчет предоставлен ГК «Жилищная Инициатива» на условиях использования исключительно для сведения Клиента. Информация и рекомендации, содержащиеся в настоящем материале не являются индивидуальной инвестиционной рекомендацией, не подлежат использованию в коммерческих целях, включая продажу, опубликование в средствах массовой информации, размещение в сети Интернет, и ни одна из частей настоящего Отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE-XP (Консультанта). Консультант не несет ответственности за прогнозы, выводы, комментарии, оценки, расчеты, решения, сделанные или принятые третьими лицами на основании информации, содержащейся в настоящем Отчете. Все авторские права, а также иные права на интеллектуальную собственность в отношении Отчета и информации, содержащейся в рабочих бумагах Консультанта, принадлежат Консультанту. ©2025. ООО «КОР ЭКС ПИ». Все права защищены.