



ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

# Туризм 47

ТОЧКИ РОСТА





В туризме важен понятный и просчитанный до мелочей путь, только после этого можно двигаться к цели. В 2023 году в тесном взаимодействии с экспертами мы анализировали рынок, выбирали удачные локации. Мы знаем про Ленинградскую область все. Мы – проводники в цифрах, в нормативных актах, и по территории Ленинградской области.

Маршрутная карта для инвестиций в туристскую инфраструктуру нашего региона готова. Уважаемые инвесторы, давайте вместе двигаться вперед!

**Д. А. Ялов**

*Заместитель Председателя  
Правительства Ленинградской  
области – председатель комитета  
экономического развития  
и инвестиционной деятельности*



# Тенденция СПРОСА



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

В структуре коллективных средств размещения **преобладают базы отдыха:**

**48%** по числу объектов  
**36%** в структуре койко-мест

**и гостиницы:**

**32%** по числу объектов  
**22%** в структуре койко-мест

По уровню обеспеченности коллективными средствами размещения регион занимает высокие позиции в сравнении со средними показателями по РФ. При этом в качественном составе в основном преобладают объекты экономкласса.

**424** ед. объекты (КСР\*)  
**13,8** тыс. номеров

**48,3** тыс. койко-мест

## Тенденции спроса на размещение по РФ и Ленинградской области:

Ленобласть по числу ночевек показывает за период 2017–2022 гг. прирост, опережающий РФ

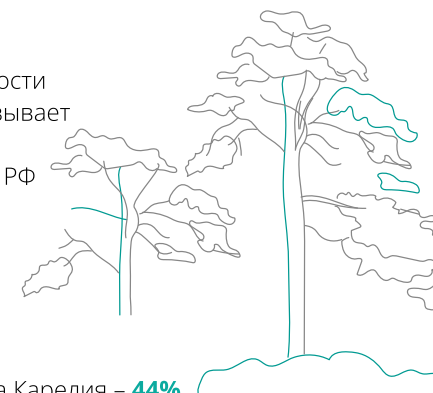
**в 2,4** раза

**Для сравнения:**

Санкт-Петербург – **42%**    Московская область – **41%**    Республика Карелия – **44%**

Ленобласть по численности размещенных лиц показывает за период 2017–2022 гг. прирост, опережающий РФ

**в 10** раз



### Россия

Численность размещенных лиц в КСР, тыс. чел.

2022/2017	2022/2021
+18%	+16%

Число ночевек в КСР, тыс. шт.

+39%	+20%
------	------

### Ленинградская область

Численность размещенных лиц в КСР, тыс. чел.

2022/2017	2022/2021
+183%	+137%

Число ночевек в КСР, тыс. шт.

+51%	+51%
------	------

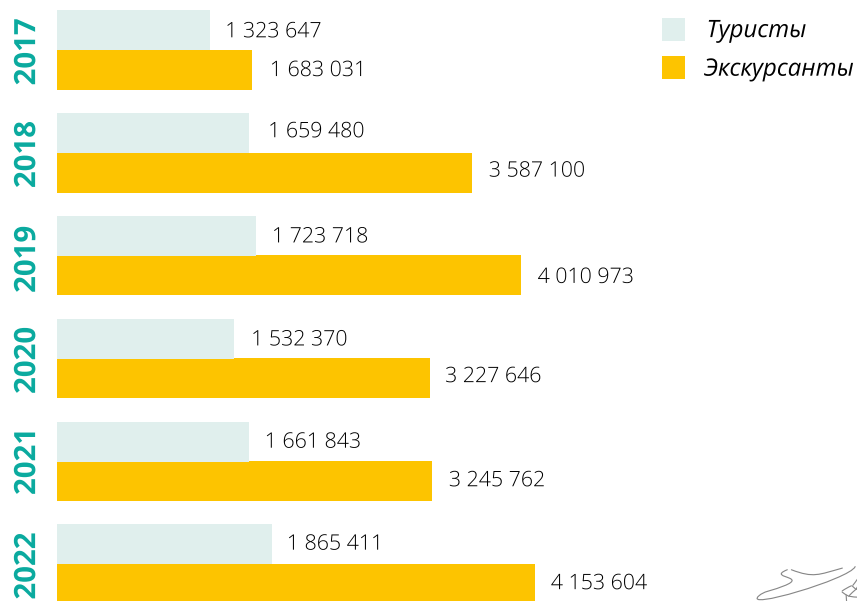
Источник: Росстат, комитет по культуре и туризму ЛО

\* КСР – коллективные средства размещения

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

Прирост экскурсантов идет опережающими темпами по отношению к туристам.

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



Источник: комитет по культуре и туризму ЛО

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

Прирост обеспечен за счет роста числа баз отдыха (почти в 3 раза с 54 до 153 ед.), так как на рынке ощущался недостаток качественных мощностей данного сегмента.

