



MACON
Real Estate Consultant

**ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЕРСПЕКТИВ
РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКРЫТОГО КЛУБА УПРАВЛЯЕМЫХ
РЕЗИДЕНЦИЙ С WELLNESS-КОНЦЕПЦИЕЙ**

№26019Р

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ | СОЧИ

05.2026

Консалтинговая компания MACON – лидирующая компания в области стратегического консалтинга на рынке недвижимости России и один из самых успешных региональных консультантов в стране. Член Восточно-Европейской Ассоциации Прогнозирования Строительства [EESFA](#). Сотрудниками компании уже реализовано более 450 консалтинговых и исследовательских проектов. Консультанты MACON подготовили стратегии развития земельных активов площадью более 10 000 Га.

Услуги. Консультанты нашей компании решают весь комплекс задач по развитию девелоперских проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости, разработки концепций застройки и бизнес-планирования до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. Одна из основных специализаций консалтинговой компании MACON – это развитие крупных территорий.

Сегменты. Компания MACON работает во всех сегментах недвижимости: жилом, офисном, складском, торговом, гостиничном и курортном. По каждому из них консультанты компании проводят исследования рынков, с краткими результатами которых можно бесплатно ознакомиться на нашем сайте.

География. Наша компания выполняет проекты по всей России, а также в странах ближнего зарубежья. В настоящее время консалтинговые и исследовательские проекты компании были реализованы в 125 российских и 5 зарубежных городах.

Команда. Консалтинговая компания MACON – это команда профессионалов в сфере недвижимости. Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости. Аналитики нашей компании готовят бесплатные обзоры рынков, разрабатывают собственные методики, составляют прогнозы и открыто делятся ими на данном сайте.

Структура. Сегодня компания MACON включает в себя три профильных компании, оказывающих профессиональные услуги в сфере недвижимости: MACON Consulting (консалтинг), MACON Advice (реклама и продвижение), MACON Sales Management (управление продажами).



MACON
Real Estate Consultant



СОДЕРЖАНИЕ

4	Резюме
5	Анализ исходных данных
13	Маркетинговый анализ организованного рынка сдачи в аренду частных резиденций категории 5*
26	Маркетинговый анализ неорганизованного рынка сдачи в аренду частных резиденций бизнес- и элитного классов в Сочи
34	Маркетинговый анализ рынка гостиничных и санаторно-курортных комплексов с медицинской составляющей категории 5* в РФ
47	Конкурентный анализ
63	Прогноз доходной части Проекта
67	Приложение 1. Спецификации проектов на организованном рынке сдачи в аренду частных резиденций категории 5*
83	Приложение 2. Сравнение качественных параметров проектов на организованном рынке сдачи в аренду частных резиденций категории 5*
91	Приложение 3. Спецификации проектов на рынке гостиничных и санаторно-курортных комплексов с медицинской составляющей категории 5* в РФ
122	Приложение 4. Спецификации зарубежных проектов на рынке гостиничных и санаторно-курортных комплексов с медицинской составляющей категории 5*

Целью настоящего исследования является оценка коммерческих перспектив реализации закрытого клуба управляемых резиденций с wellness-концепцией «Панорама», который располагается в Сочи в Лазаревском районе, в селе Волковка (далее Проект). В состав комплекса входит 21 вилла и сопутствующая инфраструктура. Каждая из villas условно разделена на четыре автономные зоны/номера. Соответственно, общее число номеров в рамках Проекта – 84 ед.

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ АНАЛИЗА РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ

- На сегодняшний день санаторно-курортный сегмент в России сформирован 1,7 тыс. объектов. Их общее число медленно сокращается, материальная база не обновляется. Подавляющее большинство объектов не отвечает современным представлениям о комфортном отдыхе.
- Тем не менее, на волне роста турпотока и тренда на здоровый образ жизни спрос на гостиничные и санаторно-курортные комплексы с Wellness и медицинской составляющей высок. Их среднегодовая загрузка составляет 49%, у наиболее качественных объектов – 70%-80%. Средняя рентабельность – 17%, доходы от предоставленных услуг демонстрируют устойчивый рост.
- Дефицит объектов формирует спрос на современные форматы объектов размещения с медицинской инфраструктурой. По нашим данным, в категории 5* насчитывается 11 санаториев и 23 гостиницы с медицинскими центрами в составе. Всего 34 объекта с совокупным номерным фондом 5,2 тыс. ед.
- География объектов обширная, но в качестве основной зоны концентрации выступает побережье Черного моря и курорты КМВ. Многие такие объекты являются модернизированными советскими санаториями. Современные форматы высококлассных гостиниц с медицинскими центрами создаются рядом с Москвой, Санкт-Петербургом и Казанью.

- Операторы гостиничной недвижимости поддерживают тренд оздоровительного отдыха. Azimut, Cosmos, Alean, Amaks и другие развивают направление отелей с медицинской составляющей.
- Медицинские центры в составе отелей преимущественно предлагают услуги поддержания и укрепления здоровья по аналогии с санаториями. Такой подход соответствует ожиданиям клиентов, среди которых наиболее востребованы программы снятия стресса, чек-апы, косметологические процедуры, детокс и подобные.
- TRevPar (выручка в расчете на 1 номер) в среднем приближена к 40 тыс. руб./сут.
- В целом эффективность деятельности отелей с медицинскими центрами оценивается положительно. Среднегодовая загрузка наиболее успешных проектов, как отмечалось ранее, приближена к 70%-80%, что выше показателей классических гостиниц. Высокие значения достигаются главным образом за счет более сглаженной сезонности спроса.

ПРОГНОЗ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

- Базисом для определения TRevPar (выручки в расчете на 1 номер) в Проекте стали значения показателя по ключевым аналогам и конкурентам (по объектам-лидерам среди высококлассных гостиниц и санаториев с медицинской составляющей по всей РФ). Максимальное значение показателя равно 68 тыс. руб./номер/сут., зафиксировано в «Киваче» и может являться целевым ориентиром для Проекта. Среднее значение TRevPar – 43 тыс. руб./номер/сут. Таким образом, реалистичный диапазон показателя для Проекта – от 43 до 68 тыс. руб./номер/сут. Для модели рекомендовано срединное значение TRevPar на уровне 55 тыс. руб./номер/сут.
- По итогам 2024 г. (последнего года, за который доступны данные) заполняемость санаторно-курортных организаций – участников рейтинга «ТОП-100 российских здравниц» в Краснодарском крае составила 77%. Данная величина считается достижимой и для

Проекта в его стабилизационный период (с третьего года его функционирования).

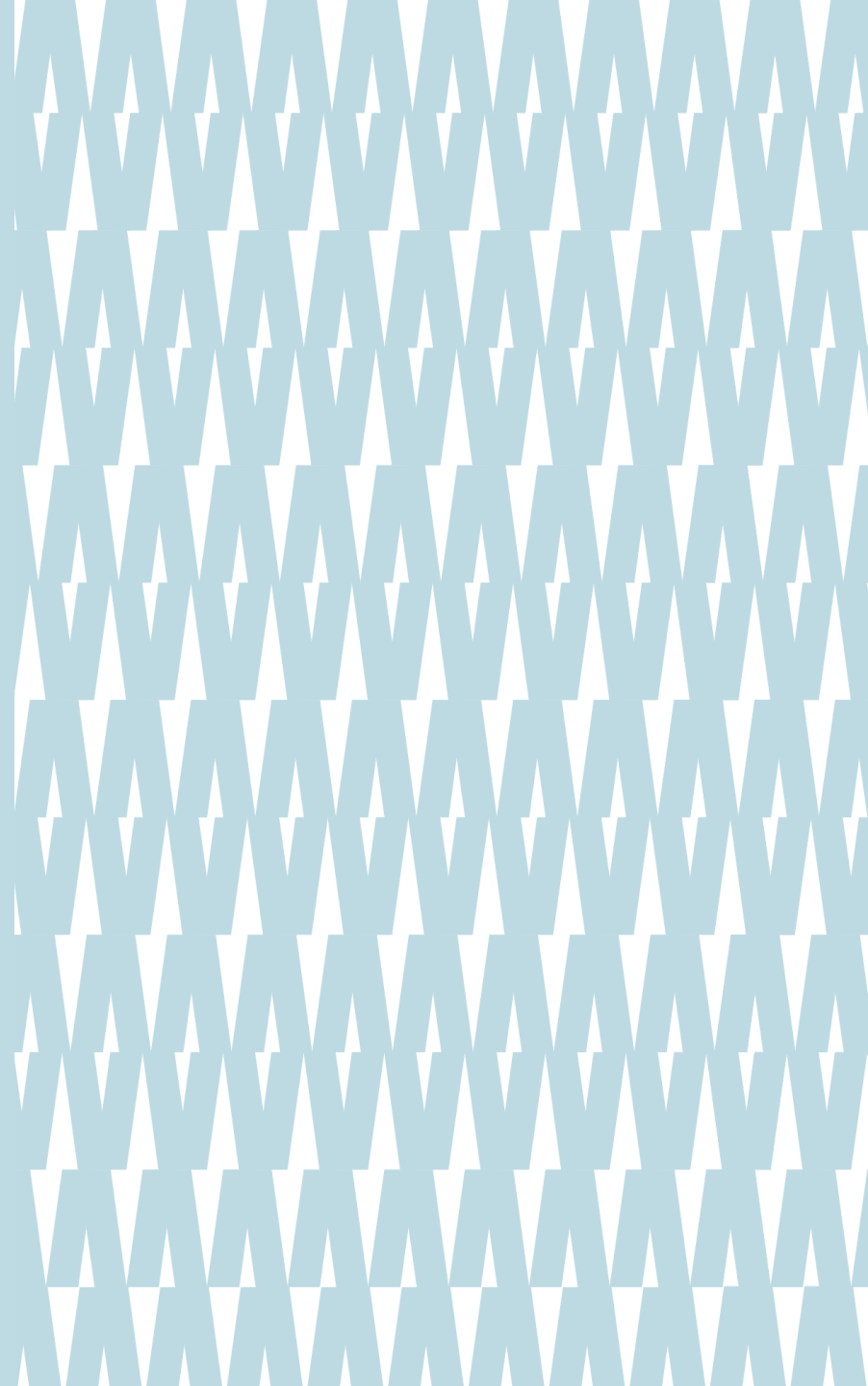
- С учетом прогнозируемой заполняемости и TRevPar общий объем выручки за год с 1 номера будет приближен к 20 млн. руб.

ПРОГНОЗ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
РАСЧЕТЫ НА НА КАЖДЫЙ НОМЕР В РАМКАХ ПРОЕКТА		
ЧИСЛО НОМЕРОВ	ед.	1
ЧИСЛО ДНЕЙ В ГОДУ	ед.	365
МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	365
СРЕДНЕГОДОВАЯ ЗАГРУЗКА	%	77
ФАКТИЧЕСКОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	281
СРЕДНЕГОДОВОЙ TREVPAR	тыс. руб./сут.	55
ВЫРУЧКА	тыс. руб./год	20 075
РАСЧЕТЫ НА НА ВЕСЬ ПРОЕКТ		
ЧИСЛО НОМЕРОВ	ед.	84
ЧИСЛО ДНЕЙ В ГОДУ	ед.	365
МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	30 660
СРЕДНЕГОДОВАЯ ЗАГРУЗКА	%	77
ФАКТИЧЕСКОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	23 608
СРЕДНЕГОДОВОЙ TREVPAR	тыс. руб./сут.	4 620
ВЫРУЧКА	тыс. руб./год	1 686 300

➤ АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

- характеристика локации Проекта
- характеристика основных параметров Проекта





- Объектом настоящего исследования является закрытый клуб управляемых резиденций с wellness-концепцией «Панорама» (далее – Проект), который находится в Сочи в Лазаревском районе, в селе Волковка.
- Удаление Проекта от ближайшего сравнительно крупного населенного пункта (Дагомыса) составляет около 8 км – на автомобиле это расстояние можно проехать за 10-20 минут.
- К Проекту ведут две подъездные дороги от села Волковка: одна – техническая (для персонала и снабжения), вторая – для гостей комплекса. Дорога для гостей будет проходить через лес в стороне от частной жилой застройки.
- Дорога, которая ведет от Волковки к Дагомысу – асфальтированная двухполосная, однако на ее протяжении часто встречаются лежачие полицейские, есть участки с ограничением скорости до 40 км/ч. При необходимости в летние месяцы от Проекта к пляжу Дагомыса будет организован бесплатный трансфер для гостей комплекса.
- Также в районе Дагомыса проходит участок планируемой новой автомобильной дороги Джубга-Сочи. Строительство этой магистрали повысит транспортную доступность Проекта, уменьшит время в пути до центра Сочи и до аэропорта.
- Отличительной чертой локации Проекта является его уединенность, удаление от транспортных магистралей и крупных населенных пунктов. С одной стороны это ограничивает состав коммерческой и развлекательной инфраструктуры в окружении, с другой – создает атмосферу приватности.
- Первичное окружение Проекта со всех сторон составляет лес с густой растительностью.
- Ближайшие объекты коммерческой и досуговой инфраструктуры находятся в селе Волковка на удалении 2-4 км от Проекта. Инфраструктура в селе представлена небольшими продуктовыми магазинами и придорожными кафе, также в селе находится спортивный комплекс с футбольным полем. Более развитая инфраструктура представлена в Дагомысе – рестораны, фитнес-клубы, отделения банков, салоны красоты, пляжи и проч. Также в Дагомысе находится ж/д станция, с которой можно добраться до центра Сочи, Адлера, горных курортов Красной Поляны, а также до других городов региона (Краснодар, Туапсе и др.).



ВИД НА ОКРУЖАЮЩУЮ ТЕРРИТОРИЮ

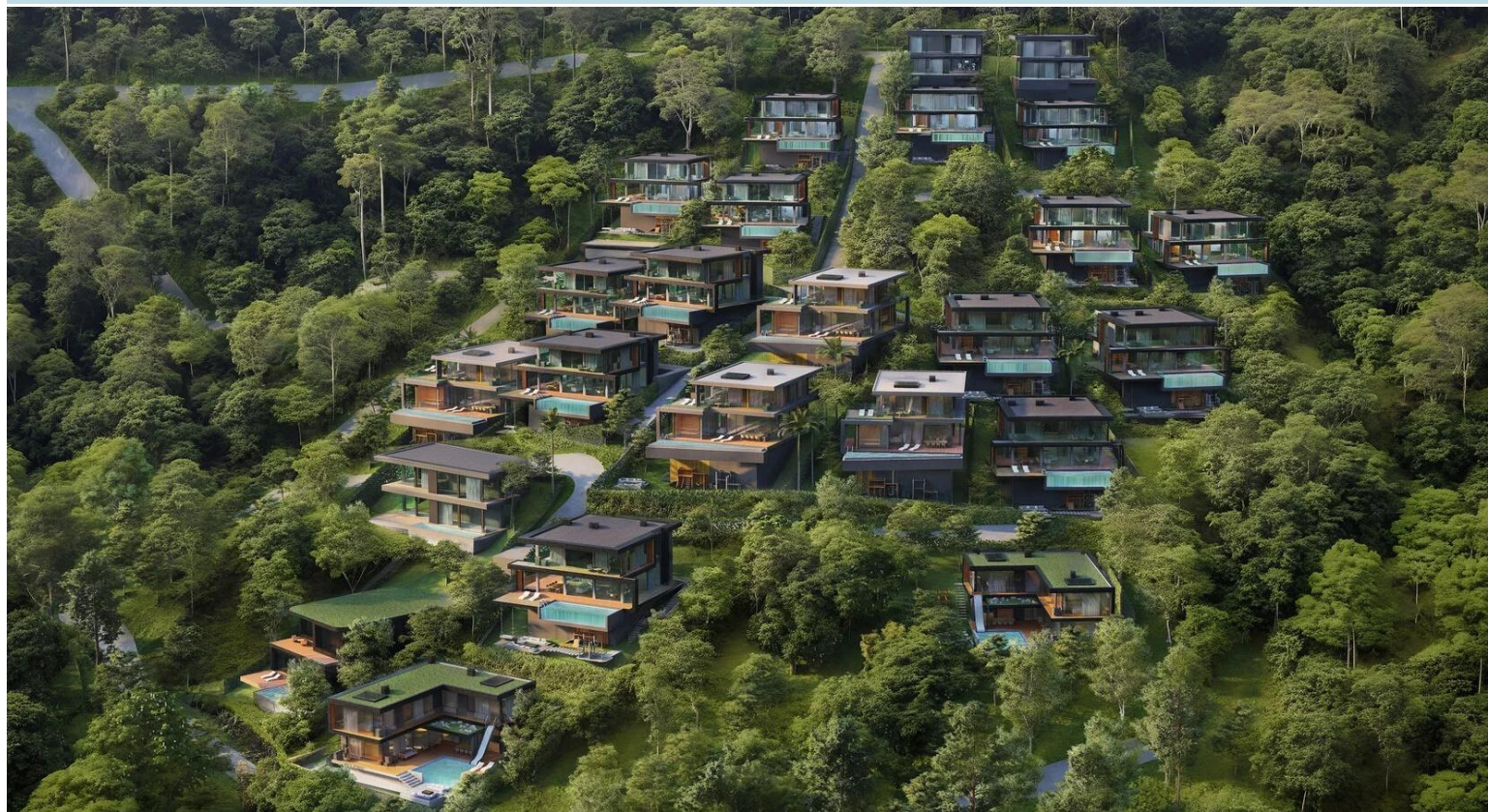




- Проект предполагает строительство 21 виллы шести типов (перечислены в таблице справа). Диапазон общей площади составляет 266-430 кв. м. При этом площадь жилой (закрытой) части вилл составляет 181-296 кв. м (оставшиеся площади – это открытые террасы и балконы).
- В Проекте будет доступна возможность как аренды виллы целиком (базовый вариант сдачи), так и аренды комнат в качестве отдельных номеров. Также будет представлен вариант дуплекс-виллы, где размещение возможно отдельно на первом и втором этажах.
- Виллы в рамках комплекса будут располагаться на склоне, поэтому из всех них будет открываться живописный вид на горы и Барановское озеро. Виллы типа Forest Villa будут располагаться в низине, видовые характеристики для них будут ограничены, но их преимуществом будет максимальная близость к лесу и уединенность.
- В каждом из типов вилл будет по два наземных этажа и по четыре спальни (каждая спальня с своей обособленной ванной комнатой). Также в рамках каждой виллы будут предусмотрены: открытые балконы и террасы, баня/сауна, индивидуальный открытый подогреваемый бассейн, зона отдыха с лежаками, парковочные места, площадка для игр детей, зона барбекю.
- Все виллы отличаются современной архитектурой, панорамным остеклением, высококачественной наружной и внутренней отделкой.
- Территория Проекта будет закрыта, в комплексе предусмотрено круглосуточное видеонаблюдение, на въезде расположится КПП со шлагбаумом.
- В настоящий момент ведется строительство вилл. Начало функционирования Проекта намечено на 2029 год.

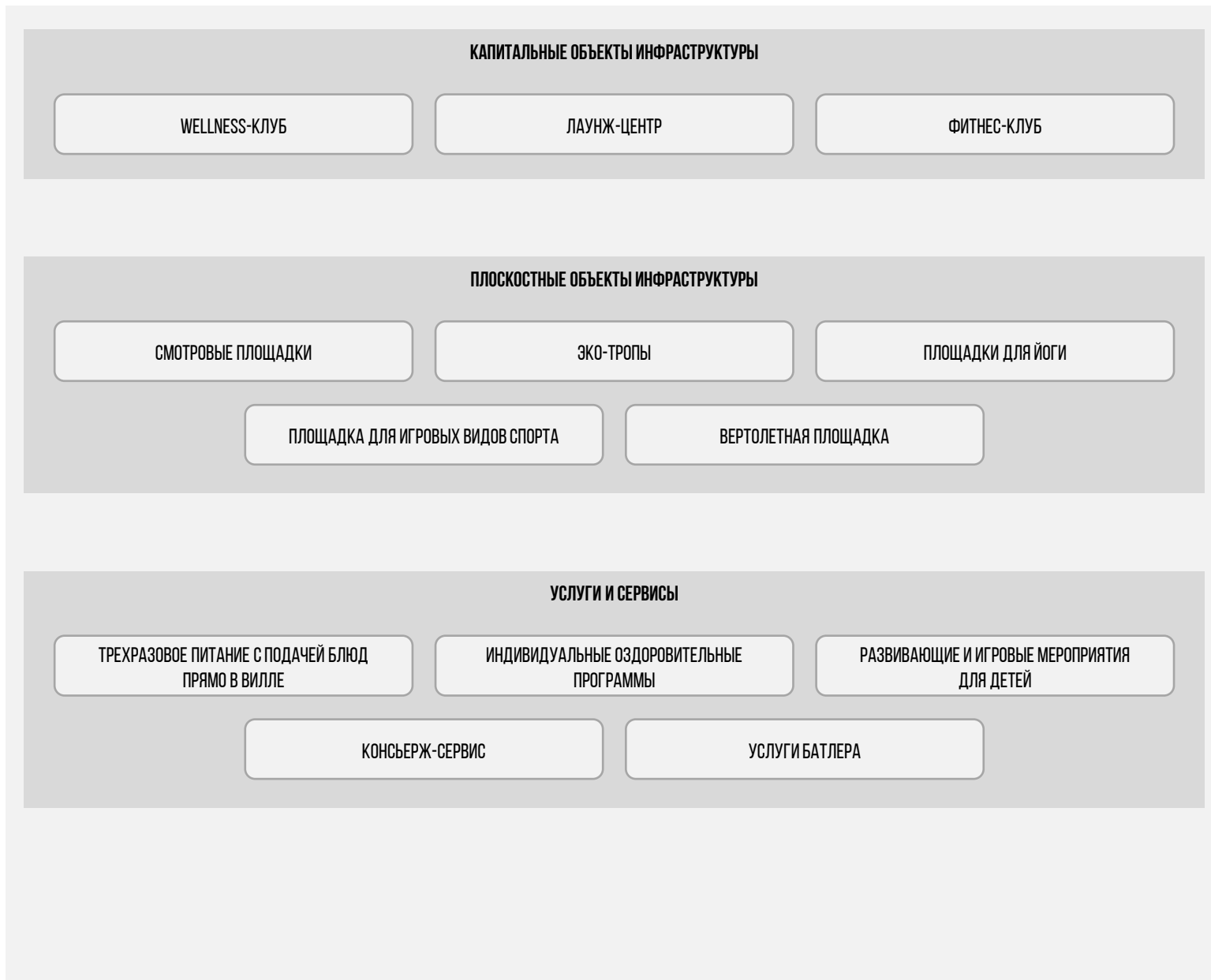
ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА				
ТИП ОБЪЕКТА	ПЛОЩАДЬ ЗАКРЫТЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВИЛЛЫ, КВ. М	ПЛОЩАДЬ ТЕРРАС, БАЛКОНОВ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, КВ. М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВИЛЛЫ, КВ. М	ЧИСЛО СПАЛЕН, ЕД.
Twin Villas	295,5	100,0	395,5	4
Hillside Villa	285,5	94,9	380,4	4
Grand Villa	272,5	157,0	429,5	4
Forest Villa	264,4	70,5	334,9	4
Art Villa	241,1	172,1	413,2	4
Zen Villa	181,3	84,9	266,2	2

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ ВИЛЛ В РАМКАХ ПРОЕКТА



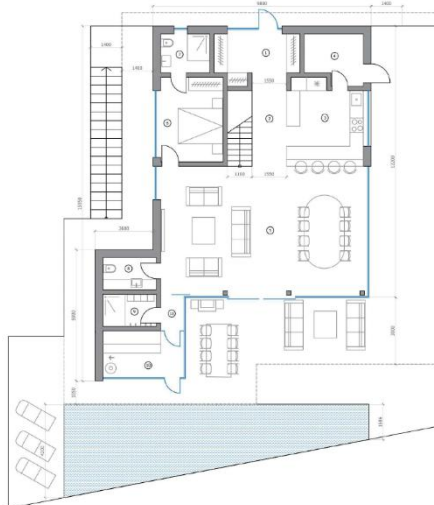


- В стоимость проживания в Проекте будут включены все услуги и пользование инфраструктурой.
- В частности, в рамках комплекса будут представлены следующие капитальные объекты:
 - Wellness-Клуб с процедурными кабинетами и зонами отдыха;
 - лаунж-центр (включает каминный зал, зону отдыха с библиотекой, зону для чаепитий и неформальных встреч);
 - фитнес-клуб с панорамным видом на лес и зоной отдыха на крыше.
- Помимо этого на территории Проекта запланированы следующие плоскостные объекты:
 - смотровые площадки с видом на лес с креслами и лежаками;
 - эко-тропы – проложенные и промаркированные маршруты разной сложности по территории и прилегающему лесу;
 - площадки для йоги (включают регулярные занятия с инструктором);
 - площадка для игровых видов спорта (теннис, бадминтон, волейбол) с видом на лес и горы;
 - вертолетная площадка.
- Услуги в рамках Проекта, включенные в тариф размещения:
 - трехразовое питание с подачей блюд прямо в вилле (шеф-повар и приглашенный нутрициолог разрабатывают меню из локальных эко-продуктов, меняющееся по сезону);
 - оздоровительные программы, разработанные индивидуально для каждого гостя, с полным или частичным отказом от гаджетов, планом питания, активности и восстановления;
 - развивающие и игровые программы для детей на природе (под присмотром, но без навязчивой анимации);
 - консьерж-сервис и услуги батлера (например, доставка продуктов из магазинов и ресторанов, химчистка, покупка билетов и проч.).





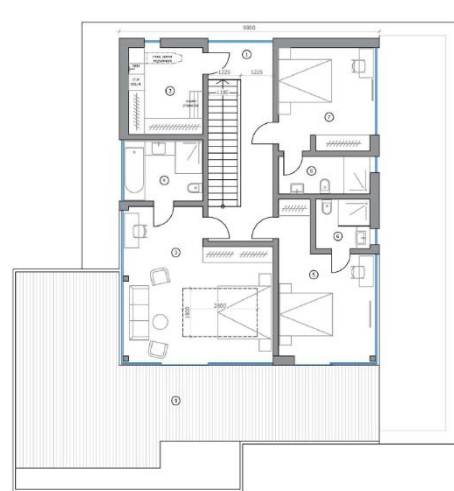
ART VILLA



Планировка

1 ЭТАЖ

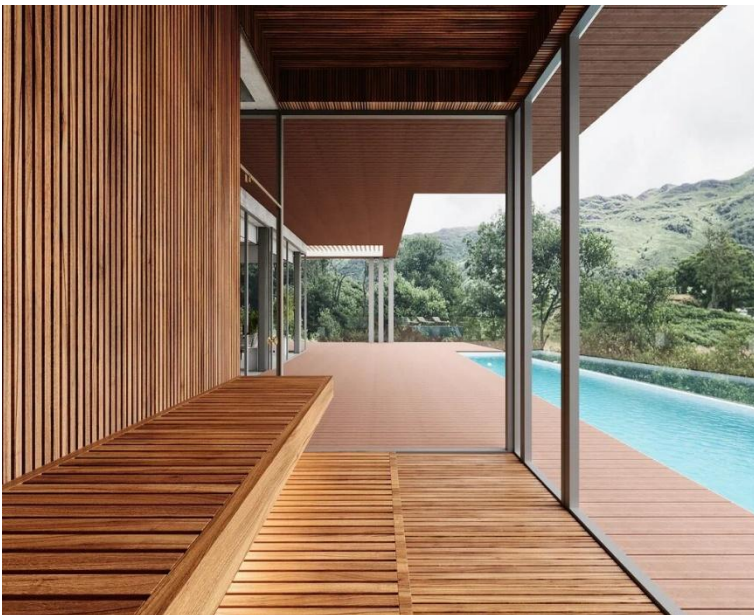
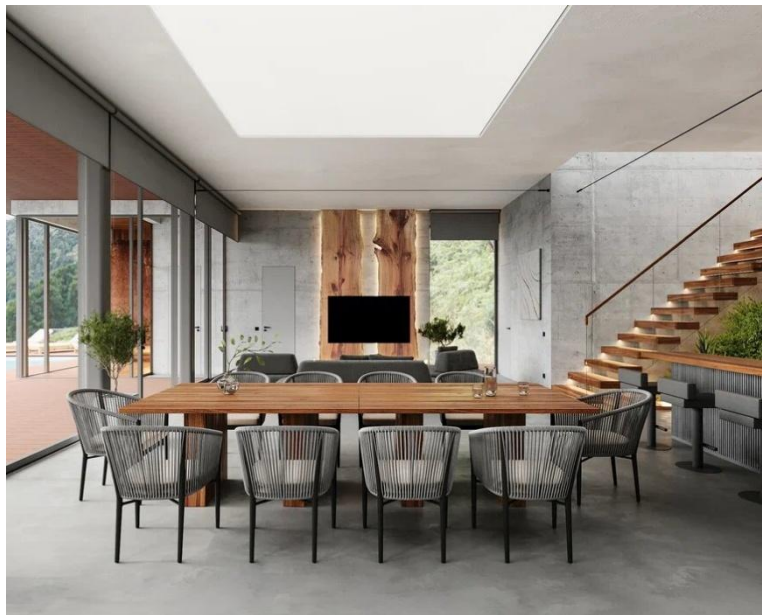
Состав помещений		121.6 м ²
Прихожая	7.2 м ²	1
Холл	10.2 м ²	2
Кухня	12.6 м ²	3
Котельная	5.5 м ²	4
Гостиная	54.8 м ²	5
Спальня	11.1 м ²	6
Санузел	3.8 м ²	7
Санузел	3.5 м ²	8
Душевая	3.5 м ²	9
Сауна	7.8 м ²	10
Холл	1.6 м ²	11



Планировка

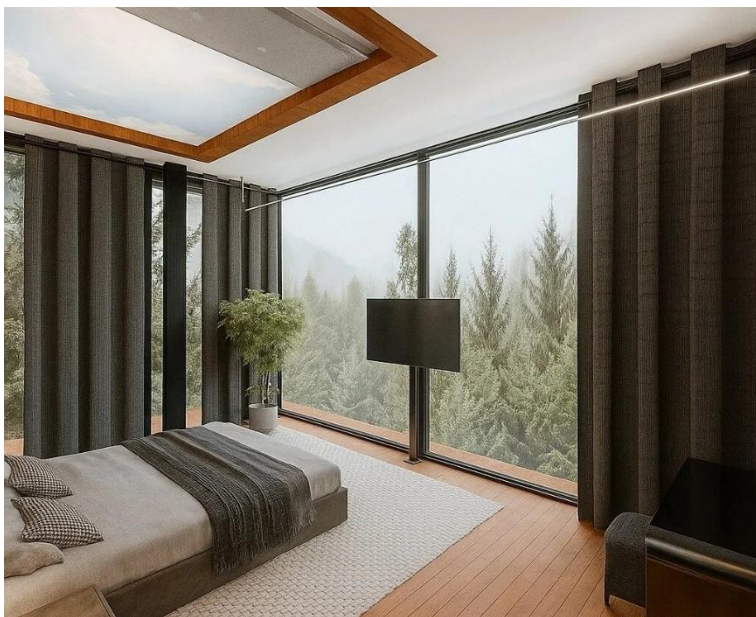
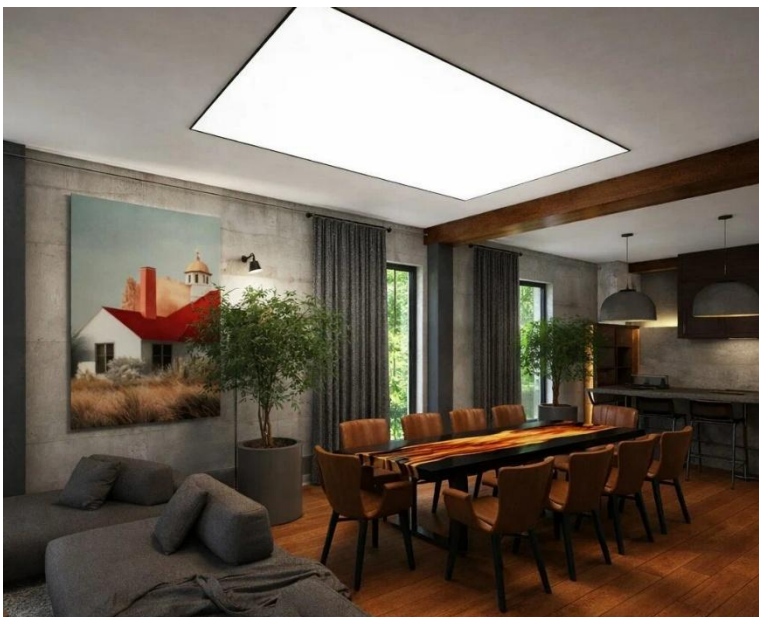
2 ЭТАЖ

Состав помещений		97.4 м ²
Холл	12.4 м ²	1
Постирочная	9.1 м ²	2
Мастер-спальня	29.6 м ²	3
Санузел	7.0 м ²	4
Спальня 2	17.0 м ²	5
Санузел	3.7 м ²	6
Спальня 3	13.8 м ²	7
Санузел	4.8 м ²	8
Терраса 20-го этажа	58.2 м ²	9





VILLA FOREST





GRAND PANORAMA



ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ 1

- **Проект находится в Лазаревском районе Сочи в уединенной частной локации.**

Удаление Проекта от ближайшего сравнительно крупного населенного пункта (Дагомыса) составляет около 8 км – на автомобиле это расстояние можно проехать за 10-20 минут. До центра Сочи ехать на машине около 40-50 минут, до аэропорта в Адлере – около 1-1,5 часов.

- **Проект предполагает строительство 21 виллы площадью 266-430 кв. м (в т.ч. закрытых помещений – 181-296 кв. м).**

Виллы будут располагаться на склоне, поэтому из всех них будет открываться живописный вид на горы и Барановское озеро. В каждой вилле будет по два наземных этажа и по четыре спальни с своей обособленной ванной комнатой. Также в рамках каждой виллы будут предусмотрены: открытые балконы и террасы, баня/сауна, индивидуальный открытый подогреваемый бассейн, зона отдыха с лежаками, парковочные места, площадка для игр детей, зона барбекю.

- **В стоимость проживания в Проекте будут включены все услуги и пользование инфраструктурой.**

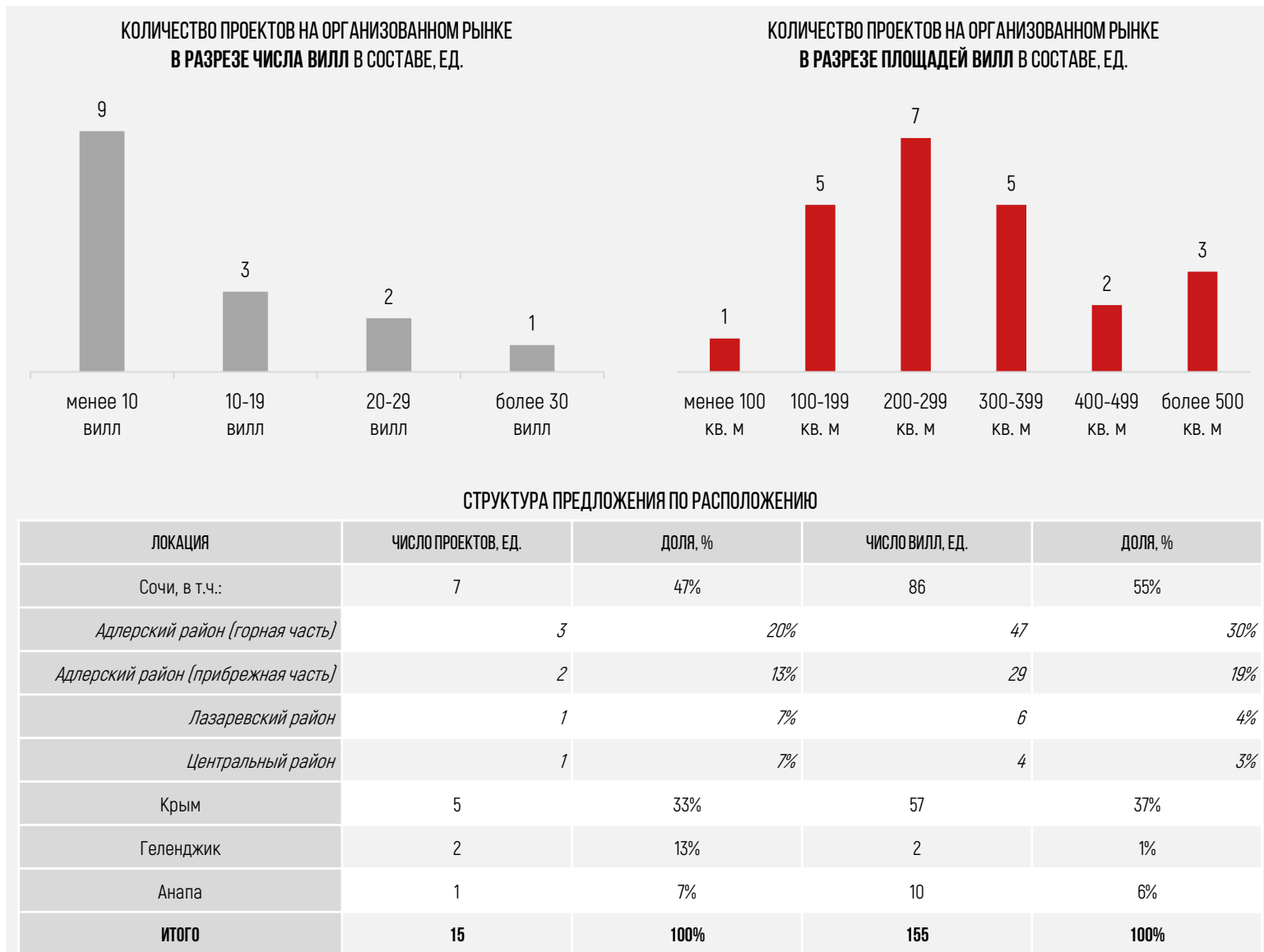
В комплексе будут представлены: Wellness-Клуб, лаунж-центр, фитнес-клуб, смотровые площадки, эко-тропы, спортивные площадки и др. Гостям будут доступны: трехразовое питание с подачей блюд прямо в вилле, оздоровительные программы, консьерж-сервис, услуги батлера и проч.

➤ **МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ
ОРГАНИЗОВАННОГО РЫНКА СДАЧИ
В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ
КАТЕГОРИИ 5***

- анализ предложения
- анализ тарифной политики
- анализ спроса



- Поскольку рассматриваемый Проект предполагает премиальное размещение с полноценным трехразовым питанием и набором оздоровительных услуг, для анализа организованного рынка были отобраны только объекты категории 5 звезд на Черноморском побережье с собственной инфраструктурой, в которых есть возможность размещения в отдельной вилле.
- По данным MASON, на рынке действует 15 таких отелей, которые включают в общей сложности 115 вилл. Большинство из них расположено в Сочи – 7 отелей. Также несколько объектов представлено в Крыму – 5 ед. В других локациях предложение встречается только в Геленджике (2 ед.) и Анапе (1 ед.).
- Характерной чертой действующих проектов на организованном рынке частных резиденций является их небольшой масштаб. **В среднем на один проект приходится около 10 вилл.** Минимальное число вилл представлено при отелях Moge (2 ед.), «Metropol Гранд Отель» и «Приморье» (по 1 ед.). Самое большое число вилл доступно для проживания при отеле «Мрия» (37 ед.). Наиболее близким по масштабу к Проекту является «Арфа» на 23 виллы.
- Средняя площадь вилл на организованном рынке составляет порядка 396 кв. м. Однако **наиболее распространенными объектами являются виллы площадью в диапазоне 200-299 кв. м** (такие представлены в 7 проектах на рынке), что сопоставимо с площадью вилл в рассматриваемом Проекте.
- Самые компактные виллы на побережье отмечены при отеле Pallasa (от 42 кв. м). Напротив, самыми крупными виллами отличаются отели «Арфа» (все лоты площадью 650 кв. м) и «Крымский Бриз» (площадь большинства вилл более 600 кв. м, есть даже одна резиденция площадью 3 360 кв. м).
- По числу спален, как и по площадям, на рынке представлены разнообразные варианты: от 1-2 спален (например, в Pallasa и «Острова») до 7 спален на одну виллу (например, в «Арфе»). При этом **средним и наиболее распространенным форматом являются виллы, рассчитанные на 3-4 спальни**, что соответствует параметрам исследуемого Проекта.



