

2023



Анализ рынка средств размещения в Республике Карелия и в г. Сортавала

13.12.2023

Аналитический центр «Центр экономики рынков»
Москва, 2023

Оглавление

Введение	4
1. Предложение на рынке размещения Республики Карелия и г. Сортавала	6
1.1. Количество средств размещения в Карелии	6
1.2. Количество средств размещения в г. Сортавала и в Сортавальском районе 6	
1.3. Номерной фонд средств размещения на рынке региона.....	9
1.4. Номерной фонд средств размещения Сортавале и в Сортавальском районе 12	
1.5. Вместимость и загруженность номеров на рынке Карелии.....	16
1.6. Вместимость и загруженность номеров в Сортавале и в Сортавальском районе	17
1.7. Стоимость размещения в Карелии	21
1.8. Стоимость размещения в Сортавале и в Сортавальском районе	22
2. Потребительский анализ	25
2.1. Спрос на услуги размещения в Карелии	25
2.2. Спрос на услуги размещения в Сортавале и в Сортавальском районе	26
2.3. Портрет туриста Республики Карелия.....	30
3. Конкурентный анализ.....	33
3.1. Доходы КСР Республики Карелия и г. Сортавала и Сортавальского района, в том числе комфорт-класса	33
3.2. Доходы КСР Г. Сортавала и Сортавальского района	34
3.3. Оценка уровня концентрации на рынке размещения в Карелии	35
3.4. Предприятия-лидеры на рынке размещения в Карелии	35
3.5. Оценка уровня концентрации на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском районе	39
3.6. Предприятия-лидеры на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском районе	39
3.7. Портрет лидеров рынка в Сортавале и в Сортавальском районе, их преимущества и услуги	43
3.7.1. Расположение и достопримечательности лидеров.....	43
3.7.2. Особенности инфраструктуры лидеров.....	43
3.7.3. Сауна, SPA, бани и массаж.....	44
3.7.4. Экскурсии.....	45

3.7.5.	Спорт, рыбалка и охота.....	45
3.7.6.	Услуги в несезон	46
3.7.7.	Позиционирование лидеров.....	46
3.7.8.	Особенности, конкурентные преимущества лидеров.....	47
3.7.9.	Определяющие факторы для гостя при выборе лидера	47
4.	Прогноз.....	48
4.1.	Прогноз емкости рынка услуг загородного размещения в Карелии и в Сортавале и в Сортавальском районе	48
4.2.	Прогноз спроса на услуги загородного размещения в Сортавале и в Сортавальском районе	50
5.	Рекомендации	54
5.1.	Инфраструктура	54
5.2.	Услуги SPA, бани, массажа.....	54
5.3.	Экскурсии	54
5.4.	Спорт, рыбалка и охота	54
5.5.	Услуги в несезон	54
5.6.	Стоимость размещения	54

Введение

Сегодня российская индустрия туризма динамично развивается, вовлекая все новые регионы. В результате этого движения происходит национальное перераспределение туристских потоков. Растут туристские потоки нового поколения на «нетрадиционных» для России туристских направлениях, не связанных с пляжным отдыхом, таких как Алтайский край и Республика Алтай, Байкал, Республика Карелия.

Карелия славится красивой разнообразной природой. Это экологически чистый край, покрытый хвойными лесами, озерами, реками и скалами. Более 25% территории занимает водная поверхность – в республике насчитывается около 27 000 рек и около 60 000 озёр, в том числе крупнейшие озёра Европы – Ладожское и Онежское. Такого соотношения суши и водной поверхности нет больше нигде в России.

В республике расположены два заповедника и три национальных парка, несколько известнейших монастырей и старинных деревней, спортивных курортов и культурных объектов.

Одно из самых ярких и удивительных мест Карелии – горный парк Рускеала – уникальный памятник природы и истории горного дела. Главной точкой притяжения Горного парка является Мраморный каньон. Старинный каменный карьер, который разрабатывался почти три века, теперь оборудован для туристов, интересующихся историческим наследием и невероятно живописными видами.

Сочетание разнообразия природных ландшафтов, большое число водных объектов и в целом

благоприятная экологическая обстановка определяют высокую туристско-рекреационную привлекательность региона не только для жителей России, но и иностранных туристов.

С 2016 года Республика Карелия стала участником федеральной целевой программы "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011-2018) годы" (далее - ФЦП) путем включения укрупненного инвестиционного проекта по созданию туристско-рекреационного кластера "Южная Карелия" (далее - ТРК "Южная Карелия", кластер) в перечень мероприятий ФЦП, что позволило получить федеральную финансовую помощь для строительства объектов обеспечивающей инфраструктуры.

Созданные или реконструированные туркомплексы активно принимают гостей республики. Так, например, число посетителей гостиничного комплекса "Ладожская усадьба" (Сортавальский муниципальный район) выросло по сравнению с 2014 годом в 1,5 раза и составило 6 тыс. человек в год. При реализации проекта "Многофункциональный туристский комплекс "Белые мосты" введено в эксплуатацию 8 объектов туристской инфраструктуры, в том числе обеспечен отсутствовавший с 1950 года безопасный проход между двумя водопадами Юканкоски. Число посетителей комплекса выросло по сравнению с 2014 годом в 3 раза и составило 40 тыс. человек в год.