**+56%**

Прирост числа объектов размещения

**+70%**

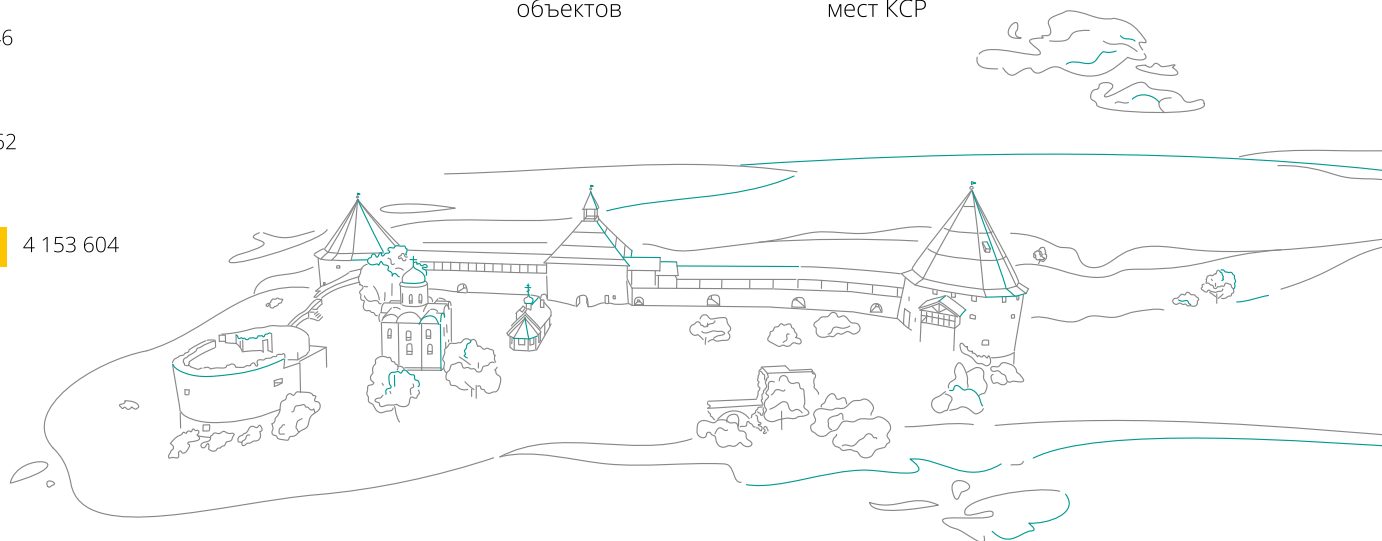
Прирост мест КСР

**~12%**

Среднегодовой темп прироста объектов

**~14%**

Среднегодовой темп прироста мест КСР



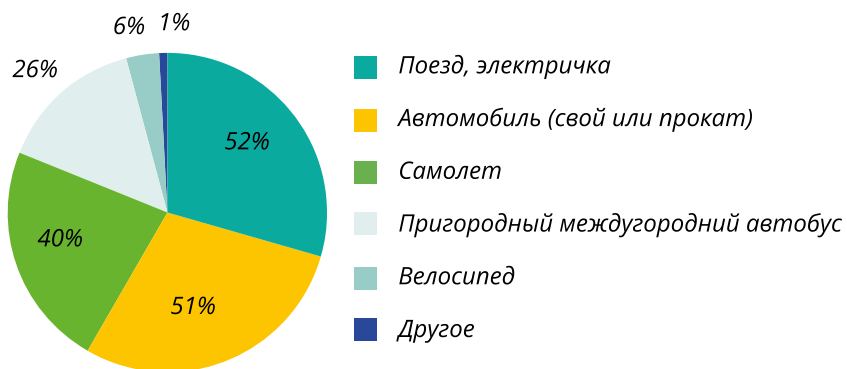
## Оценка географии гостей при размещении в КСР



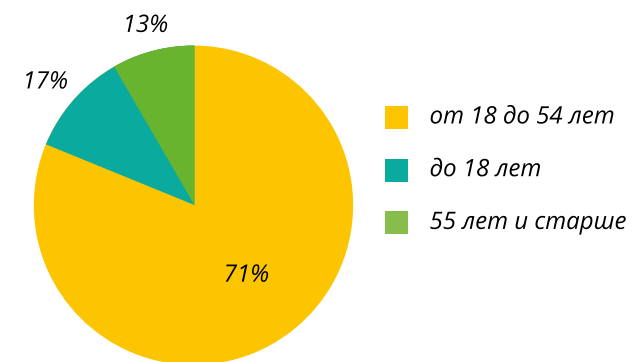
### Ядро аудитории – жители Санкт-Петербурга и Ленобласти.

Для развития туризма в регионе целесообразно создавать продукт, способный привлечь как более платежеспособную аудиторию – жителей Москвы и Московской области, так и жителей других регионов.