MASON

Источник: собственная база средств размещения компании MASON

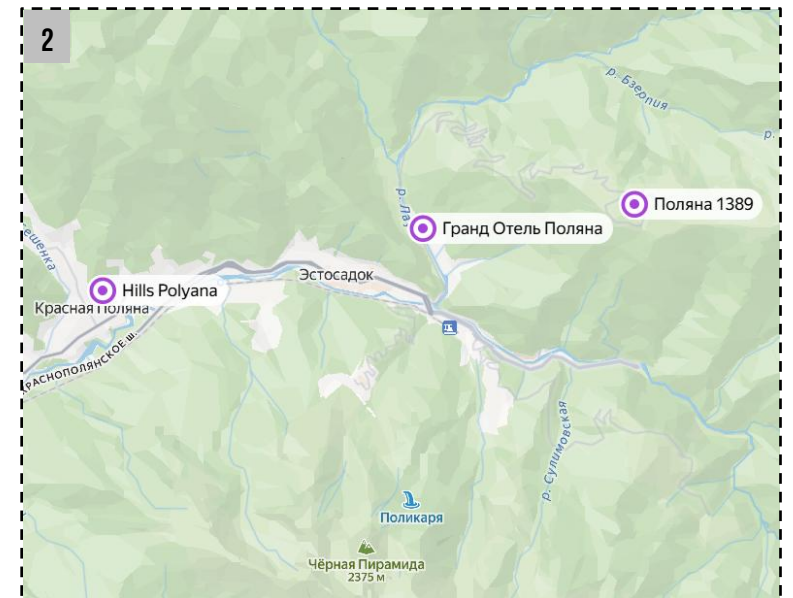
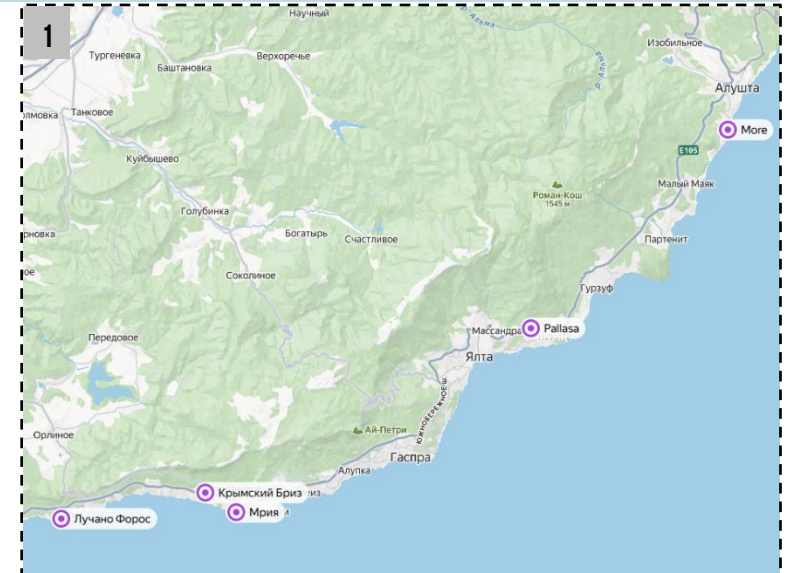
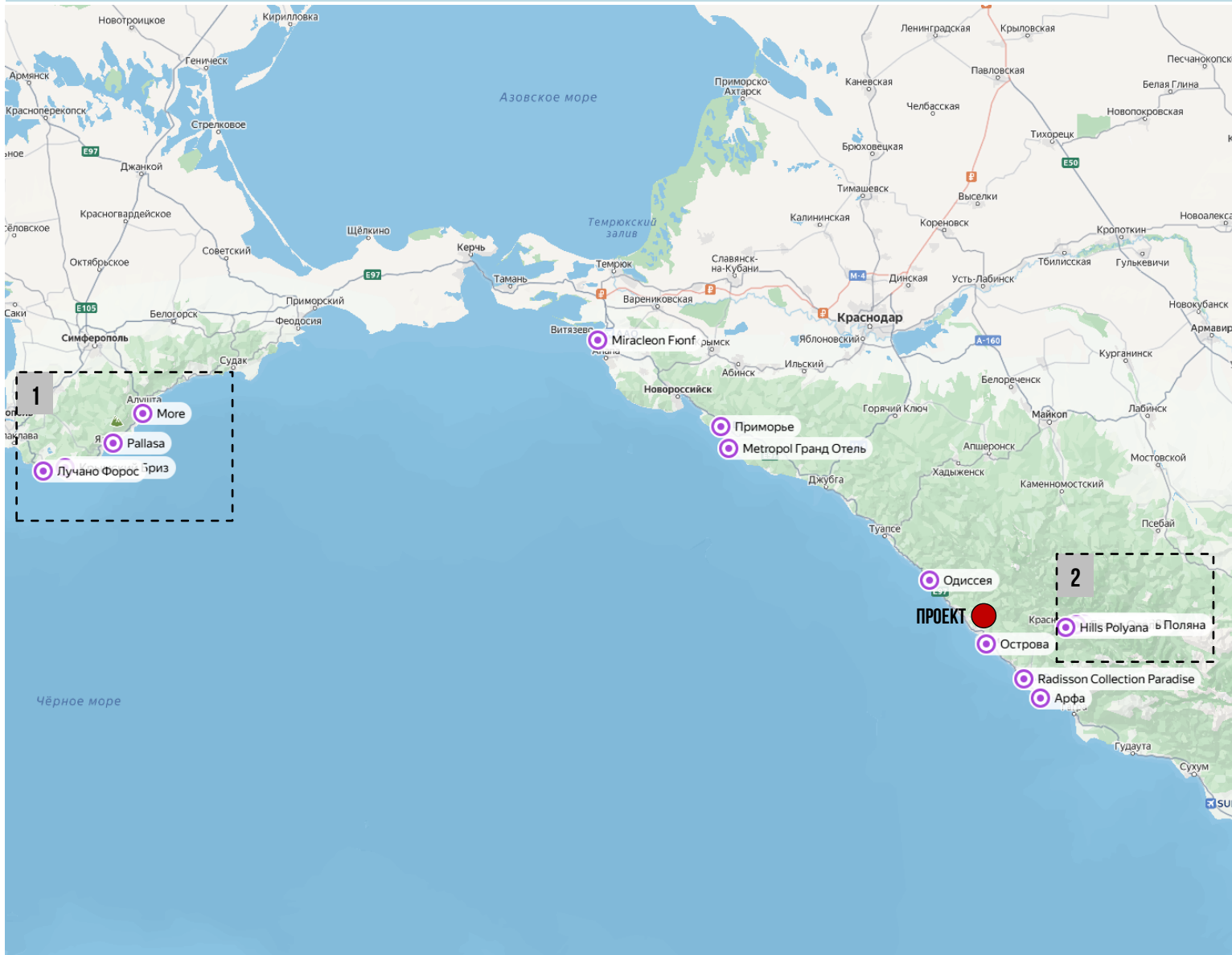


ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ

НАЗВАНИЕ	ЛОКАЦИЯ	РАССТОЯНИЕ ДО ПЛЯЖА, КМ	РАССТОЯНИЕ ДО ПОДЪЕМНИКА, КМ	КАТЕГОРИЯ	ЧИСЛО ВИЛЛ, ЕД.	ПЛОЩАДЬ ВИЛЛ, КВ. М	ЧИСЛО СПАЛЕН, ЕД.
Мрия	Крым	первая линия	-	5*	37	175-1000	2-4
Поляна 1389	Сочи, Адлерский район (горная часть)	-	0,1	5*	28	350	4-5
Арфа	Сочи, Адлерский район (прибрежная часть)	первая линия	-	5*	23	650	7
Гранд Отель Поляна	Сочи, Адлерский район (горная часть)	-	0,6	5*	16	200	5
Крымский Бриз	Крым	1,0	-	5*	11	320-3360	3-6
Miracleon Fionf	Анапа	первая линия	-	5*	10	180	3
Radisson Collection Paradise	Сочи, Адлерский район (прибрежная часть)	первая линия	-	5*	6	365	4
Одиссея	Сочи, Лазаревский район	0,6	-	5*	6	180	4
Острова	Сочи, Центральный район	0,6	-	основной отель - 4*, виллы - 5*	4	180-230	2
Pallasa	Крым	4,7	-	5*	4	42-300	1-3
Лучано Форос	Крым	первая линия	-	5*	3	200	3
Hills Polyana	Сочи, Адлерский район (горная часть)	-	5,3	5*	3	150	3
More	Крым	первая линия	-	5*	2	250-463	5-6
Metropol Гранд Отель	Геленджик	первая линия	-	5*	1	250	3
Приморье	Геленджик	первая линия	-	5*	1	440	4
ИТОГО / СРЕДНЕЕ	X	X	X	X	155	396	4



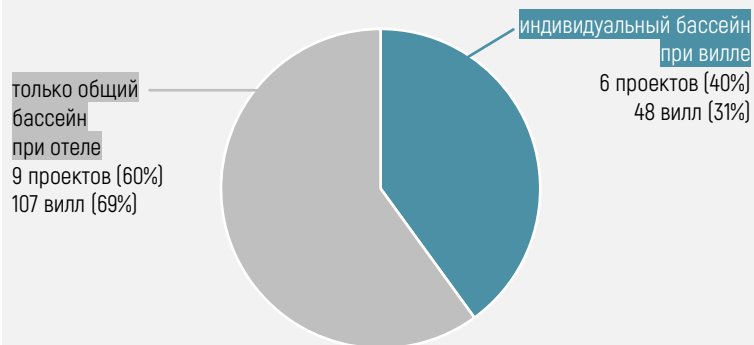
РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НА ОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ



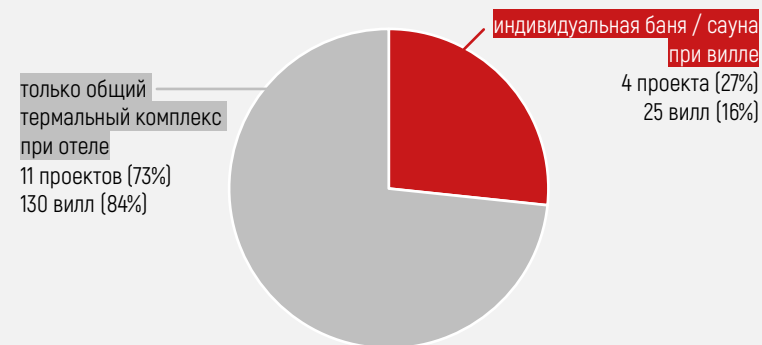


- Большинство villas на организованном рынке не имеют своего индивидуального бассейна и/или термального объекта. При этом бассейны и термальные комплексы есть при каждом из рассмотренных проектов, их посещение чаще всего включено в стоимость проживания.
- **Собственные обособленные бассейны при виллах встречаются в 6 комплексах** (40% от общего числа), в которых в общей сложности представлено 48 villas (31%).
- В остальных проектах бассейны общие и расположены на территории. Однако в трех качественных комплексах есть отдельный общий бассейн для зоны villas – такие бассейны недоступны для иных постояльцев, что создает приватность. К таким проектам относятся «Мрия», Miracleon Fюnf и «Острова».
- Предложения с индивидуальными парными встречаются еще реже. **Собственный термальный объект в виде бани или сауны встречается только в 4 комплексах** (27% от общего числа), в которых в общей сложности представлено 25 villas (16%). Это отели More, «Metropol Гранд Отель», «Гранд Отель Поляна» и «Одиссея».
- **Все рассмотренные комплексы обладают развитой внутренней инфраструктурой**, которая включена в стоимость размещения и доступна постояльцам villas. Среди проектов с самой развитой инфраструктурой и сравнительно большим числом villas можно выделить: «Мрия», «Крымский Бриз», «Арфа», Miracleon Fюnf, «Гранд Отель Поляна» и «Поляна 1389».
- Также большинство пятизвездочных отелей с виллами ориентированы на оздоровление, как и рассматриваемый Проект. **Различные оздоровительные программы доступны для постояльцев в 10 из 15 отелей.** В отдельных случаях базовые услуги оздоровления включены в стоимость проживания в вилле для каждого взрослого гостя. Например, в отелях More (включены первичная консультация врача, ЭКГ, кислородный коктейль, ингаляции для детей) и «Мрия» (включает консультации специалистов, сдачу анализов, аппаратную диагностику, процедуры – состав услуг зависит от выбранной программы).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО НАЛИЧИЮ БАССЕЙНА НА ВИЛЛЕ



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО НАЛИЧИЮ ТЕРМАЛЬНОГО ОБЪЕКТА НА ВИЛЛЕ



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ В ПРОЕКТЕ

ПОКАЗАТЕЛЬ		РЕСТОРАН	СПА-КОМПЛЕКС	ОБЩИЙ БАССЕЙН	ТРЕНАЖЕРНЫЙ ЗАЛ	СОБСТВЕННЫЙ ПЛЯЖ	МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР	СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА	ДЕТСКИЙ КЛУБ	РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ
число проектов, где представлен элемент	ед.	15	15	15	14	11	10	10	7	6
	доля в общем числе, %	100%	100%	100%	93%	73%	67%	67%	47%	40%
число villas в проектах, где представлен элемент	ед.	155	155	155	151	104	109	96	89	95
	доля в общем числе, %	100%	100%	100%	97%	67%	70%	62%	57%	61%



- Средняя стоимость проживания в виллах при отелях категории 5 звезд за доступные для бронирования месяцы в 2026 г. составляет 279 тыс. руб./сут.
- Наибольшей средней ценой отличаются виллы в отеле More (454 тыс. руб./сут.), где в стоимость проживания включено пользование разнообразной инфраструктурой проекта и базовые медицинские услуги (консультация врача, ЭКГ, ингаляции и проч.).
- Самой низкой ценой проживания отличаются виллы в отелях «Одиссея» (91 тыс. руб./сут.) и Hills Polyana (98 тыс. руб./сут.), в которых представлены относительно компактные виллы (180 и 150 кв. м соответственно) и небольшой состав инфраструктуры.
- Стоимость проживания определялась по вариантам, наиболее приближенным к Проекту. При наличии нескольких типов вилл выбиралась та, которая в наибольшей степени соотносится с виллами в Проекте по площади и количеству спален. Предполагалось проживание 8 человек, где это доступно. В некоторых виллах мест размещения меньше – там цена определялась для максимально доступной вместимости.
- Тип питания для определения цены – полный пансион. Чаще всего такой тариф доступен при бронировании, либо можно доплатить за обед и ужин от базового тарифа с завтраком (5,0-10,4 тыс. руб./чел.). Нет полного пансиона только в «Арфе», где максимальный тариф предусматривает только завтрак. Для вилл в «Арфе» к цене была добавлена расчетная величина доплаты за полный пансион (7,5 тыс. руб./чел.).
- В течение года стоимость проживания заметно меняется. В среднем по выборке пиком цены отличаются июль и август. Средним сезоном можно назвать июнь и сентябрь, когда средние цены примерно на 20% ниже пиковых значений. В период с октября по май средние цены отстают от показателей июля-августа на 40-50%.
- Отметим, что сезонность в средствах размещения в горной части менее выражена, чем на побережье. Если в прибрежных отелях разница в цене между низким и высоким сезоном почти двукратная, то в горной части дельта между сезонами остается в пределах 20-30%.

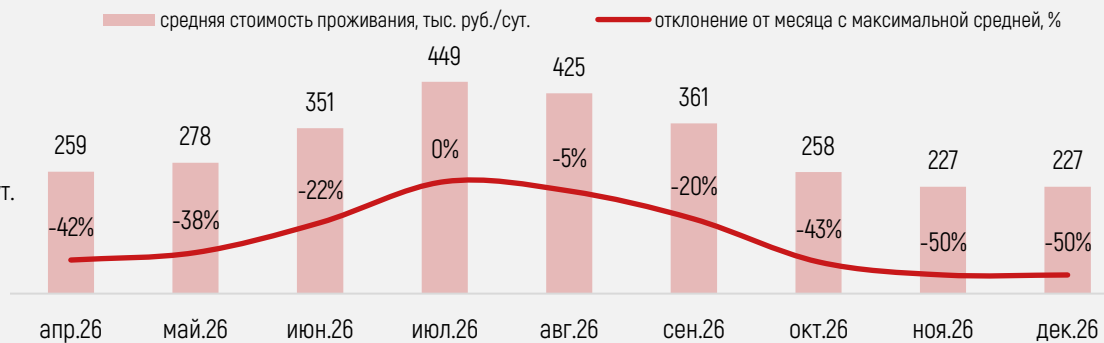
ВСЕ ПРОЕКТЫ

число проектов – 15 ед.
средняя цена – 279 тыс. руб./сут.



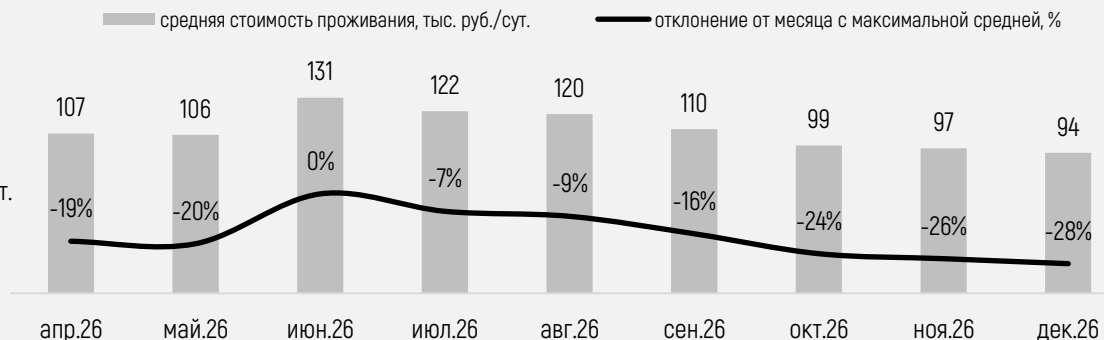
ПОБЕРЕЖЬЕ

число проектов – 12 ед.
средняя цена – 321 тыс. руб./сут.



ГОРНАЯ ЧАСТЬ

число проектов – 3 ед.
средняя цена – 110 тыс. руб./сут.



Источник: собственная база средств размещения компании MACON



- В разрезе расположения **самыми высокими средними ценами** на проживание в виллах на организованном рынке **отличаются прибрежный кластер Адлерского района Сочи, Крым и Геленджик** – средняя стоимость размещения в этих локациях составляет 351-396 тыс. руб./сут.
- Несколько ниже стоимость проживания в Анапе, где виллы доступны только в Miracleon Fünf по среднегодовой цене 212 тыс. руб./сут.
- Средняя цена на виллы в Сочи составляет 201 тыс. руб./сут., однако в рамках города стоимость сильно отличается в зависимости от района. Самой дорогой, как уже отмечалось, является прибрежная часть Адлерского района (396 тыс. руб./сут.). Намного ниже стоимость проживания в Центральном районе (199 тыс. руб./сут.), а также в горной части Адлерского района и Лазаревском районе, где средние показатели составляют 91-110 тыс. руб./сут.
- Среди причин такого сильного разрыва цен внутри Сочи можно выделить:
 - особенности местоположения и окружения – отели в прибрежной части Адлерского района (Radisson Collection Paradise и «Арфа») находятся в премиальной зоне на первой линии в непосредственной близости от пляжей, олимпийских объектов и прочей инфраструктуры). В то же время в других зонах Сочи отели с виллами несколько удалены от основных точек притяжения. Даже «Острова», которые формально относятся к Центральному району, находится в микрорайоне Новый Сочи, значительно удаленном от туристического центра города;
 - особенности вилл – площадь вилл в прибрежной части Адлерского района, для которых определялась стоимость проживания, достаточно высокая и составляет 650 кв. м в «Арфе» и 365 кв. м в Radisson Collection Paradise. В других зонах Сочи площади вилл намного меньше и составляют в горной части 150-350 кв. м, в Центральном и Лазаревском районах – 180 кв. м.

СТРУКТУРА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ НА ОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ С ПОЛНЫМ ПАНСИОНОМ В СРЕДНЕМ ЗА 2026 Г.							
ЛОКАЦИЯ	ЧИСЛО ПРОЕКТОВ, ЕД.	ДОЛЯ, %	ЧИСЛО ВИЛЛ, ЕД.	ДОЛЯ, %	НАЗВАНИЯ ПРОЕКТОВ	УДЕЛЬНАЯ СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТ./КВ. М	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТ.
Крым	5	33%	57	37%	More, Pallasa, Крымский Бриз, Мрия, Лучано Форос	1,5	371
Геленджик	2	13%	2	1%	Metropol Гранд Отель, Приморье	1,2	351
Анапа	1	7%	10	6%	Miracleon Fünf	1,2	212
Сочи, в т.ч.:	7	47%	86	55%	х	0,7	201
<i>Адлерский район (прибрежная часть)</i>	2	13%	29	19%	<i>Radisson Collection Paradise, Арфа</i>	0,9	396
<i>Центральный район</i>	1	7%	4	3%	<i>Острова</i>	1,1	199
<i>Адлерский район (горная часть)</i>	3	20%	47	30%	<i>Гранд Отель Поляна, Поляна 1389, Hills Polyana</i>	0,5	110
<i>Лазаревский район</i>	1	7%	6	4%	<i>Одиссея</i>	0,5	91
ИТОГО / СРЕДНЕЕ	15	100%	155	100%	х	1,0	279



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ НА ОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ С ПОЛНЫМ ПАНСИОНОМ В СРЕДНЕМ ЗА 2026 Г.

НАЗВАНИЕ	ЛОКАЦИЯ	РАССТОЯНИЕ ДО ПЛЯЖА, КМ	РАССТОЯНИЕ ДО ПОДЪЕМНИКА, КМ	ЧИСЛО ВИЛЛ, ЕД.	НАЛИЧИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО БАССЕЙНА ПРИ ВИЛЛЕ	НАЛИЧИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ТЕРМАЛЬНОГО ОБЪЕКТА ПРИ ВИЛЛЕ	ЧИСЛО РАЗМЕЩЕННЫХ ЛИЦ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ, ЧЕЛ.	ПЛОЩАДЬ ВИЛЛЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ, КВ. М	УДЕЛЬНАЯ СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТ./КВ. М	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТ.
More	Крым	первая линия	-	2	-	да	8	250	1,8	454
Radisson Collection Paradise	Сочи, Адлерский район (прибрежная часть)	первая линия	-	6	да	-	8	365	1,2	446
Metropol Гранд Отель	Геленджик	первая линия	-	1	да	да	6 (максимум)	250	1,7	415
Pallasa	Крым	4,7	-	4	да	-	6 (максимум)	300	1,3	380
Крымский Бриз	Крым	1,0	-	11	да	-	8	370	1,0	379
Мрия	Крым	первая линия	-	37	-	-	6 (максимум)	180	2,0	359
Арфа	Сочи, Адлерский район (прибрежная часть)	первая линия	-	23	да	-	8	650	0,5	346*
Приморье	Геленджик	первая линия	-	1	-	-	8	440	0,7	288
Лучано Форос	Крым	первая линия	-	3	да	-	6 (максимум)	200	1,4	284
Miracleon Fюlf	Анапа	первая линия	-	10	-	-	6 (максимум)	180	1,2	212
Острова	Сочи, Центральный район	0,6	-	4	-	-	4 (максимум)	180	1,1	199
Гранд Отель Поляна	Сочи, Адлерский район (горная часть)	-	0,6	16	-	да	8	200	0,6	120
Поляна 1389	Сочи, Адлерский район (горная часть)	-	0,1	28	-	-	8	350	0,3	111
Hills Polyana	Сочи, Адлерский район (горная часть)	-	5,3	3	-	-	8	150	0,7	98
Одиссея	Сочи, Лазаревский район	0,6	-	6	-	да	6 (максимум)	180	0,5	91
ИТОГО / СРЕДНЕЕ	Х	Х	Х	155	Х	Х	Х	283	1,0	279

* - в отеле «Арфа» проживание с полным пансионом недоступно, для оценки стоимости к тарифу с завтраком добавлялась расчетная средняя надбавка для полного пансиона (7,5 тыс. руб./чел.).



СОСТАВ УСЛУГ, ВКЛЮЧЕННЫХ В СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ

НАЗВАНИЕ	НАПОЛНЕНИЕ ВИЛЛЫ		ПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ОТЕЛЯ					ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	ПРОЧИЕ УСЛУГИ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТ.
	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ БАСЕЙН	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ТЕРМАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ	ПЛЯЖ	БАСЕЙНЫ	ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	ФИТНЕС-ЗАЛ	ПРОЧЕЕ			
More	-	да	да	да	да	да	терренкур, парк, лазертаг, батуный городок, автотрек, подростковый клуб	первичная консультация врача, ЭКГ, кислородный коктейль, ингаляции для детей	анимация, няня для детей до 2-х лет	454
Radisson Collection Paradise	да	-	да	да	да	да	-	-	-	446
Metropol Гранд Отель	да	да	да	да	да	да	-	-	-	415
Pallasa	да	-	-	да	да	-	парк	-	-	380
Крымский Бриз	да	-	да	да	да	да	парк, веревочный парк, теннисный корт, спортивная площадка	консультация врача	консультация фитнес-тренера, анимация, услуги дворецкого, электромобиль	379
Мрия	-	-	да	да	да	да	винный парк, японский сад, парк аттракционов, развлекательный центр	оздоровительная программа (включает консультации специалистов, сдачу анализов, аппаратную диагностику, процедуры – состав зависит от выбранной программы)	персональный батлер	359
Арфа	да	-	да	да	да	да	-	-	-	346
Приморье	-	-	да	да	да	да	-	консультация врача	-	288
Лучано Форос	да	-	да	да	да	да	парк	консультация врача	услуги батлера, услуги гувернера для детей	284
Miracleon Fionf	-	-	да	да	да	да	-	-	анимация	212
Острова	-	-	да	да	да	да	-	-	-	199
Гранд Отель Поляна	-	да	-	да	да	да	детский игровой клуб	-	обзорный тур на канатных дорогах	120
Поляна 1389	-	-	-	да	да	да	детский игровой клуб	-	обзорный тур на канатных дорогах	111
Hills Polyana	-	-	-	да	-	да	-	-	скидка 50% на посещение СПА-центра	98
Одиссея	-	да	да	да	-	да	спортивные площадки, теннисные корты, библиотека	консультация врача	анимация, трансфер от ж/д станции Лазаревская	91
ИТОГО / СРЕДНЕЕ	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х	279



ТУРПОТОК В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

- По итогам 2025 г. туристический поток в Краснодарском крае составил 18,1 млн чел., что на 2,0 млн чел. меньше 2024 г. Основной причиной снижения стал разлив мазута в Черном море в декабре 2024 г. В результате аварии были сильно загрязнены пляжи Анапы, где турпоток по итогам года снизился более чем вдвое. При этом другие зоны на побережье, не затронутые разливом мазута, показали положительную либо нейтральную динамику турпотока. Это позволяет сказать, что снижение показателя вызвано временными негативными факторами, но не говорит о глобальном изменении в емкости рынка или структуре спроса. Можно ожидать, что, по мере улучшения экологической обстановки, число туристов в регионе продолжит расти.
- Согласно стратегии развития туризма края, к 2030 г. объем турпотока в регионе должен достичь 22,0 млн чел. По нашему мнению, это значение остается достижимым, несмотря на снижение турпотока в 2025 г.

ТУРПОТОК В СОЧИ

- Сочи традиционно остается главным центром притяжения туристов в Краснодарском крае. Город обладает наибольшим рекреационным потенциалом среди всех курортов юга России. Турпоток в город стабильно высокий летом за счет пляжного отдыха. При этом сезонность сглажена за счет развитой горной части с зимними горнолыжными курортами.
- Турпоток в Сочи стабильно растет последние пять лет – с 6,9 млн чел. в 2021 г. до 8,0 млн чел. в 2025 г. Доля города в турпотоке края тоже увеличилась – до 44% в 2025 г. По нашим оценкам, эта величина в среднесрочной перспективе сохранится.
- С учетом целевого турпотока в целом по краю (22,0 млн чел.) и расчетной доли города в турпотоке региона (44%) можно рассчитать потенциальное число туристов на ближайшие пять лет. По нашим оценкам, турпоток в Сочи к 2030 г. вырастет до 9,7 млн чел. [+22% относительно 2025 г.].

ПРОГНОЗ ДИНАМИКИ ТУРПОТОКА В СОЧИ И КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

КУРОРТНЫЕ ЗОНЫ	ПОКАЗАТЕЛЬ	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
СОЧИ	ТУРПОТОК, МЛН ЧЕЛ	6,9	7,2	7,6	8,0	8,0	8,3	8,7	9,0	9,4	9,7
	ДИНАМИКА ТУРПОТОКА, %	-	+4,3%	+5,6%	+5,3%	+0,0%	+4,3%	+4,1%	+4,0%	+3,8%	+3,7%
	ДОЛЯ ТУРПОТОКА В КРАЕВОМ ЗНАЧЕНИИ, %	41,1%	41,4%	40,9%	39,8%	44,2%	44,2%	44,2%	44,2%	44,2%	44,2%
ДРУГИЕ ЗОНЫ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	ТУРПОТОК, МЛН ЧЕЛ	9,9	10,2	11,0	12,1	10,1	10,5	11,0	11,4	11,8	12,3
	ДИНАМИКА ТУРПОТОКА, %	-	+3,0%	+7,8%	+10,0%	-16,5%	+4,3%	+4,1%	+4,0%	+3,8%	+3,7%
	ДОЛЯ ТУРПОТОКА В КРАЕВОМ ЗНАЧЕНИИ, %	58,9%	58,6%	59,1%	60,2%	55,8%	55,8%	55,8%	55,8%	55,8%	55,8%
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	ТУРПОТОК, МЛН ЧЕЛ	16,8	17,4	18,6	20,1	18,1	18,9	19,7	20,4	21,2	22,0
	ДИНАМИКА ТУРПОТОКА, %	-	+3,6%	+6,9%	+8,1%	-10,0%	+4,3%	+4,1%	+4,0%	+3,8%	+3,7%

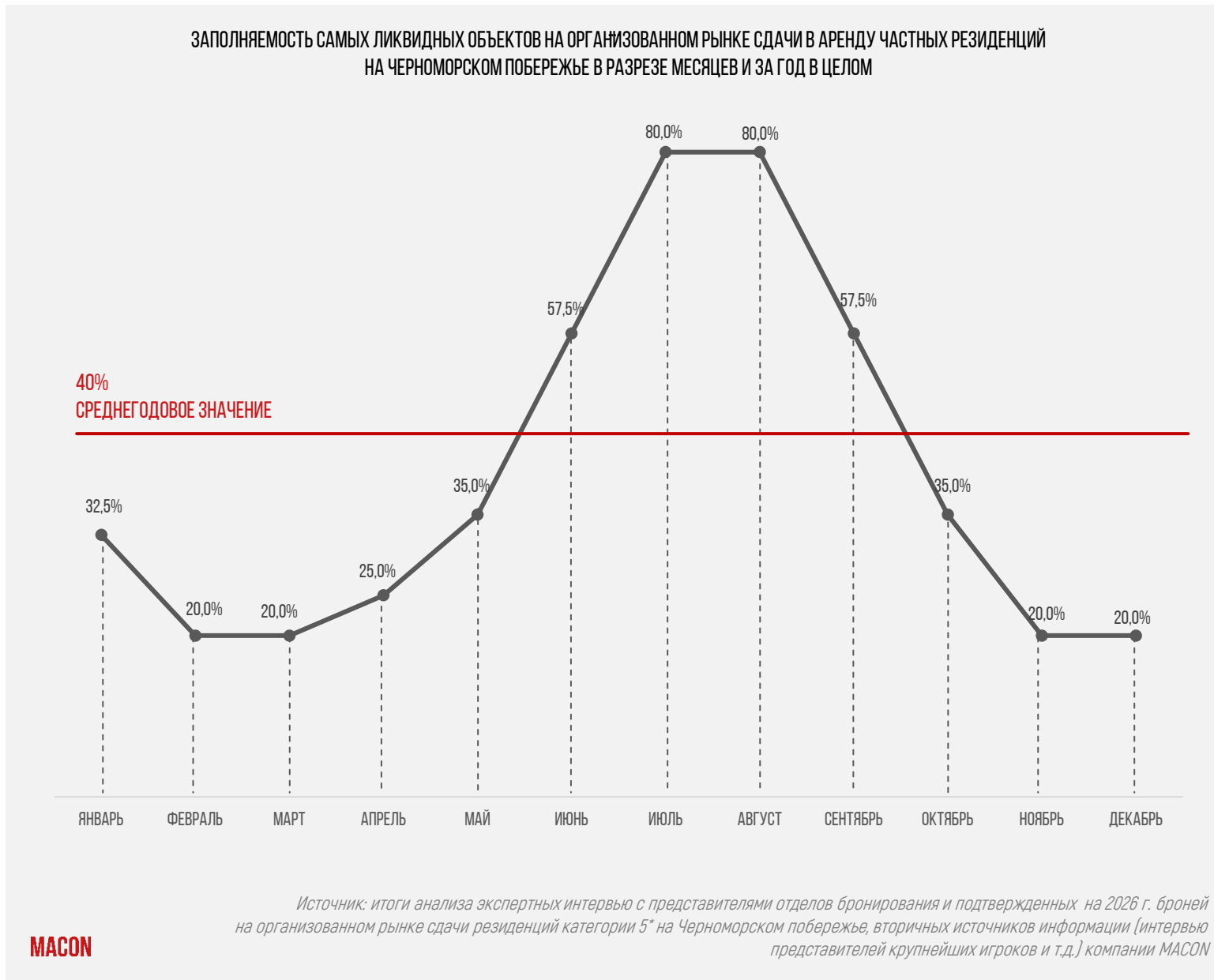
ДИНАМИКА ТУРПОТОКА В НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫХ КУРОРТНЫХ ЗОНАХ ЧЕРНОМОРСКОГО ПОБЕРЕЖЬЯ, МЛН ЧЕЛ.



Источник: сообщения краевой и местной администрации, расчеты компании MACON



- На сегодняшний день дефицита предложения, даже в высокий сезон, на рассматриваемом рынке нет – это подтверждается отсутствием или малым числом подтвержденных бронирований на лето текущего года многих резиденций. Даже у объектов-лидеров, обладающих широкой известностью, положительной репутацией и, как правило, эффективной системой продаж (например, таких, как «Мрия», «Приморье» и т.д.) заполняемость по состоянию на середину мая 2026 г. на первый летний месяц является невысокой и находится в диапазоне от 35% до 55%. При этом стоит отметить, что решение о поездке, как правило, принимается за 6–12 месяцев до даты заезда, особенно если речь идет о летнем сезоне, семейном отдыхе, поездках нескольких поколений, длительном проживании или бронировании под конкретные периоды отпусков и школьных каникул.
- Среднегодовая заполняемость даже самых ликвидных комплексов является невысокой и находится в диапазоне от 35% до 40%. Если говорить об отдельных периодах, то в высокий сезон (летом для прибрежных проектов) загрузка приближена к 60%-80%, в низкий сезон (зимой) – к 15%-20%. Ярко выраженная сезонность спроса является одним из факторов-ограничителей спроса. Помимо этого, загрузка во многом ограничена длительным периодом проживания (как правило, находящимся в диапазоне от 1 до 2 недель), из-за чего, вкупе с малым количеством вилл в конкретных проектах, необходимые потенциальным гостям даты часто бывают не доступны.
- Наибольший спрос в сегменте высококлассных резиденций на Черноморском побережье прослеживается на предложения, стоимость проживания в которых в сезон не превышает 0,5 млн. руб./сут. Данная закономерность прослеживается на примере конкретных проектов. Например, по состоянию на май 2026 г., по подтвержденным бронированиям, загрузка самой компактной виллы («Чайки» площадью 340 кв. м) на лето 2026 г. составляет 42%, остальных вилл (от 619 кв. м) не превышает 19% и в большинстве из них вообще равна 0%. В данном контексте можно говорить о том, что проектные решения вилл рассматриваемого комплекса оптимальны и соответствуют предпочтениям и платежеспособности клиентов.





ИНДИКАТОРЫ ПОДТВЕРЖДЕННЫХ БРОНИРОВАНИЙ НЕКОТОРЫХ ОБЪЕКТОВ НА ОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ
НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ, 05.2026

НАЗВАНИЕ	РАСПОЛОЖЕНИЕ	ЧИСЛО ВИЛЛ В ПРОЕКТЕ, ЕД.	НАЗВАНИЕ ВИЛЛЫ	ПИТАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	КОЛИЧЕСТВО ЧЕЛОВЕК В ТАРИФЕ	СТОИМОСТЬ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ, РУБ/СУТ.			КОЛИЧЕСТВО ЗАБРОНИРОВАННЫХ ДНЕЙ, СУТ.			ИТОГО:	ЗАГРУЗКА НА ЛЕТО
							ИЮНЬ	ИЮЛЬ	АВГУСТ	ИЮНЬ	ИЮЛЬ	АВГУСТ		
MORE	Крым (Алушта)	2	вилла 7	полный пансион	250	8	367 600	-	459 500	22	31	30	83	90,2%
			вилла 10		463	8	437 280	-	546 600	0	0	0	0	0,0%
			Итого:		357	8	402 440	#ДЕЛ/0!	503 050	11	15,5	15	41,5	45,1%
METROPOL ГРАНД ОТЕЛЬ	Геленджик	1	гранд делюс вилла	с завтраком	250	6	567 000	567 000	567 000	5	2	16	23	25,0%
PALLASA	Крым (Ялта)	4	Бунгало	с завтраком	42	2	130 000	200 000	200 000	5	16	2	23	25,0%
			Вилла Кефели		200	4	161 000	161 000	161 000	0	0	4	4	4,3%
			Вилла Коктебель		300	8	218 000	218 000	218 000	3	0	0	3	3,3%
			Вилла Графини		300	8	281 000	418 000	418 000	0	0	3	3	3,3%
			Итого:		211	4-8	197 500	249 250	249 250	2	4	2,25	8,25	9,0%
КРЫМСКИЙ БРИЗ	Крым (Ялта)	11	Вилла Чайка	с завтраком	340	8	340 800	635 000	635 000	10	28	13	51	55,4%
			Вилла Нина		619	8	584 800	977 700	987 350	0	0	0	0	0,0%
			Вилла Лика		630	8	584 800	977 700	987 350	0	0	0	0	0,0%
			Вилла Душечка		632	8	584 800	977 700	987 350	0	0	0	0	0,0%
			Вилла Елена		633	8	584 800	977 700	987 350	0	0	0	0	0,0%
			Вилла Татьяна		641	8	584 800	977 700	987 350	0	0	0	0	0,0%
			Вилла Маша		647	8	638 400	1 045 500	1 045 500	0	0	18	18	19,6%
			Вилла Евдокия		661	8	584 800	977 700	987 350	0	0	0	0	0,0%
			Вилла Лидия		748	8	571 200	996 000	1 019 700	0	0	10	10	10,9%
			Вилла Ольга		761	8	571 200	996 000	1 019 700	0	0	10	10	10,9%
			Вилла Нимфея		3 360	8	1 500 000	1 700 000	1 700 000	н/д	н/д	н/д	0	0,0%
Итого:	879	8	648 218	1 021 700	1 031 273	1	2,8	5,1	8,9	9,7%				
ПРИМОРЬЕ	Геленджик	1	вилла звуки музыки	с завтраком	440	8	250 000	300 000	300 000	17	0	13	30	32,6%
ОСТРОВА	Сочи (прибрежная часть)	4	вилла зеленая	полный пансион	180	5	258 500	368 500	331 650	0	0	18	18	19,6%
			вилла золотая		180	5	258 500	368 500	331 650	0	16	14	30	32,6%
			вилла лиловая		180	6	282 000	402 000	361 800	23	3	4	30	32,6%
			вилла лазурная		230	5	258 500	368 500	331 650	19	31	10	60	65,2%
			Итого:		193	5-6	264 375	376 875	339 188	10,5	12,5	11,5	34,5	37,5%

Источник: итоги анализа подтвержденных на лето 2026 г. броней некоторых объектов на организованном рынке сдачи резиденций категории 5* на Черноморском побережье компании MACON



ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ 2

- На организованном рынке сдачи в аренду частных резиденций действует 15 отелей категории 5 звезд, которые включают 155 вилл.