### Виды транспорта в последней поездке



## Оценка возрастной структуры турпотока с размещением

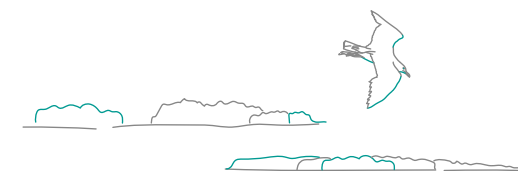


Общероссийским трендом является рост доли бронирований отдыха в «домашнем» или сопредельном регионе. Растет и доля туристов, добирающихся до места отдыха на собственном автомобиле.



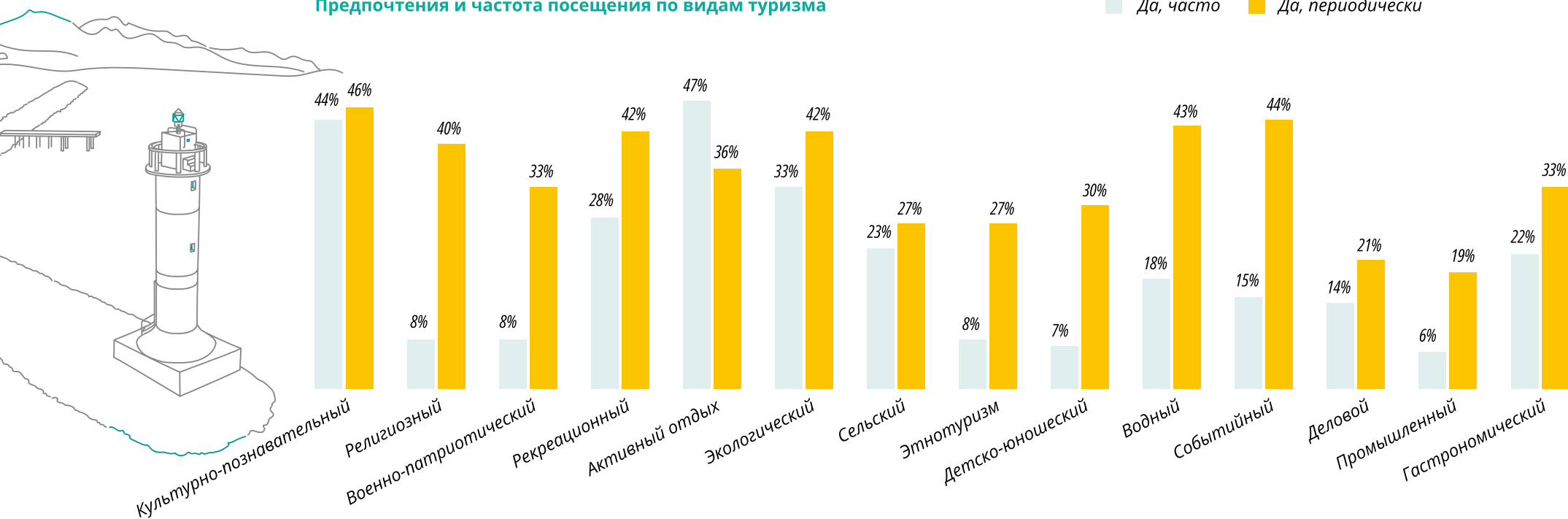
## ТОП-5 наиболее востребованных видов туризма: культурно-познавательный, активный отдых, рекреационный, экологический, сельский

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



### Предпочтения и частота посещения по видам туризма

■ Да, часто    ■ Да, периодически



# Точки РОСТА



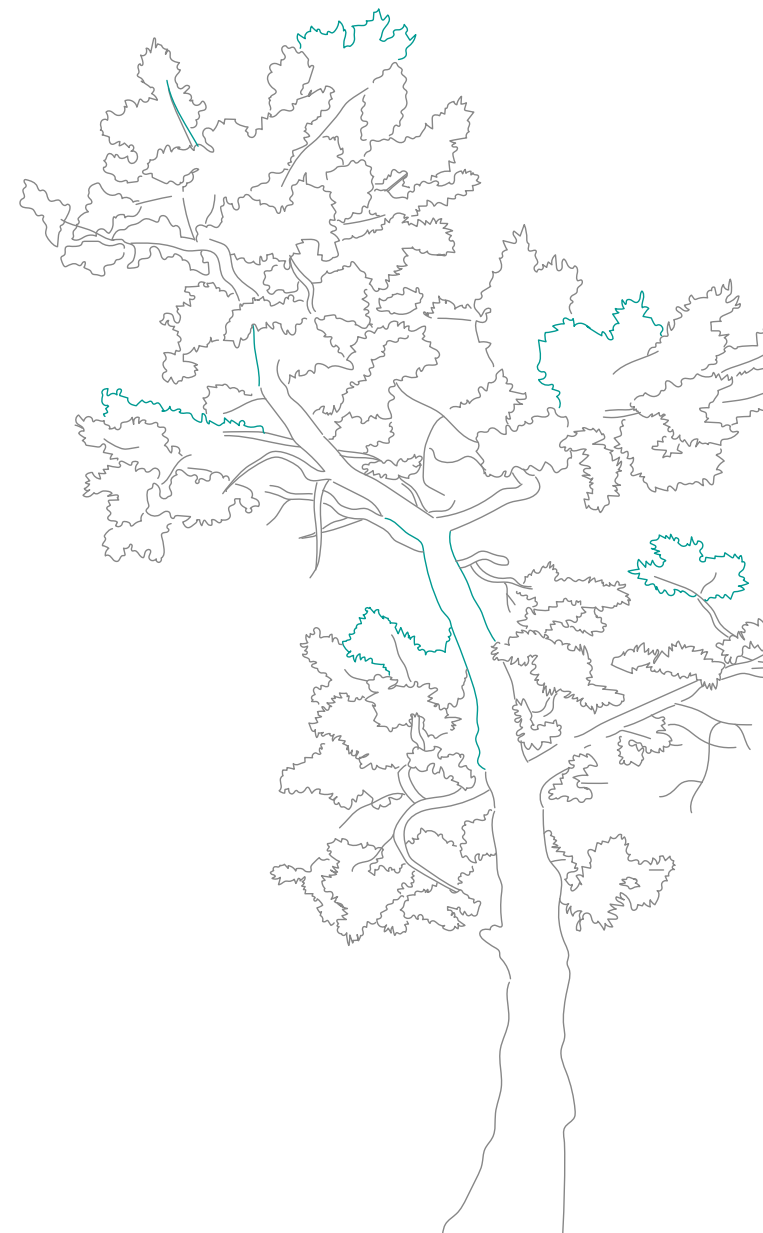


## Тенденции спроса на размещение по РФ и Ленинградской области



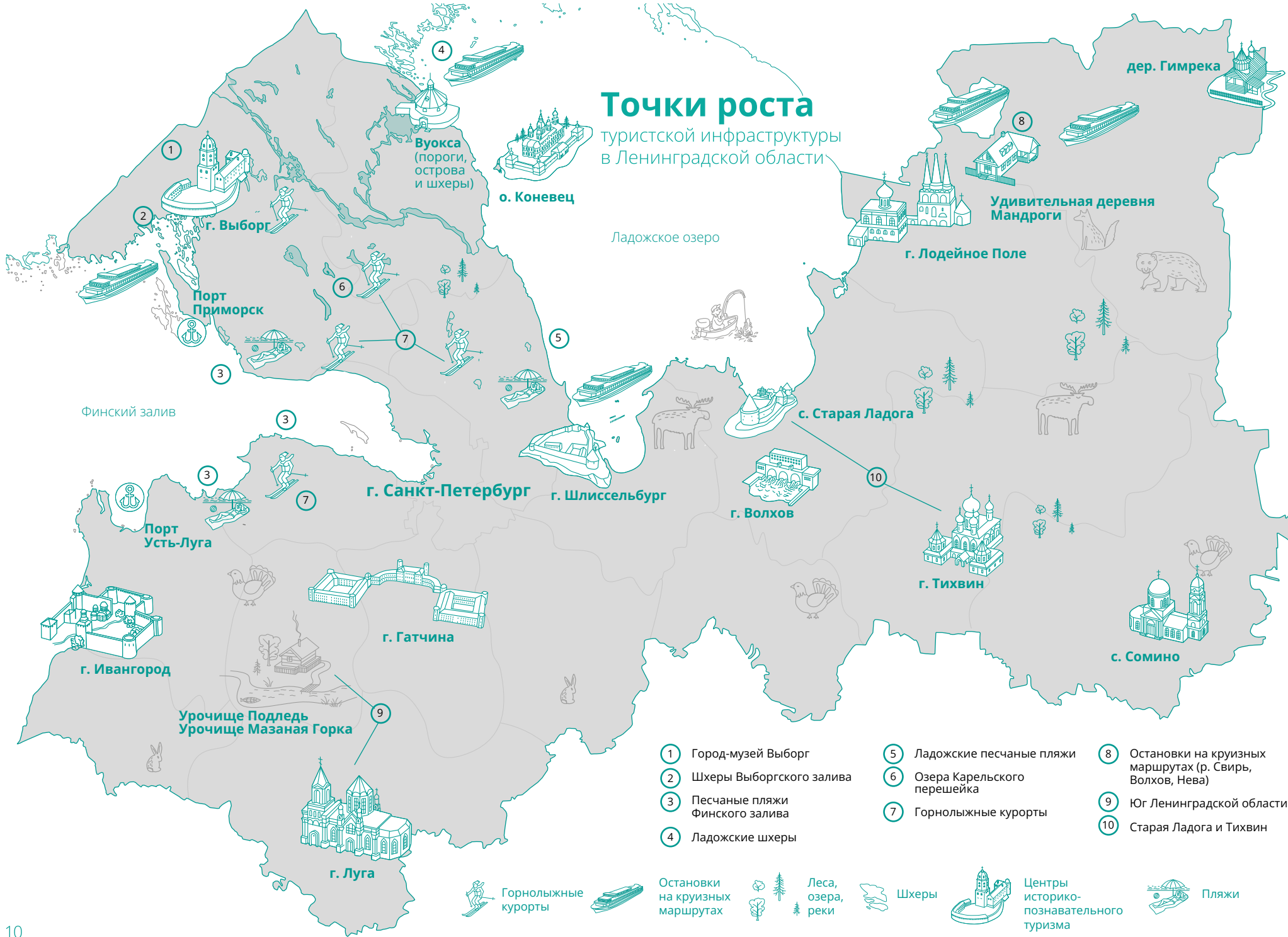
### Характеристика потребительских ожиданий и предпочтений при выборе места отдыха:

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



# Точки роста

туристской инфраструктуры  
в Ленинградской области



Дефицит предложения по Ленобласти оценивается в пределах 2,5 тыс. номеров (спален). В приоритетных точках роста наблюдается дефицит качественного предложения.

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

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

## Природно-ландшафтные зоны Ленинградской области

С точки зрения природно-ландшафтных зон Ленинградская область обладает уникальным разнообразием точек роста.

Протяженность области с запада на восток **500 км**

Наибольшая протяженность с севера на юг **320 км**



### Крупные водоемы

- Финский залив
- Ладожское озеро
- Онежское озеро

### Крупные реки

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

### Средние/малые озера

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

### Зоны экотуризма

- Юг Ленобласти  
(Оредеж, Луга, Лемовжа)

# Город-музей **ВЫБОРГ**

## Краткая характеристика

- Город № 1 в Ленинградской области
- Город, расположенный на границе с Финляндией
- Отсутствуют современные отели
- Среднегодовой уровень заполняемости по рынку гостиничных услуг г. Выборга – около 70%

### Локации для развития

Исторический центр, побережье Финского залива

### Сценарии поездок

Семейный отдых, культурно-познавательный отдых, активный отдых, водный туризм, MICE

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 250** номеров

### Перспективные форматы для развития

- Класс гостиницы – 4 звезды
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Всесезонная водная рекреация (спа)
- Превентивная медицина / велнес-центр
- Инфраструктура яхтенной марины

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 22–24%

Срок окупаемости по ЧДП < 10–12 лет



# ШХЕРЫ Выборгского залива

## Краткая характеристика

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

### Локации для развития

Скалистое северное побережье  
Выборгского залива

### Сценарии поездок

Семейный отдых, активный отдых,  
водный туризм

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 150** номеров

### Перспективные форматы для развития

- Класс гостиницы – 4–5 звезд, гостевые коттеджи
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Всесезонная водная рекреация (спа)
- Превентивная медицина / велнес-центр
- Инфраструктура яхтенной марины
- Гостинично-коттеджные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 25%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10–11 лет



# ПЕСЧАНЫЕ ПЛЯЖИ Финского залива

## Краткая характеристика

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

### Локации для развития

Зона песчаных пляжей Финского залива от восточной границы Ленинградской области до города Приморска, южная часть побережья Финского залива по правую и левую стороны от города Сосновый Бор

### Сценарии поездок

Семейный отдых, активный отдых, водный туризм, MICE

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 300** номеров

### Перспективные форматы для развития

- Класс гостиницы – 4–5 звезд
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Всесезонная водная рекреация (спа)
- Превентивная медицина / велнес-центр
- Инфраструктура яхтенной марины
- Гостинично-коттеджные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 24%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10–11 лет



# Ладожские ШХЕРЫ

## Краткая характеристика

Ладожские шхеры – территория с уникальным природно-рекреационным потенциалом.

### Локации для развития

Скалистое северное побережье Ладоги между городом Приозерском и границей с Республикой Карелия