Большинство из них расположено в Сочи – 7 отелей. Также несколько объектов представлено в Крыму – 5 ед. В других локациях предложение встречается только в Геленджике (2 ед.) и Анапе (1 ед.).

- Характерной чертой действующих проектов на организованном рынке частных резиденций является их небольшой масштаб.

В среднем на один проект приходится около 10 вилл. Минимальное число вилл представлено при отелях Moge (2 ед.), «Metropol Гранд Отель» и «Приморье» (по 1 ед.). Самое большое число вилл доступно для проживания при отеле «Мрия» (37 ед.). Наиболее близким по масштабу к Проекту является «Арфа» на 23 виллы.

- Наиболее распространенными объектами являются виллы площадью в диапазоне 0,2-0,3 тыс. кв. м.

Самые компактные виллы на побережье отмечены при отеле Pallasa (от 42 кв. м). Напротив, самыми крупными виллами среди отличаются отели «Арфа» (все лоты площадью 650 кв. м) и «Крымский Бриз» (площадь большинства вилл более 600 кв. м, есть даже одна резиденция площадью 3 360 кв. м).

- Большинство вилл на организованном рынке не имеют своего индивидуального бассейна и/или термального объекта.

Собственные обособленные бассейны при виллах встречаются в 6 комплексах (40% от общего числа), в которых в общей сложности представлено 48 вилл (31%). Собственный термальный объект в виде бани или сауны встречается только в 4 комплексах (27% от общего числа), в которых в общей сложности представлено 25 вилл (16%).

- Все рассмотренные комплексы обладают развитой внутренней инфраструктурой, которая включена в стоимость размещения и доступна постояльцам вилл.

Среди проектов с самой развитой инфраструктурой и сравнительно большим числом вилл можно выделить: «Мрия», «Крымский Бриз», «Арфа», Miracleon Fünf, «Гранд Отель Поляна» и «Поляна 1389».

- Различные оздоровительные программы доступны для постояльцев в 10 из 15 отелей.

В отдельных случаях базовые услуги оздоровления включены в стоимость проживания в вилле для каждого взрослого гостя. Например, в отелях Moge (включены первичная консультация врача, ЭКГ, кислородный коктейль, ингаляции для детей) и «Мрия» (включает консультации специалистов, сдачу анализов, аппаратную диагностику, процедуры – состав услуг зависит от выбранной программы).

- Средняя стоимость проживания в виллах на организованном рынке в 2026 г. составляет 279 тыс. руб./сут.

Наибольшей средней ценой отличаются виллы в отеле Moge (454 тыс. руб./сут.), самой низкой – виллы в отеле «Одиссея» (91 тыс. руб./сут.).

Пик стоимости размещения приходится на июль и август, средний сезон – это июнь и сентябрь, низкий сезон – с октября по май.

- Среднегодовая загрузка качественных и ликвидных вилл на организованном рынке составляет 35%-40%.

Если говорить об отдельных периодах, то в высокий сезон (летом для прибрежных проектов) загрузка приближена к 60%-80%, в низкий сезон (зимой) – к 15%-20%.

- На сегодняшний день дефицита предложения, даже в высокий сезон, на рассматриваемом рынке нет – это подтверждается отсутствием или малым числом подтвержденных бронирований на лето текущего года многих резиденций.

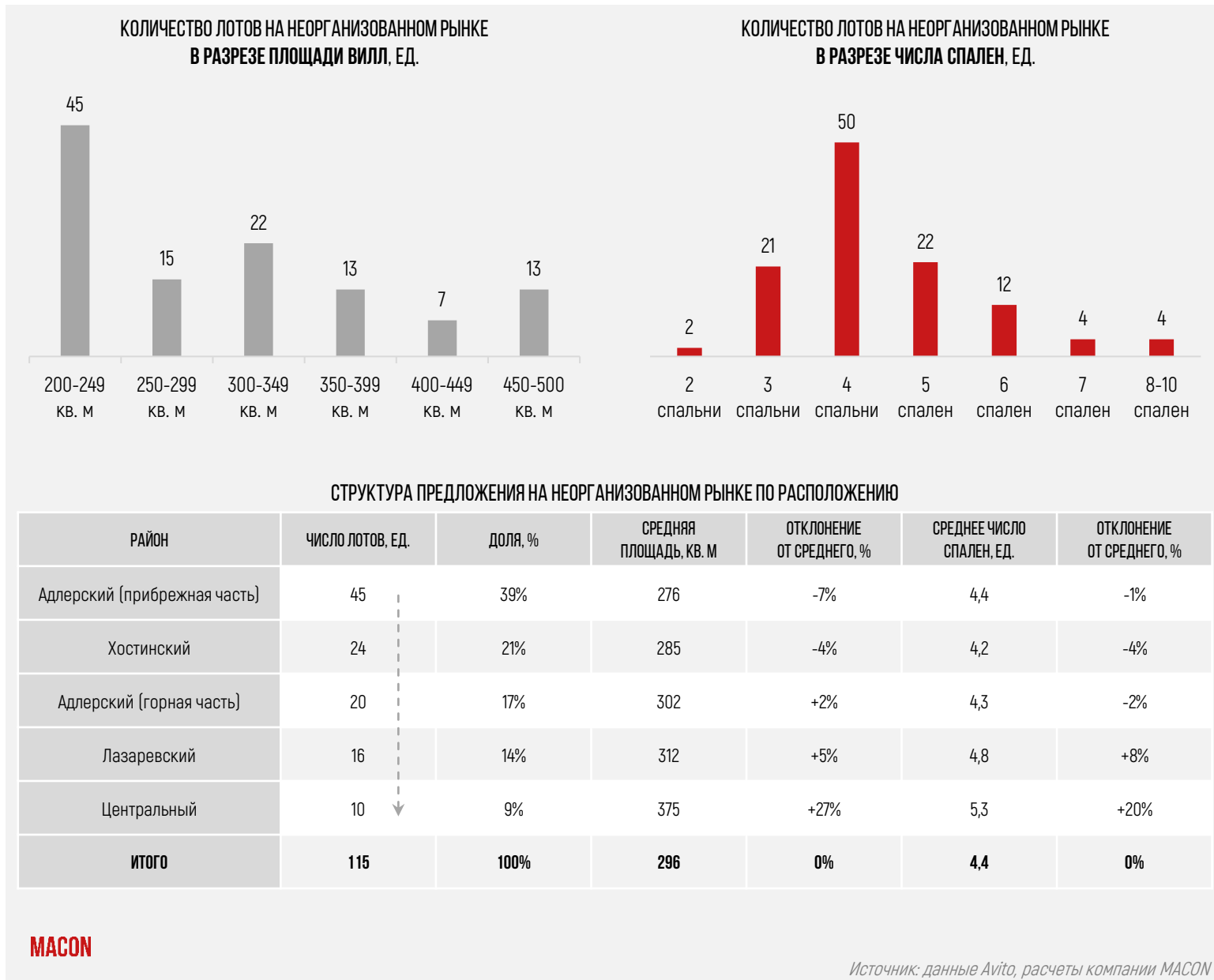
- Наибольший спрос в сегменте высококлассных резиденций на Черноморском побережье прослеживается на предложения, стоимость проживания в которых в сезон не превышает 0,5 млн. руб./сут.

➤ **МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ
НЕОРГАНИЗОВАННОГО РЫНКА СДАЧИ
В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ БИЗНЕС-
И ЭЛИТНОГО КЛАССОВ В СОЧИ**

- анализ предложения
- анализ тарифной политики
- анализ спроса



- Косвенную конкуренцию Проекту на локальном рынке будут составлять частные домовладения, которые сдаются в посуточную аренду на неорганизованном рынке.
- Отбор объектов для анализа проводился по следующим критериям:
 - площадь виллы 200-500 кв. м;
 - не менее 2-х отдельных спален;
 - наличие бассейна (открытого или закрытого).
- По данным сервиса Avito по состоянию на начало мая 2026 г., **этим критериям соответствует 115 лотов.** В большинстве своем это **виллы со средним качеством отделки и интерьера, которые сдаются без каких-либо дополнительных услуг.** Помимо бассейна, в самой вилле или на территории есть какой-либо термальный объект (баня, сауна или хаммам), зона барбекю, летняя терраса с зоной отдыха; реже встречаются джакузи, купель, детская площадка и проч.
- **Средняя площадь вилл в экспозиции составляет 296 кв. м.** При этом основная доля предложения сконцентрирована в категории сравнительно небольших объектов площадью 200-250 кв. м – 45 ед. или 39% от общего количества лотов. Также сравнительно часто встречаются виллы площадью 300-350 кв. м (22 ед. или 19%).
- По числу спален **на рынке преобладают лоты с 4-я спальнями** – 50 ед. или 43% от общего количества лотов. Также сравнительно часто встречаются виллы с 3-я спальнями (21 ед. или 18%) и 5-ю спальнями (22 ед. или 19%).
- В разрезе расположения **большая часть лотов экспонируется в прибрежной части Адлерского района** (45 ед. или 39%). Также сравнительно часто встречаются предложения в Хостинском районе (24 ед. или 21%) и в горной части Адлерского района (20 ед. или 17%). Наименьшее число лотов в экспозиции представлено в Лазаревском (16 ед. или 14%) и Центральном (10 ед. или 9%) районах города.
- В непосредственной близости от Проекта предлагается одна вилла в селе Волковка по ул. Серебряная, д. 8П/3 площадью 200 кв. м. Помимо этого в Дагомысе представлено еще 4 виллы площадью 450-500 кв. м.





- Среди объектов на неорганизованном рынке посуточной аренды Сочи, отвечающих критериям отбора, **средняя стоимость проживания в виллах составляет 43,8 тыс. руб./сут.** (здесь и далее – средняя стоимость за год).
- Наиболее распространенными на рынке являются лоты по стоимости от 25 до 50 тыс. руб./сут. – на них приходится более половины всего предложения (61 ед. или 53%).
- В самую дорогостоящую категорию относится только две виллы в Красной Поляне, которые сдаются по среднегодовой цене 150 и 185 тыс. руб./сут. Предложений по цене свыше 200 тыс. руб. в исследуемой выборке нет вовсе.
- **Чаще всего стоимость виллы зависит от ее площади** – это видно по структуре предложения по стоимости проживания. Самая низкая средняя площадь характерна для минимального ценового диапазона 10-25 тыс. руб. (262 кв. м); самая высокая – для максимального диапазона 150-200 тыс. руб. (379 кв. м). Также **на стоимость аренды влияют качество ремонта** (лоты с высоким качеством ремонта в среднем вдвое дороже, чем лоты со средним и низким качеством отделки) **и наполнение виллы** (лоты с термальными объектами в среднем на 10-15% дороже).
- Отметим, что **локация** и формальное удаление от пляжа (или подъемника в горной части) **не оказывает ключевое влияние на цену**. Наличие развитой инфраструктуры в ближайшем окружении несколько повышает стоимость проживания, но это влияние вторично.
- В разрезе расположения **наиболее дорогостоящие виллы представлены в горной части** – средняя цена там составляет 60,7 тыс. руб., что на 38% выше среднерыночного значения. Напротив, самой низкой стоимостью проживания отличается Лазаревский район – 34,8 тыс. руб., что на 21% ниже среднего.
- В течение года стоимость проживания заметно меняется. В среднем по выборке пиком цены отличаются июль и август. Средним сезоном можно назвать июнь и сентябрь, когда цены примерно на 10-15% ниже пиковых значений. В период с октября по май цены отстают от показателей июля-августа на 20-30%. На неорганизованном рынке такая сезонность характерна и для горной, и для прибрежной части.

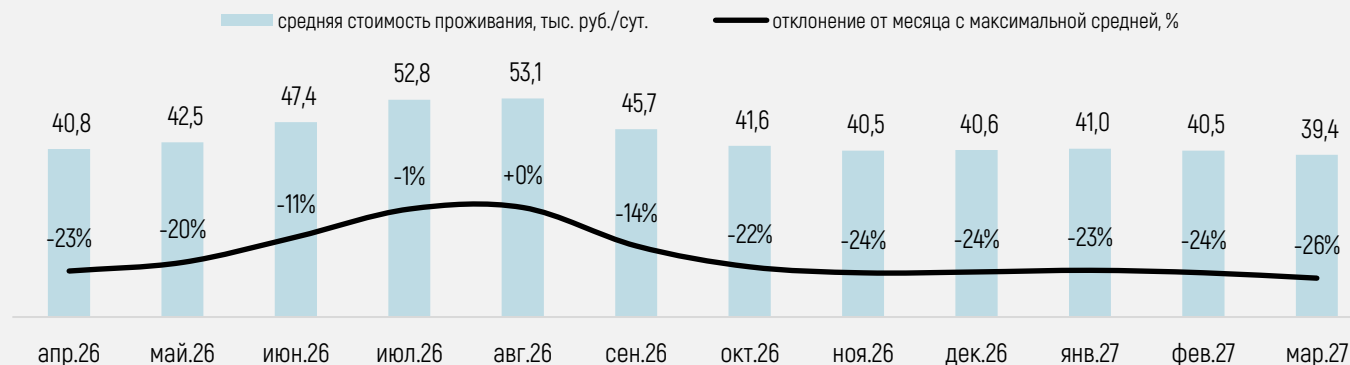
СТРУКТУРА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПО СТОИМОСТНЫМ ДИАПАЗОНАМ

ДИАПАЗОН СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ, РУБ.	ЧИСЛО ЛОТОВ, ЕД.	ДОЛЯ, %	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОТКЛОНЕНИЕ ОТ СРЕДНЕГО, %	СРЕДНЕЕ ЧИСЛО СПАЛЕН, ЕД.	ОТКЛОНЕНИЕ ОТ СРЕДНЕГО, %
10 000 - 24 999	25	22%	262	-12%	4,1	-9%
25 000 - 49 999	61	53%	294	-0%	4,4	-0%
50 000 - 74 999	16	14%	322	+9%	4,9	+9%
75 000 - 99 999	6	5%	320	+8%	4,7	+5%
100 000 - 149 999	5	4%	338	+14%	4,4	-1%
150 000 - 199 999	2	2%	379	+28%	6,0	+35%
ИТОГО / СРЕДНЕЕ	115	100%	296	0%	4,4	0%

СТРУКТУРА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ

РАЙОН	ЧИСЛО ЛОТОВ, ЕД.	ДОЛЯ, %	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОТКЛОНЕНИЕ ОТ СРЕДНЕГО, %	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ, РУБ./СУТ.	ОТКЛОНЕНИЕ ОТ СРЕДНЕГО, %
Адлерский (горная часть)	20	17%	302	+2%	60 684	+38%
Хостинский	24	21%	285	-4%	47 733	+9%
Адлерский (прибрежная часть)	45	39%	276	-7%	38 746	-12%
Центральный	10	9%	375	+27%	38 176	-13%
Лазаревский	16	14%	312	+5%	34 783	-21%
ИТОГО / СРЕДНЕЕ	115	100%	296	0%	43 836	0%

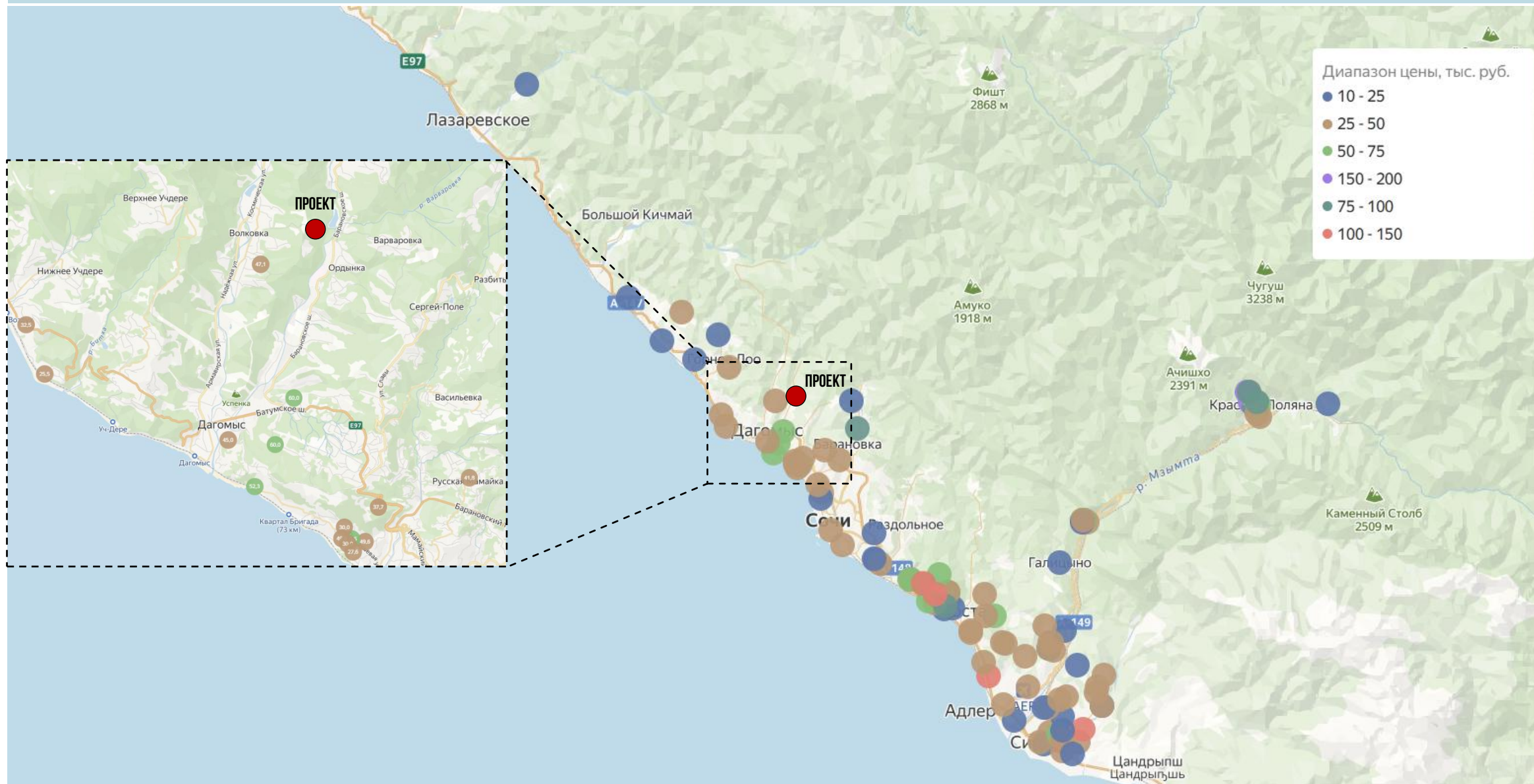
ОТКЛОНЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ОТ МЕСЯЦА С МАКСИМАЛЬНОЙ ЦЕНОЙ, %



Источник: данные Avito, расчеты компании MACON



РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НА НЕОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ В СОЧИ





ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ

- В рамках Сочи частные резиденции на неорганизованном рынке пользуются меньшим спросом в сравнении с аналогичными объектами на организованном рынке.
- Меньший уровень спроса отражается, в первую очередь, на заполняемости лотов. Если на организованном рынке средняя загрузка ликвидных проектов в высокий сезон составляет 60-80%, то на неорганизованном рынке этот показатель ниже – 50-70%.
- В низкий сезон загрузка объектов на неорганизованном рынке, особенно в прибрежной части Сочи, минимальна и составляет 10-15% (на организованном рынке этот показатель в ликвидных проектах может достигать 20%).
- Кроме того, неорганизованный рынок отличается чуть меньшим периодом проживания в сравнении с организованным рынком. На неорганизованном рынке в структуре спроса преобладают гости, приезжающие на 2-3 ночи, тогда как на организованном рынке (особенно в проектах с лечением) период проживания может достигать до 7-10 дней.

ФАКТОРЫ-ОГРАНИЧИТЕЛИ СПРОСА

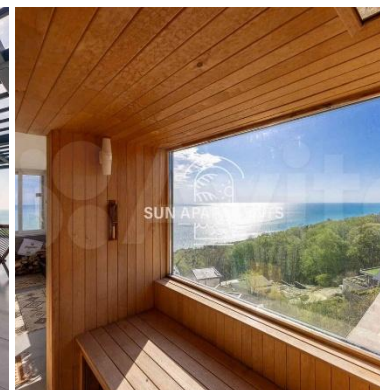
- Влияние на пониженный спрос и, соответственно, на пониженную загрузку на неорганизованном рынке оказывает ряд факторов-ограничителей:
 - отсутствие дополнительных услуг (в первую очередь питания, а также трансфера, услуг дворецкого и т.д.);
 - отсутствие инфраструктуры, которая характерна для гостиничных комплексов (например, полноценного СПА-комплекса, медицинского центра, фитнес-клуба и проч.);
 - непрофессиональный характер управления (сдача происходит чаще всего через собственника или агента, у которых нет определенных стандартов обслуживания, программы лояльности и прочих преимуществ профессиональных гостиничных операторов).



Район	Адлерский (горная часть)
Расстояние до подъемника, км	7,7
Площадь виллы, кв. м	459
Число спален, ед.	7
Качество отделки	высокое
Наполнение	бассейн, баня, зона барбекю
СРЕДНЯЯ ЦЕНА, РУБ./СУТ.	185 461

Район	Адлерский (горная часть)
Расстояние до подъемника, км	7,0
Площадь виллы, кв. м	300
Число спален, ед.	5
Качество отделки	высокое
Наполнение	бассейн, баня, детская площадка
СРЕДНЯЯ ЦЕНА, РУБ./СУТ.	150 000

Район	Хостинский
Расстояние до пляжа, км	6,6
Площадь виллы, кв. м	200
Число спален, ед.	4
Качество отделки	высокое
Наполнение	бассейн, баня, зона барбекю, джакузи
СРЕДНЯЯ ЦЕНА, РУБ./СУТ.	130 000



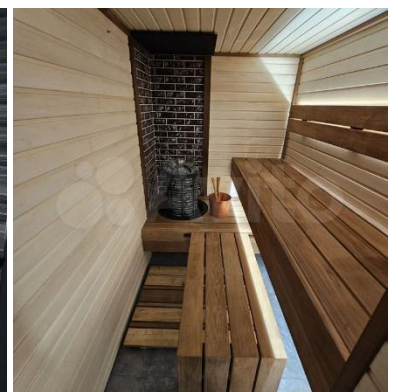
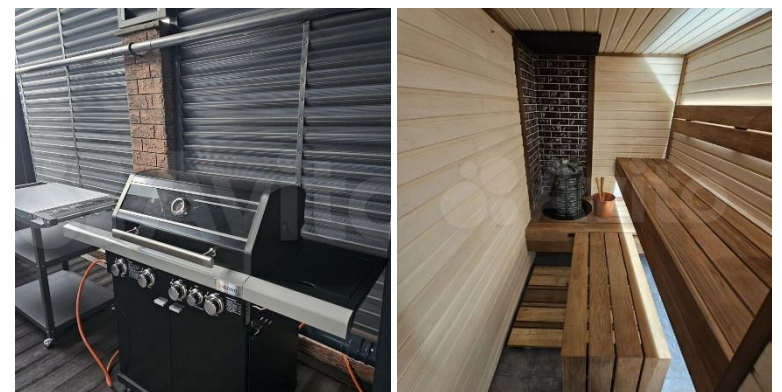
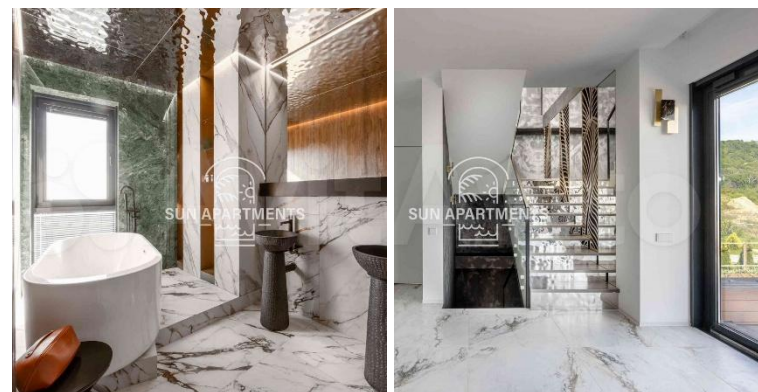
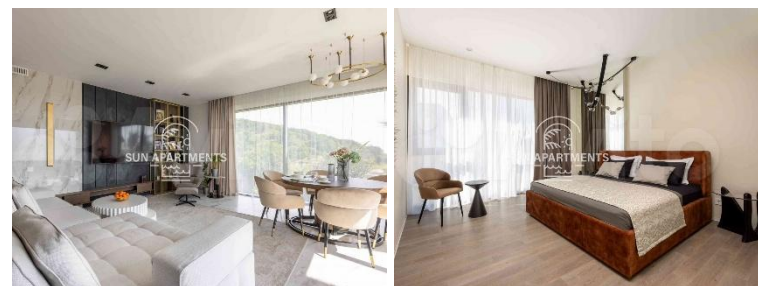
Район	Адлерский (прибрежная часть)
Расстояние до пляжа, км	0,9
Площадь виллы, кв. м	380
Число спален, ед.	6
Качество отделки	высокое
Наполнение	бассейн, сауна, зона барбекю
СРЕДНЯЯ ЦЕНА, РУБ./СУТ.	122 417



Район	Адлерский (прибрежная часть)
Расстояние до пляжа, км	4,4
Площадь виллы, кв. м	400
Число спален, ед.	4
Качество отделки	высокое
Наполнение	бассейн, закрытый гараж
СРЕДНЯЯ ЦЕНА, РУБ./СУТ.	105 159



Район	Адлерский (прибрежная часть)
Расстояние до пляжа, км	5,5
Площадь виллы, кв. м	248
Число спален, ед.	4
Качество отделки	высокое
Наполнение	бассейн, сауна, зона барбекю
СРЕДНЯЯ ЦЕНА, РУБ./СУТ.	100 000





ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ 3

- **На неорганизованном рынке аренды Сочи представлено 115 вилл, схожих по параметрам с Проектом.**

Косвенную конкуренцию Проекту на локальном рынке будут составлять частные домовладения, которые сдаются в посуточную аренду на неорганизованном рынке. В большинстве своем это виллы со средним качеством отделки и интерьера, которые сдаются без каких-либо дополнительных услуг.

- **Наиболее распространенное предложение на рынке – виллы площадью 200-250 кв. м с 4-я спальнями.**

Основная доля предложения сконцентрирована в категории сравнительно небольших объектов площадью 200-250 кв. м – 45 ед. или 39% от общего количества лотов. По числу спален на рынке преобладают лоты с 4-я спальнями – 50 ед. или 43%.

- **Средняя стоимость проживания в виллах составляет 43,8 тыс. руб./сут. В самую дорогостоящую категорию относятся только две виллы в Красной Поляне (150 и 185 тыс. руб./сут.).**

Чаще всего стоимость виллы зависит от ее площади. Также на стоимость аренды влияют качество ремонта и наполнение виллы. Локация и формальное удаление от пляжа (или подъемника в горной части) не оказывает ключевое влияние на цену. Наличие развитой инфраструктуры в ближайшем окружении несколько повышает стоимость проживания, но это влияние вторично.

➤ **МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА
ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ
КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ
СОСТАВЛЯЮЩЕЙ 5* В РФ**

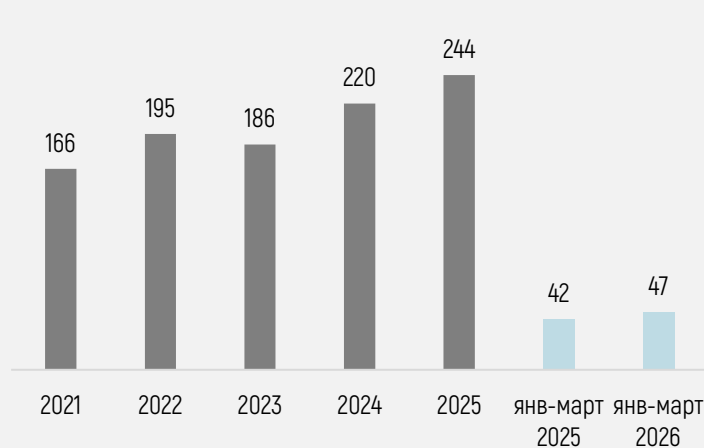
- общая характеристика
- характеристика инфраструктуры в составе проектов
- характеристика медицинских центров в составе проектов
- анализ стоимости проживания



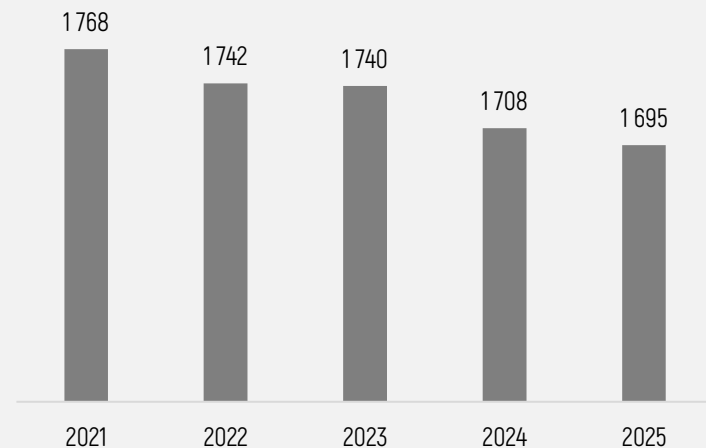
В России насчитывается 1,7 тыс. санаторно-курортных объектов. О том, что они пользуются спросом, можно судить по положительной динамике их доходов и высоких показателях загрузки. Однако число объектов медленно снижается, материальная база изнашивается, что ограничивает численность пользователей их услугами

- Доходы санаторно-курортных организаций показали рост в 2025 г. на 2%, по итогам января-марта 2026 г. положительная динамика к аналогичному периоду прошлого года составила 12%. Существенную часть роста формирует инфляция. Но по данным председателя АОТ Елены Трубниковой, операционная рентабельность санаторных объектов составляет 17%.
- Численность размещенных лиц показывала положительную динамику в течение 2021-2024 гг., но по итогам 2025 г. стала проследиваться стагнация. Предыдущий рост носил восстановительный характер после пандемии и по достижении максимальной загрузки прекратился. Барьером для дальнейшего роста служит сокращение числа санаторных объектов на рынке. Кроме того, у населения сложился негативный собирательный образ «советского санатория», который отталкивает часть потенциальной аудитории.
- По данным Ассоциации оздоровительного туризма и корпоративного здоровья (АОТ) в среднем загрузка санаториев в 2024 г. составила 49% (последние актуальные данные на момент составления отчета). У наиболее качественных объектов показатель выше – 70-80%.
- Факторы популярности санаторного лечения:
 - популяризация спорта, более половины населения занимается спортом, согласно данным Росстат;
 - тренд на заботу о здоровье;
 - рост доходов населения;
 - снижение доступности зарубежных курортов;
 - богатая ресурсная база (грязи, термальные источники).
- Средняя продолжительность пребывания в санаторно-курортных объектах составляет 11-12 дней, показатель существенно не менялся последние 5 лет. Однако в структуре клиентов операторы отмечают снижение среднего возраста и сокращение числа корпоративных клиентов.

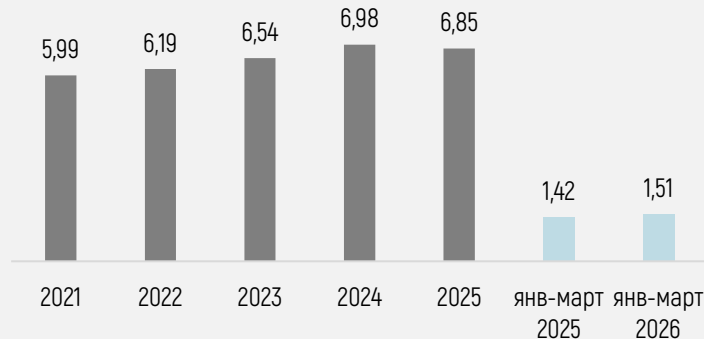
ДОХОДЫ САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОТ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ УСЛУГ БЕЗ НДС, АКЦИЗОВ И АНАЛОГИЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, МЛРД РУБ.



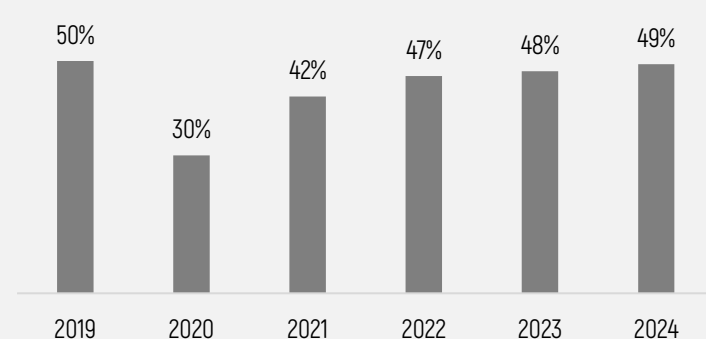
ЧИСЛО САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ЕД.



ЧИСЛЕННОСТЬ РАЗМЕЩЕННЫХ ЛИЦ В САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ, МЛН ЧЕЛ.



СРЕДНЕГОДОВАЯ ЗАГРУЗКА САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, %



Источник: Росстат, Ассоциация оздоровительного туризма и корпоративного здоровья (АОТ)

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- В рамках исследования были отобраны 34 средства размещения 5* в РФ, имеющие медицинские центры в своем составе. Их номерной фонд составляет 5 206 единиц.
- Такие гостиницы по расположению можно разделить на две группы. Первая группа относится преимущественно к зоне курортов Черноморского побережья и КМВ, но также к ней можно отнести единичные объекты в туристических зонах, таких как Алтай, Карелия, Северная Осетия. Ко второй группе относятся санатории и отели, которые расположены рядом с крупными городами, такими, как Москва, Санкт-Петербург и Казань, в которых сконцентрирован платежеспособный спрос.
- Отели сильно различаются по количеству номеров. Самыми многочисленными является группы гостиниц, в которых более 200 и 50-100 номеров. Таких гостиниц всего 18, по 9 единиц в каждой группе.
- Отели с номерным фондом более 200 единиц расположены в курортных зонах и составляют 58% номерного фонда. Среднее число номеров в этой группе составляет 328 единиц. 6 из 9 объектов являются гостиницами. Самыми крупными проектами в группе являются санаторий «Источник Железноводск» в Железноводске на 480 номеров, гостиница «Мрия» в Ялте на 447 номеров и «Гранд Отель Поляна» в Сочи на 430 номеров.
- Гостиниц с числом номеров от 50 до 100 номеров 9, их доля в общем номерном фонде составляет 14%. Среднее количество номеров составляет 79 единиц. Все они представлены гостиницами. Исключением является санаторий «Черноморье» на 51 номер в Сочи. География проектов данной категории обширна: они расположены как на курортах, так и рядом с крупными городами.
- 7 отелей из 32 имеют номерной фонд менее 50 единиц. При этом их доля в общем номерном фонде наименьшая – всего 4%. В среднем номерной фонд у таких объектов составляет 30 номеров. Отели данной категории располагаются в основном в курортной зоне.
- В отелях преобладают улучшенные и стандартные номера (51% и 31% от номерного фонда соответственно). Они являются достаточно просторными: средняя площадь улучшенного номера составляет 38 кв. м, а стандартного – 23 кв. м.

В нашей стране только 34 объекта с медицинской составляющей можно выделить как наиболее качественные, соответствующие категории 5*. Большинство проектов сконцентрировано на юге России в основных курортных зонах: Крым, Краснодарский край и КМВ



Как правило объекты имеют доступ к аэропорту в пределах 1,0-1,5 часов на автомобиле

Краснодарский край (регион расположения Проекта) отличается наиболее благоприятным климатом

РЕГИОН	НАЛИЧИЕ АЭРОПОРТА
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	Анапа - 16 км, Сочи - 26-92 км, Геленджик -10 км
КАРЕЛИЯ	в Петрозаводске, 40 км
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	Санкт-Петербург, 70 км
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	Москва, 67 км
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	в Белгороде, 20 км
РЕСПУБЛИКА КРЫМ	в Симферополе, 72-123 км (Алушта - 72 км, Ялта - 106 км, Севастополь - 123 км)
КМВ	Минеральные воды - 18-54 км (Железноводск - 18 км, Кисловодск - 53 км)
СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ	Владикавказ - 59 км
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	Казань - 27-118 км
РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ	Горно-Алтайск - 50 км

РЕГИОН	СРЕДНЯЯ ТЕМПЕРАТУРА, ГРАДУСОВ											
	ЯНВ	ФЕВ	МАР	АПР	МАЙ	ИЮН	ИЮЛ	АВГ	СЕН	ОКТ	НОЯ	ДЕК
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	-0,9	0,1	9,5	11,8	18,5	23,0	25,6	25,6	21,3	10,8	7,7	5,1
КАРЕЛИЯ	-8,0	-6,5	-2,3	3,0	11,1	13,7	17,0	15,3	11,3	2,7	0,0	-5,0
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	-18,2	-15,9	-7,0	3,2	8,4	16,8	17,9	15,7	8,8	1,3	-8,3	-14,6
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	-9,4	-7,1	-3,2	5,5	14,0	16,5	19,7	18,3	12,2	4,9	-0,4	-5,4
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	-6,5	-5,0	-0,2	9,2	16,1	17,6	21,7	21,0	15,2	7,5	1,9	-3,05
РЕСПУБЛИКА КРЫМ	3,3	3,0	7,7	10,0	15,7	20,9	23,4	23,7	19,5	13,1	8,7	6,1
КМВ	-4,1	-3,8	4,4	8,9	14,9	20,3	23,1	23,7	15,0	13,6	5,0	2,0
СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ	-1,6	1,6	5,2	10,1	15,4	19,3	21,1	22,5	17,0	8,1	4,0	0,1
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	-11,6	-9,1	-3,3	5,7	14,3	17,9	23,0	19,0	17,0	12,5	-3,3	-6,5
РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ	-10,0	-11,0	-5,0	5,0	12,0	17,0	18,0	16,0	11,0	4,0	-5,0	-10,2

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ | ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФРАСТРУКТУРЫ В СОСТАВЕ ПРОЕКТОВ

- Состав инфраструктуры в 5* гостиницах зависит от их масштаба. Однако есть обязательные элементы инфраструктуры, которые встречаются во всех объектах вне зависимости от их масштаба: ресторан, банный комплекс и паркинг. Также у большинства проектов есть в составе Spa-комплекс и крытый бассейн. Самыми редкими элементами инфраструктуры в гостиницах является наличие площадки для гольфа и мангальной зоны.
- Из уникальных элементов и инфраструктуры можно выделить каток и динопарк в гостинице Riviera Wellness Resort. В санатории «Кивач» все номера оснащены инфракрасной сауной и процедурной комнатой для удобства постояльцев. А в «Приморье Grand Resort Hotel» из редкой инфраструктуры выделяется наличие винного погреба.
- В основном отели в своем продвижении используют фишки места в котором они располагаются. Например, если они располагаются в КМВ, то используют источники кавказских минеральных вод и их свойства в качестве продвижения. Чаще всего позиционируют себя как место отдыха, релаксации и восстановления здоровья.

Чем крупнее проект, тем более широкую инфраструктуру он в себя включает

СОСТАВ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАЗРЕЗЕ МАСШТАБА ПРОЕКТОВ

МАСШТАБ ПРОЕКТА	МЕНЕЕ 50 НОМЕРОВ	50-100 НОМЕРОВ	100-150 НОМЕРОВ	150-200 НОМЕРОВ	БОЛЕЕ 200 НОМЕРОВ
РЕСТОРАН, ЕД.	1-5	1-2	1-6	1-4	1-9
КАФЕ, ЕД.	0-2	0-1	0-1	0-2	0-2
БАР, ЕД.	0-3	0-3	1-5	1	1-6
СРЕДНЕЕ ЧИСЛО ТОЧЕК ОБЩЕПИТА, ЕД.	4	3	5	4	6
НАЛИЧИЕ БАННОГО КОМПЛЕКСА	да	да	да	да	да
НАЛИЧИЕ ПАРКИНГА	да	да	да	да	да
НАЛИЧИЕ SPA-КОМПЛЕКСА	да	есть у 7 из 8	да	да	да
НАЛИЧИЕ КРЫТОГО БАССЕЙНА	да	есть у 7 из 8	да	да	да
НАЛИЧИЕ ТРЕНАЖЕРНОГО ЗАЛА/ ФИТНЕС-КЛУБА	есть у 6 из 7	да	да	да	да
НАЛИЧИЕ СПОРТИВНОЙ ПЛОЩАДКИ	есть у 3 из 7	есть у 4 из 8	да	да	есть у 6 из 9
НАЛИЧИЕ ДЕТСКОЙ ПЛОЩАДКИ	есть у 5 из 7	есть у 2 из 8	да	да	есть у 6 из 9
НАЛИЧИЕ ДЕТСКОЙ ИГРОВОЙ КОМНАТЫ	есть у 5 из 7	есть у 6 из 8	есть у 4 из 5	да	да
НАЛИЧИЕ ПРОКАТНОГО БЮРО	есть у 3 из 7	есть у 3 из 8	есть у 3 из 5	да	да
НАЛИЧИЕ КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛА	есть у 4 из 7	есть у 6 из 8	есть у 4 из 5	да	есть у 7 из 9
НАЛИЧИЕ МЕСТА ДЛЯ ИГРЫ В НАСТОЛЬНЫЙ ТЕННИС	есть у 3 из 7	есть у 5 из 8	есть у 2 из 5	да	есть у 7 из 9
НАЛИЧИЕ ОТКРЫТОГО БАССЕЙНА	есть у 3 из 7	есть у 4 из 8	есть у 3 из 5	да	есть у 5 из 9
НАЛИЧИЕ БИЛЬЯРДА	есть у 3 из 7	есть у 3 из 8	есть у 3 из 5	да	есть у 7 из 9
ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ С ДОМАШНИМИ ЖИВОТНЫМИ	есть у 2 из 7	есть у 3 из 8	есть у 3 из 5	есть у 2 из 3	есть у 4 из 9
НАЛИЧИЕ КАРАОКЕ-ЗАЛА	есть у 1 из 7	есть у 2 из 8	есть у 2 из 5	есть у 1 из 3	есть у 5 из 9
НАЛИЧИЕ ЗООПАРКА ИЛИ АНАЛОГА С ЖИВОТНЫМИ	есть у 1 из 7	нет	нет	есть у 2 из 3	есть у 1 из 9
НАЛИЧИЕ МАНГАЛЬНОЙ ЗОНЫ	нет	есть у 1 из 8	нет	нет	есть у 1 из 9
НАЛИЧИЕ МЕСТА ДЛЯ ИГРЫ В ГОЛЬФ	есть в 1 из 7 в формате мини гольфа	нет	нет	нет	нет

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ | ХАРАКТЕРИСТИКА МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ В СОСТАВЕ ПРОЕКТОВ

Операторы гостиничной недвижимости развивают медицинское направление в рамках своих объектов. В категории 5* насчитывается пять профессиональных операторов. Под их управлением находятся шесть гостиниц и один санаторий. Операторы взаимодействуют с сетевыми клиниками либо создают собственные бренды

- Под управлением четырех федеральных операторов находится 7 из 34 объектов. Также два объекта относятся к сети санаториев «Источник» (санатории с соответствующим названием в Железноводске и Кисловодске). Два отеля на Красной Поляне управляются УК «Свод Интернешнл» – «Гранд Отель Поляна» и «Поляна 1389. Отель и СПА».
- Из числа крупных операторов представлен Azimut, под его управлением находится санаторий «Черноморье» в Сочи. У данного оператора это единственный объект категории 5* с медицинской составляющей. При этом у AZIMUT Hotels есть отдельное направление AZIMUT Health, также владельцу сети отелей принадлежат санатории «РЖД-Здоровье», которыми также управляет оператор.
- У Cosmos Hotel Group имеется wellness-направление в партнёрстве с сетью «МЕДСИ». Один из таких отелей 5* работает на Алтае.
- В Анапе находится Alean Family Resort & Spa Doville. Оператор развивает медицинские и оздоровительные направления в составе своих отелей. Одновременно существуют бренды Alean Health и Alean Extency - Medispa (курорты с акцентом на Wellness и Spa программы). В гостинице Анапы действует сетевой центр красоты и здоровья ESSENTIE.
- Отель Metropol в Геленджике имеет в своем составе небольшой несетевой медицинский центр. Но отдельного медицинского направления у оператора нет.
- Сразу три отеля относятся к сети Luciano, которые функционируют с одноименной сетью медицинских центров.
- Медицинское направление пользуется популярностью у российских операторов. Помимо перечисленных выше известно о том, что у AMAKS Hotels & Resorts есть отдельный блок AMAKS «Курорт» объединяющий гостиницы и санатории.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ГОСТИНИЧНЫХ ОПЕРАТОРОВ, УПРАВЛЯЮЩИХ ОБЪЕКТАМИ В КАТЕГОРИИ 5*С МЕДИЦИНСКОЙ СПЕЦИАЛИЗАЦИЕЙ

НАЗВАНИЕ	ТИП ОБЪЕКТА	ОПЕРАТОР	НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	РАСПОЛОЖЕНИЕ	МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР В СОСТАВЕ
ЧЕРНОМОРЬЕ	санаторий	Азимут	51	Сочи	«РЖД-Здоровье» (сеть)
COSMOS COLLECTION ALTAY RESORT	гостиница	Cosmos	137	Алтай	Медицинский центр «Медси» (сеть)
METROPOL GRAND HOTEL GELENDZHIK	гостиница	Metropol	380	Геленджик	Медицинский центр «Метрополь»
ALEAN FAMILY RESORT & SPA DOVILLE	гостиница	Alean	405	Анапа	Центр красоты и здоровья ESSENTIE (сеть)
LUCIANO	гостиница	Luciano	75	Казань	Медицинский центр LUCIANO (сеть)
LUCIANO HOTEL & SPA SOCHI	гостиница	Luciano	110	Сочи	Медицинский центр LUCIANO (сеть)
LUCIANO WELLNESS & SPA FOROS	гостиница	Luciano	83	Ялта	Медицинский центр LUCIANO (сеть)

MACON

Источник: собственная база гостиничных объектов категории 5* с медицинскими центрами компании MACON

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ | ХАРАКТЕРИСТИКА МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ В СОСТАВЕ ПРОЕКТОВ

В рамках категории 5* работает девять сетевых брендов медицинских центров. В остальных случаях лечебная составляющая сформирована на базе санаториев либо представлена отдельной клиникой. Размер медицинского центра обычно составляет 3-5 тыс. кв. м и напрямую не связан с масштабом гостиничного объекта, число специализаций в среднем 20-30 ед.

- Сетевые медицинские центры представлены в 11 объектах, в остальных они являются точечными. Самых медицинских операторов насчитывается восемь:
 - Luciano функционирует на базе одноименных отелей в Сочи, Ялте и Казани;
 - сеть клиник и медицинских центров «Медси» работает в партнерстве с оператором Cosmos;
 - клиника «Ланцетъ» в связке с отелей «Приморье» в Геленджик;
 - центр красоты и здоровья ESSENTIE в рамках Alean Family Resort & Spa Doville;
 - медицинский центр ODISSEYA Wellness Resort в отеле Сочи (международный центр);
 - «Источник» в составе двух санаториев Железноводске и Кисловодске;
 - «РЖД-Здоровье» в рамках одноименной сети санаториев;
 - «Ревиталь» в санатории «Ревиталь Парк» в Геленджике;
 - клуб здоровья и долголетия RODINA в составе одноименного отеля в Сочи.
- Площадь медицинских центров варьируется от 1 до 13 тыс. кв. м, но обычно составляет 2-5 тыс. кв. м. При этом нет прямой зависимости от размера номерного фонда. По всей видимости, это обусловлено тем, что медицинский центр, как правило, функционирует в качестве обособленного объекта, обслуживая не только постояльцев отеля или санатория.
- Продуктовая линейка у медицинских центров широкая, в среднем предложено 10-15 программ в рамках объекта, отличающихся по длительности и направлению. Длительность программ от 1 до 21 дня, наиболее частые варианты – 7, 10, 14 дней. Обязательным приобретением лечебной программы является только в трех объектах. В остальных услуги медицинского центра являются опцией.

ПЛОЩАДЬ МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ В СОСТАВЕ НЕКОТОРЫХ ГОСТИНИЦ И САНАТОРИЕВ КАТЕГОРИИ 5*

НАЗВАНИЕ	ТИП ОБЪЕКТА	НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	НАЗВАНИЕ МЕДИЦИНСКОГО ЦЕНТРА	ЯВЛЯЕТ СЕТЬЮ МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ	ПЛОЩАДЬ МЕДИЦИНСКОГО ЦЕНТРА, КВ. М	ЧИСЛО МЕДИЦИНСКИХ СПЕЦИАЛЬНОСТЕЙ, ЕД.
ИСТОЧНИК КИСЛОВОДСК	санаторий	252	Источник	да	13 000	15
КИВАЧ	санаторий	106	Кивач	нет	7 300	25
МРИЯ	гостиница	436	Медицинский центр Mriya Life	нет	5 000	27
ПРИМОРЬЕ GRAND RESORT HOTEL	гостиница	127	Ланцетъ	да	4 800	67
RODINA GRAND HOTEL	гостиница	40	Клуб здоровья и долголетия RODINA	да	4 000 (включая СПА)	3
VERBA MAYR	гостиница	88	Verba Mayr	нет	3 200	24
ПЛАЗА СПА	санаторий	240	Плаза СПА	нет	3 000	22
ГРАНД ОТЕЛЬ ПОЛЯНА	гостиница	429	Гранд Отель Поляна	нет	3 000	3
X-CLINIC	гостиница	75	X-Clinic	нет	2 000	26
MORE SPA & RESORT	гостиница	96	Клиника NATURE CLINIC	нет	2 000	5
MAYRVEDA KISLOVODSK	санаторий	113	MAYRVEDA MediSpa	нет	1 000	17

MACON

Источник: собственная база гостиничных объектов категории 5* с медицинскими центрами компании MACON

Специализация большинства медицинских центров выстроена вокруг чек-апов, восстановления и поддержания здоровья, омоложения и подобных программ, совмещенных с отдыхом на курорте. В составе центров работают разнопрофильные специалисты, но сложные медицинские процедуры и операции, за редким исключением, не оказываются

- Медицинское направление в рамках рассматриваемых отелей преимущественно выстроено вокруг оздоровительных, общеукрепляющих и косметических программ. Такие программы наилучшим образом сочетаются с отдыхом, что актуально для объектов в курортных зонах, которых большинство.
- Специализация клиники также, как правило, выстраивается вокруг программ очищения организма, омоложения, косметологии (wellness-центры). В том числе могут быть заявлены методы альтернативной медицины, такие как аюрведа или гирудотерапия.
- Около половины всех рассматриваемых объектов могут быть отнесены к многопрофильным. Специалисты в рамках медцентров отелей, как правило, собраны разного профиля, в среднем в одном объекте 15 медицинских специальностей. Самыми популярными являются кардиологи, неврологи и гинекологи.
- К числу многопрофильных клиник относятся: «Ланцетъ» (хотя имеется акцент основной акцент на пластической и реконструктивной хирургии), «Надежда» при одноименном отеле в Геленджике, «Кивач» в Карелии, Verba Mayr в Московской области, X-Clinic в Санкт-Петербурге.
- Специализация на серьезных программах лечения (например, онкологии) и хирургического вмешательства не получила распространения, чему есть ряд причин:
 - в случае осложнений или сложных процедур может потребоваться повторный визит, что сопряжено с дополнительными транспортными расходами;
 - оперативные вмешательства могут требовать длительного соблюдения постельного режима, избегания перелетов,
 - требуется дорогостоящее оборудование, а также привлечение высококлассных специалистов.

БАЗОВЫЕ УСЛУГИ, ИМЕЮТСЯ В 80% МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ

- диагностики, чек-апы
- детокс-программы
- косметология и anti-age
- антистресс-программы
- диетология
- ЛФК
- физиотерапия

ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ МЕДИЦИНСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ

В 50-70% МЕД. ЦЕНТРОВ

- кардиология
- неврология
- гинекология
- эндокринология
- урология
- гастроэнтерология
- педиатрия
- психотерапия
- оториноларингология

ДО 50 % МЕД. ЦЕНТРОВ

- офтальмология
- дерматовенерология
- травматология
- стоматология
- сомнология
- андрология
- хирургия
- проктология

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИРОДНЫХ ПРОГРАММ

- море, климат, воздух: приморские объекты.
- минеральные воды: КМВ, Железноводск, Кисловодск.
- грязелечение: Геленджик, Ялта, Сочи.
- горный воздух: Северная Осетия, Кисловодск.

РЕДКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ (В Т.Ч. В РАМКАХ ОТДЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ)

- пластическая хирургия, онкология и гемодиализ – клиника «Ланцетъ», отель «Приморье», Геленджик
- аллергология и иммунология – «Первая линия»
- диабетология – «Надежда SPA»
- нефрология – «Надежда SPA» и «Черноморье»
- пульмонология – «Роза ветров и «Черноморье»

УНИКАЛЬНЫЕ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ

- пластическая хирургия: «Ланцетъ» («Приморье» Grand Resort Hotel)
- кардио-реабилитация: Одиссея Wellness Resort (партнерство с Международным центром сердца)
- ЖКТ, позвоночник, сердечно-сосудистая система – «Надежда СПА»
- майер-медицина: MAYRVEDA Kislovodsk, Verba Mayr
- аюрведа: MAYRVEDA Kislovodsk, «Плаза СПА»
- интегративная медицина: X-Clinic, «Первая Линия», «Кивач»
- Лечение органов дыхания + аллергология – «Роза ветров» (Северная Осетия)

УНИКАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И УСЛОВИЯ

- телемедицина: Rosa Springs, RODINA Grand Hotel
- авторские методики: RODINA (метод Орлова), Luciano (Медицина 5П)
- международные партнерства: Плаза СПА (Израиль, Германия), Одиссея (Международный центр сердца)
- уникальное оборудование: например, «Надежда» (аппарат «Андрогин», «Мультимаг»)



МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ | ХАРАКТЕРИСТИКА МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ В СОСТАВЕ ПРОЕКТОВ

Летний период является наиболее популярным у постояльцев, поскольку выпадает на период отпусков. Спросом пользуются преимущественно программы превентивной медицины, что соотносится с предложением. Значительный прирост интереса отмечается к антистресс-программам. Потребительские предпочтения незначительно разнятся в зависимости от возрастной группы

■ респонденты 25-35 лет ■ респонденты старше 35 лет

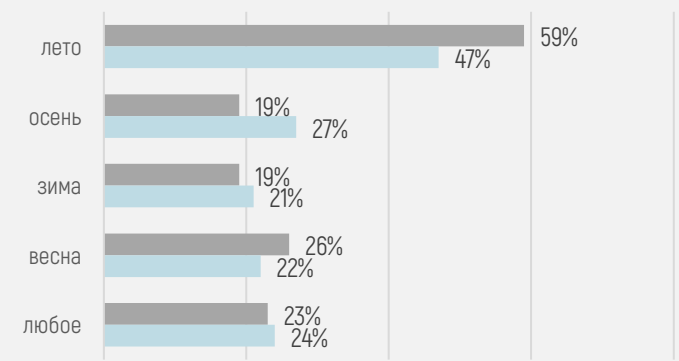
НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ВИДЫ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ



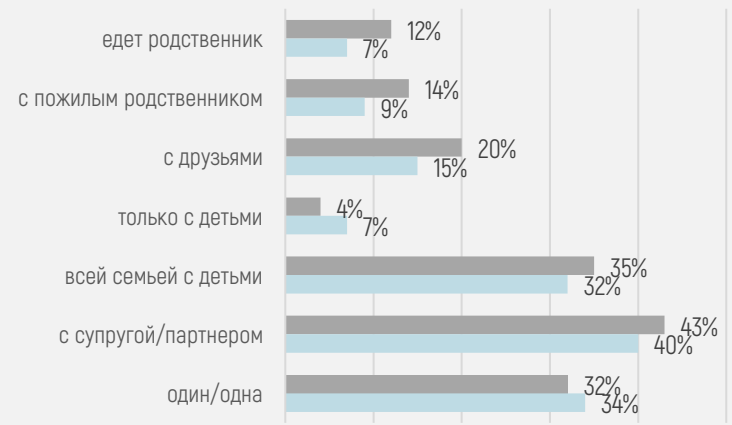
ПАРАМЕТРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ВЫБОР МЕСТА



ПРЕДПОЧТИТЕЛЬНОЕ ВРЕМЯ ПОСЕЩЕНИЯ



СОСТАВ ОТДЫХАЮЩИХ



МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ I

АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ

- Средняя стоимость проживания в 5* гостиницах с медицинскими центрами составляет 43 тыс. руб. в сутки в будни и 44 тыс. руб. в выходные. Самыми дорогими регионами по средней стоимости проживания являются Карелия, Московская область и Ялта.
- Стоимость проживания зависит не только от категории номера и типа питания, но и от состава услуг, которые в нее включены. В таблицах, расположенных на следующих двух слайдах приведены цены размещения в самых бюджетных номерах. Разброс площадей достаточно большой, он варьируется от 18 до 180 кв. м. Это во многом объясняется форматом проекта. Так номерной фонд проекта Villas & SPA by Ostrova в Сочи состоит из четырех вилл площадью от 180 до 230 кв. м.
- Большинство проектов предлагают тип питания «с завтраком» (18 из 34 гостиниц), также достаточно распространённым является «полный пансион». Он встречается у 13 проектов. Тип питания «полупансион» возможен только при бронировании гостиницы MORE SPA & RESORT, а «ультра все включено» предлагают 2 проекта: Alean Family Resort & Spa Doville и «Главные Нарзанские ванны».
- По минимальному сроку проживания в основном объекты предлагают бронирование от 1 ночи, однако в гостинице MORE SPA & RESORT и Verba Mayr он составляет 2 ночи. В санатории «Кивач» бронирование возможно от 7 дней.
- Стоимость проживания в типовом номере за весь период бронирования в будни составляет 40,7 тыс. руб./сутки, в выходные – 41,4 тыс. руб./сутки. В 20 проектах нет разницы между стоимостью проживания в будни и в выходные.
- В большинстве объектов предлагает размещение без лечения. Исключением являются санатории «Исток» и «Кивач», в которых бронирование проживания невозможно без покупки оздоровительной программы. Также есть возможность сразу забронировать проживание с оздоровительной программой или приобрести ее отдельно.
- В качестве конкурентов были отобраны наиболее дорогие проекты с качественными медицинскими центрами.

Самыми дорогими регионами по стоимости проживания являются Карелия, Московская область и Ялта. Средняя стоимость проживания составляет 43 тыс. руб. в сутки в будни и 44 тыс. руб. в сутки в выходные

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ	СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В БУДНИ ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД БРОНИРОВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТКИ			СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ВЫХОДНЫЕ ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД БРОНИРОВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТКИ		
	MIN	MAX	MID	MIN	MAX	MID
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ	139,2	185,7	160,9	139,2	185,7	160,9
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	133,0	201,4	160,1	133,0	201,4	160,1
ЯЛТА	11,2	700,0	93,1	14,0	700,0	95,1
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	45,0	134,3	75,7	45,0	134,3	75,7
КИСЛОВОДСК	17,2	223,8	71,2	17,2	223,8	71,0
ГЕЛЕНДЖИК	10,2	553,0	66,7	10,2	553,0	68,3
СОЧИ	11,6	369,8	50,2	11,6	369,8	50,7
АНАПА	22,5	66,6	38,6	23,8	68,5	38,6
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	13,5	150,0	33,9	13,5	150,0	33,9
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	16,0	81,2	33,7	38,9	17,0	85,2
РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ	14,5	91,0	33,5	16,5	91,0	36,7
ЖЕЛЕЗНОВОДСК	17,9	71,4	30,7	17,9	71,4	30,7
ЕССЕНТУКИ	15,8	33,8	25,1	15,8	33,8	25,1
АЛУШТА	14,0	41,0	22,5	16,0	43,0	24,5
СЕВАСТОПОЛЬ	10,9	26,0	16,4	10,9	26,0	16,4
СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ	9,4	24,4	13,9	9,4	24,4	14,4
СРЕДНЕЕ	31,4	184,6	43,1	33,3	180,8	43,9

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ | АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ

- Стоимость размещения варьируется в зависимости от типа номера. При этом удельная цена тем выше, чем компактнее номер. В среднем стоимость аренды в расчете на 1 кв. м составляет 900 руб., тогда как для стандартного номера это значение – 1 100 руб.
- Средняя площадь номеров составляет 47,3 кв. м. Высокое значение показателя объясняется тем, что в выборке присутствуют только высококлассные объекты. В частности в 11 проектах в структуре номерного фонда отсутствуют стандартные номера.
- В структуре номерного фонда преобладают улучшенные номера. Их доля составляет 51%. К улучшенным номерам относятся номера категорий супериор, делюкс и полулюкс. Средняя площадь номеров такого типа составляет 39,3 кв. м, средняя цена размещения – 37,5 тыс. руб./сут.
- На втором месте по популярности находятся стандартные номера. Средняя площадь данного формата составляет 24,4 кв. м. Также это наиболее доступные по стоимости типы номеров, средняя стоимость размещения в них составляет 27,8 тыс. руб./сут.
- К уникальным форматам относятся виллы и пентхаусы. В гостинице Villas & SPA by Ostrova номерной фонд представляет собой 4 виллы площадью от 180 до 230 кв. м.
- В 11 проектах есть возможность забронировать виллы. Пентхаусы представлены в гостинице «Мрия».

В структуре номерного фонда преобладают улучшенные и стандартные номера. Их доля составляет 51% и 30% соответственно. Средневзвешенная площадь номера составляет 47,3 кв. м, что приближено к величине показателя в рамках Проекта

КАТЕГОРИЯ НОМЕРА	СТРУКТУРА НОМЕРНОГО ФОНДА, %	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ НОМЕРА, КВ. М	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ, ТЫС. РУБ./СУТКИ			СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В РАСЧЕТЕ НА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ НОМЕРА, ТЫС. РУБ.
			БУДНИ	ВЫХОДНЫЕ	СРЕДНЕЕ	
СТАНДАРТ	30%	24,4	27,4	28,2	27,8	1,1
УЛУЧШЕННЫЙ	51%	39,3	37,1	37,9	37,5	1,0
ЛЮКС	13%	79,7	66,3	67,2	66,8	0,8
АПАРТАМЕНТ	3%	89,8	80,9	81,0	81,0	0,9
ВИЛЛА/ПЕНТХАУС	2%	274,2	193,9	194,9	194,4	0,7
СРЕДНЕЕ	100%	47,3	43,1	43,9	43,5	0,9





СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ТИПОВОМ НОМЕРЕ В 5* ГОСТИНИЦАХ С МЕДИЦИНСКИМ ЦЕНТРОМ

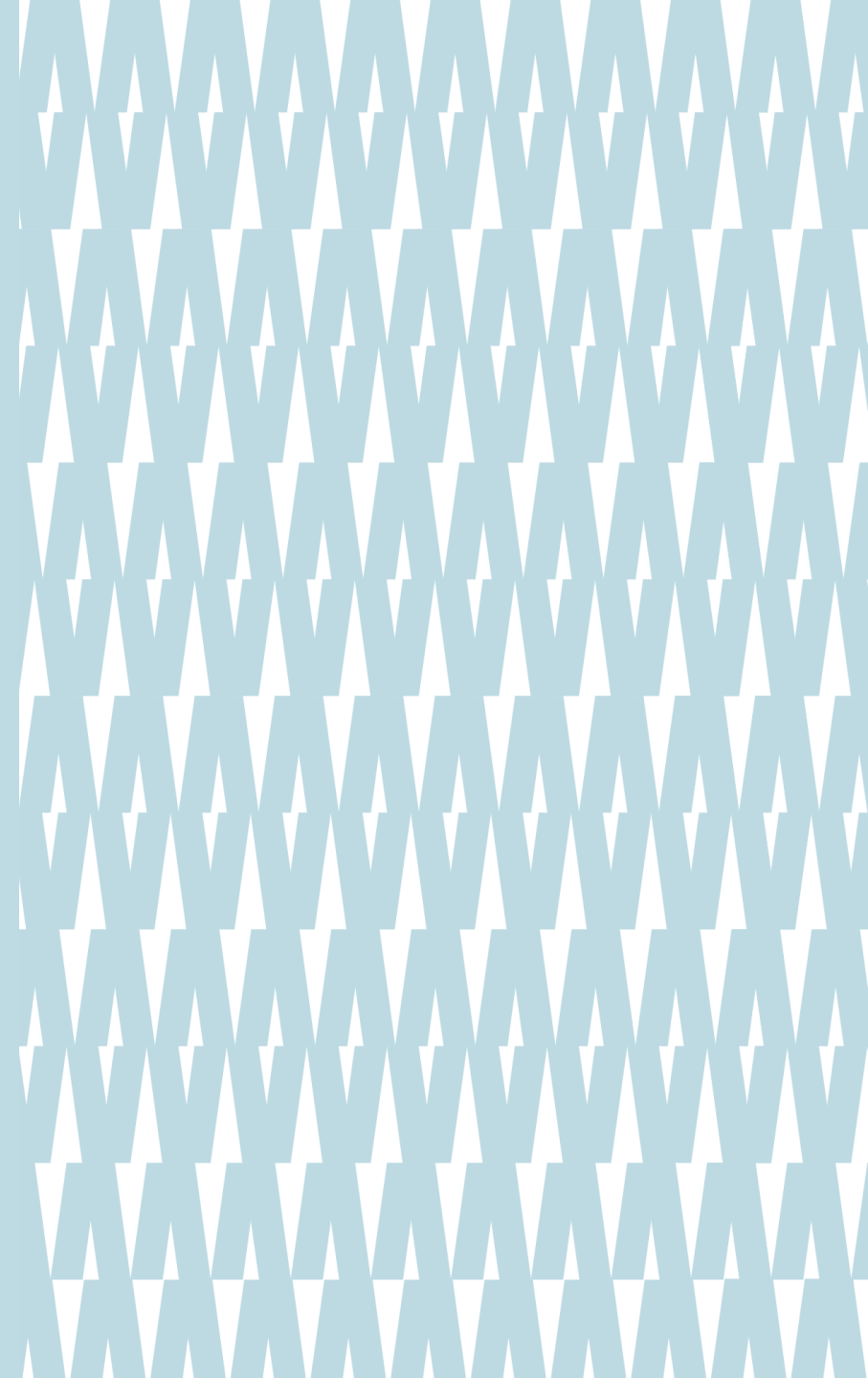
НАЗВАНИЕ	КАТЕГОРИЯ НОМЕРА	ПЛОЩАДЬ НОМЕРА, КВ. М		ТИП ПИТАНИЯ	ЛЕЧЕНИЕ	МИН. СРОК БРОНИРОВАНИЯ	СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В БУДНИ, ТЫС. РУБ./СУТ												СТОИМОСТЬ В ВЫХОДНЫЕ, ТЫС. РУБ./СУТ											
		MIN	MAX				ОКТ.25	НОЯ.25	ДЕК.25	ЯНВ.26	ФЕВ.26	МАР.26	АПР.26	МАЙ.26	ИЮН.26	ИЮЛ.26	АВГ.26	СЕН.26	ОКТ.25	НОЯ.25	ДЕК.25	ЯНВ.26	ФЕВ.26	МАР.26	АПР.26	МАЙ.26	ИЮН.26	ИЮЛ.26	АВГ.26	СЕН.26
РОЗА ВЕТРОВ	стандарт	30	30	завтрак	без лечения	1 ночь	10,4	9,5	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,1	12,8	9,8	13,6	12,8	11,3	9,9	9,9	9,4	9,4	9,4	9,8	11,1	12,8	9,8	13,6	12,8
АКВАМАРИН	стандарт улучшенный	42	42	завтрак	без лечения	1 ночь	10,9	10,9	10,9	12,5	12,5	12,5	12,5	16,5	23,0	23,0	23,0	16,5	10,9	10,9	10,9	12,5	12,5	12,5	12,5	16,5	23,0	23,0	23,0	16,5
ROSA SPRINGS LIFE BALANCE HOTEL	стандарт	25	25	завтрак	без лечения	1 ночь	11,9	11,6	13,2	28,6	29,7	26,0	13,9	13,9	14,6	14,6	15,2	-	12,3	11,6	13,2	29,6	29,7	28,5	13,9	13,9	14,6	14,6	15,2	-
PALMIRA PALACE RESORT & SPA	стандарт	18	18	завтрак	без лечения	1 ночь	13,4	11,2	11,2	11,2	-	-	-	-	-	-	-	-	17,3	14,0	14,0	14,0	-	-	-	-	-	-	-	-
RIVIERA WELLNESS RESORT	deluxe	25	25	завтрак	без лечения	1 ночь	13,5	13,5	13,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,5	13,5	13,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НАДЕЖДА SPA & МОРСКОЙ РАЙ	стандарт	24	24	завтрак	без лечения	1 ночь	14,0	10,2	10,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,0	10,2	10,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MORE SPA & RESORT	базовый	18	18	полупансион	без лечения	2 ночи	15,0	14,0	14,0	16,6	-	-	-	-	-	-	-	-	17,0	16,0	16,0	18,6	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCIANO	стандарт	20	21	завтрак	без лечения	1 ночь	17,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COSMOS COLLECTION ALTAY RESORT	стандарт	25	25	завтрак	без лечения	1 ночь	-	18,5	16,5	16,5	14,5	14,5	16,5	16,5	20,5	35,0	35,0	35,0	-	20,5	18,5	18,5	16,5	16,5	18,5	18,5	22,5	39,0	39,0	39,0
ПОЛЯНА 1389. ОТЕЛЬ И СПА	стандарт	18	20	завтрак	без лечения	1 ночь	19,0	16,0	20,0	25,6	41,6	23,6	14,6	14,6	17,1	17,1	17,1	14,6	21,0	17,0	21,0	28,6	41,6	28,6	15,1	15,1	18,1	18,1	18,1	15,1
MINGER MED SPA	комфорт	30	30	завтрак	без лечения	1 ночь	19,5	19,5	19,5	20,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,5	24,5	25,5	-	-	-	-	-	-	-	-
ПРИМОРЬЕ GRAND RESORT HOTEL	стандарт	26	32	завтрак	без лечения	1 ночь	21,5	15,0	15,0	16,0	16,0	17,0	18,0	21,5	29,5	33,5	33,5	33,5	25,0	17,0	17,0	18,5	18,5	19,5	20,5	23,5	29,5	33,5	33,5	33,5
ГРАНД ОТЕЛЬ ПОЛЯНА	делюкс	27	27	завтрак	без лечения	1 ночь	23,2	21,2	16,7	19,7	23,7	19,7	16,2	16,7	18,7	23,7	23,7	18,7	26,2	18,2	16,7	20,7	26,7	23,7	16,7	17,2	18,7	25,2	23,7	18,7
ALEAN FAMILY RESORT & SPA DOVILLE	standart	21	21	ультра все включено	без лечения	1 ночь	26,4	22,9	22,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,3	23,8	23,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCIANO HOTEL & SPA SOCHI	стандарт	18	25	завтрак	без лечения	1 ночь	26,8	20,7	20,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,8	20,7	20,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
METROPOL GRAND HOTEL GELENDOZHNIK	супериор	29	29	завтрак	без лечения	1 ночь	27,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	20,0	20,0	27,0	29,0	29,0	23,0	29,0	18,0	18,0	21,0	21,0	21,0	23,0	23,0	27,0	29,0	29,0	27,0
МРИЯ	делюкс	36	36	завтрак	без лечения	1 ночь	-	26,1	23,1	21,0	21,0	21,0	27,5	27,5	54,4	54,4	54,4	27,5	-	26,1	23,1	21	21	21	27,5	27,5	54,4	54,4	54,4	27,5
LUCIANO WELLNESS & SPA FORDS	супериор	33	46	завтрак	без лечения	1 ночь	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6	32,6	32,6	35,1	44,1	46,1	33,6	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6	32,6	32,6	35,1	44,1	46,1	33,6
ПЕРВАЯ ЛИНИЯ	стандарт	30	40	полный пансион	без лечения	1 ночь	45,0	45,0	45,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,0	45,0	45,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X-CLINIC	студия 1	30	36	полный пансион	без лечения	1 ночь	55,3	55,3	55,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,3	55,3	55,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RODINA GRAND HOTEL	делюкс	45	45	завтрак	без лечения	1 ночь	74,0	56,0	52,0	51,0	48,0	48,0	48,0	-	-	-	-	-	74,0	56,0	51,0	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0	-	-	-	-
VILLAS & SPA BY OSTROVA	вилла	180	180	полный пансион	без лечения	1 ночь	120,4	100,4	100,4	108,0	108,0	135,0	135,0	166,5	301,5	301,5	301,5	166,5	120,4	100,4	100,4	108,0	108,0	135,0	135,0	166,5	301,5	301,5	301,5	166,5
VERBA MAYR	comfort Double Room	29	29	полный пансион	без лечения	2 ночи	133,0	133,0	133,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,0	133,0	133,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ТИПОВОМ НОМЕРЕ В 5* САНАТОРИЯХ С МЕДИЦИНСКИМ ЦЕНТРОМ

НАЗВАНИЕ	КАТЕГОРИЯ НОМЕРА	ПЛОЩАДЬ НОМЕРА, КВ. М		ТИП ПИТАНИЯ	ЛЕЧЕНИЕ	МИН. СРОК БРОНИРОВАНИЯ	СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В БУДНИ, ТЫС. РУБ./СУТ												СТОИМОСТЬ В ВЫХОДНЫЕ, ТЫС. РУБ./СУТ												
		MIN	MAX				ОКТ.25	НОЯ.25	ДЕК.25	ЯНВ.26	ФЕВ.26	МАР.26	АПР.26	МАЙ.26	ИЮН.26	ИЮЛ.26	АВГ.26	СЕН.26	ОКТ.25	НОЯ.25	ДЕК.25	ЯНВ.26	ФЕВ.26	МАР.26	АПР.26	МАЙ.26	ИЮН.26	ИЮЛ.26	АВГ.26	СЕН.26	
ОДИССЕЯ WELLNESS RESORT	стандарт	25	25	полный пансион	без лечения	1 ночь	16,5	14,0	14,0	16,8	16,8	18,2	18,2	19,8	28,2	31,7	31,7	28,2	16,5	14,0	14,0	16,8	16,8	18,2	18,2	19,8	28,2	31,7	31,7	28,2	
ИСТОКЪ	делюкс	25	28	полный пансион	с лечением	1 ночь	19,0	15,8	15,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,0	15,8	15,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ИСТОЧНИК ЖЕЛЕЗНОВОДСК	джуниор	36	36	полный пансион	без лечения	1 ночь	25,2	17,9	17,9	18,9	18,9	25,0	30,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,2	17,9	17,9	18,9	18,9	25,0	30,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	
ЧЕРНОМОРЬЕ	стандарт 2-местный	37	37	полный пансион	без лечения	1 ночь	25,6	25,4	21,4	19,2	19,2	21,2	22,2	23,2	33,0	33,0	33,0	-	25,6	25,4	21,4	19,2	19,2	21,2	22,2	23,2	33,0	33,0	33,0	-	
ГЛАВНЫЕ НАРЗАННЫЕ ВАННЫ	двухместный	18	20	ультра все включено	без лечения	1 ночь	38,4	30,4	30,4	33,1	33,1	33,1	41,1	41,1	33,1	33,1	33,1	41,1	38,4	30,4	30,4	33,1	33,1	33,1	41,1	41,1	33,1	33,1	33,1	41,1	
МАШУК АКВА-ТЕРМ. ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ	2-комнатный номер в Вилле	104	104	полный пансион	без лечения	1 ночь	50,0	49,8	49,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,0	49,8	49,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
MAYRVEDA KISLOVODSK	стандарт	14	17	полный пансион	без лечения	1 ночь	56,4	55,2	46,1	46,1	46,1	51,0	51,0	46,1	46,1	46,1	-	56,4	55,2	46,1	46,1	46,1	46,1	51,0	51,0	46,1	46,1	46,1	-		
КИВАЧ	апартаменты Double/Twin	50	50	полный пансион	с лечением	7 дней	139,2	139,2	139,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,2	139,2	139,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
РЕВИТАЛЬ ПАРК	джуниор сьюит	36	48	завтрак	без лечения	1 ночь	134,3	134,3	134,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134,3	134,3	134,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ПЛАЗА СПА	стандарт	22	22	полный пансион	без лечения	1 ночь	распродан												распродан												
ИСТОЧНИК КИСЛОВОДСК	стандарт	38	38	полный пансион	без лечения	1 ночь	распродан			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	распродан			-	-	-	-	-	-	-	-	-

 **КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ**

- 
-  определение пула объектов
 -  анализ стоимости проживания
 -  анализ показателей операционной деятельности





- В рамках данного исследования сотрудниками компании MACON в качестве основных аналогов и конкурентов Проекта были выбраны 9 проектов. Все из них имеют высокую стоимость проживания и имеют в своем составе качественный медицинский центр.
- В 6 проектах есть возможность бронирования проживания без лечения. В объектах Verba Mayr, «Кивач» и «Истокъ» бронирование проживания без лечения невозможно». В гостинице «Мрия» предусмотрено бронирование проживания и оздоровительной программы отдельно. При этом также важно отметить, что покупка оздоровительной программы отдельно от проживания возможна только в двух проектах: «Мрия» и «Приморье Grand Resort Hotel». Таким образом, в основном в проектах есть возможность забронировать проживание без лечения, но нет возможности забронировать лечение без проживания.
- Конкуренты предлагают разное число программ, которые очень сильно различаются по стоимости и срокам. Средний срок программ варьируется от 1 до 28 дней и составляет 9,3 дня. В среднем стоимость лечения и проживания в октябре 2025 года в самом бюджетном номере составляет 79 тыс. руб. в сутки. В среднем по конкурентам на стоимость программы приходится 40-45% стоимости проживания и программы.
- Наибольшая стоимость была зафиксирована у «Первой Линии», Verba Mayr и «Кивач», которые имеют большой выбор оздоровительных программ по высоким ценам.
- Самая низкая стоимость программ с проживанием была зафиксирована у «Приморье Grand Resort Hotel», у которого ограничен выбор оздоровительных программ по достаточно низким ценам. Это связано с тем, что они по сути не являются полноценным лечением и больше являются способом привлечения клиентов.