### Сценарии поездок

Семейный отдых, активный отдых, водный туризм

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 150** номеров

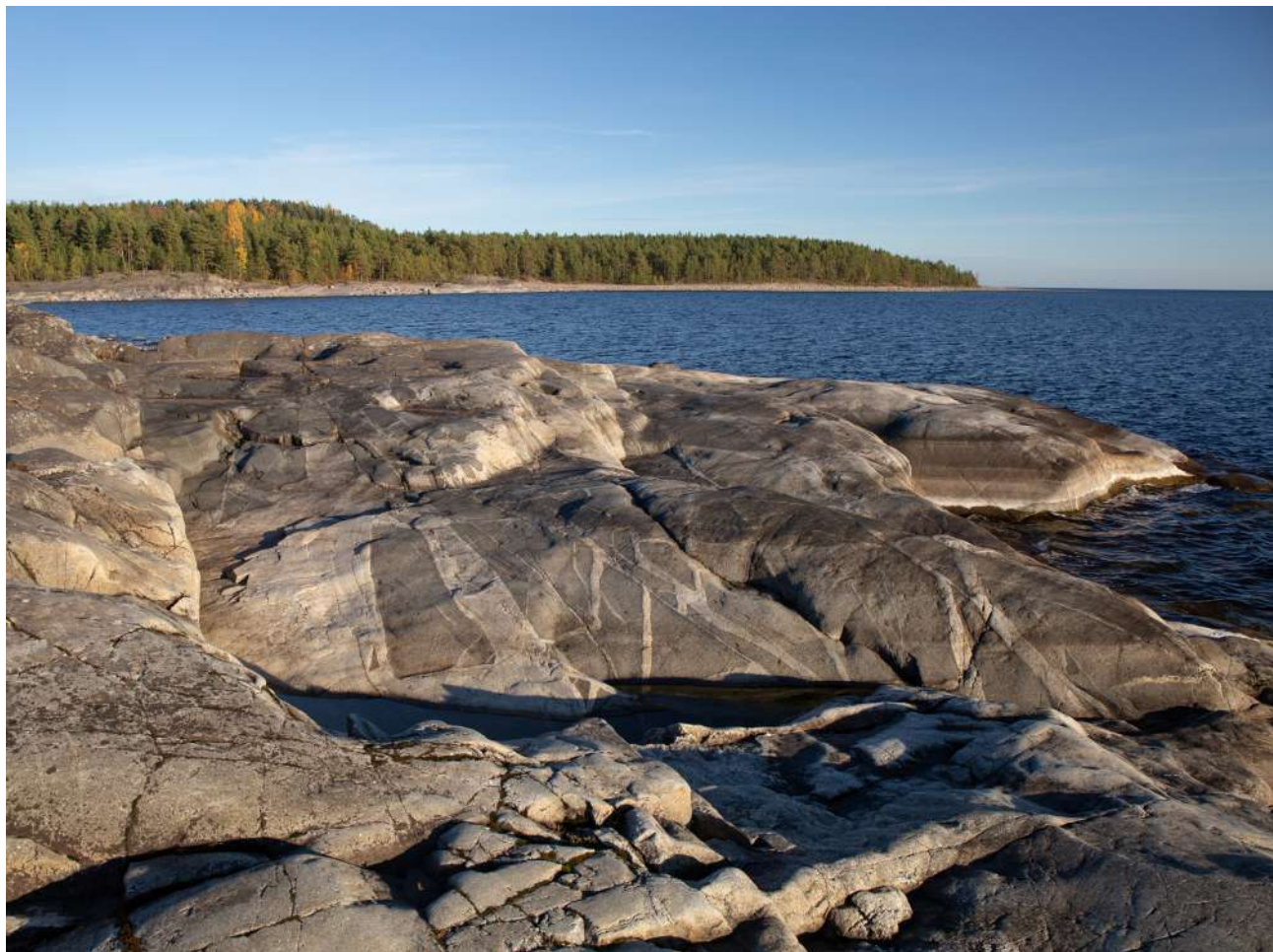
### Перспективные форматы для развития

- Класс гостиницы – 4–5 звезд
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Всесезонная водная рекреация (спа)
- Превентивная медицина / велнес-центр
- Инфраструктура яхтенной марины
- Гостинично-коттеджные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 25%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10–11 лет





# Ладожские ПЛЯЖИ

## Краткая характеристика

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

### Локации для развития

Зона песчаных пляжей юго-запада Ладожского озера от города Приозерска до устья реки Невы

### Сценарии поездок

Семейный отдых, активный отдых, водный туризм, MICE

### Дефицит гостиничного предложения

~ **200** номеров

### Перспективные форматы для развития

- Класс гостиницы – 4–5 звезд
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Всесезонная водная рекреация (спа)
- Конференц-центр
- Инфраструктура яхтенной марины
- Гостинично-коттеджные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 24%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 11–12 лет



# ОЗЕРА Карельского перешейка

## Краткая характеристика

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

### Локации для развития

Прибрежная скалистая зона озер Карельского перешейка: Вуокса, Большое Симагинское, Гвардейское, Глубокое, Зеркальное и другие

### Сценарии поездок

Семейный отдых, активный отдых, рекреационный и экологический туризм

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 700** номеров  
(формат средних и малых объектов размещения)

### Перспективные форматы для развития

- Класс гостиницы – 3–4 звезды
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Всесезонная водная рекреация (спа)
- Превентивная медицина / велнес-центр
- Гостинично-коттеджные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 21%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10–12 лет



# Горнолыжные КУРОРТЫ

## Краткая характеристика

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

### Локации для развития

Коробицино, Игора, Северный склон, Пухтолова гора, Туутари парк, Охта Парк

### Сценарии поездок

Семейный отдых, активный отдых, рекреационный туризм, MICE

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 400** номеров

### Перспективные форматы для развития

Обязательно развитие инфраструктуры всесезонной рекреации

- Класс гостиницы / базы отдыха – 3–5 звезд
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Всесезонная водная рекреация (спа)
- Превентивная медицина / велнес-центр
- Физкультурно-оздоровительный комплекс
- Гостинично-коттеджные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 20–24%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 8–12 лет



# КРУИЗНЫЕ маршруты

## Краткая характеристика

Идея точки роста заключается в развитии рекреационной инфраструктуры в местах стоянок круизных теплоходов.