В среднем по конкурентам стоимость проживания и лечения составляет 79 тыс. руб. в сутки

НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА	РАСПОЛОЖЕНИЕ	СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ И ЛЕЧЕНИЯ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ В САМОМ БЮДЖЕТНОМ НОМЕРЕ, 2025 Г., ТЫС. РУБ./СУТКИ*		
		MIN	MAX	MD
ПЕРВАЯ ЛИНИЯ	Санкт-Петербург	95,0	253,0	144,4
VERBA MAYR	Московская область	133,0	162,6	140,4
КИВАЧ	Карелия	95,9	173,6	125,9
ПЛАЗА СПА	Кисловодск	73,7	100,0	90,4
ИСТОКЪ	Ессентуки	31,6	55,8	45,2
МРИЯ	Ялта	42,9	42,9	42,9
MAYRVEDA KISLOVODSK	Кисловодск	32,2	49,9	39,2
X-CLINIC	Санкт-Петербург	29,6	170,2	60,5
ПРИМОРЬЕ GRAND RESORT HOTEL	Геленджик	16,9	22,5	18,6
СРЕДНЕЕ	-	61,2	114,5	78,6

* - стоимость программы и проживания приведена на ближайшее время по самому бюджетному номеру, при этом учитывались все предлагаемые гостиницей программы

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В РАЗРЕЗЕ КАТЕГОРИЙ НОМЕРОВ ПО КОНКУРЕНТАМ

НАЗВАНИЕ	ТИП ОБЪЕКТА	КАТЕГОРИЯ НОМЕРА	ПЛОЩАДЬ НОМЕРА, КВ. М		ТИП ПИТАНИЯ	ЛЕЧЕНИЕ	МИН. СРОК БРОНИРОВАНИЯ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ТЫС. РУБ./СУТКИ	
			MIN	MAX				БУДНИ	ВЫХОДНЫЕ
ПРИМОРЬЕ GRAND RESORT HOTEL	гостиница	стандарт	26	32	завтрак	без лечения, в стоимость входит «Беседа с врачом» в клинике «Ланцетъ» для взрослого человека	1 ночь	22,5	24,1
		делюкс с видом на море	26	32				27,5	29,1
		делюкс с видом на горы	26	32				25,5	27,1
		люкс	64	64				60,4	60,4
МРИЯ	гостиница	делюкс без вида	36	36	завтрак	без лечения	1 ночь	32,5	32,5
		делюкс с видом	36	36				37,1	37,7
		делюкс прайм без вида	36	36				35,6	35,9
		делюкс прайм с видом	36	36				41,7	40,8
		делюкс комфорт без вида	36	36				44,6	45,4
		делюкс шарм с видом	36	36				52,0	52,0
		делюкс шарм прайм без вида	36	36				50,5	50,5
		делюкс премьер с видом	36	36				58,9	58,9
		семейный люкс с видом	78	78				52,7	52,7
		президентские винные виллы	300	300				355,2	355,2
императорские виллы	1 000	1 000	494,3	494,3					
X-CLINIC	гостиница	студия 1	30	36	полный пансион	без лечения, включено в стоимость фитотерапия, дыхательная гимнастика, скандинавская ходьба, лекции ИК сауна, консультация врача-куратора 1 час, составление персонального плана оздоровления и ведение врачом-куратором	1 ночь	55,3	55,3
		студия 2	36	45				58,5	58,5
		делюкс 1	46	50				71,7	71,7
		делюкс 2	50	59				75	75
		сюит 1 с террасой	60	69				86,1	86,1
		сюит 2 с видом на Финский залив	72	75				98,8	98,8
		сюит премиум с видом на финский залив	115	115				134,3	134,3
MAYRVEDA KISLOVODSK	санаторий	стандарт	14	17	полный пансион	без лечения, в стоимость включена консультация врачей	1 ночь	48,8	48,8
		улучшенный	17	24				86,9	86,9
		улучшенный с балконом	17	24				87,7	87,7
		делюкс	22	28				95,0	95,0
		делюкс с балконом	22	26				93,2	93,2
		делюкс с панорамным видом	22	28				93,3	93,3
		полулюкс	25	35				91,9	91,9
		полулюкс с балконом	29	32				96,3	96,3
		полулюкс с панорамным видом	29	32				96,3	96,3
люкс	36	50	110,0	110,0					

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В РАЗРЕЗЕ КАТЕГОРИЙ НОМЕРОВ ПО КОНКУРЕНТАМ

НАЗВАНИЕ	ТИП ОБЪЕКТА	КАТЕГОРИЯ НОМЕРА	ПЛОЩАДЬ НОМЕРА, КВ. М		ТИП ПИТАНИЯ	ЛЕЧЕНИЕ	МИН. СРОК БРОНИРОВАНИЯ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ТЫС. РУБ./СУТКИ	
			MIN	MAX				БУДНИ	ВЫХОДНЫЕ
ПЛАЗА СПА	санаторий	стандарт	22	22	полный пансион	без лечения	1 ночь	распродан	распродан
		делюкс	22	22				47,0	47,3
		люкс	44	44				56,2	56,3
		люкс премиум	44	44				58,5	58,6
		люкс премиум с балконом	40	40				84,4	84,9
		апартаменты Япония	54	54				91,3	90,4
		апартаменты	66	66				101,4	102,0
		апартаменты повышенной комфортности Азия/Америка	88	88				144,6	144,3
		президентские апартаменты Европа, Африка	110	110				168,5	169,9
VERVA MAYR	гостиница	Comfort Double Room	29	29	полный пансион	с лечением	2 ночи	133	133
		Junior Suite	46	46				145	145
		Deluxe Suite	71	71				160,8	160,8
		Royal Suite	119	119				201,4	201,4
		Апартаменты Double/ Twin	50	50				139,2	139,2
КИВАЧ	санаторий	Апартаменты Twin с террасой	48	48	полный пансион	с лечением, в стоимость включена программа: Общее оздоровление - премиум	7 ночей	155,0	155,0
		Апартаменты Family	70	70				154,2	154,2
		Студио	65,4	65,4				155,0	155,0
		Сюит	58	58				154,7	154,7
		Сюит с террасой	59	59				166,9	166,9
		Сюит Family (3 или 4 комнаты)	73	90				166,9	166,9
		Сюит Deluxe	82,8	82,8				170,1	170,1
		Сюит президентский	119,2	119,2				185,7	185,7
		ПЕРВАЯ ЛИНИЯ	гостиница	стандарт				30	40
комфорт	41			52	52,5	52,5			
делюкс	61			61	60	60			
премиум сюит	71			77	67,5	67,5			
лофт	61			61	82,5	82,5			
люкс	77			89	97,5	97,5			
ИСТОКЪ	санаторий	делюкс	25	28	полный пансион	с лечением, включена Программа «Оздоровление»	1 ночь	16,9	16,9
		джуниор сюит	40	50				23,8	23,8
		сюит	55	65				24,6	24,6
		сюит Истокъ	55	55				30,1	30,1
		Гранд сюит	95	95				30,1	30,1

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В ГОСТИНИЦЕ «ПРИМОРЬЕ GRAND RESORT HOTEL», НОМЕР КАТЕГОРИИ «СТАНДАРТ» ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
КЛЕТОЧНЫЙ ДЕТОКС	3	22 500	45 000	67 500*	22 500
ПЕРЕЗАГРУЗКА	5	31 000	недоступно к бронированию	недоступно к бронированию	-
	7	41 000	109 000	121 800*	17 400
	10	60 000	154 000	188 000*	18 800
	14	75 000	174 400	235 900*	16 850
ЗДОРОВАЯ СПИНА	5	36 000	недоступно к бронированию	недоступно к бронированию	-
	7	48 000	109 000	128 800*	18 400
	10	73 000	154 000	182 000*	18 200
	14	94 000	174 400	254 800*	18 200
ЖИЗНЬ ПОСЛЕ ИНСУЛЬТА	14	132 000	недоступно к бронированию	недоступно к бронированию	-
	21	185 500			-
ROBOSPINE	10	32 000	недоступно к бронированию	недоступно к бронированию	-
СРЕДНЕЕ	10	69 167	131 400	168 400	18 621

* - в стоимость входит оздоровительная программа на 1 человека

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В ГОСТИНИЦЕ «ПЛАЗА СПА», НОМЕР КАТЕГОРИИ «ДЕЛЮКС» ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
САНАТОРНО-КУРОРТНАЯ ПРОГРАММА	7	недоступно к покупке отдельно	484 400	537 600	76 800
	14		929 600	1 032 000	73 714
ДЕТОКС	7	недоступно к покупке отдельно	484 400	700 000	100 000
	14		929 600	1 343 200	95 943
АНТИСТРЕСС	7	недоступно к покупке отдельно	484 400	700 000	100 000
	14		929 600	1 343 200	95 943
СРЕДНЕЕ	11	недоступно к покупке отдельно	707 000	942 667	90 400

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В ГОСТИНИЦЕ MAURVEDA KISLOVODSK, КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «УЛУЧШЕННЫЙ» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
МЕДИЦИНСКАЯ ПРОГРАММА DISCOVERY	3	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	133 350	44 450
	5		157 400	215 750	43 150
МЕДИЦИНСКАЯ ПРОГРАММА CLASSIC	7	недоступно к покупке отдельно	212 100	306 500	43 786
	10		297 600	397 250	39 725
	14		413 900	496 900	35 493
	21		613 400	676 700	32 224
	28		851 150	914 900	32 675
МЕДИЦИНСКАЯ ПРОГРАММА ADVANCED	7	недоступно к покупке отдельно	212 100	349 500	49 929
	10		297 600	429 450	42 945
	14		413 900	533 050	38 075
	21		613 400	726 950	34 617
	28		851 150	917 600	32 771
СРЕДНЕЕ	14	недоступно к покупке отдельно	448 518	508 158	39 153

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ ГОСТИНИЦЕ «МРИЯ», КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «ДЕЛЮКС ШАРМ ПРАЙМС С ВИДОМ НА ГОРЫ/САД» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
ЛАБОРАТОРИЯ СНА	7	недоступно к покупке отдельно	300 300	300 300	42 900
	3		128 700	128 700	42 900
МОРСКОЙ ДЕТОКС	6	100 000	257 400	недоступно к бронированию	-
	7	150 000	300 300		-
	10	200 000	недоступно к бронированию		-
БАЛАНС	6	60 000	257 400	недоступно к бронированию	-
	7	80 000	300 300		-
	10	100 000	недоступно к бронированию		-
ЗДОРОВЫЕ КАНИКУЛЫ	6	30 000	257 400	недоступно к бронированию	-
	7	45 000	300 300		-
	10	60 000	недоступно к бронированию		-
АКТИВНОЕ ДОЛГОЛЕТИЕ	6	60 000	257 400	недоступно к бронированию	-
	7	80 000	300 300		-
	10	100 000	недоступно к бронированию		-
ЛЕГКОСТЬ ДВИЖЕНИЯ	6	50 000	257 400	недоступно к бронированию	-
	7	80 000	300 300		-
	10	100 000	недоступно к бронированию		-
СРЕДНЕЕ	7	86 333	268 125	214 500	42 900

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В VERVA MAYR, КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «COMFORT DOUBLE» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
ДЕТОКС + АНТИСТРЕСС	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 138 200	162 600
СТРОЙНОСТЬ	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	931 000	133 000
ДЕТОКС ПО МАЙЕРУ	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	931 000	133 000
АНТИСТРЕСС	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	931 000	133 000
ЛЕЧЕБНОЕ ГОЛОДАНИЕ	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	931 000	133 000
ВЕРБА РЕЛАКС	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	931 000	133 000
ДЕТОКС + СТРОЙНОСТЬ	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 138 200	162 600
ЗАБОТА О ЗДОРОВЬЕ	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	931 000	133 000
СРЕДНЕЕ	7	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	982 800	140 400

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В САНАТОРИИ «КИВАЧ», КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «АПАРТАМЕНТЫ DOUBLE/ TWIN» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
ДЕТОКС ИНТЕНСИВ	7			696 486	99 498
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	990 260	99 026
	14			1 342 908	95 922
ДЕТОКС ПРЕМИУМ	7			916 440	130 920
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 253 320	125 332
	14			1 688 064	120 576
ДЕТОКС ЭКСКЛЮЗИВ	7			1 217 174	173 882
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 551 020	155 102
	14			2 054 108	146 722
ОБЩЕЕ ОЗДОРОВЛЕНИЕ ИНТЕНСИВ	7			808 024	115 432
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 143 440	114 344
	14			1 513 092	108 078
ОБЩЕЕ ОЗДОРОВЛЕНИЕ ПРЕМИУМ	7			974 288	139 184
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 318 300	131 830
	14			1 751 204	125 086
АНТИСТРЕСС	7			996 576	142 368
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 323 240	132 324
	14			1 725 780	123 270
ЗДОРОВЬЕ 60 ПЛЮС	7			952 700	136 100
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 269 560	126 956
	14			1 668 576	119 184
БИОБАЛАНС	7			781 452	111 636
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 159 160	115 916
	14			1 527 344	109 096
ЭНЕРГИЯ ЖЕНСТВЕННОСТИ	7			920 528	131 504
	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 273 020	127 302
ПРОГРАММА ПОХУДЕНИЯ ДЛЯ ЖЕНЩИН	14	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 993 208	142 372
ПРОГРАММА ПОХУДЕНИЯ ДЛЯ МУЖЧИН	10	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 589 120	158 912
ЛЕЧЕБНОЕ ГОЛОДАНИЕ	14	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 556 212	111 158
	21			2 237 802	106 562
СРЕДНЕЕ	11	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	1 339 747	125 853

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В САНАТОРИИ «ИСТОКЪ», КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «ДЕЛЮКС» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
ПРОГРАММА «БАЗОВАЯ»	4	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	164 800	41 200
	14			576 800	41 200
	21			865 200	41 200
ПРОГРАММА «ЗДОРОВЫЕ ЛЕГКИЕ»	5	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	232 000	46 400
	12			556 800	46 400
	19			881 600	46 400
ПРОГРАММА «ОЗДОРОВЛЕНИЕ»*	1	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	31 600	31 600
	7			221 200	31 600
ПРОГРАММА «ДЕТОКС»	4	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	223 200	55 800
	14			781 200	55 800
	21			1 171 800	55 800
ПРОГРАММА «АНТИСТРЕСС»	5	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	232 000	46 400
	14			649 600	46 400
	19			881 600	46 400
СРЕДНЕЕ	11	недоступно к покупке отдельно	недоступно к бронированию	533 529	45 186

* - программа доступна на любой срок

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В ГОСТИНИЦЕ X-CLINIC, КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «СТУДИЯ 1» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА (1/2)

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
MIND WEEKEND: ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПСИХОЭМОЦИОНАЛЬНОГО СОСТОЯНИЯ ОРГАНИЗМА	3	недоступно к покупке отдельно	82 950	202 200	67 400
ЭКСПРЕСС-ПЕРЕЗАГРУЗКА	3	недоступно к покупке отдельно	82 950	275 200	91 733
ЧЕК-UP РАСШИРЕННЫЙ МУЖСКОЙ	3	недоступно к покупке отдельно	82 950	461 299	153 766
ЧЕК-UP РАСШИРЕННЫЙ ЖЕНСКИЙ	3	недоступно к покупке отдельно	82 950	510 600	170 200
HEALTH&MIND BALANCE 6: ПЕРЕЗАГРУЗКА ФИЗИЧЕСКОГО И ПСИХОЭМОЦИОНАЛЬНОГО СОСТОЯНИЯ ОРГАНИЗМА	6	недоступно к покупке отдельно	164 500	250 300	41 717
ENERGY BOOST (АКТИВАЦИЯ ЭНЕРГИИ)	6	недоступно к покупке отдельно	164 500	441 420	73 570
	7		230 300	529 005	75 572
	10		329 000	704 429	70 443
HEALTH CARE SENIOR: ОБЩЕЕ ОЗДОРОВЛЕНИЕ 65 +	8	недоступно к покупке отдельно	230 300	236 901	29 613
	21		541 107	690 900	32 900
HEALTH CARE: ОБЩЕЕ ОЗДОРОВЛЕНИЕ ОРГАНИЗМА	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	269 402	38 486
	10		329 000	347 200	34 720
HEALTH CARE INTENSIVE SILVER: ПРОГРАММА НА ОЗДОРОВЛЕНИЕ С ПОЛНОЙ ДИАГНОСТИКОЙ ОРГАНИЗМА	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	333 900	47 700
	10		329 000	411 200	41 120
	14		460 600	587 300	41 950

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В ГОСТИНИЦЕ X-CLINIC, КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «СТУДИЯ 1» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА (2/2)

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
HEALTH CARE INTENSIVE PLATINUM: ПРОГРАММА НА ОЗДОРОВЛЕНИЕ С ПОЛНОЙ ДИАГНОСТИКОЙ ОРГАНИЗМА	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	407 603	58 229
	10		329 000	486 500	48 650
	14		460 600	674 996	48 214
DETOX CLASSIC	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	326 298	46 614
	10		329 000	402 600	40 260
	14		460 600	567 500	40 536
UPGRADE BODY SILVER: КЛАССИЧЕСКАЯ ПРОГРАММА ОЧИЩЕНИЯ	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	368 298	52 614
	10		329 000	440 300	44 030
	14		460 600	588 406	42 029
IMMUNO BOOST / АКТИВАЦИЯ ИММУНИТЕТА	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	382 501	54 643
	10		329 000	534 900	53 490
	14		460 600	767 900	54 850
UPGRADE BODY PLATINUM: КЛАССИЧЕСКАЯ ПРОГРАММА ОЧИЩЕНИЯ	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	558 397	79 771
	10		329 000	640 400	64 040
	14		460 600	809 998	57 857
UPGRADE BODY&MIND SILVER: ПЕРЕЗАГРУЗКА ПСИХОЭМОЦИОНАЛЬНОГО СОСТОЯНИЯ С ЭЛЕМЕНТАМИ ОЧИЩЕНИЯ	10	недоступно к покупке отдельно	329 000	490 300	49 030
	14		460 600	662 998	47 357
UPGRADE BODY&MIND PLATINUM: ПЕРЕЗАГРУЗКА ПСИХОЭМОЦИОНАЛЬНОГО СОСТОЯНИЯ С ЭЛЕМЕНТАМИ ОЧИЩЕНИЯ	7	недоступно к покупке отдельно	230 300	612 397	87 485
	10		329 000	708 200	70 820
	14		460 600	936 894	66 921
СРЕДНЕЕ	9	недоступно к покупке отдельно	299 420	503 390	60 524

СТОИМОСТЬ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ В ГОСТИНИЦЕ «ПЕРВАЯ ЛИНИЯ», КАТЕГОРИЯ НОМЕРА «СТАНДАРТ» В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПОСОБА БРОНИРОВАНИЯ И СРОКА

ПРОГРАММА	СРОК ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	СТОИМОСТЬ, РУБ.			
		ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА 1 ЧЕЛ.	ПРОЖИВАНИЕ БЕЗ ПРОГРАММЫ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ПРИ ДВУХМЕСТНОМ РАЗМЕЩЕНИИ	ОДНОГО ДНЯ С ПРОГРАММОЙ И ПРОЖИВАНИЕМ
ПЕРСОНАЛИЗИРОВАННАЯ ПРОГРАММА ЗДОРОВЬЕ ЛИДЕРА	1	недоступно к покупке отдельно	45 000	200 000	200 000
ВЕЛНЕС	1	недоступно к покупке отдельно	45 000	137 000	137 000
	2		90 000	256 000	128 000
	3		135 000	321 000	107 000
	4		180 000	432 000	108 000
	5		225 000	475 000	95 000
	6		45 000	570 000	95 000
АКТИВАЦИЯ МЕТАБОЛИЗМА	5	недоступно к покупке отдельно	225 000	715 000	143 000
БИОХАКИНГ	5	недоступно к покупке отдельно	225 000	795 000	159 000
ДЕСТРЕСС	5	недоступно к покупке отдельно	225 000	670 000	134 000
ЕВРОПЕЙСКИЙ ДЕТОКС	3	недоступно к покупке отдельно	135 000	440 000	146 667
	5		225 000	602 000	120 400
ИННОВАЦИОННЫЙ СНЕСК-UP	3	недоступно к покупке отдельно	135 000	759 000	253 000
КЛЕТОЧНОЕ ОБНОВЛЕНИЕ	3	недоступно к покупке отдельно	135 000	543 000	181 000
	5		225 000	755 000	151 000
СЕКСУАЛЬНЫЙ ВЕЛНЕС ДЛЯ МУЖЧИН	5	недоступно к покупке отдельно	225 000	665 000	133 000
СЕКСУАЛЬНЫЙ ВЕЛНЕС ДЛЯ ЖЕНЩИН	5	недоступно к покупке отдельно	225 000	665 000	133 000
LONGEVITY	5	недоступно к покупке отдельно	225 000	873 000	174 600
СРЕДНЕЕ	4	недоступно к покупке отдельно	165 000	548 500	144 370

КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ | АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Выручка средств размещения традиционно взаимосвязана с их масштабом. Самым крупным по объему номерного фонда среди конкурентов Проекта является «Мрия» (436 ед.). По итогам 2024 г. выручка данного гостиничного комплекса (ГК) составила 4,9 млрд. руб. Важно отметить, что этот комплекс лидирует по данному показателю не только среди конкурентов Проекта, но и в «ТОП-100 российских здравниц» ассоциации оздоровительного туризма и корпоративного здоровья (АОТ).
- Если говорить о TRevPar (выручке в расчете на 1 номер), то здесь максимальное значение показателя в 2024 г. зафиксировано в «Киваче» и составляет 68 тыс. руб./номер./сут.
- Официальная (по отдельным юридическим лицам) детализация выручки по гостинице и медицинскому центру есть только по 3 из 9 конкурентов: Verba Mayr (74,8% от общего объема выручки), «Приморье Grand Resort Hotel» (25,1%), и «Кивач» (17,9%). Для остальных комплексов принималось допущение, что медицинский

центр генерирует 20% денежного потока.

- Выручка от функционирования гостиничного блока традиционно распределяется на три блока:

ЕД ИЗМ.	УСРЕДНЕННАЯ ДОЛЯ В ВЫРУЧКЕ ГК КАТЕГОРИИ 5*	ПРИНИМАЕМОЕ ДЛЯ КОНКУРЕНТОВ ПРОЕКТА ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
НОМЕРНОЙ ФОНД	51%-67%	60%
F&B (СЛУЖБА ПИТАНИЯ И НАПИТКОВ) И СМВ (КОНФЕРЕНЦИИ И БАНКЕТЫ)	30%-40%	35%
ПРОЧИЕ ЦЕНТРЫ	4%-10%	5%
ИТОГО:	100%	100%

- С учетом вышеприведенных расчетов и допущений, максимальное значение RevPAR (выручки от номерного фонда) по конкурентам Проекта составило 33 тыс. руб./номер./сут. и зафиксировано в «Киваче».
- Самое высокое значение валовой прибыли – в комплекса «плаза СПА» и составило 2,3 млрд. руб. В расчете на каждый доступный номер лидеров стал комплекс Verba Mayr со значением 48 тыс. руб./номер./сут.
- Официальная информация по заполняемости ГК, как правило, не публикуется. В этой связи для расчетов использовалось среднее значение из данных рейтинга «ТОП-100 российских здравниц» по субъекту, в котором расположен тот или иной конкурент Проекта. Этот показатель позволил рассчитать ADR (среднюю стоимость проживания, очищенную от услуг служб питания и лечения), максимальное значение которого зафиксировано в «Киваче» и составило 44 тыс. руб./сут./номер.

МАКСИМАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2024 Г. КОНКУРЕНТОВ ПРОЕКТА

4,9 МЛРД. РУБ./ГОД
ВАЛОВОЙ ВЫРУЧКИ

33 ТЫС. РУБ./СУТ./НОМЕР
ВЫРУЧКИ ОТ НОМЕРНОГО
ФОНДА (REVPAR)

2,3 МЛРД. РУБ./ГОД
ВАЛОВОЙ ПРИБЫЛИ

68 ТЫС. РУБ./СУТ./НОМЕР
ВАЛОВОЙ ВЫРУЧКИ (TREVPAR)

44 ТЫС. РУБ./СУТ./НОМЕР
СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ
(ADR)

48 ТЫС. РУБ./СУТ./НОМЕР
ВАЛОВОЙ ПРИБЫЛИ (GOPPAR)



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2024 Г.
КОНКУРЕНТОВ ПРОЕКТА

№	ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕД ИЗМ.	ПРИМОРЬЕ GRAND RESORT HOTEL	МРИЯ	X-CLINIC	MEDISPA-ОТЕЛЬ MAYRVEDA KISLOVODSK	ПЛАЗА СПА	VERBA MAYR	КИВАЧ	ПЕРВАЯ ЛИНИЯ	ИСТОКЪ
			КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г-К. ГЕЛЕНДЖИК	Р. КРЫМ, М.О. ЯЛТА	Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОС. РЕПИНО	СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, Г-К. КИСЛОВОДСК	СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, Г-К. КИСЛОВОДСК	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	Р. КАРЕЛИЯ	Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Г. ЗЕЛЕНГОРСК	СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, Г. ЕССЕНТУКИ
			127 НОМЕРОВ	336 НОМЕРОВ**	75 НОМЕРОВ	113 НОМЕРОВ	240 НОМЕРОВ	88 НОМЕРОВ	106 НОМЕРОВ	69 НОМЕРОВ	79 НОМЕРОВ
1	ЧИСЛО ДОСТУПНЫХ НОМЕРОВ	ЕД./ГОД	46 355 ¹	122 640 ¹	27 375 ¹	41 245 ¹	87 600 ¹	32 120 ¹	38 690 ¹	25 185 ¹	28 835 ¹
2	ВЫРУЧКА, В Т.Ч.:	ТЫС. РУБ./ГОД	2 698 013 ²	4 861 789 ²	392 212 ²	1 141 465 ²	3 677 702 ²	1 655 809 ²	2 615 706 ²	801 359 ²	760 414 ²
2.1.	ОТЕЛЬ, В Т.Ч.:	ТЫС. РУБ./ГОД	2 020 109 ²	3 889 431 ¹	313 770 ¹	913 172 ¹	2 942 162 ¹	417 471 ¹	2 146 834 ¹	641 087 ¹	608 331 ¹
2.1.1.	НОМЕРНОЙ ФОНД	ТЫС. РУБ./ГОД	1 212 065 ¹	2 333 659 ¹	188 262 ¹	547 903 ¹	1 765 297 ¹	250 483 ¹	1 288 100 ¹	384 652 ¹	364 999 ¹
2.1.2.	Ф&В (СЛУЖБА ПИТАНИЯ И НАПИТКОВ) И С/В (КОНФЕРЕНЦИИ И БАНКЕТЫ)	ТЫС. РУБ./ГОД	707 038 ¹	1 361 301 ¹	109 819 ¹	319 610 ¹	1 029 757 ¹	146 115 ¹	751 392 ¹	224 381 ¹	212 916 ¹
2.1.3.	ПРОЧИЕ ЦЕНТРЫ	ТЫС. РУБ./ГОД	101 005 ¹	194 472 ¹	15 688 ¹	45 659 ¹	147 108 ¹	20 874 ¹	107 342 ¹	32 054 ¹	30 417 ¹
2.2.	МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР	ТЫС. РУБ./ГОД	677 904 ²	972 358 ¹	78 442 ¹	228 293 ¹	735 540 ¹	1 238 338 ²	468 872 ²	160 272 ¹	152 083 ¹
3	TREVPAR (ОБЩАЯ ВЫРУЧКА)	ТЫС. РУБ./НОМЕР./СУТ.	58 ¹	40 ¹	14 ¹	28 ¹	42 ¹	52 ¹	68 ¹	32 ¹	26 ¹
4	REVPAR (ВЫРУЧКА ОТ НОМЕРНОГО ФОНДА)	ТЫС. РУБ./НОМЕР./СУТ.	26 ¹	19 ¹	7 ¹	13 ¹	20 ¹	8 ¹	33 ¹	15 ¹	13 ¹
5	ВЫРУЧКА МЕДИЦИНСКОГО ЦЕНТРА	ТЫС. РУБ./НОМЕР./СУТ.	15 ¹	8 ¹	3 ¹	6 ¹	8 ¹	39 ¹	12 ¹	6 ¹	5 ¹
6	ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ	ТЫС. РУБ./ГОД	835 302 ²	-2 008 768 ²	н/д	561 266 ²	2 255 628 ²	1 536 195 ²	734 732 ²	306 838 ²	204 174 ²
7	GORPAR (ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ)	ТЫС. РУБ./НОМЕР./СУТ.	18 ¹	-16 ¹	н/д	14 ¹	26 ¹	48 ¹	19 ¹	12 ¹	7 ¹
8	ADR	ТЫС. РУБ./НОМЕР./СУТ.	34 ¹	26 ¹	9 ¹	17 ¹	26 ¹	10 ¹	44 ¹	21 ¹	16 ¹
9	ФАКТИЧЕСКОЕ ЧИСЛО ЗАНЯТЫХ НОМЕРОВ	ЕД./ГОД	35 693 ¹	89 527 ¹	19 984 ¹	31 759 ¹	67 452 ¹	24 090 ¹	29 018 ¹	18 385 ¹	22 203 ¹
10	OCCUPANCY RATE (ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ)*	%	77,0% ³	73,0% ³	73,0% ³	77,0% ³	77,0% ³	75,0% ³	75,0% ¹	73,0% ³	77,0% ³

* - данные приведены по субъекту расположения конкурента Проекта, ** - общее количество номеров в данном ГК составляет 436 ед. Однако, на протяжении последних лет идет поэтапная реновация номерного фонда, в процессе которой одновременно из эксплуатации выбывает по 100 номеров

➤ ПРОГНОЗ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

- SWOT-анализ
- характеристика целевой аудитории
- прогноз TRevPar
- прогноз загрузки
- прогноз общего объема выручки

SWOT-анализ, сделанный по итогам проведенного исследования локального рынка и российского рынка отелей с медицинской составляющей, позволяет судить о положительных перспективах реализации Проекта. Умеренная конкуренция, а также положительный тренд на внутренний туризм и здоровый образ жизни позволяют рассчитывать на высокие показатели доходов Проекта

- Потенциал реализации Проекта гостиницы с медицинским центром оцениваются положительно.
- Главный фактор – благоприятная рыночная обстановка. В сегменте специализированных на медицине гостиничных комплексов прослеживается дефицит и высокая востребованность услуг оздоровления.
- Краснодарский край ассоциируется с отдыхом и здоровьем, что позволяет интегрировать альтернативные методы оздоровления в классические медицинские процедуры.
- Одним из факторов развития внутреннего туризма в России в целом и в частности медицинского направления стало снижение доступности зарубежных курортов. В перспективе возможность смягчения политической обстановки и восстановления международных связей сохраняется. Обратной стороной этого процесса станет снижение объема внутреннего турпотока. Компенсировать этот отток возможно за счет реализации проекта, который будет конкурентоспособен по отношению к международным проектам. Таким образом удастся не только удержать часть внутренних туристов, но и привлечь иностранных.

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ	СЛАБЫЕ СТОРОНЫ
<ul style="list-style-type: none"> • тренд на ЗОЖ и повышенное внимание к своему здоровью • визовые ограничения снижают доступность зарубежных курортов • сильный бренд «Сочи» – преимущество для медицинской составляющей • развитие инфраструктуры Сочи • горнолыжный комплекс, море и природные достопримечательности позволяют совместить лечение и отдых • низкая конкуренция в сегменте отелей с медицинской составляющей • теплый климат 	<ul style="list-style-type: none"> • наличие сезонности турпотока в регионе • вероятная необходимость получения мед лицензии, привлечения сети клиник • общий дефицит врачей в России • сложность подбора сильных специалистов за пределами Москвы и других крупных региональных центров
ВОЗМОЖНОСТИ	УГРОЗЫ
<ul style="list-style-type: none"> • специализация на пульмонологии или аллергологии • оздоровление в т.ч. через активный отдых (например, пешие прогулки) • использование телемедицины, привлечение известных специалистов на удаленный формат консультирования • совмещение оздоровления и отдыха (в том числе отдых для сопровождающих) • высокий качественный уровень позволит привлечь зарубежных туристов после ослабления политической обстановки • сглаживание сезонности турпотока за счет медицинского направления 	<ul style="list-style-type: none"> • послабление политического конфликта усилит конкуренцию со стороны зарубежных центров и может стать причиной снижения загрузки



В качестве целевой аудитории Проекта мы рассматриваем часть населения с высоким и сверхвысоким уровнем дохода. Для данной группы характерны очень высокие требования к уровню сервиса и качества, многие потенциальные постояльцы имеют опыт отдыха в подобных зарубежных или российских объектах и имеют сформированные ожидания относительно предоставляемых услуг

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ

- Уровень доходов высокий и сверхвысокий
- Возраст – 35-60 лет, чаще женщины
- Место постоянного проживания – Москва и ближайшее Подмосковье (до 70-80%), жители других крупных городов РФ
- Способ прибытия – аэропорт, для региональных туристов – личный автомобиль
- Сфера деятельности: госструктуры, руководители крупного бизнеса, владельцы бизнеса, спортсмены, «звезды» шоубизнеса и блогеры

СОСТАВ ГРУППЫ

- 1 человек – 30% (едет сам или направляет родственника)
- 2 человека – 45% (супруги/партнеры, друзья, взрослый и ребенок, взрослый с пожилым родственником)
- 3 и более человека – 25% (семья с детьми, компания друзей)

ПРОДВИЖЕНИЕ УСЛУГ ОТЕЛЯ

- Крупные медицинские клиники, где проводят серьезные операции
- Клиники эстетической хирургии
- Спортивные клубы
- Журналы на борту самолетов
- Деловые центры, магазины и рестораны здорового питания высокого ценового сегменте

ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ВЫБОРА ОБЪЕКТА РАЗМЕЩЕНИЯ И ЛЕЧЕНИЯ

- Положительная репутация и экспертность
- Комплексный подход к формированию услуги, гарантирующий удобство пребывания (формат «под ключ»)
- Высокий уровень сервиса, клиентоориентированность, индивидуальный подход
- Безопасность, камерность, уединение, конфиденциальность
- Уникальность, «не для всех»

ЭЛЕМЕНТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ОТНОШЕНИЕ К ОБЪЕКТУ

НАИБОЛЕЕ ЧАСТЫЕ ЗАПРОСЫ ПРИ ВЫБОРЕ ПРОГРАММЫ

- Программы «чек-ап», совмещение заботы о здоровье с отдыхом
- Детокс, в том числе информационный
- Работа с «выгоранием», стрессом, тревожностью и бессонницей
- Снижение веса, коррекция фигуры, индивидуальные рекомендации по рациону
- Восстановление после оперативных вмешательств, серьезных болезней и травм
- Омоложение, поддержание здоровья, в том числе ментального
- Профилактика болезней

! Программы медцентров в курортных отелях характеризуются универсальностью. Врачи лишь учитывают индивидуальные особенности пациентов, в том числе рекомендации их постоянного врача. Но серьезные медицинские вмешательства не предусмотрены, так как требуют привлечение высококвалифицированных врачей и могут сопровождаться осложнениями с необходимостью повторного визита.

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ СПА ПРОГРАММЫ

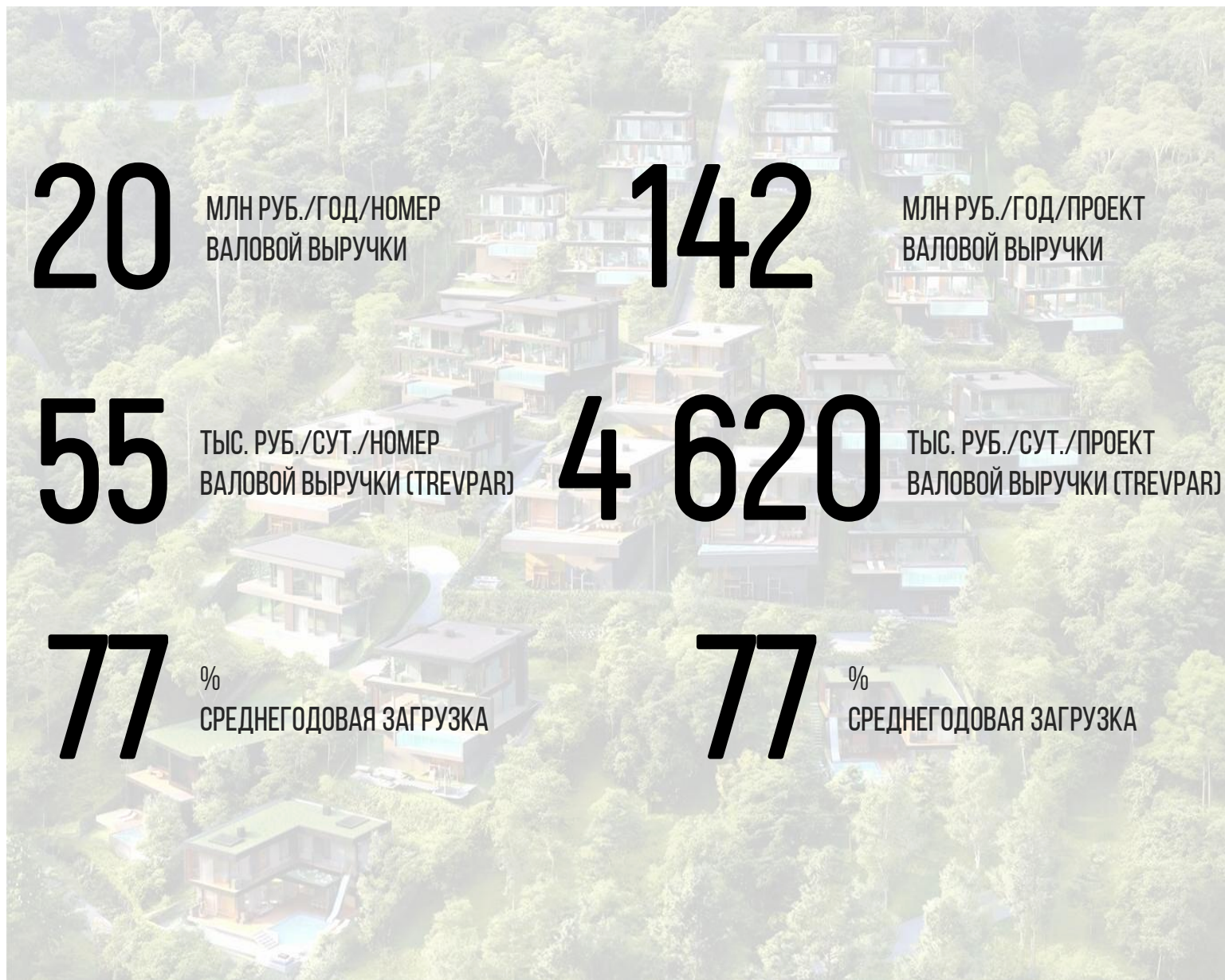
- Массаж (классический, лимфодренажный, расслабляющий, с применением различных техник)
- Бальнеотерапия (джакузи, ванны, термы, хамам, флоатинг)
- Фейслифтинг (очистение и увлажнение кожи лица, аппаратная косметология, уходовые процедуры)
- Обертывания
- Контрастные процедуры и термотерапия
- Эзотерические процедуры (например, аюрведа)
- Процедуры для парного посещения (массажи, ванны и пр.)



- Базисом для определения TRevPar (выручки в расчете на 1 номер) в Проекте стали значения показатели по ключевым аналогам и конкурентам (по объектам-лидерам среди высококлассных гостиниц и санаториев с медицинской составляющей по всей РФ). Максимальное значение показателя равно 68 тыс. руб./номер/сут., зафиксировано в «Киваче» и может являться целевым ориентиром для Проекта. Среднее значение TRevPar – 43 тыс. руб./номер/сут. Таким образом, реалистичный диапазон показателя для Проекта – от 43 до 68 тыс. руб./номер/сут. Для модели рекомендовано срединное значение TRevPar на уровне 55 тыс. руб./номер/сут.
- По итогам 2024 г. (последнего года, за который доступны данные) заполняемость санаторно-курортных организаций – участников рейтинга «ТОП-100 российских здравниц» в Краснодарском крае составила 77%. Данная величина считается достижимой и для Проекта в его стабилизационный период (с третьего года его функционирования).
- С учетом прогнозируемой заполняемости и TRevPar общий объем выручки за год с 1 номера будет приближен к 20 млн. руб.