### Локации для развития

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

### Сценарии поездок

Круизный отдых и водный туризм, культурно-познавательный туризм

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 100** номеров

### Перспективные форматы для развития

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

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 20%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10–12 лет



# ЮГ Ленинградской области

## Краткая характеристика

Юг Ленобласти – территория с уникальным природно-рекреационным и историко-культурным потенциалом.

### Локации для развития

Природно-ландшафтные зоны рек Луга, Оредеж, Лемовжа, Вруда, Саба (урочища Мазаная Горка и Подледь), озеро Донцо, историко-культурный комплекс «Пятая гора», озера Борницкого карьера

### Сценарии поездок

Семейный отдых, активный отдых, рекреационный и экологический туризм, сельский туризм

### Дефицит гостиничного предложения

**~ 150** номеров  
(формат средних и малых объектов размещения)

### Перспективные форматы для развития

- Базы отдыха – 3-4 звезды
- Гостинично-коттеджные комплексы
- Банные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 23%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10 лет



# Старая Ладога и ТИХВИН

## Краткая характеристика

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

### Локации для развития

Старая Ладога, Тихвин

### Сценарии поездок

Круизный отдых и водный туризм, культурно-познавательный туризм, семейный туризм

### Дефицит гостиничного предложения

~ **100** номеров

### Перспективные форматы для развития

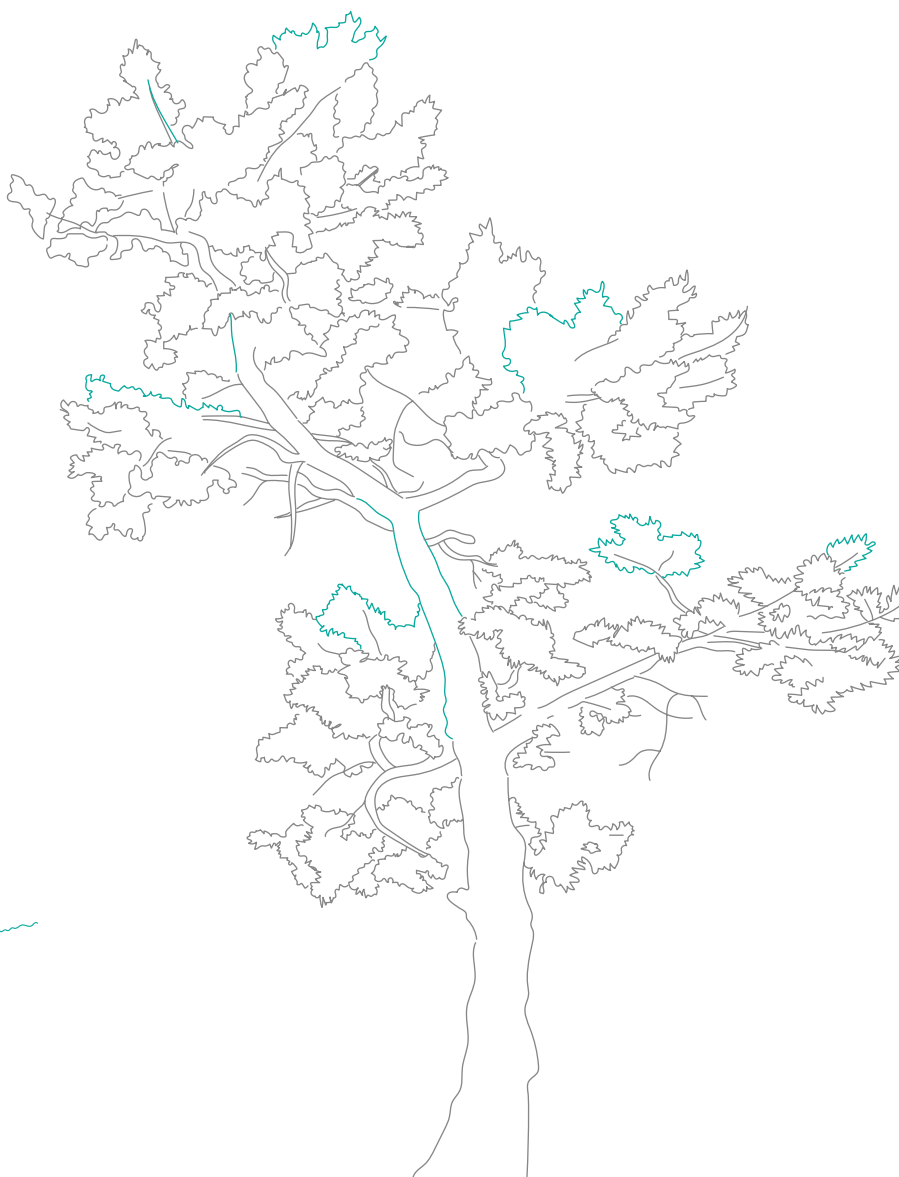
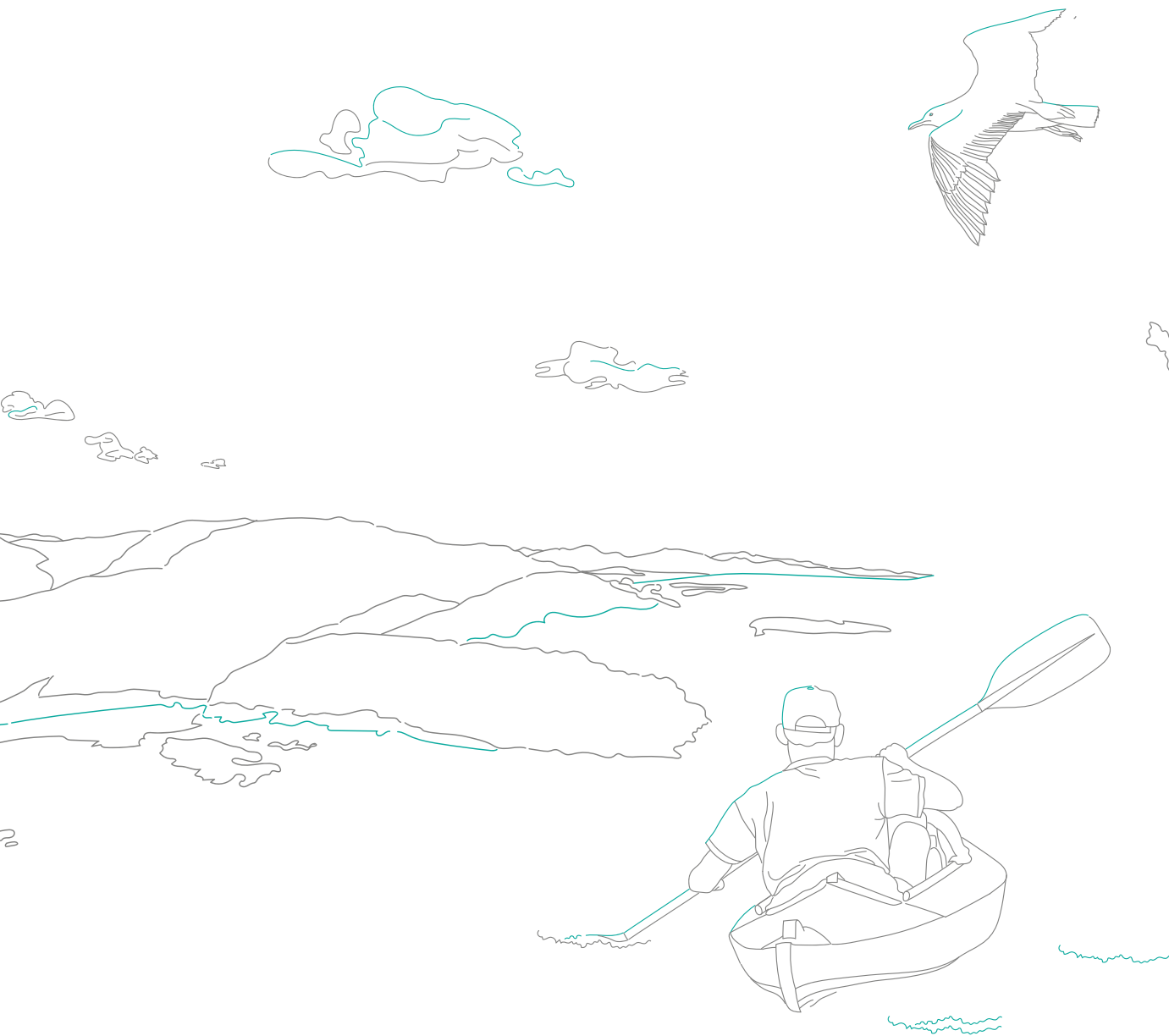
- Малые средства размещения уровня 3 звезды
- Рестораны (шведский стол, а-ля-карт)
- Сувенирные и ремесленные центры
- Экологические тропы и культурно-познавательные маршруты
- Гостинично-коттеджные комплексы

### Инвестиционная привлекательность

IRR ~ 20%

Срок окупаемости по ЧДП ~ 10–12 лет







ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ



Санкт-Петербург, Малоохтинский  
проспект, д. 64, лит. Б, оф. 402



+7 (812) **644 01 23**



aerlo@lenobinvest.ru



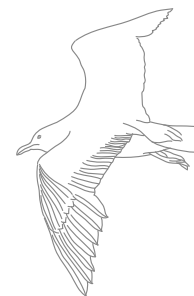
**lenobinvest.ru**



vk.com/lenobinvest



@lenobinvest



Подписывайтесь на наш  
Telegram-канал  
<https://t.me/lenobinvest>



Инвестпортал  
[lenobinvest.ru](https://lenobinvest.ru)