ПРОГНОЗ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕД. ИЗМ.	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
РАСЧЕТЫ НА КАЖДЫЙ НОМЕР В РАМКАХ ПРОЕКТА		
ЧИСЛО НОМЕРОВ	ед.	1
ЧИСЛО ДНЕЙ В ГОДУ	ед.	365
МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	365
СРЕДНЕГОДОВАЯ ЗАГРУЗКА	%	77
ФАКТИЧЕСКОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	281
СРЕДНЕГОДОВОЙ TREVPAR	тыс. руб./сут.	55
ВЫРУЧКА	тыс. руб./год	20 075
РАСЧЕТЫ НА ВСЬ ПРОЕКТ		
ЧИСЛО НОМЕРОВ	ед.	84
ЧИСЛО ДНЕЙ В ГОДУ	ед.	365
МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	30 660
СРЕДНЕГОДОВАЯ ЗАГРУЗКА	%	77
ФАКТИЧЕСКОЕ ЧИСЛО НОМЕРОНОЧЕЙ	ед./год	23 608
СРЕДНЕГОДОВОЙ TREVPAR	тыс. руб./сут.	4 620
ВЫРУЧКА	тыс. руб./год	1 686 300





ПРИЛОЖЕНИЕ №1

СПЕЦИФИКАЦИИ ПРОЕКТОВ

НА ОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ СДАЧИ

В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ

КАТЕГОРИИ 5*



MORE

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://more-spahotel.com/
Расположение	Крым, Алушта
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	средняя
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	1938 (реконструкция – 2010)
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	2
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, бассейны, рестораны и бары, собственный пляж, тренажерный зал, детский клуб, лазертаг-арена



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	250-463
Число спален, ед.	5-6
Наличие бассейна при вилле	нет
Наличие бани/сауны при вилле	да (хаммам, сауна)



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	250 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	454 444
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 818



RADISSON COLLECTION PARADISE

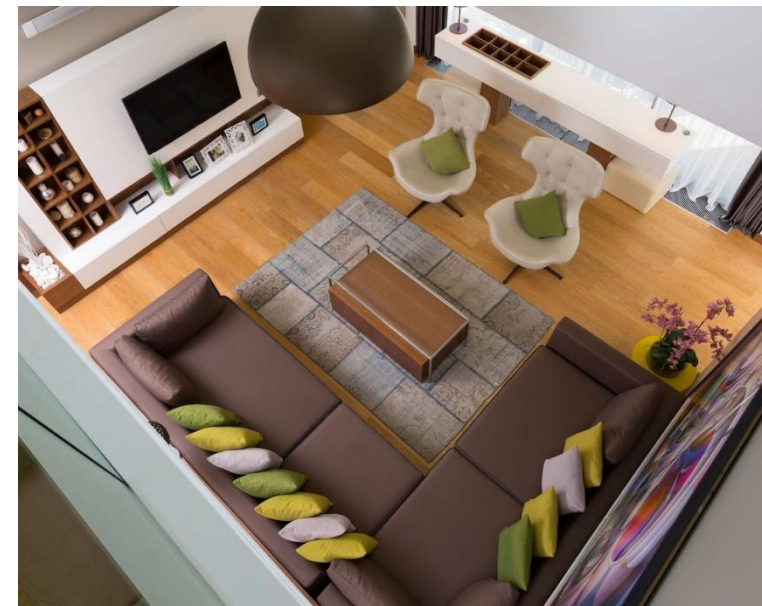
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://www.radissonhotels.com/ru-ru/hotels/radisson-collection-resort-sochi-spa
Расположение	Сочи, Адлерский район
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2013
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	6
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, бассейны, ресторан, собственный пляж, теннисные корты, тренажерный зал, конференц-залы, детская комната



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	365
Число спален, ед.	4
Наличие бассейна при вилле	да (открытый, неподогрееваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	365 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	445 956
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 222



METROPOL ГРАНД ОТЕЛЬ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://metropol-gelendzhik.ru/ru
Расположение	Геленджик
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2010
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	1
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, рестораны и бары, собственный пляж, бассейны, аквапарк, фитнес-клуб, теннисный корт, спортивная площадка



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	250
Число спален, ед.	3
Наличие бассейна при вилле	да (открытый, неподогрееваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	да (сауна)



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	250 кв. м / 6 чел. (максимум)
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	415 128
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 661



PALLASA

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://pallasa.ru/
Расположение	Крым, Ялта
Расстояние до пляжа, км	4,7
Престижность локации	средняя
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	1936 (реконструкция – 2020)
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	4
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	бассейн, банный комплекс, ресторан, площадка для падел-тенниса



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	42-300
Число спален, ед.	1-3
Наличие бассейна при вилле	да (открытый, подогреваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	300 кв. м / 6 чел. (максимум)
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	380 222
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 267

КРЫМСКИЙ БРИЗ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://crimeabreeze.com/
Расположение	Крым, Ялта
Расстояние до пляжа, км	1,0
Престижность локации	средняя
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2011
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	11
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, бассейны, собственный пляж, рестораны и бары, теннисный корт, тренажерный зал, конференц-залы, детский клуб, веревочный парк



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	320-3360
Число спален, ед.	3-6
Наличие бассейна при вилле	да (открытый, неподогрееваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

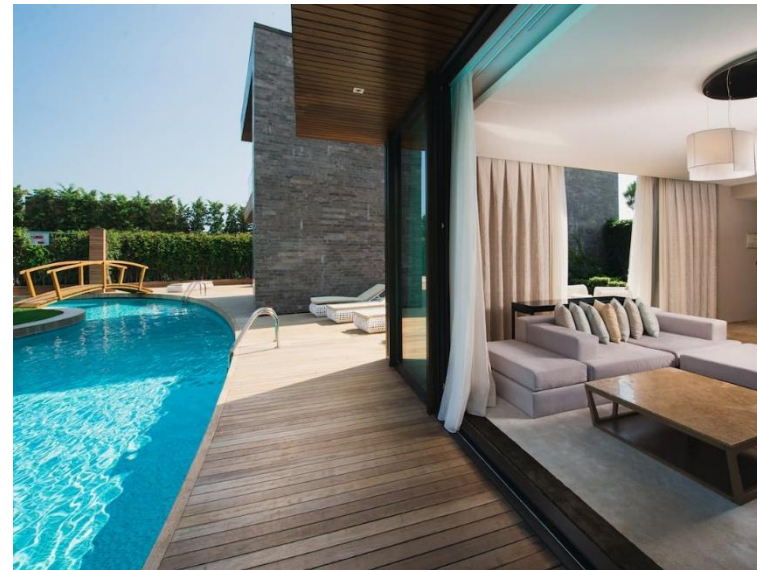
Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	340 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	378 761
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 114



МРИЯ

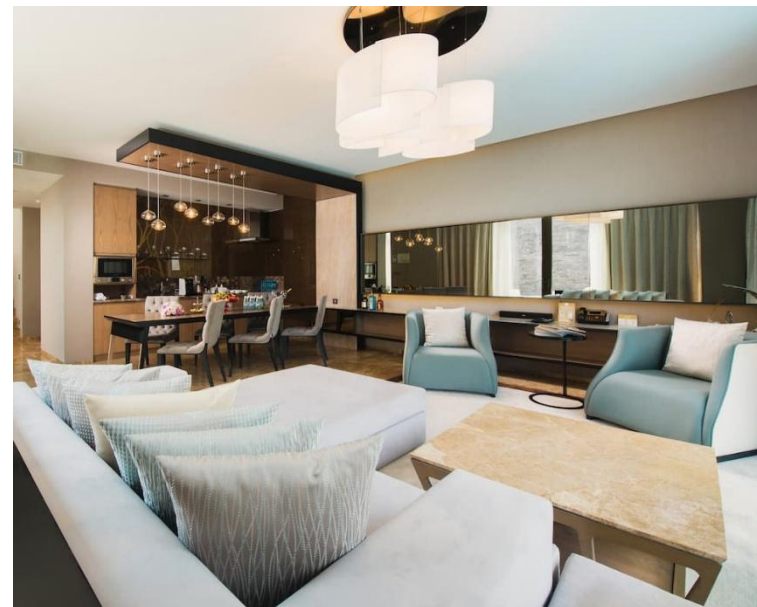
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://mriyaresort.com/
Расположение	Крым, Ялта
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2014
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	37
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, бассейны, рестораны и бары, собственный пляж, развлекательный комплекс, японский сад, винодельня, винный парк, тренажерный зал, теннисный корт, спортивные площадки



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	175-1000
Число спален, ед.	2-4
Наличие бассейна при вилле	да (общий для зоны вилл, открытый, подогреваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	180 кв. м / 6 чел. (максимум)
Средняя стоимость проживания за июнь-декабрь 2026 г., руб./сут.	358 614
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 992



АРФА

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://www.arfa-hotel.ru
Расположение	Сочи, Адлерский район
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2014
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	23
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-центр, открытый и закрытый бассейны с аква-горкой, термальная зона, тренажерный зал, конференц-зал, бар, ресторан, детский клуб



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	650
Число спален, ед.	7
Наличие бассейна при вилле	да (открытый, неподогрееваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ (С РАСЧЕТНОЙ ДОПЛАТОЙ)

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	680 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за июнь-сентябрь 2026 г., руб./сут.	345 700
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	532



ПРИМОРЬЕ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://www.primore.ru/
Расположение	Геленджик
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	1929 (реконструкция – 2018)
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	1
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, бассейны, конгресс-центр, рестораны и бары, собственный пляж, теннисный корт



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	440
Число спален, ед.	4
Наличие бассейна при вилле	нет
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	654 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	287 644
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	654



ЛУЧАНО ФОРΟΣ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://luciano-wellness.ru/
Расположение	Крым, Ялта
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	средняя
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2023
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	3
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, бассейны, рестораны и бары, собственный пляж, тренажерный зал, салон красоты, детский клуб



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	200
Число спален, ед.	3
Наличие бассейна при вилле	да (открытый, подогреваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

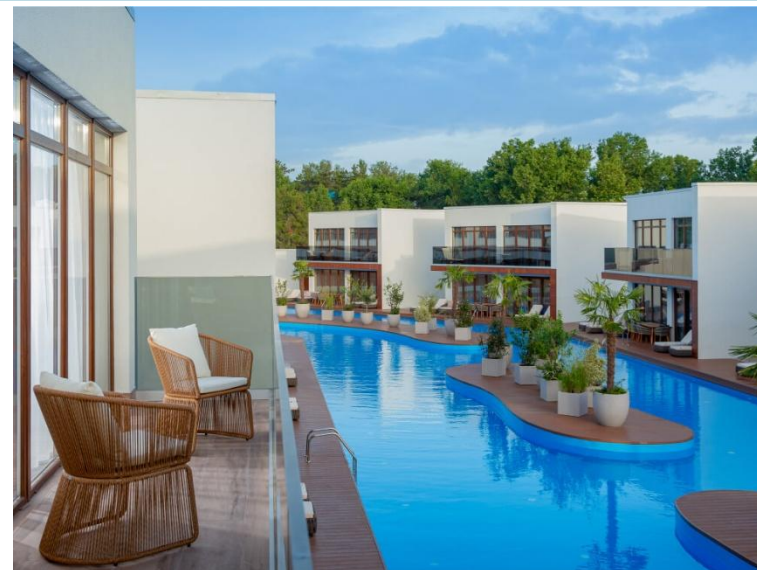
Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	200 кв. м / 6 чел. (максимум)
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	284 111
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 421



MIRACLEON FUNF

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://miracleon.ru/funf/
Расположение	Анапа
Расстояние до пляжа, км	первая линия
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2024
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	10
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, собственный пляж, бассейны, рестораны и бары, теннисный корт, тренажерный зал, конференц-залы



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	180
Число спален, ед.	3
Наличие бассейна при вилле	да (общий для зоны вилл, открытый, непогреваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	180 кв. м / 6 чел. (максимум)
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	212 456
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 180



ОСТРОВА

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://www.ostrova-hotel.ru/
Расположение	Сочи, Центральный район
Расстояние до пляжа, км	0,6
Престижность локации	низкая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2004 (реконструкция – 2013)
Категория	основной отель – 4 звезды, виллы – 5 звезд
Число вилл, ед.	4
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, открытый бассейн, фитнес-центр, рестораны, спортивные площадки, теннисный корт



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	180-230
Число спален, ед.	2
Наличие бассейна при вилле	да (общий для зоны вилл, открытый, неподогреваемый)
Наличие бани/сауны при вилле	нет



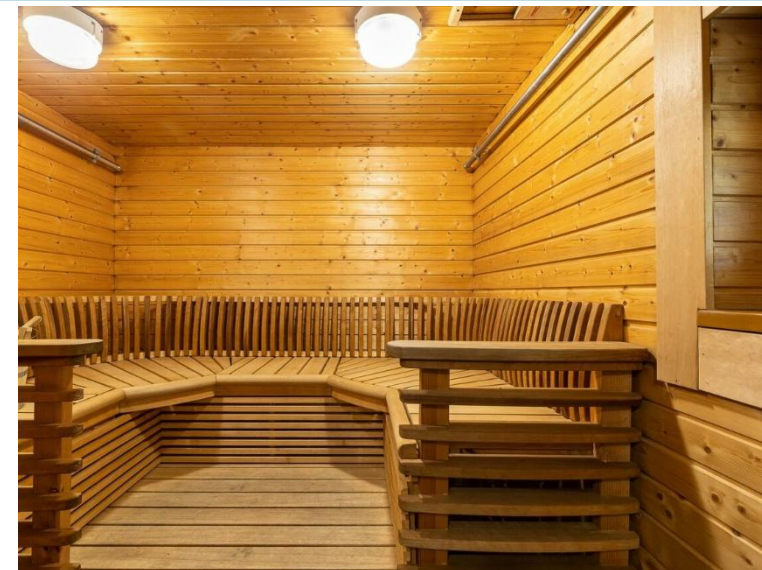
ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	180 кв. м / 4 чел. (максимум)
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	198 889
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	1 105

ГРАНД ОТЕЛЬ ПОЛЯНА

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://polyanaski.ru/hotels/grand-otel-polyana/
Расположение	Сочи, Адлерский район
Расстояние до подъемника, км	0,6
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2007 (реконструкция – 2012)
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	16
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, кафе и рестораны, теннисные корты, детский клуб, салон красоты, бассейны, кинотеатр, развлекательный центр, фитнес-центр



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	200
Число спален, ед.	5
Наличие бассейна при вилле	нет
Наличие бани/сауны при вилле	да (сауна)



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

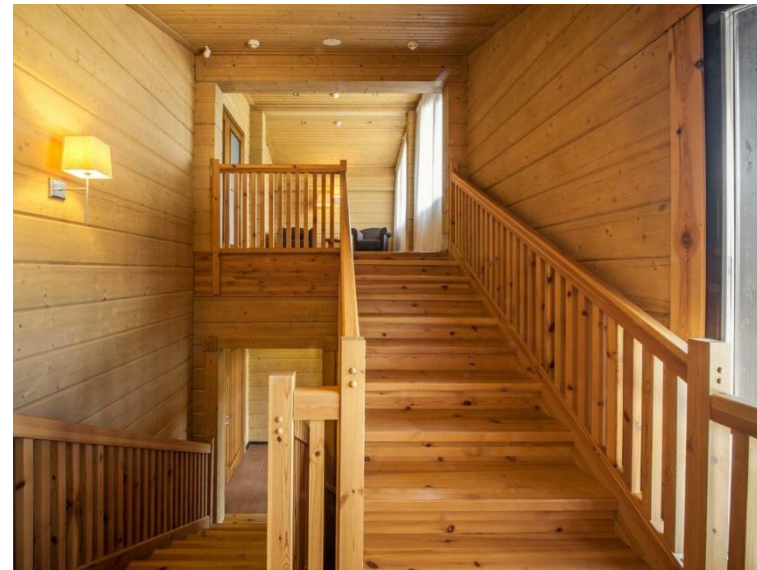
Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	200 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	119 871
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	599



ПОЛЯНА 1389

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://polyanaski.ru/hotels/polyana-1389-otel-i-spa/
Расположение	Сочи, Адлерский район
Расстояние до подъемника, км	0,1
Престижность локации	высокая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2014
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	26
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, медицинский центр, кафе и рестораны, бассейны, кинотеатр, салон красоты, фитнес-центр, детская игровая комната



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	350
Число спален, ед.	4-5
Наличие бассейна при вилле	нет
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	350 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	111 149
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	318



HILLS POLYANA

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://hillspolyana.ru/
Расположение	Сочи, Адлерский район
Расстояние до подъемника, км	5,3
Престижность локации	низкая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	2019
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	3
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, бассейн, ресторан, фитнес-центр



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	150
Число спален, ед.	3
Наличие бассейна при вилле	нет
Наличие бани/сауны при вилле	нет



ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	150 кв. м / 8 чел.
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	97 778
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	652

ОДИССЕЯ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Официальный сайт	https://odisseya.com/
Расположение	Сочи, Лазаревский район
Расстояние до пляжа, км	0,6
Престижность локации	низкая
Тип объекта	виллы при отеле
Год строительства	1997 (реконструкция – 2021)
Категория	5 звезд
Число вилл, ед.	6
Общая инфраструктура в рамках всего проекта	СПА-комплекс, открытые бассейны, рестораны и бары, собственный пляж, медицинский центр, дендрарий, теннисные корты, салон красоты, тренажерный зал



ХАРАКТЕРИСТИКА ВИЛЛ

Площадь, кв. м	180
Число спален, ед.	4
Наличие бассейна при вилле	нет
Наличие бани/сауны при вилле	да (сауна)

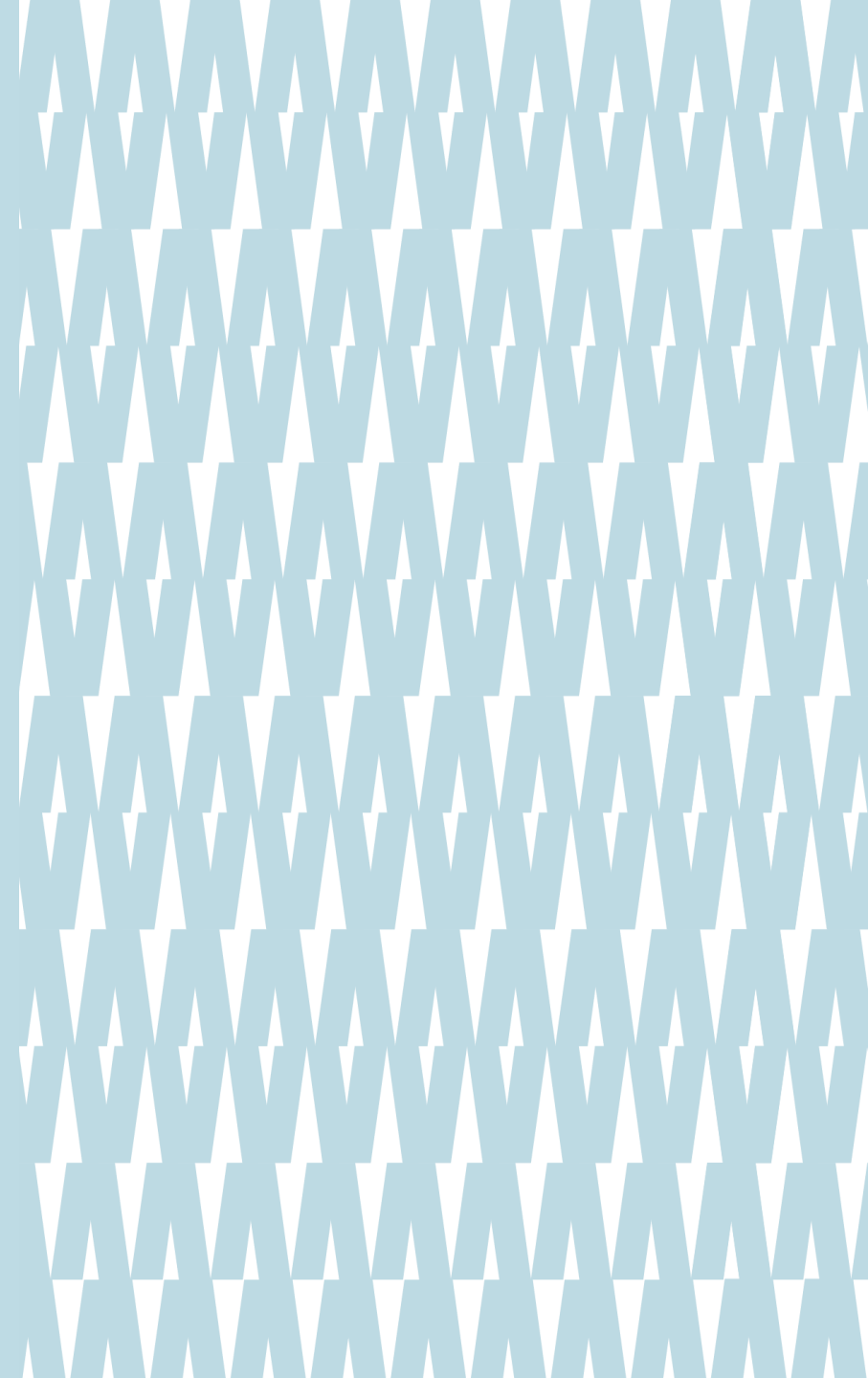


ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ ПОЛНОМ ПАНСИОНЕ

Площадь виллы / вместимость для оценки стоимости	180 кв. м / 6 чел. (максимум)
Средняя стоимость проживания за апрель-декабрь 2026 г., руб./сут.	90 735
Удельная средняя стоимость проживания, руб./сут./кв. м	504

 **ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**СРАВНЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ПАРАМЕТРОВ
ПРОЕКТОВ НА ОРГАНИЗОВАННОМ РЫНКЕ
СДАЧИ В АРЕНДУ ЧАСТНЫХ РЕЗИДЕНЦИЙ
КАТЕГОРИИ 5***





СРАВНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ПАРАМЕТР		ПРОЕКТ	MORE	RADISSON COLLECTION PARADISE	METROPOL ГРАНД ОТЕЛЬ	PALLASA	КРЫМСКИЙ БРИЗ	МРИЯ	АРФА
локация	значение	Сочи, Лазаревский район	Крым	Адлерский район (прибрежная часть)	Геленджик	Крым	Крым	Крым	Адлерский район (прибрежная часть)
	отклонение от Проекта	-	х	х	х	х	х	х	х
расстояние до пляжа/подъемника	значение, км	7,8	первая линия	первая линия	первая линия	4,7	1,0	первая линия	первая линия
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше	лучше	лучше
доступность пляжа	значение	10-20 мин на машине	>5 мин пешком	1 мин пешком	>5 мин пешком	10-20 мин на машине	5-10 мин пешком	>5 мин пешком	1 мин пешком
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше	лучше	лучше
характер окружения	значение	лес, озеро	лес, отели	отели, коммерция	отели, ЖК	лес, частный сектор	горы, ЖК	горы, виноградники	отели, коммерция
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше	нейтрально	лучше
состав окружения	значение	лес, озеро	лес, отели	отели, коммерция	отели, ЖК	лес, частный сектор	горы, ЖК	горы, виноградники	отели, коммерция
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше	нейтрально	лучше
знаковые объекты в окружении	значение	лес, озеро	пляж, виноградники, лес, теннисные корты, несетевые отели и рестораны	пляж, Олимпийский парк, парк аттракционов Сочи-Парк, Орнитологический парк, образовательный центр Сириус, сетевые отели, кафе и рестораны	пляж, городская набережная, ЖК Черноморский-2, несетевые отели и рестораны	лес, экотропа	пляж, виноградники, жилые комплексы, парки	пляж, виноградники, несетевые отели и рестораны	пляж, Олимпийский парк, парк аттракционов Сочи-Парк, Орнитологический парк, образовательный центр Сириус, сетевые отели, кафе и рестораны
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше	лучше	лучше
видовые характеристики	значение	на лес, на горы	на море	на море, на горы	на море	на море, на лес	на море, на горы	на море, на горы	на море
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше
уровень приватности	значение	высокий (отсутствие застройки в ближайшем окружении)	средний (отдаление от зон плотной застройки, но рядом проходит магистральная дорога)	низкий (вокруг плотная гостиничная застройка, рядом набережная с высоким пешеходным трафиком)	низкий (вокруг плотная жилая и гостиничная застройка)	высокий (окрыт лесом, вблизи нет зон плотной застройки)	высокий (с одной стороны окружены лесом, с другой - жилыми домами, но обособлены от них рельефом и ограждением)	средний (отдален от зон плотной застройки, но сам по себе комплекс крупный и насыщенный, нацеленный на развлечение, а не на приватность)	низкий (вокруг плотная гостиничная застройка, рядом набережная с высоким пешеходным трафиком)
	отклонение от Проекта	-	хуже	хуже	хуже	нейтрально	нейтрально	хуже	хуже
обеспеченность коммерческой инфраструктурой	значение	низкая	средняя	высокая	высокая	низкая	низкая	низкая	высокая
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	нейтрально	нейтрально	нейтрально	лучше



СРАВНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ										
ПАРАМЕТР		ПРОЕКТ	ПРИМОРЬЕ	ЛУЧАНО ФОРΟΣ	MIRACLEON FIONF	ОСТРОВА	ГРАНД ОТЕЛЬ ПОЛЯНА	ПОЛЯНА 1389	HILLS POLYANA	ОДИССЕЯ
локация	значение	Сочи, Лазаревский район	Геленджик	Крым	Анапа	Центральный район	Адлерский район (горная часть)	Адлерский район (горная часть)	Адлерский район (горная часть)	Лазаревский район
	отклонение от Проекта	-	х	х	х	х	х	х	х	х
расстояние до пляжа/подъемника	значение, км	7,8	первая линия	первая линия	первая линия	0,6	0,6	0,1	5,3	0,6
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше
доступность пляжа	значение	10-20 мин на машине	>5 мин пешком	5-10 мин пешком	>5 мин пешком	>5 мин пешком	10-20 мин пешком (до подъемника)	>5 мин пешком (до подъемника)	10-20 мин на машине (до подъемника)	10-15 мин пешком
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше
характер окружения	значение	лес, озеро	отели, коммерция	парк, отели	отели	отели, коммерция	отели, коммерция	горнолыжные трассы, подъемники	частный сектор	лес, отели, частный сектор
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше
состав окружения	значение	лес, озеро	отели, коммерция	парк, отели	отели	отели, коммерция	отели, коммерция	горнолыжные трассы, подъемники	частный сектор	лес, отели, частный сектор
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше
знаковые объекты в окружении	значение	лес, озеро	пляж, городская набережная, отели и рестораны	пляж, Форосский парк, виноградники	пляж, отели различных категорий	пляж, санатории, дендропарк курортного комплекса Русь	ТРЦ Галактика, подъемник Лаура	подъемники, горнолыжные трассы	объекты курортов Красная Поляна и Роза Хутор	пляж, лес
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше
видовые характеристики	значение	на лес, на горы	на море	на море, на горы	на море	на море	на горы	на горы	на горы	на море, на лес
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	нейтрально	нейтрально	нейтрально	лучше
уровень приватности	значение	высокий (отсутствие застройки в ближайшем окружении)	низкий (вокруг плотная гостиничная застройка, рядом набережная с высоким пешеходным трафиком)	средний (отдален от зон плотной застройки, но расположен в рамках Форосского парка)	низкий (вокруг плотная гостиничная застройка)	низкий (вокруг плотная гостиничная застройка)	средний (вокруг лес, но рядом вплотную подъемник и ТРЦ)	низкий (вокруг горнолыжные трассы, активный пешеходный трафик)	низкий (вокруг плотная жилая и гостиничная застройка)	средний (плотность застройки низкая, но рядом шоссе и частный сектор)
	отклонение от Проекта	-	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже
обеспеченность коммерческой инфраструктурой	значение	низкая	высокая	средняя	высокая	высокая	высокая	высокая	средняя	средняя
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше



СРАВНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ КОМПЛЕКСОВ И ВИЛЛ

ПАРАМЕТР		ПРОЕКТ	MORE	RADISSON COLLECTION PARADISE	METROPOL ГРАНД ОТЕЛЬ	PALLASA	КРЫМСКИЙ БРИЗ	МРИЯ	АРФА
год постройки	значение, ед.	2029	1938 (реконструкция - 2010)	2013	2010	1936 (реконструкция - 2020)	2011	2014	2014
	отклонение от Проекта	-	хуже	хуже	хуже	нейтрально	хуже	хуже	хуже
известный сетевой оператор	значение, ед.	нет	нет	Radisson (международный)	AZIMUT (федеральный)	нет	нет	нет	нет
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	лучше	лучше	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально
общее число номеров и вилл	значение, ед.	21	351	514	380	17	115	447	33
	отклонение от Проекта	-	больше	больше	больше	нейтрально	больше	больше	нейтрально
число вилл	значение, ед.	21	2	6	1	4	11	37	23
	отклонение от Проекта	-	меньше	меньше	меньше	меньше	нейтрально	нейтрально	нейтрально
площади вилл	значение, кв. м	181-296	250-463	365	250	42-300	320-3360	175-1000	650
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	больше	нейтрально	нейтрально	больше	нейтрально	больше
наличие вилл, соответствующих Проекту (180-300 кв. м)	значение	181-296	да (250)	нет	да (250)	да (200, 300)	нет	да (180, 200)	нет
	отклонение от Проекта	-	x	x	x	x	x	x	x
число спален	значение	2-4	5-10	4	3	1-3	3-6	2-4	7
	отклонение от Проекта	-	x	x	x	x	x	x	x
уровень приватности виллы в рамках комплекса	значение	средний (виллы обособлены, но стоят плотно друг к другу)	средний (виллы обособлены, но стоят близко к прочей инфраструктуре)	низкий (расположены вплотную друг к другу и к инфраструктуре отеля)	средний (вилла расположена в саду в окружении вековых сосен, но стоит близко к прочей инфраструктуре)	высокий (виллы обособлены, окружены деревьями, стоят в стороне от инфраструктуры)	средний (виллы обособлены, но стоят плотно друг к другу и прочей инфраструктуре)	низкий (расположены вплотную друг к другу и к инфраструктуре отеля)	низкий (расположены вплотную друг к другу и к инфраструктуре отеля)
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	хуже	нейтрально	лучше	нейтрально	хуже	хуже
тип экстерьера / интерьера	значение	современный	классический	современный	современный	классический	классический	современный	современный
	отклонение от Проекта	-	x	x	x	x	x	x	x
наличие индивидуального бассейна	значение	да	нет	да	да	да	да	нет	да
	отклонение от Проекта	-	хуже	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	хуже	нейтрально
подогрев индивидуального бассейна	значение, ед.	да	x	нет	нет	да	нет	x	нет
	отклонение от Проекта	-	x	хуже	хуже	нейтрально	хуже	x	хуже
наличие индивидуального термального объекта	значение	да	да	нет	да	нет	нет	нет	нет
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	хуже	нейтрально	хуже	хуже	хуже	хуже



СРАВНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ КОМПЛЕКСОВ И ВИЛЛ

ПАРАМЕТР		ПРОЕКТ	ПРИМОРЬЕ	ЛУЧАНО ФОРΟΣ	MIRACLEON FIONF	ОСТРОВА	ГРАНД ОТЕЛЬ ПОЛЯНА	ПОЛЯНА 1389	HILLS POLYANA	ОДИССЕЯ
год постройки	значение, ед.	2029	1929 (реконструкция – 2018)	2023	2024	2004 (реконструкция – 2013)	2007 (реконструкция – 2012)	2014	2019	1997 (реконструкция – 2021)
	отклонение от Проекта	-	хуже	нейтрально	нейтрально	хуже	хуже	хуже	хуже	нейтрально
известный сетевой оператор	значение, ед.	нет	нет	Лучано (федеральный)	Miracleon (местный)	нет	нет	нет	нет	нет
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	лучше	лучше	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально
общее число номеров и вилл	значение, ед.	21	127	83	256	46	429	177	40	186
	отклонение от Проекта	-	больше	больше	больше	нейтрально	больше	больше	нейтрально	больше
число вилл	значение, ед.	21	1	3	10	4	16	28	3	6
	отклонение от Проекта	-	меньше	меньше	нейтрально	меньше	нейтрально	нейтрально	меньше	меньше
площади вилл	значение, кв. м	181-296	440	200	180	180-230	200	350	150	180
	отклонение от Проекта	-	больше	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	больше	меньше	нейтрально
наличие вилл, соответствующих Проекту (180-300 кв. м)	значение	181-296	нет	да (200)	да (180)	да (180)	да (200)	нет	нет	да (180)
	отклонение от Проекта	-	х	х	х	х	х	х	х	х
число спален	значение	2-4	4	3	3	2	5	4-5	3	4
	отклонение от Проекта	-	х	х	х	х	х	х	х	х
уровень приватности виллы в рамках комплекса	значение	средний (виллы обособлены, но стоят плотно друг к другу)	средний (вилла расположена в окружении деревьев, но стоит близко к прочей инфраструктуре)	средний (виллы обособлены, но стоят вплотную друг к другу)	низкий (расположены вплотную друг к другу и к инфраструктуре отеля)	средний (виллы обособлены, но стоят плотно друг к другу)	низкий (расположены вплотную друг к другу и к инфраструктуре отеля)	низкий (расположены вплотную друг к другу и к инфраструктуре отеля)	низкий (расположены вплотную друг к другу и к инфраструктуре отеля)	средний (виллы обособлены, но стоят плотно друг к другу)
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	хуже	нейтрально	хуже	хуже	хуже	нейтрально
тип экстерьера / интерьера	значение	современный	классический	современный	современный	классический	деревянный	деревянный	деревянный	классический
	отклонение от Проекта	-	х	х	х	х	х	х	х	х
наличие индивидуального бассейна	значение	да	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	отклонение от Проекта	-	хуже	нейтрально	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже
подогрев индивидуального бассейна	значение, ед.	да	х	да	х	х	х	х	х	х
	отклонение от Проекта	-	х	нейтрально	х	х	х	х	х	х
наличие индивидуального термального объекта	значение	да	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет	да
	отклонение от Проекта	-	хуже	хуже	хуже	хуже	нейтрально	хуже	хуже	нейтрально



СРАВНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ УСЛУГ И ОБЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ									
ПАРАМЕТР		ПРОЕКТ	MORE	RADISSON COLLECTION PARADISE	METROPOL ГРАНД ОТЕЛЬ	PALLASA	КРЫМСКИЙ БРИЗ	МРИЯ	АРФА
формат питания	значение	полный пансион, индивидуальный подбор блюд	полный пансион, шведский стол (в период низкой загрузки - набор блюд на выбор)	полный пансион, шведский стол (в низкий сезон - набор блюд на выбор)	полный пансион (доступен только с мая по сентябрь), шведский стол	полный пансион, набор блюд на выбор	полный пансион, завтрак - шведский стол, обед/ужин - набор блюд на выбор	полный пансион, завтрак - набор блюд на выбор, обед/ужин - шведский стол	завтрак, шведский стол (в цене расчетная надбавка за полный пансион)
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	нейтрально	хуже	нейтрально	нейтрально	хуже
персональный батлер	значение	да	нет	нет	нет	нет	да	да	нет
	отклонение от Проекта	-	хуже	хуже	хуже	хуже	нейтрально	нейтрально	хуже
кафе, рестораны, бары	значение	нет	да	да	да	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше
СПА-комплекс и/или термальный комплекс	значение	да	да	да	да	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально
общий бассейн на территории	значение	нет	да	да	да	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше
собственный пляж	значение	нет	да	да	да	нет	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	нейтрально	лучше	лучше	лучше
тренажерный зал	значение	да	да	да	нет	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	хуже	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально
медицинский комплекс и оздоровительные услуги	значение	да	да	нет	да	нет	да	да	нет
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	хуже	нейтрально	хуже	нейтрально	нейтрально	хуже
сетевой оператор медицинского комплекса	значение	да	нет	х	нет	х	нет	нет	х
	отклонение от Проекта	-	хуже	х	хуже	х	хуже	хуже	х
спортивные площадки	значение	да	нет	да	да	да	да	да	нет
	отклонение от Проекта	-	хуже	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	хуже
парк или зона для прогулок на природе	значение	да	да	нет	нет	да	да	да	нет
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	хуже	хуже	нейтрально	нейтрально	нейтрально	хуже
развлекательные объекты	значение	нет	да (лазертаг, батутный городок, автотрек, подростковый клуб)	нет	да (аквапарк)	нет	да (веревочный парк)	да (винный парк, японский сад, парк аттракционов, развлекательный центр)	нет
	отклонение от Проекта	-	лучше	нейтрально	лучше	нейтрально	лучше	лучше	нейтрально



СРАВНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ УСЛУГ И ОБЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ПАРАМЕТР		ПРОЕКТ	ПРИМОРЬЕ	ЛУЧАНО ФОРΟΣ	MIRACLEON FJONF	ОСТРОВА	ГРАНД ОТЕЛЬ ПОЛЯНА	ПОЛЯНА 1389	HILLS POLYANA	ОДИССЕЯ
формат питания	значение	полный пансион, индивидуальный подбор блюд	полный пансион, завтрак - шведский стол, обед/ужин - набор блюд на выбор	полный пансион, шведский стол (в период низкой загрузки - набор блюд на выбор)	полный пансион, шведский стол	полный пансион, шведский стол	полный пансион, шведский стол	полный пансион, шведский стол	полный пансион, завтрак - шведский стол, обед/ужин - фиксированный набор блюд	полный пансион, шведский стол
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	хуже	нейтрально
персональный батлер	значение	да	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	отклонение от Проекта	-	хуже	нейтрально	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже
кафе, рестораны, бары	значение	нет	да	да	да	да	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше
СПА-комплекс и/или термальный комплекс	значение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально
общий бассейн на территории	значение	нет	да	да	да	да	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше
собственный пляж	значение	нет	да	да	да	да	нет	нет	нет	да
	отклонение от Проекта	-	лучше	лучше	лучше	лучше	нейтрально	нейтрально	нейтрально	лучше
тренажерный зал	значение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально
медицинский комплекс и оздоровительные услуги	значение	да	да	да	нет	да	да	да	нет	да
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	хуже	нейтрально	нейтрально	нейтрально	хуже	нейтрально
сетевой оператор медицинского комплекса	значение	да	да (Ланцетъ)	нет	х	нет	нет	нет	х	да (Международный центр сердца)
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	хуже	х	хуже	хуже	хуже	х	нейтрально
спортивные площадки	значение	да	да	нет	да	да	да	нет	нет	да
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	хуже	нейтрально	нейтрально	нейтрально	хуже	хуже	нейтрально
парк или зона для прогулок на природе	значение	да	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	отклонение от Проекта	-	хуже	нейтрально	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже	хуже
развлекательные объекты	значение	нет	нет	нет	нет	нет	да (кинотеатр, развлекательный центр)	да (кинотеатр)	нет	нет
	отклонение от Проекта	-	нейтрально	нейтрально	нейтрально	нейтрально	лучше	лучше	нейтрально	нейтрально



СРАВНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ

ПАРАМЕТР	MORE	RADISSON COLLECTION PARADISE	METROPOL ГРАНД ОТЕЛЬ	PALLASA	КРЫМСКИЙ БРИЗ	МРИЯ	АРФА	
число размещенных лиц для оценки стоимости, чел.	8	8	6 (максимум)	6 (максимум)	8	6 (максимум)	8	
площадь виллы для оценки стоимости, кв. м	250	365	250	300	340	180	650	
удельная средняя стоимость проживания, тыс. руб./сут./кв. м	1,8	1,2	1,7	1,3	1,1	2,0	0,5	
стоимость проживания, тыс. руб./сут.	среднее	454	446	415	380	379	359	346
	апр.26	385	323	363	348	279	x	x
	май.26	488	327	363	348	355	x	x
	июн.26	517	595	513	348	348	406	323
	июл.26	522	597	513	478	702	696	400
	авг.26	522	597	513	478	702	406	400
	сен.26	517	594	470	478	355	406	260
	окт.26	380	331	363	348	273	253	x
	ноя.26	380	323	319	298	197	172	x
дек.26	380	323	319	298	197	172	x	

ПАРАМЕТР	ПРИМОРЬЕ	ЛУЧАНО ФОРΟΣ	MIRACLEON FIONF	ОСТРОВА	ГРАНД ОТЕЛЬ ПОЛЯНА	ПОЛЯНА 1389	HILLS POLYANA	ОДИССЕЯ	
число размещенных лиц для оценки стоимости, чел.	8	6 (максимум)	6 (максимум)	4 (максимум)	8	8	8	6 (максимум)	
площадь виллы для оценки стоимости, кв. м	440	200	180	180	200	350	150	180	
удельная средняя стоимость проживания, тыс. руб./сут./кв. м	0,7	1,4	1,2	1,1	0,6	0,3	0,7	0,5	
стоимость проживания, тыс. руб./сут.	среднее	288	284	212	199	120	111	98	91
	апр.26	243	221	200	150	127	109	85	79
	май.26	243	221	202	150	127	105	85	82
	июн.26	333	281	217	235	127	127	140	100
	июл.26	383	431	224	335	134	126	105	108
	авг.26	383	431	224	335	129	124	105	113
	сен.26	333	361	218	235	127	109	95	100
	окт.26	243	201	210	150	102	101	95	82
	ноя.26	213	205	210	100	102	103	85	76
дек.26	213	205	210	100	102	96	85	76	



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

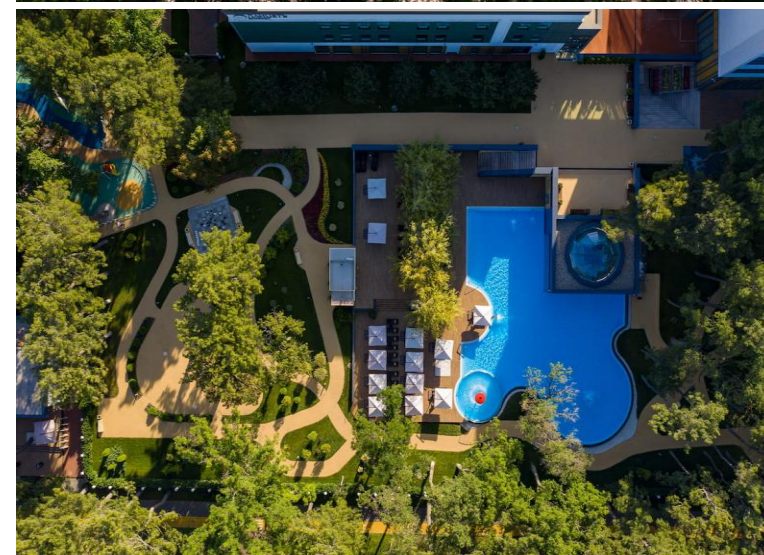
**СПЕЦИФИКАЦИИ ПРОЕКТОВ НА РЫНКЕ
ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ
КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ
СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5* В РФ**

«ПРИМОРЬЕ GRAND RESORT HOTEL»

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://www.primore.ru/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	г. Геленджик, ул. Мира, 23
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	6,5
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2018 (2024)
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	340
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	127
ИНФРАСТРУКТУРА	рестораны, бары, фудмаркет, конференц-зал, SPA-комплекс, банный комплекс, открытый и крытый бассейны, детская и спортивная площадки, паркинг, детская игровая комната, караоке-зал, фитнес-клуб, прокатное бюро, бильярд, настольный теннис, развлекательный комплекс с ночным клубом, винный погреб, теннисный корт

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Клиника ЛАНЦЕТЬ
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	67
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	да
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	аппарат INDIBA, авторские курсы по эстетической медицине для врачей
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	многопрофильная клиника с акцентом на пластическую и реконструктивную хирургию
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	5

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	23,3
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	стандарт (корпус 1)
ТИП ПИТАНИЯ	завтрак
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	«Перезагрузка» [7]
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	25,6
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	134,6
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	медицинская программа в клинике «Ланцетъ», беседа с врачом клиники, завтрак, всесезонный бассейн с сауной и хаммамом, собственный пляж, детская игровая комната, анимационная программа для детей и взрослых



спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей



спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация детской составляющей



спецификация переговорных



спецификация мест для проведения мероприятий



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса





«МРИЯ»

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://mriyaresort.com/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Крым, с. Оползневое, ул. Генерала Острякова, 9
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	122
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2014 (2024)
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	1 749
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	436
ИНФРАСТРУКТУРА	рестораны, бары, кафе, конференц-зал, SPA-комплекс, банный комплекс, открытый и крытый бассейны, детская и спортивная площадки, паркинг, детская игровая комната, караоке-зал, тренажерный зал, прокатное бюро, бильярд, настольный теннис, пляж, салон красоты, скалодром, парусная школа, теннис, шахматы, боулинг, кинотеатр, библиотека, развлекательный центр, парк развлечений

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Медицинский центр Mriya Life
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	27
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	институт активного долголетия, 30 ультрасовременных аппаратов, авторские программы и процедуры
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	многопрофильный медицинский центр
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	6
КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	57,1
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	делюкс шарм прайм с видом
ТИП ПИТАНИЯ	завтрак
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	«Лаборатория сна» (7)
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	210,2
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	510,5
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	консультация врача куратора, полный пансион, составление персональной стратегии оздоровления, развернутый лабораторный чек-ап, диагностика нарушений сна на инновационном оборудовании, коррекция выявленных нарушений, снижение общего уровня стресса, формирование индивидуальной стратегии направленной на улучшение качества сна, вся инфраструктура отеля





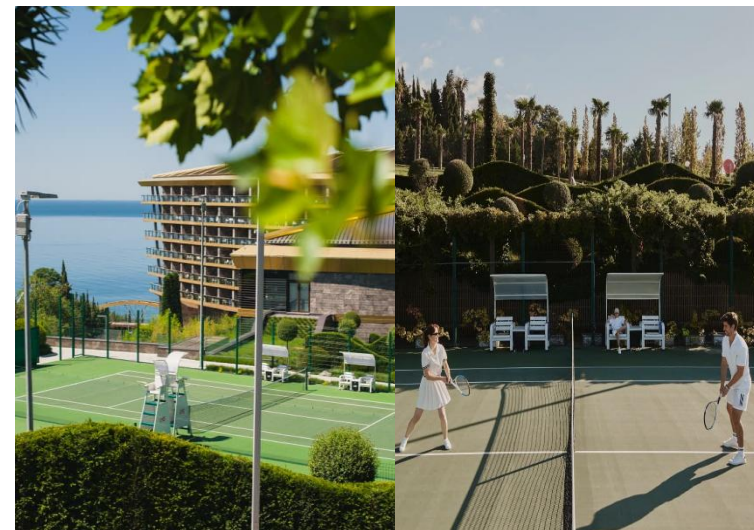
спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории

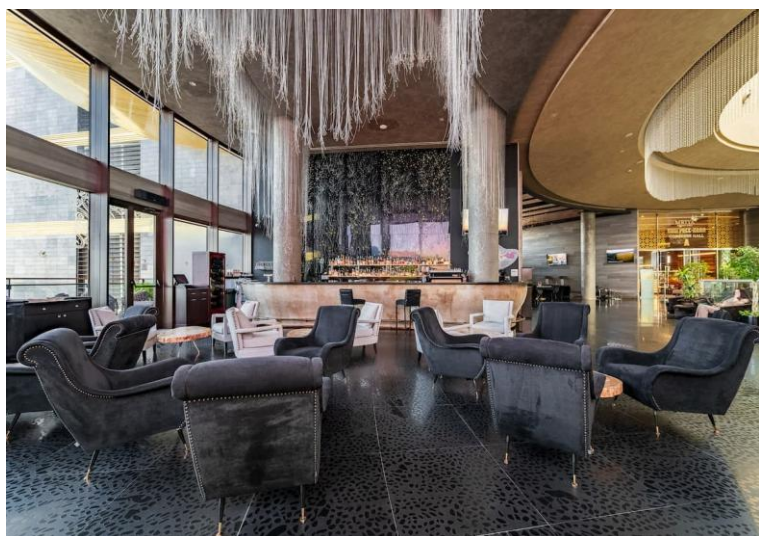
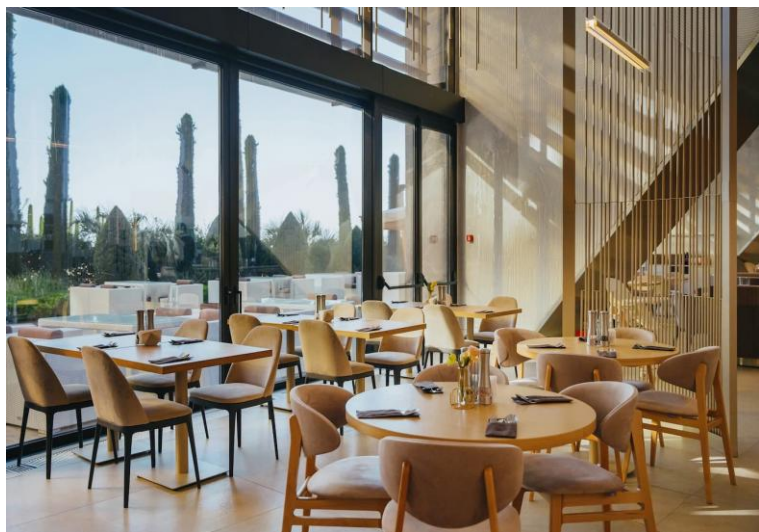


спецификация спортивной составляющей





спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация детской составляющей

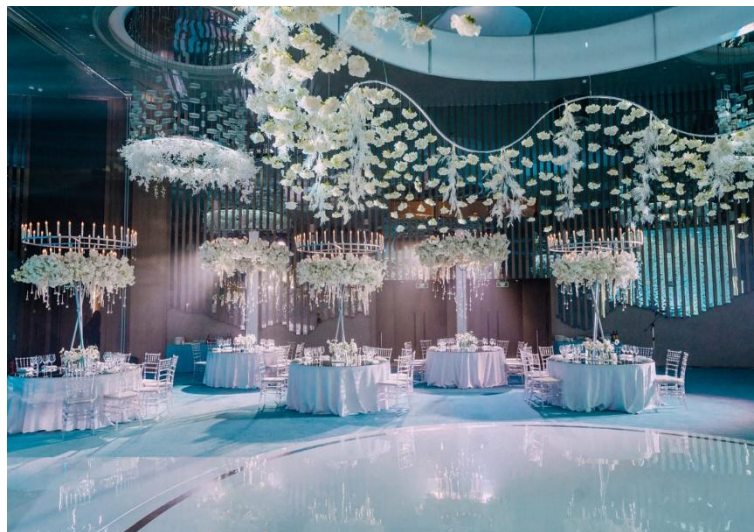




спецификация переговорных



спецификация мест для проведения мероприятий



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса

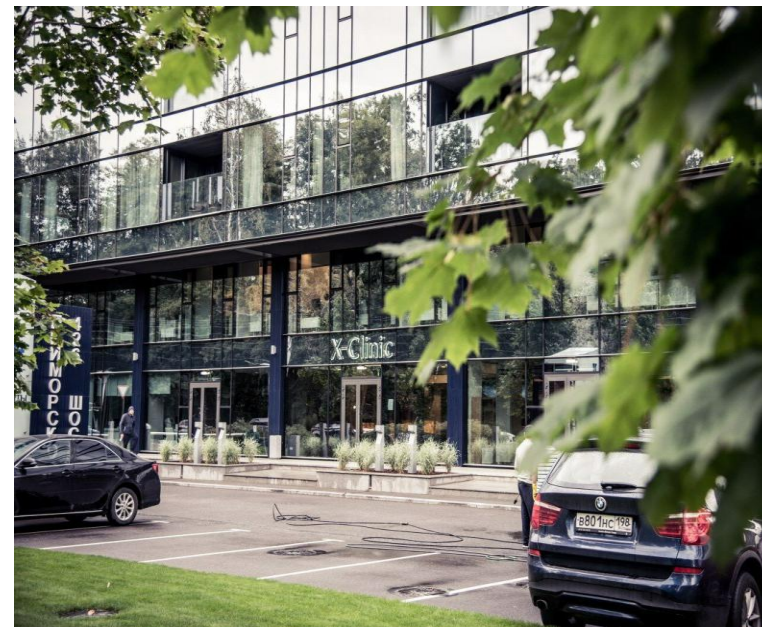




X-CLINIC

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://x-clinic.ru/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Санкт-Петербург, п. Репино, ш. Приморское., 426
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	64
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2018
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	1 749
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	99
ИНФРАСТРУКТУРА	ресторан, SPA-комплекс, банный комплекс, открытый бассейн, паркинг, детская игровая комната, тренажерный зал, экомаркет

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Клиника адаптационной медицины X-Clinic
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	26
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	уникальная клиника Адаптационной медицины применяет интегративный подход и сочетает традиционные методы с современными достижениями в нейрофизиологии
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	клиника адаптационной медицины
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	26
КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	55,3
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	студия 1
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	Health Care Intensive Silver (7)
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	103,6
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	333,9
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	полный пансион, тренажерный зал, фитотерапия, дыхательная гимнастика, скандинавская ходьба, службы заботы Guest Care, лекции, ИК сауна, лечение по программе (лазерное облучение крови, магнитная терапия, лечебные массажи, водолечение, карбокситерапия, физиотерапия, процедура нормобарической оксигенации)

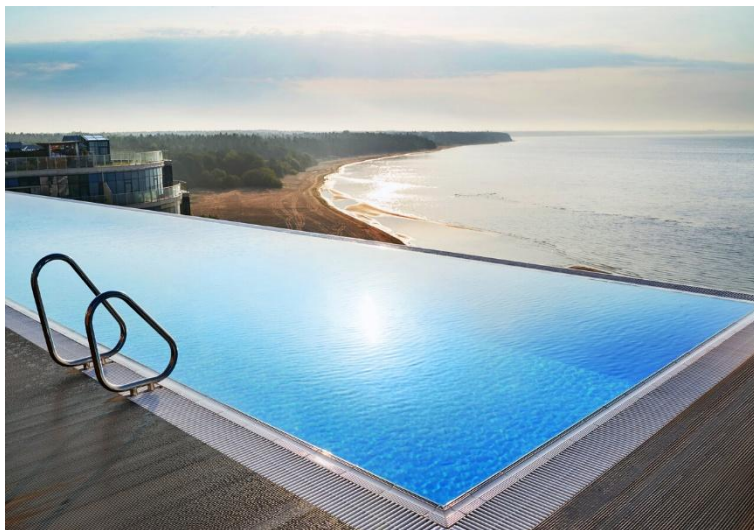




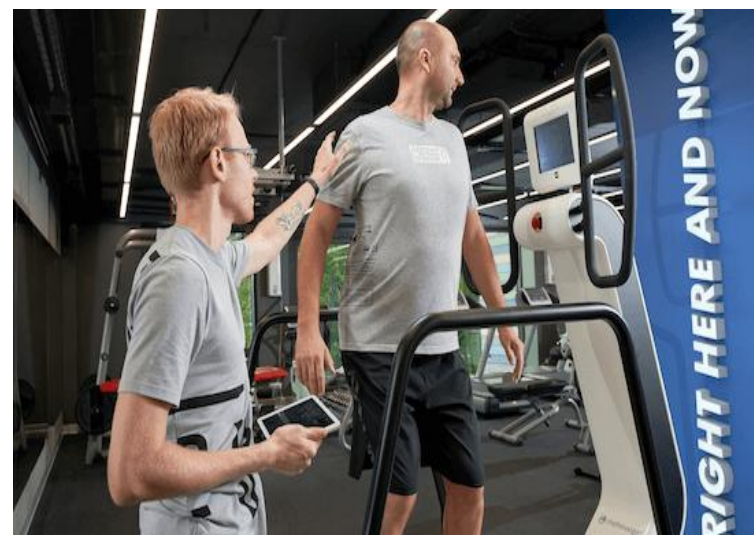
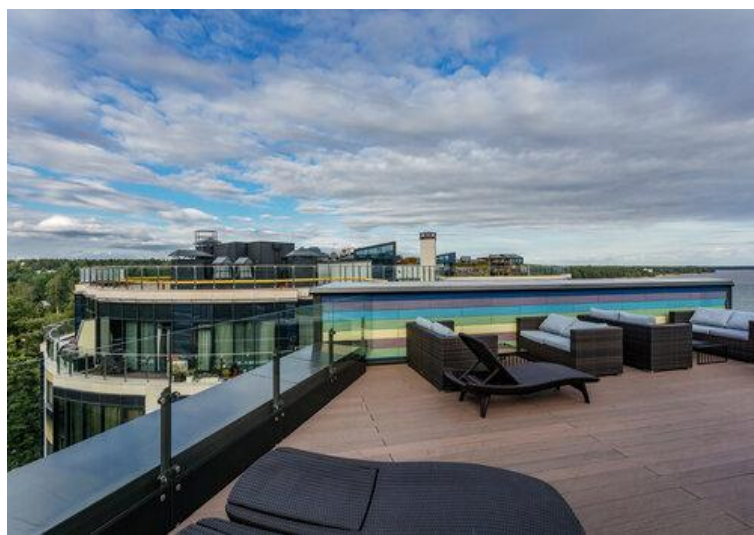
спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей





спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация детской составляющей





«ПЕРВАЯ ЛИНИЯ»

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://hcoresort.ru
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское шоссе, 502
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	90
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2018
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	180
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	69
ИНФРАСТРУКТУРА	ресторан, конференц-зал, СПА-комплекс, банный комплекс, крытый бассейн, открытый бассейн, спортивная и детская площадки, парковка, тренажерный зал, био-аптека

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Первая Линия
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	34
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	запущено собственное научное исследование в области well-being и longevity
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	инновационный курорт превентивной медицины
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	14

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	45
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	стандарт
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	«Велнес» (7)
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	277
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	607
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	сопровождение врача-ментора, лабораторная и инструментальная диагностика, индивидуальный план лечения, массаж, СПА-процедуры, лекции, питание, физическая активность с инструктором





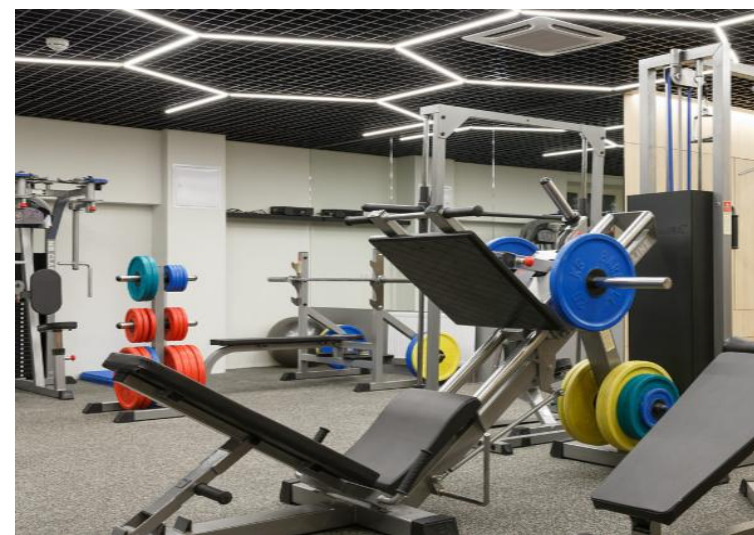
спецификация номеров отеля (в каждом номере предусмотрена индивидуальная процедурная комната)



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей





спецификация переговорных



спецификация медицинского кластера



спецификация зон общественного питания



спецификация детской составляющей



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса





«КИВАЧ»

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://www.kivach.ru/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Республика Карелия, с. Кончезеро, ул. Советов, 64
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	47
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	1996 (2023)
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	439
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	106
ИНФРАСТРУКТУРА	ресторан, бар, СПА-комплекс, банный комплекс, крытый и открытый бассейн, спортивная и детская площадка, парковка, детская игровая, тренажерный зал, бильярд

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Кивач
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	25
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	уникальная методика детоксикации
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	клиника интегративной медицины
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	10

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	139,2
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	апартаменты Double/ Twin
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	«Общее оздоровление» (интенсив, 7)
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	-
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	808
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	сопровождение врача, комплекс диагностических и лечебно-профилактических процедур, комплекс уходовых процедур, проживание, питание, пользование инфраструктурой комплекса

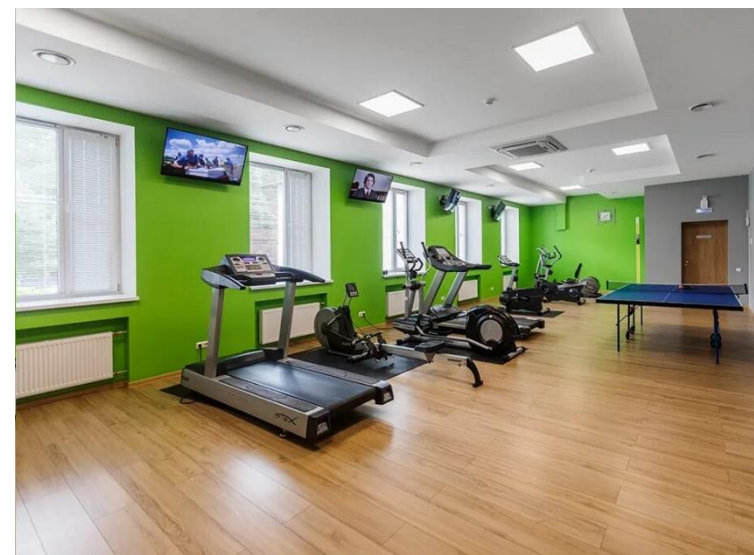




спецификация номеров отеля (все номера оснащены инфракрасной сауной и процедурной комнатой)

спецификация прилегающей территории

спецификация спортивной и детской составляющей





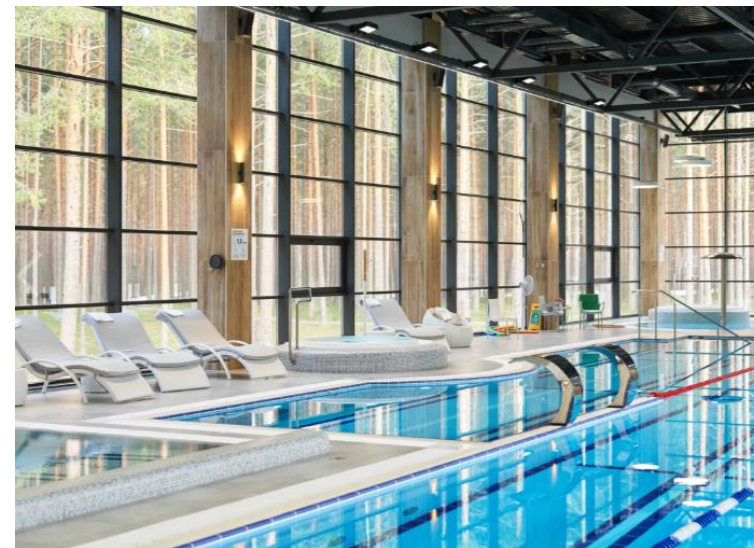
спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация SPA-зоны и акваториального комплекса





VERBA MAYR

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://verbamayr.ru/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Московская область, Пушкино, ул. Зелёная Роща, вл17
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	55
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2015 (2022)
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	188
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	88
ИНФРАСТРУКТУРА	ресторан, бар, СПА-комплекс, банный комплекс, крытый бассейн, спортивная площадка, парковка, зал ЛФК

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Verba Mayr
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	24
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	нет
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	австрийская майер-терапия
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	17

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	133
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	Comfort Double Room
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	«Верба Релакс» (7)
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	-
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	931
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	расслабляющие массажи для лица и тела, ванны, пилинг, обёртывания, сеанс кинестетической релаксации и процедура Neleo 4 для лица, проживание, питание





спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация SPA-зоны и аквадормального комплекса





спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация переговорных





«ПЛАЗА СПА»

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://kislovodsk.plaza.spa/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Ставропольский край, Кисловодск, проспект Ленина, 26
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	54
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2007 (2022)
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	499
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	240
ИНФРАСТРУКТУРА	2 ресторана, кафе, бар, конференц-зал, СПА-комплекс, банный комплекс, крытый бассейн, спортивная площадка, детская площадка, паркинг, детская игровая комната, караоке-зал, тренажерный зал, пункт проката, бильярд, настольный теннис, библиотека, подростковый клуб

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Плаза СПА
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	22
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	передовое оборудование из Германии, Голландии, России, Израиля, Франции и Америки
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	современная израильская и интегративная медицина
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	5

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	47,0
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	делюкс
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	санаторно-курортная программа «Лечение»
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	53,2
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	537,6
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	проживание, наблюдение врача терапевта, питание, бассейн, сауна, тренажеры, минеральная вода, процедуры по назначению врача, классический лечебный массаж, анализы





спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей





спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация детской составляющей



спецификация переговорных



спецификация мест для проведения мероприятий



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса





MAYRVEDA KISLOVODSK

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://mayrveda.ru/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Ставропольский край, Кисловодск, просп. Дзержинского, 24А
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	53
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2021
ОПЕРАТОР	нет
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	223
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	113
ИНФРАСТРУКТУРА	ресторан, бар, конференц-зал, СПА-комплекс, банный комплекс, крытый бассейн, площадка для йоги, парковка, тренажерный зал

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	MAYRVEDA MediSpa
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	17
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	17
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	австрийская майер-терапия, индийская аюрведа и локальные природные ресурсы КМВ
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	3

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	48,7
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	стандарт
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	classic (7)
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	192,9
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	624,5
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	консультации врачей, проживание, питание, Майер терапия и аюрведа, массажи, СПА-процедуры, диагностика, физическая активность с инструктором





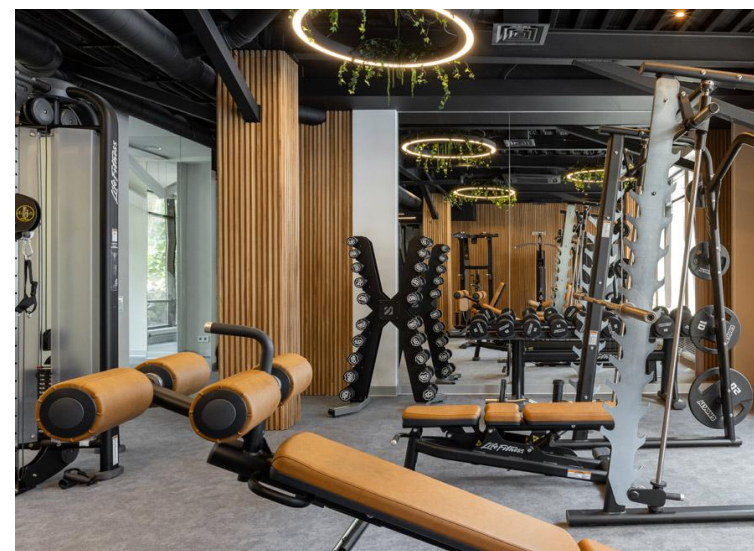
спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей

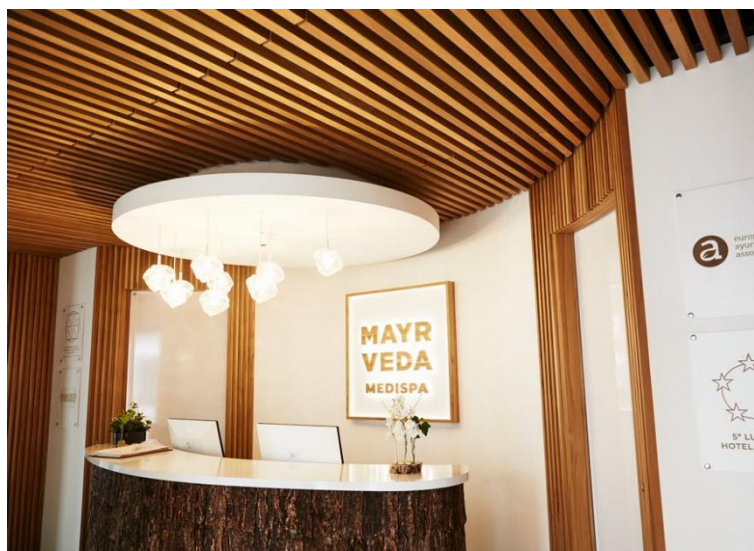




спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация SPA-зоны и акваториального комплекса



COSMOS COLLECTION ALTAY RESORT

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://altayresort.cosmosgroup.ru/ru
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Республика Алтай, село Урлу-Аспак, ул. Лесхозная, 20
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	53
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2005 (2019)
ОПЕРАТОР	Cosmos
ЧИСЛО СОТРУДНИКОВ	212
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	137
ИНФРАСТРУКТУРА	рестораны, бар, конференц-зал, SPA-комплекс, банный комплекс, крытый бассейн, мараловодческое хозяйство, детская игровая комната, караоке-зал, фитнес зал, прокатное бюро, бильярд, гольф, настольный теннис, вертолетная площадка, конные прогулки, зарядная станция для автомобилей, винный бутик, сигарный клуб

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Курорт здоровья МЕДСИ
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	4
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	да
НАЛИЧИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ/ МЕТОДИК	своя система укрепления иммунитета, восстановление ментального здоровья,
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	сочетание превентивной медицины с аутентичными методиками
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	9

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ В СТАНДАРТНОМ НОМЕРЕ, ТЫС. РУБ./СУТКИ	23,0
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	стандарт
ТИП ПИТАНИЯ	завтрак
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	Санаторно-курортная путевка «Оздоровление» (5)
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	нет
СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ ЗА ДВОИХ, ТЫС. РУБ.	263
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	4-х разовое питание, проживание в номере, до 5 процедур в день в Центре алтайского здоровья с персональным сопровождением врача, диагностика, фитотерапия, детский клуб, услуги СПА-центра, спортивный зал



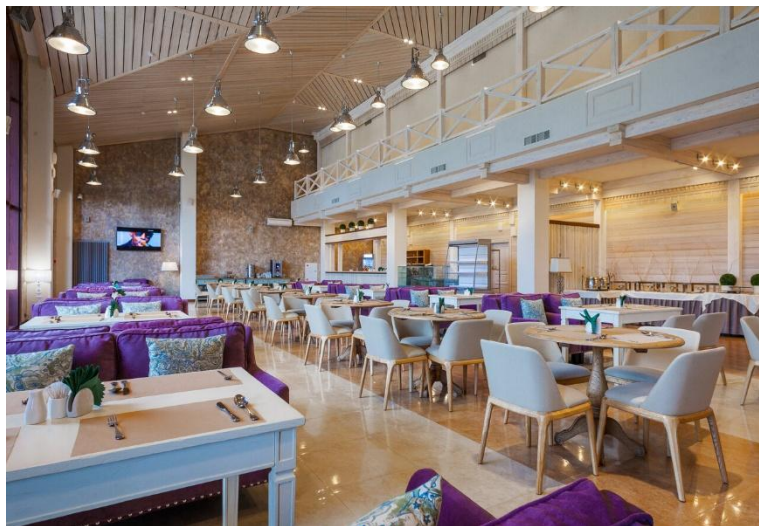
спецификация номеров отеля

спецификация прилегающей территории

спецификация спортивной составляющей



спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация детской составляющей



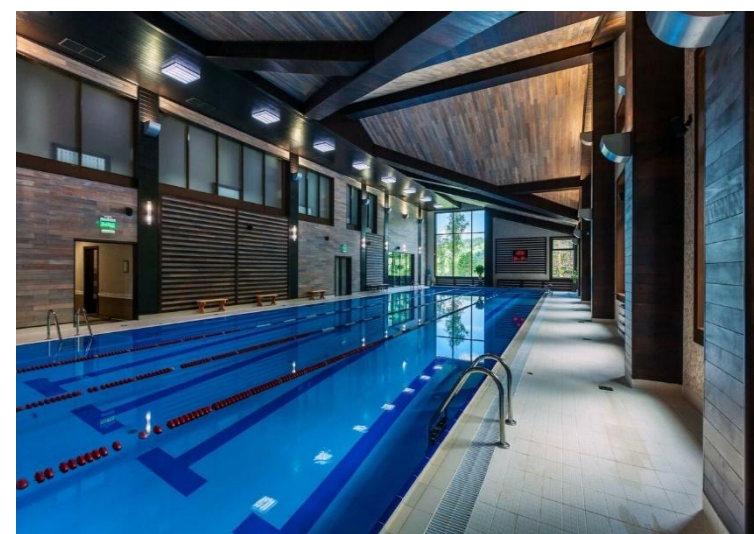
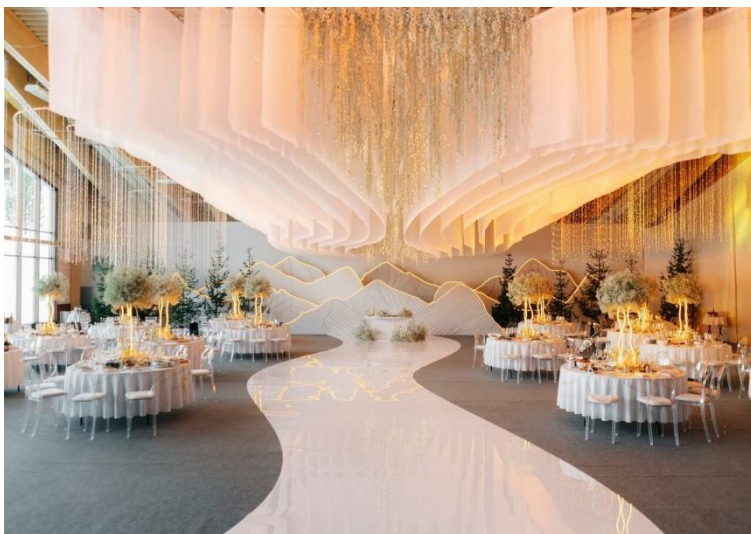
спецификация переговорных



спецификация мест для проведения мероприятий



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса



 **ПРИЛОЖЕНИЕ №4**

**СПЕЦИФИКАЦИИ ЗАРУБЕЖНЫХ ПРОЕКТОВ
НА РЫНКЕ ГОСТИНИЧНЫХ И САНАТОРНО-
КУРОРТНЫХ КОМПЛЕКСОВ С МЕДИЦИНСКОЙ
СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ 5***



Формат оздоровительных гостиничных и санаторных объектов зарубежом широко развит. При этом российский рынок качественного сегмента выстраивался на обширной базе отечественных санаториев, но так же с учетом опыта иностранных аналогов. Как следствие, больших различий с международной практикой нет. В текущих реалиях одним из преимуществ отечественных курортов является отсутствие языкового барьера

- Мы рассмотрели восемь европейских отелей категории 5* с медицинской составляющей. В целом российские объекты не уступают зарубежным аналогам по формату исполнения и могут конкурировать с ними.
- По формату зарубежные проекты являются отелями с клиникой в составе, реже могут быть санаториями. Основное отличие санаториев в том, что у них имеется специализация на одном или нескольких видах болезней. Отели с клиниками не имеют выраженной медицинской специализации, их услуги сконцентрированы на оздоровительных программах.
- Значительное внимание в зарубежных проектах уделяется окружающей территории. Зоны отдыха и активности на открытом воздухе дополняют лечебные программы. Панорамное остекление номеров и общих зон повышает комфорт отдыхающих.
- Расположены отели с медицинскими центрами в природных курортных зонах или экологически чистых районах. Рядом обычно имеется лес, горы, море, озера и иные природные аттрактивы. Целебные источники используются в лечебных программах и являются «фишкой» объектов.
- Число лечебных программ варьируется в зависимости от объекта, но обычно их насчитывается не более 14. В наиболее дорогих объектах стоимость 7-ми дневной программы на двоих достигает 1,0-1,5 млн руб. Как правило, это камерные объекты с уникальным местоположением. Стоимость включает проживание и питание. Более дешевые объекты предлагают программы по цене 200-300 тыс. руб. за 7 дней.
- На стоимость программы влияние оказывает ряд факторов: статус и известность клиники, состав программы, наличие дорогостоящего оборудования или использование уникальных методик, страна и место расположения, видовые характеристики.

НАЗВАНИЕ	СТРАНА, ГОРОД	ТИП	СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	ЧИСЛО ПРОГРАММ	НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	ДЛИТЕЛЬНОСТЬ БАЗОВОЙ ПРОГРАММЫ, ДНЕЙ	ТИП ПИТАНИЯ	СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ НА ДВОИХ, РУБ.
LANSERHOF TEGERNSEE	Германия, Вакирхен	оздоровительный курорт	нет	7	70	7	полный пансион	1 251 000
MARIA WÖRTH VIVAMAYR	Австрия, Мария-Ворт	отель и диагностическая детокс-клиника	нет	4	46	7	полный пансион	987 800
ZEM WELLNESS CLINIC ALTEA	Испания, Коста-Бланка, Аликанте	отель с собственной клиникой	нет	7	95	7	полный пансион	1 500 000
SHA WELLNESS CLINIC	Испания, Эль-Альбир	отель с собственной клиникой	нет	5	93	7	полный пансион	1 139 400
BALTIC BEACH HOTEL & SPA	Латвия, Юрмала	отель с собственной клиникой	нет	13	165	6	завтрак	197 200
SAVOY WESTEND HOTEL	Чехия, Карловы Вары	медицинский и СПА курорт	нет	14	114	7	полный пансион	294 000
MEDICAL&SPA RESORT ALFA RADON	Республика Беларусь, Гродненская область	санаторий	заболевания опорно-двигательного аппарата, нервной системы, гинекологии и урологии	44	373	6	полный пансион	246 400



LANSERHOF TEGERNSEE

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://lanserhof.com/en/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Германия, Вакирхен
ТИП ПРОЕКТА	оздоровительный курорт
ОПИСАНИЕ	отель-клиника расположена в горах недалеко от озера Тегернзее в Баварских Альпах, на полпути между городами Мисбах и Бад-Тельц
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	89
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2014
КАТЕГОРИЯ	5*
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	70
ИНФРАСТРУКТУРА	открытый подогреваемый бассейн с морской водой, открытые террасы с подогревом, баня и сауна, тренажерный зал и комната йоги, 18-луночное поле для гольфа, фитнес-студия, медицинский центр (5 000 кв. м), магазин

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	LANSERHOF
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	12
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	да (всего 3 клиники, одна в Австрии и две в Германии)
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	детоксикация, комплексная диагностика состояния организма, психологическое и физическое восстановление, предотвращение старения
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	7
КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ, СУТ.	7 735 евро (713 тыс. руб.)
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	двухместный номер стандарт
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	Лансерхоф классик (7)
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ	5 826 евро (537 тыс. руб.)/ 2 чел.
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ	13 561 евро (1 251 тыс. руб.)/ 2 чел.
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	первичный и заключительный медицинский осмотр, медицинское обследование и обсуждение результатов, массаж стоп и лечебный массаж, детокс-дренаж, детокс-лимфодренажная процедура с ванной, детокс-ванночка для ног, измерение биоимпеданса, обёртывание из печени с сеном, анализ мочи, ежедневная групповая двигательная терапия, групповые расслабляющие процедуры, вводная медицинская лекция





спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории





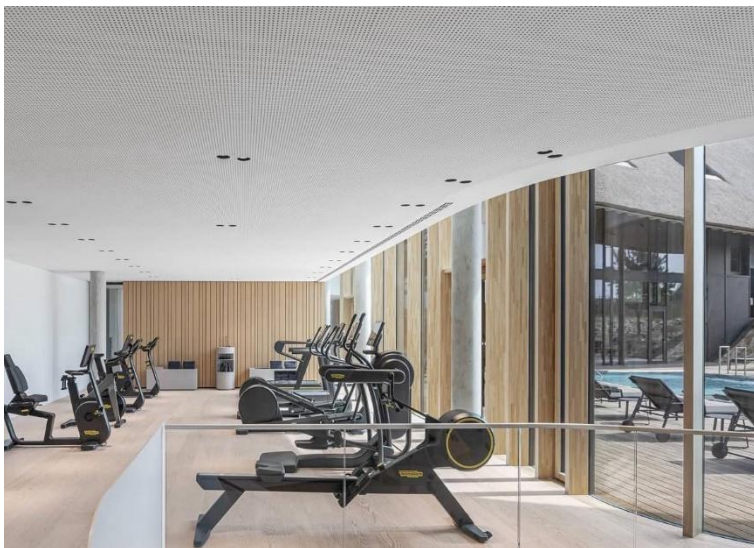
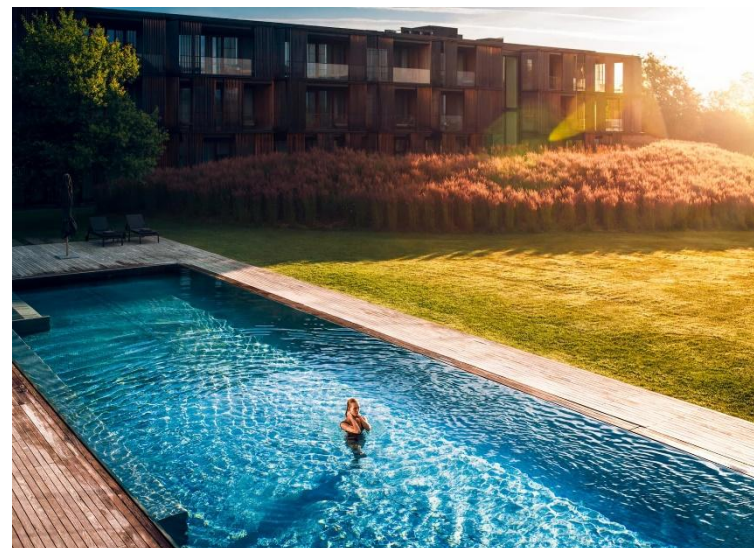
спецификация зон общественного питания



спецификация спортивной составляющей



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса





MARIA WÖRTH VIVAMAYR

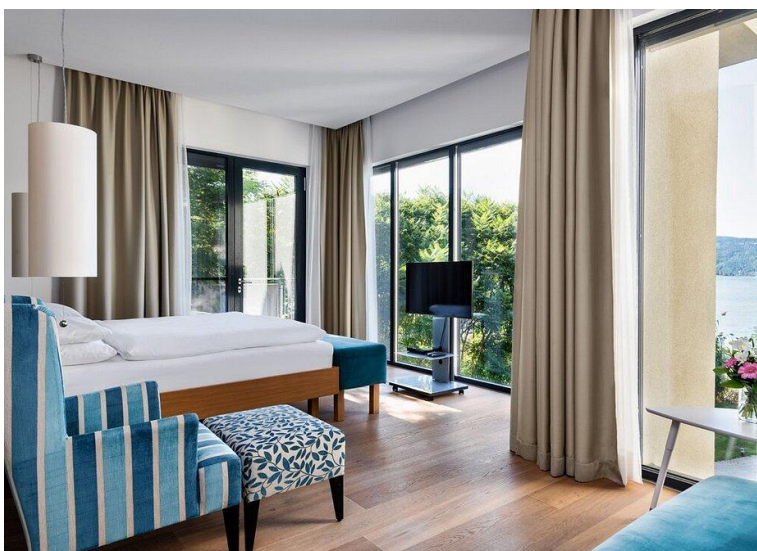
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://www.vivamayr.com/en/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Австрия, Мария-Ворт
ТИП ПРОЕКТА	отель и диагностическая детокс-клиника, работающая по методу Ф. Майера
ОПИСАНИЕ	Отель и диагностическая расположен на берегу озера Вертерзее
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	24
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2005
КАТЕГОРИЯ	5*
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	46
ИНФРАСТРУКТУРА	частный пляж с 2 причалами, СПА-салон с зоной Кнейпа, крытый бассейн, крытая и открытая сауны, эксклюзивная инфракрасная сауна, тренажерный зал с видом на озеро, ресторан с авторской кухней и видом на озеро, сад

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	VIVAMAYR
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	11
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	да, является частью международной сети клиник VIVAMAYR
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	специализация на востребованных направлениях (антистресс, детокс, антиэйдж), лечение по методу Майера
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	4
КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ, СУТ.	600 евро (55,4 тыс. руб.)/ 2 чел.
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	комфорт с видом на озеро
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	Детокс и контроль веса (7)
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ	6 508 евро (600,4 тыс. руб.)/ 2 чел.
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ	10 708 евро (987,8 тыс. руб.)/ 2 чел.
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	первичный и заключительный осмотры врача, функциональная Миодиагностика, консультация по вопросам питания, диагностика тела, криотерапия, йога/цигун, массаж, обёртывание из морских водорослей, эмоциональная детоксикация





спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей

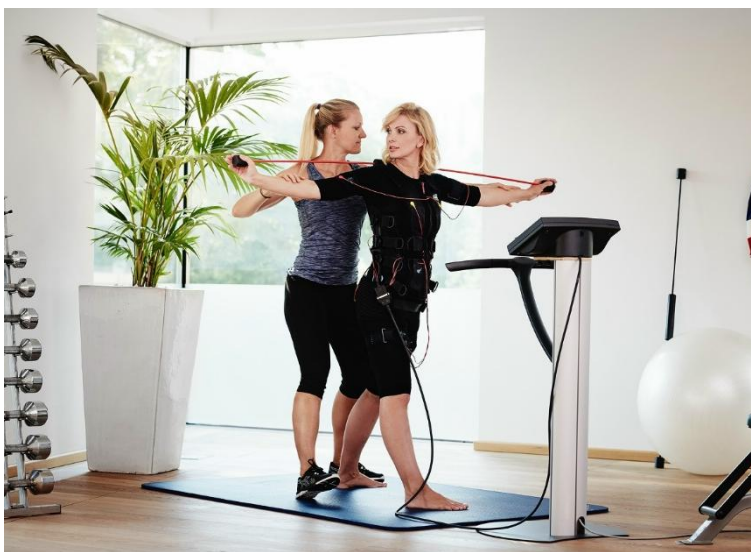
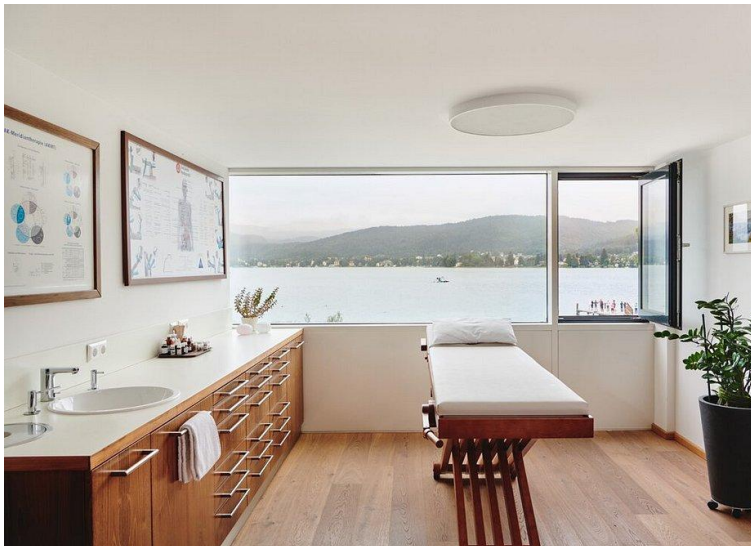




спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация SPA-зоны и акватормального комплекса

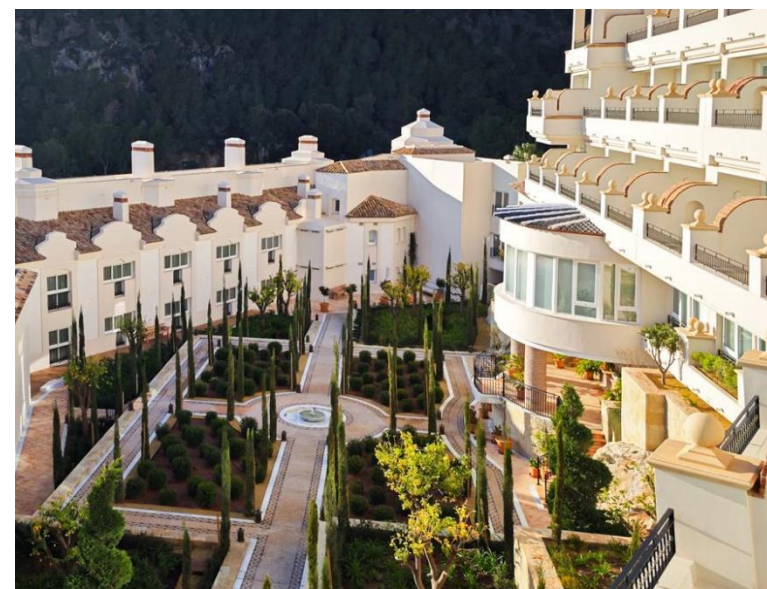




ZEM WELLNESS CLINIC ALTEA

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://zemaaltea.com/ru/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Испания, Коста-Бланка, Аликанте
ТИП ПРОЕКТА	отель с собственной клиникой
ОПИСАНИЕ	отель расположен а берегу Средиземного моря, в одном из самых эксклюзивных регионов Испании
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	76
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2025
КАТЕГОРИЯ	5*
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	95
ИНФРАСТРУКТУРА	ресторан, магазин с товарами для здоровья, 3 открытых бассейна, крытый бассейн, СПА – 2 000 кв. м, сады, зоны отдыха, собственная ферма Finca Althaia, где на площади 7,5 га выращивают фрукты, овощи и травы, которые затем отправляются в ресторан, фитнес зона, 32 консультационных зала

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	ZEM Clinic
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	25
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	клиника специализируется на долголетию и здоровом образе жизни
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	7
КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ, СУТ.	1 450 евро (135,4 тыс. руб.)/ 2 чел.
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	Делюкс
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	ZEM Essential (7)
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ	-
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ	16 000 евро (1,5 млн. руб.)/ 2 чел.
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	полный пансион, консультации врачей, анализы, необходимые обследования, массаж, СПА-процедуры, индивидуальные занятия йогой/ пилатесом, доступ к учебным и оздоровительным мероприятиям, таким как семинары, беседы, йога





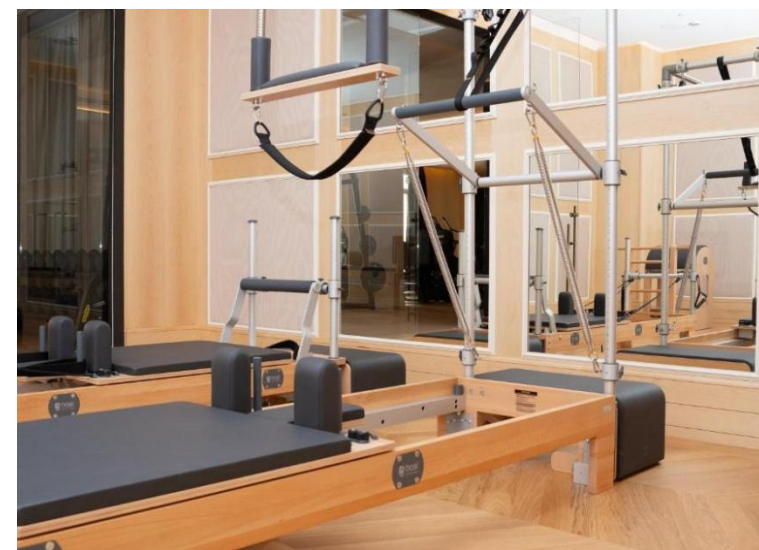
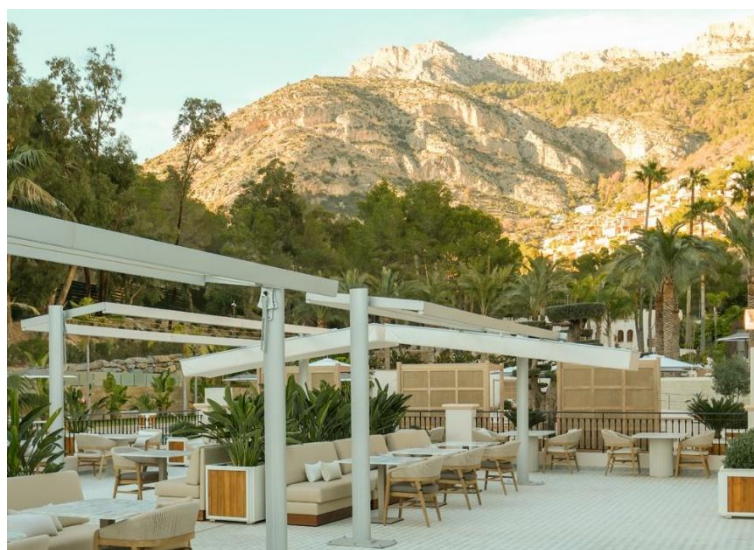
спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей





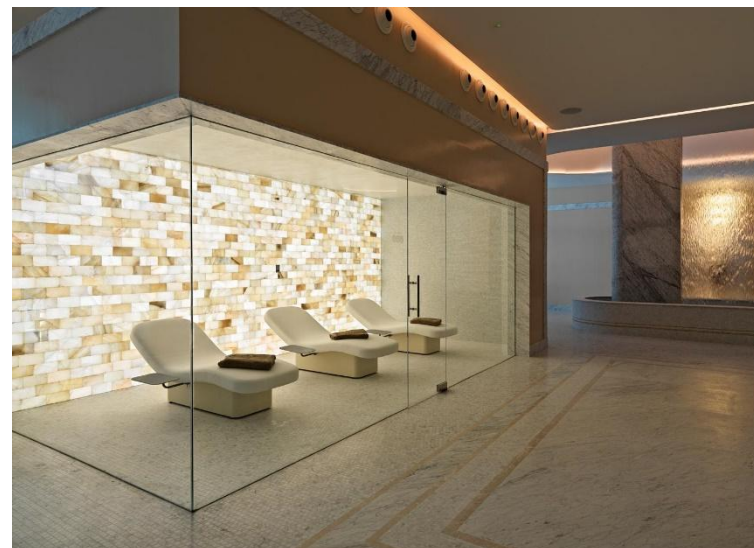
спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация SPA-зоны и аквотермального комплекса

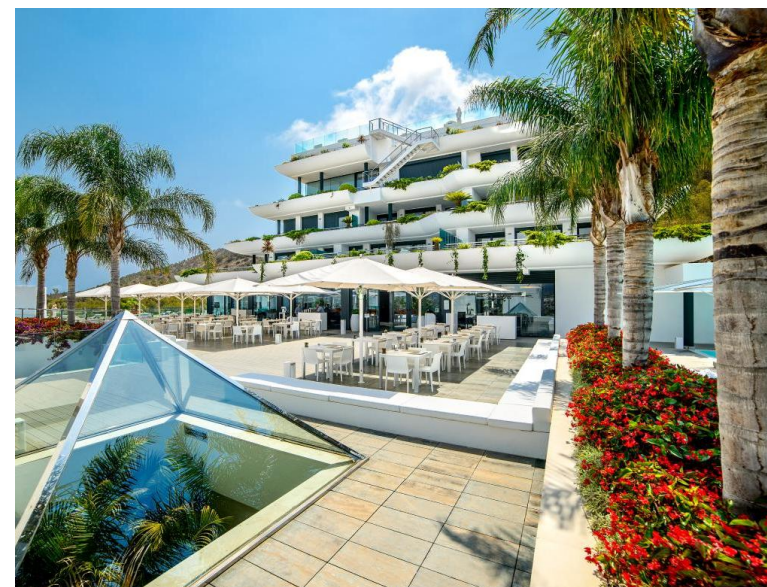




SHA WELLNESS CLINIC

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://shawellness.com/en/locations/sha-spain/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Испания, Эль-Альбир
ТИП ПРОЕКТА	отель с собственной клиникой
ОПИСАНИЕ	комплекс расположен в заповедном природном уголке – на средиземноморском побережье у подножья гор вблизи природного парка Сьерра-Элада
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	52
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2006 (2012)
КАТЕГОРИЯ	5*
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	93
ИНФРАСТРУКТУРА	рестораны, терраса на крыше, медицинская клиника, СПА, открытый и крытый бассейны, тренажерный зал, спортивные площадки, комната медитации, библиотека, бутик эксклюзивной продукции SHA, многочисленные зоны отдыха и SHA-клуб

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	SHA
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	30
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	да (отель с клиникой в Мексике и еще один строится в Дубай)
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	специализируется на целостном оздоровлении, а также обучении пациентов принципам здорового образа жизни и питания
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	5
КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ, СУТ.	600 евро (56 тыс. руб.)/ 2 чел.
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	Restyled Deluxe Suite
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	Rebalance & Energize (7)
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ	8 000 евро (747 тыс. руб.)/ 2 чел.
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ	12 200 евро (1 139,4 тыс. руб.)/ 2 чел.
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	полный пансион, расширенная диагностика всего тела, консультация первичная и заключительная, процедуры назначенные врачом, доступ к групповым занятиям: беседам, комплексным упражнениям, фитнес-тренировкам, прогулкам и мастер-классам по здоровому питанию, а также другим мероприятиям





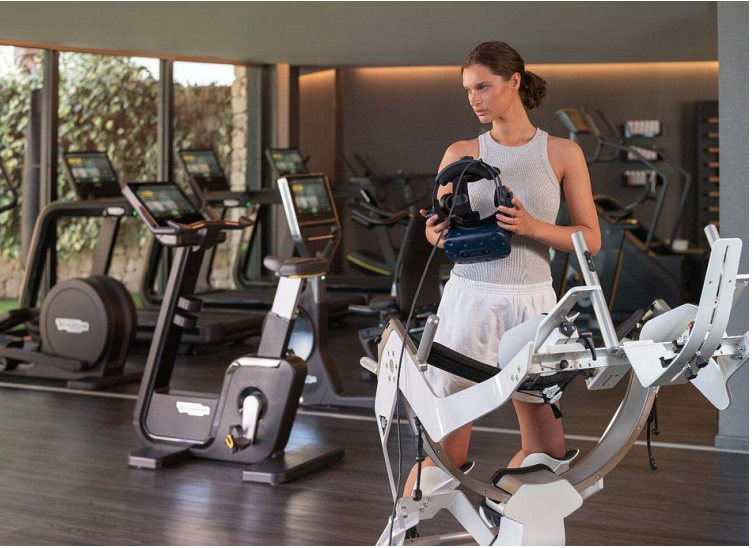
спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории

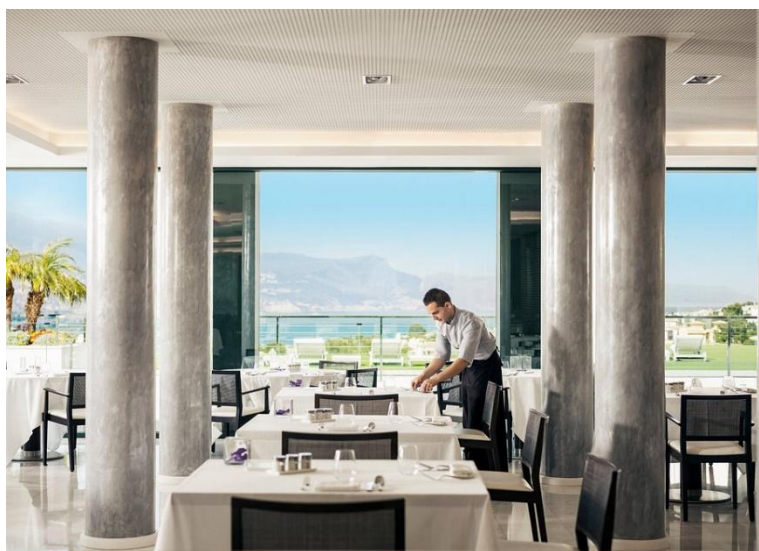


спецификация спортивной составляющей





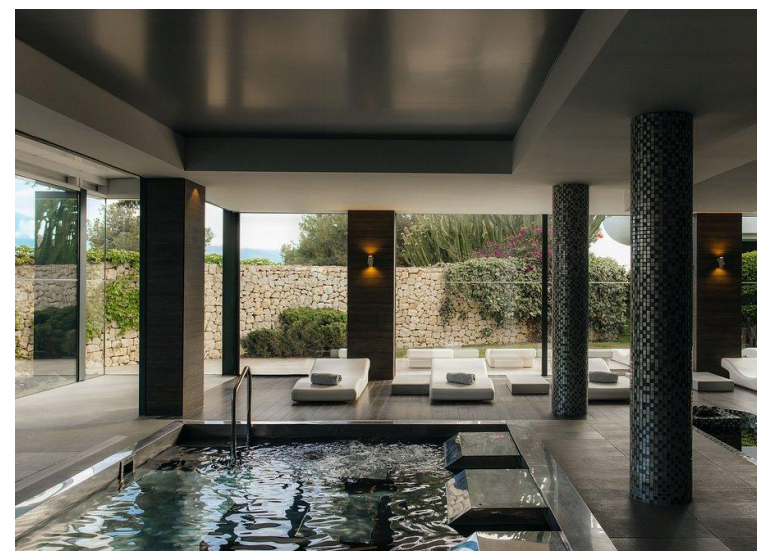
спецификация зон общественного питания



спецификация медицинского кластера



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса





ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА		МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://www.balticbeach.lv/ru/meditsinskaya-klinika	НАЗВАНИЕ	Baltic Beach Hotel & SPA
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Латвия, Юрмала	ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	н/д
ТИП ПРОЕКТА	отель с собственной клиникой	ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
ОПИСАНИЕ	спа-отель с прямым доступом к частному песчаному пляжу, расположен в самом центре Юрмалы	СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	специализируется на лечебно-оздоровительных программах
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	18	КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	13
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	1981 (2016)	КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
КАТЕГОРИЯ	5*	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ, СУТ.	165 евро (15,4 тыс. руб.)/ 2 чел.
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	165	ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	classic
ИНФРАСТРУКТУРА	рестораны, бары, СПА, лечебное отделение (4 800 кв. м), детская комната, детский клуб, площадки для мероприятий (конференц-залы и переговорные), собственный пляж, салон красоты	ТИП ПИТАНИЯ	завтрак
		БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	программа «Sanatorium de LUX» (6)
		СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ	-
		СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ	2 112 евро (197,2 тыс. руб.)/ 2 чел.
		ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	проживание в номере classic, завтраки, консультация врача (3), лечебная физкультура с физиотерапевтом (3), лечебный массаж (3), посещение оздоровительного центра с морской водой (7), групповое занятие в фитнес зале (3), водные процедуры по назначению врача (3), грязелечение (3), климатотерапия (3), галотерапия (4)





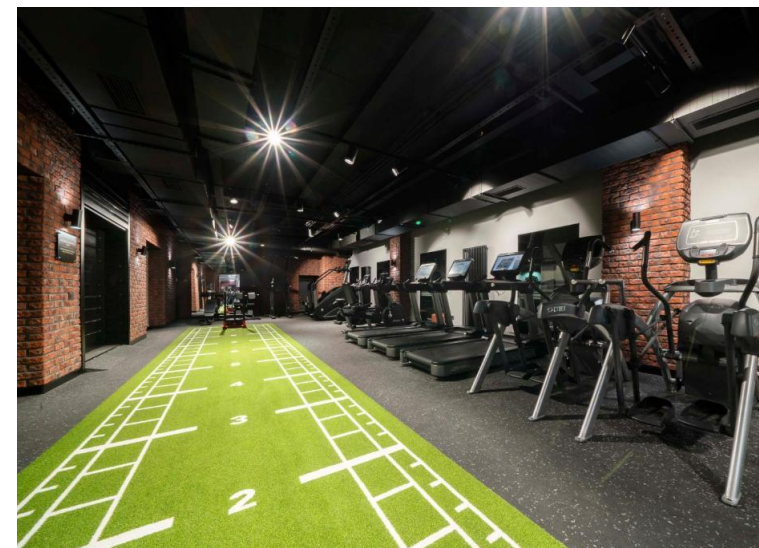
спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



спецификация спортивной составляющей

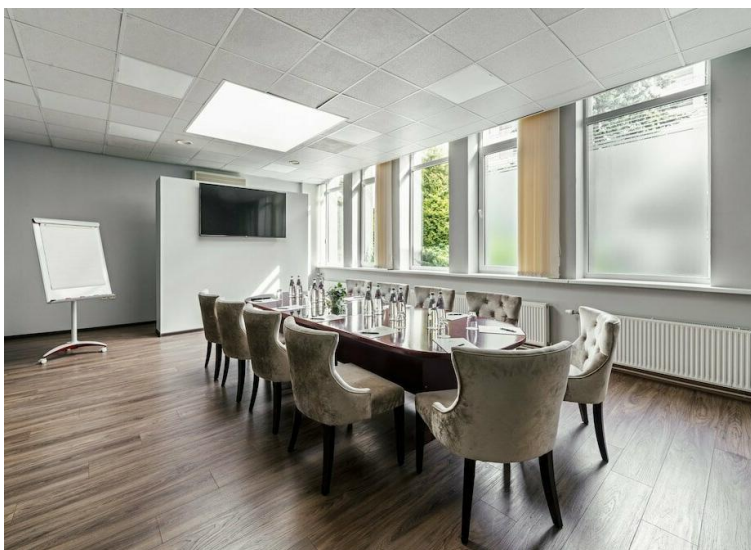




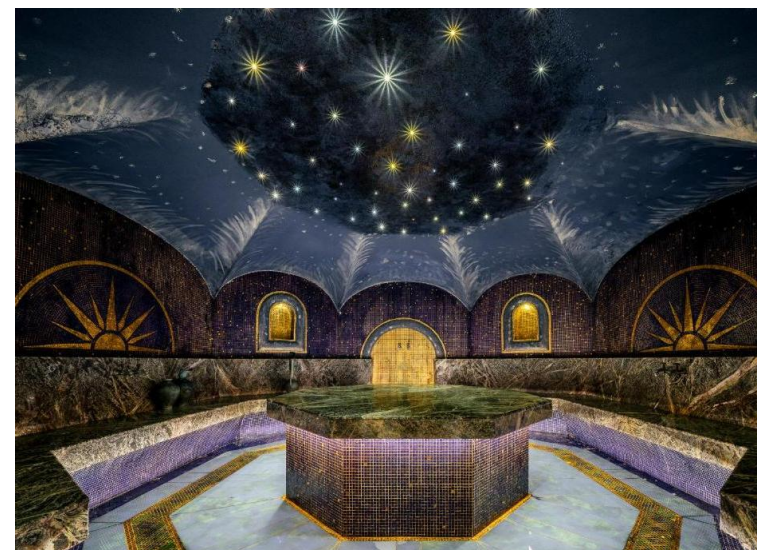
спецификация зон общественного питания



спецификация мест для проведения мероприятий и переговоров



спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса





ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА		SAVOY WESTEND HOTEL	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://savoywestend.cz/ru/	МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Чехия, Карловы Вары	НАЗВАНИЕ	Savoy Westend Hotel
ТИП ПРОЕКТА	медицинский и СПА курорт	ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	н/д
ОПИСАНИЕ	исторический отель, расположен в центре города Карловы Вары	ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	8,7	СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	санаторно-курортное лечение с использованием местных природных ресурсов – минеральной воды, углекислого газа и торфа
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	1897 (2017)	КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	14
КАТЕГОРИЯ	5*	КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025	
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	114	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ, СУТ.	162 евро (15,1 тыс. руб.)/ 2 чел.
ИНФРАСТРУКТУРА	ресторан, лобби-бар, СПА, медицинский центр, крытый бассейн, конференц-зал и переговорные, банный комплекс, открытие террасы	ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	стандарт
		ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
		БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	интенсивное лечение «свой» (7)
		СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ	-
		СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ	3 144 евро (294 тыс. руб.)/2 чел.
		ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	проживание, полный пансион, 3 медицинских осмотра, 3 процедуры в день, лабораторный анализ крови, Бесплатный вход в бассейн отеля, сауну, паровые бани, гидромассажные ванны, фитнес-центр





спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории

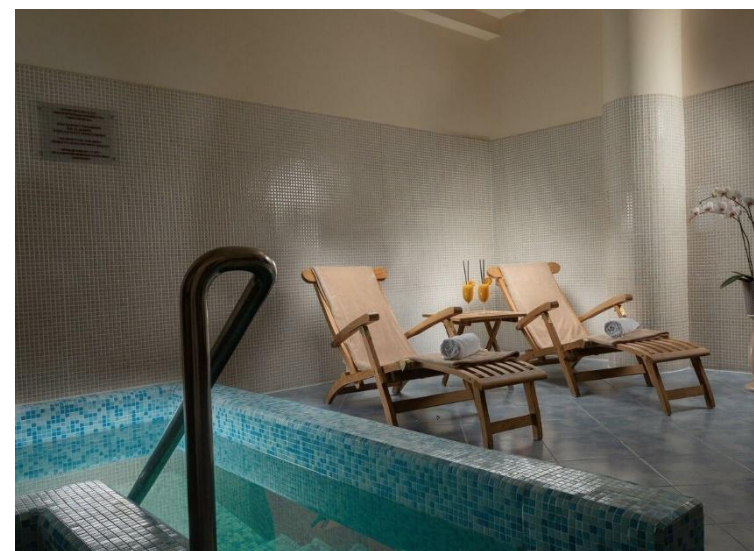




спецификация зон общественного питания

спецификация переговорных

спецификация SPA-зоны и аквадормального комплекса



MEDICAL&SPA RESORT ALFA RADON

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
ССЫЛКА НА ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ	https://alfaradon.by/
РАСПОЛОЖЕНИЕ	Республика Беларусь, Гродненская область, Дятловский район, Даниловичский с/с, 4
ТИП ПРОЕКТА	санаторий
ОПИСАНИЕ	многофункциональный комплекс, который состоит из пятизвездочного отеля, медицинского лечебно-диагностического центра и СПА-комплекса
УДАЛЕННОСТЬ ОТ АЭРОПОРТА, КМ	128
ГОД ОТКРЫТИЯ (РЕНОВАЦИЯ)	2015
КАТЕГОРИЯ	5*
НОМЕРНОЙ ФОНД, ЕД.	373
ИНФРАСТРУКТУРА	лечебно-диагностический центр, СПА-комплекс, салон красоты, детская площадка, конференц-зал, крытый бассейн, банный комплекс, тренажерный зал, волейбольная площадка, трассы для терренкура, пункт проката спортивного инвентаря, детски мини-клуб, ресторан

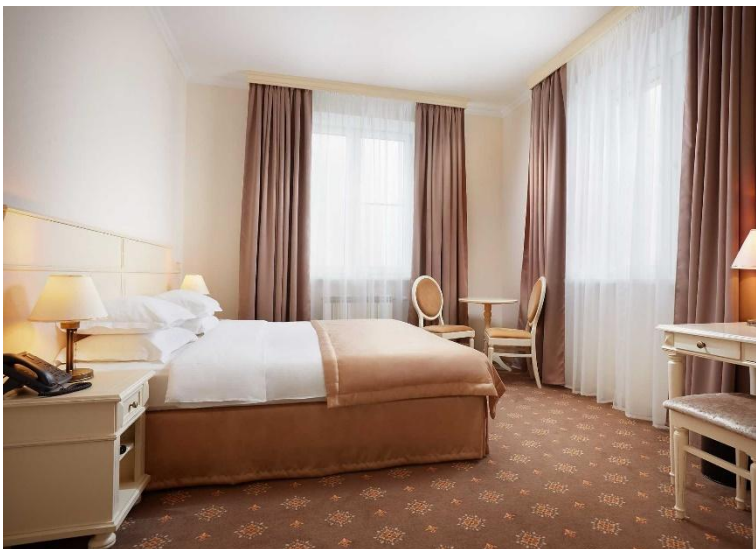
МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР	
НАЗВАНИЕ	Medical&Spa Resort Alfa Radon
ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ	8
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СЕТИ	нет
СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	профессиональное лечение и оздоровление заболеваний опорно-двигательного аппарата, нервной системы, гинекологии и урологии
КОЛИЧЕСТВО МЕДИЦИНСКИХ ПРОГРАММ	44

КОММЕРЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА 10.2025

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ ПРИ 2-ОМ РАЗМЕЩЕНИИ, СУТ.	732 BYN (23,7 тыс. руб.)/ 2 чел.
ТИП НОМЕРА ПРИ УКАЗАННОЙ СТОИМОСТИ	стандарт
ТИП ПИТАНИЯ	полный пансион
БАЗОВАЯ ЛЕЧЕБНАЯ ПРОГРАММА (ЧИСЛО ДНЕЙ)	Wellness программа «Anti-Age» (7)
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ БЕЗ ПРОЖИВАНИЯ	4 000 BYN (108 тыс. руб.)/ 2 чел.
СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ С ПРОЖИВАНИЕМ	9 124 BYN (246,4 тыс. руб.)/ 2 чел.
ЧТО ВХОДИТ В СТОИМОСТЬ БАЗОВОЙ ЛЕЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ	проживание, полный пансион, бальнеотерапия (3), грязелечение (3), оксигенотерапия (3), кислородная терапия для тела (1), СПА-обертывание (3), массаж для тела (2), кислородная терапия для лица (1), массаж для лица (2), SPA уход за лицом (2), Anti-Age терапия (7), коллагенотерапия (7), безлимитное посещение, групповых занятий по расписанию: аквааэробика, гимнастика, скандинавская ходьба, а также посещение хаммама и сауны



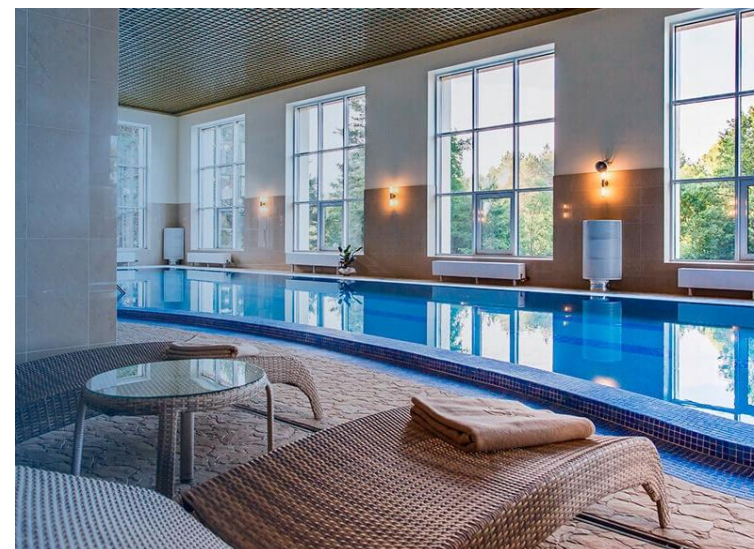
спецификация номеров отеля



спецификация прилегающей территории



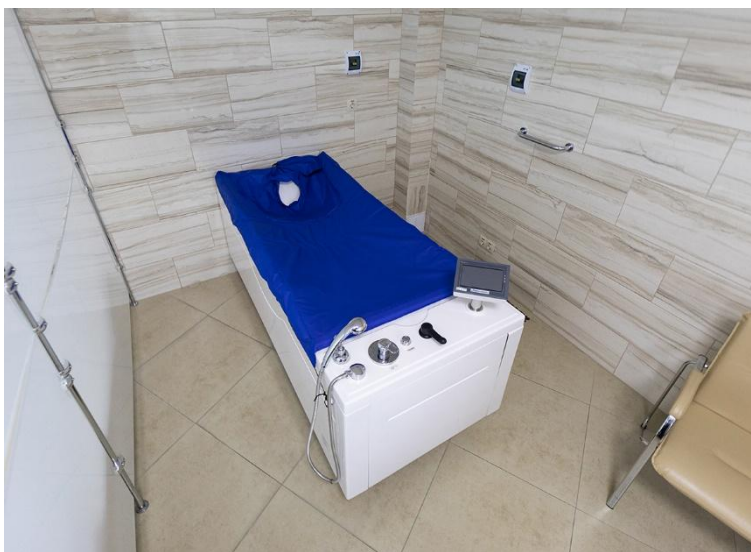
спецификация SPA-зоны и аквадермального комплекса



спецификация зон общественного питания



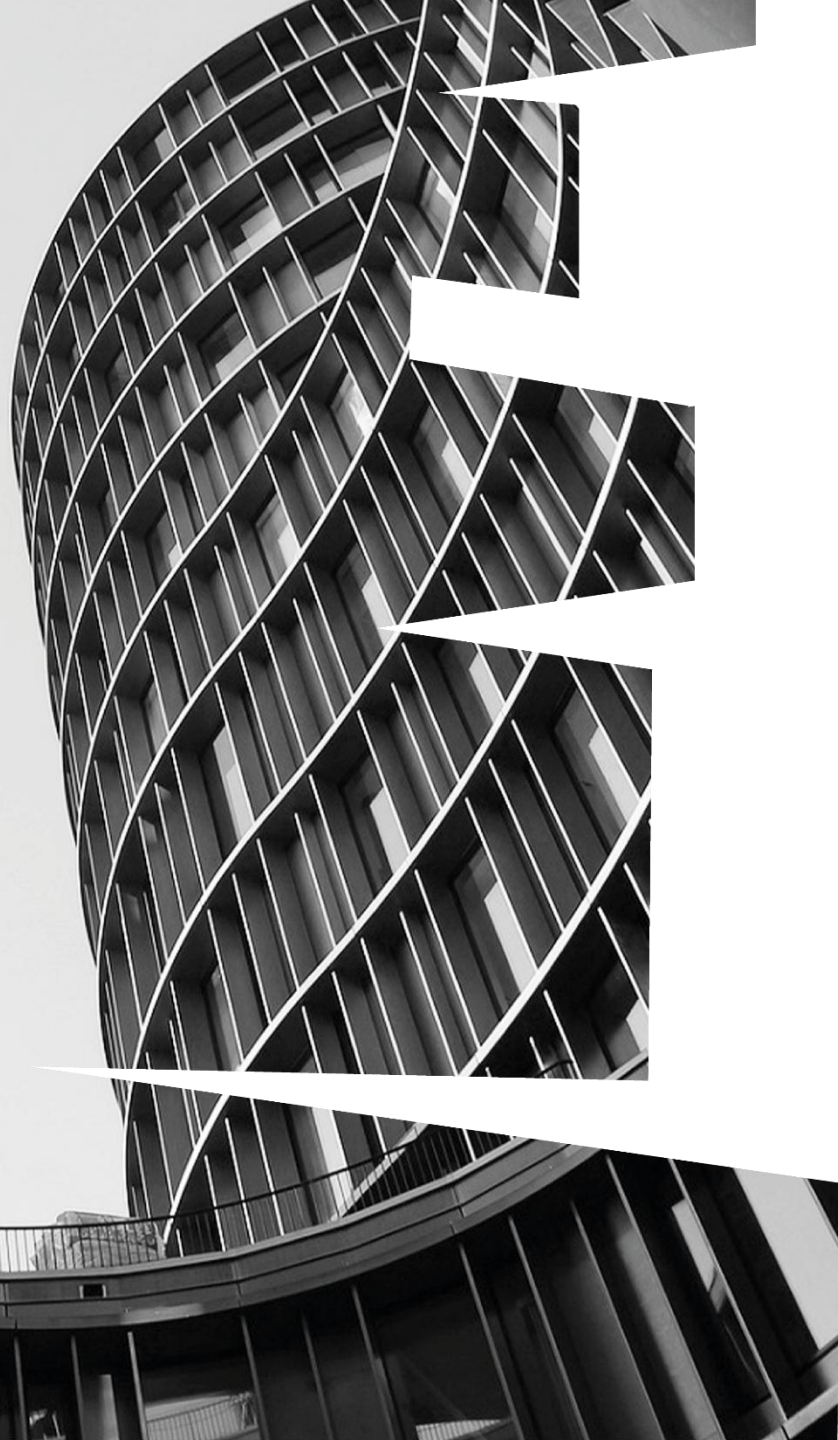
спецификация медицинского кластера



спецификация детской составляющей



MACON



+7 (495) 789-84-24
+7 (861) 210-11-55

mail@macon-consulting.ru

<https://macon-realty.ru/>