Синергия от позитивных изменений в сфере туризма позволяет реализовывать новые проекты, выходящие за границы республики. Здесь можно отметить музыкальный фестиваль Ruskeala Symphony,

который принял в 2018 году 6 тыс. гостей из Карелии, Санкт-Петербурга и Финляндии, запуск скоростного поезда "Ласточка" по маршруту Санкт-Петербург - Сортавала, а также организацию работы по его продлению до Суоярви, развитие сети автокемпингов на территории Республики Карелия и многое другое.

В 2022 году Карелия заняла четвертое место среди субъектов России по объему привлечённых средств федерального бюджета на развитие инфраструктуры туризма¹. На эти цели регион получил рекордный объем средств федерального бюджета - около 500 млн рублей. Профинансированы мероприятия 80 туристических проектов. Также пяти проектам в области развития туристической инфраструктуры, связанной с этнографической направленностью, было выделено суммарно около 15 млн рублей.

В ближайших планах региона на текущий год - обустройство туристического центра г. Сортавала, а также археологического комплекса "Беломорские петроглифы". Строительство визит-центра музея "Беломорские петроглифы" планируется завершить в 2024 году. В проекте, помимо музейной экспозиции, предусмотрено создание кафе и гостиницы на 40 номеров.

Аналитический центр «Центр экономики рынков» предлагает Вашему вниманию отчёт по результатам маркетингового исследования рынка размещения в Республике Карелия и в городе Сортавала.

В рамках настоящего исследования проанализирован рынок размещения

как в целом всего региона, так и его наиболее «туристского» муниципального округа – Сортавальского муниципального района. Исследовались как классифицированные средства размещения, так и неклассифицированные объекты.

Для целей исследования применялась следующая терминология:

К коллективным средствам размещения относятся гостиницы и аналогичные средства размещения (гостиницы, мотели, хостелы и другие организации гостиничного типа) и специализированные средства размещения (санаторно-курортные организации, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, базы отдыха, туристские базы).

К объектам комфорт-класс в рамках настоящего исследования относятся коллективные средства размещения (базы отдыха, отели), имеющие категорию от 3 до 5 звезд.

Загруженность коллективных средств размещения – средневзвешенный показатель ежедневной заполняемости номеров в коллективных средствах размещения. Определяется по формуле: $\text{Загруженность КСР} = \frac{\text{Число ночевков в КСР}}{\text{Число номеров в КСР} \times 365 \text{ (дней)}}$. Таким образом, показатель демонстрирует соотношение количества ночевков, проведенных гостями в КСР к общему количеству номеров в КСР. Показатель за год усредняется и не отражает загрузку номеров в пиковые временные отрезки.

Доходность номера – средняя выручка гостиничного предприятия в год из расчета на 1 номер.

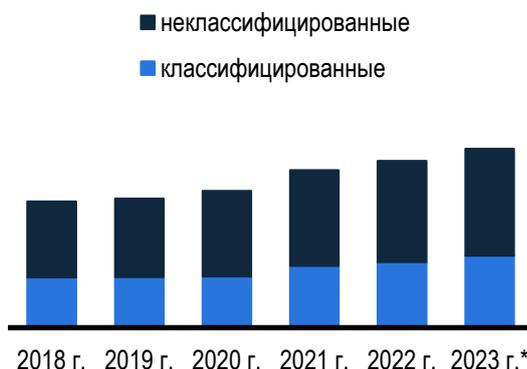
¹ Источник: [Интерфакс](#)

1. Предложение на рынке размещения Республики Карелия и г. Сортавала

1.1. Количество средств размещения в Карелии

В 2022 году предложение на рынке размещения Республики Карелия росло опережающими темпами:

.....

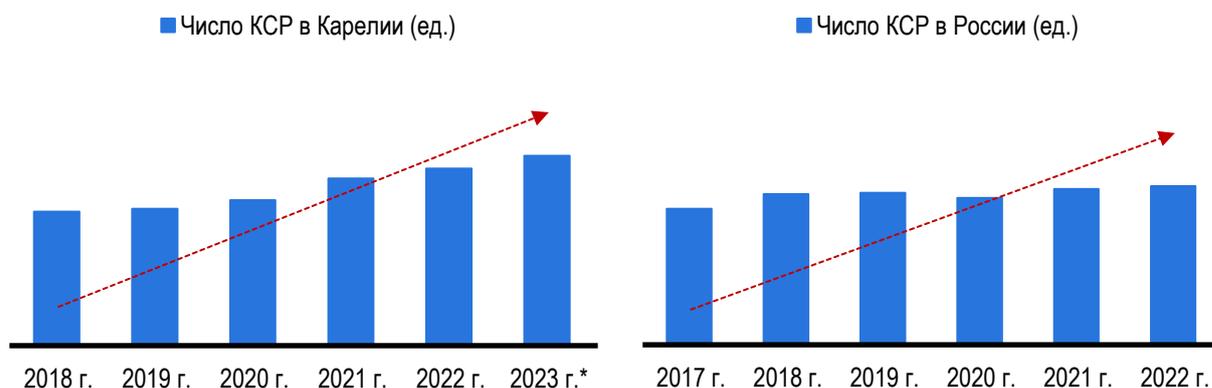


Источник: Росстат, Росаккредитация², 101Hotels, Яндекс. Путешествия
 Рис. 1 Количество КСР в Республике Карелия (классифицированные-неклассифицированные)

Спецификой рынка размещения в Республике Карелия является

.....

.....



Источник: Росстат, Росаккредитация
 Рис. 2 Количество и динамика КСР в Республике Карелия и в целом по России (включая неклассифицированные)³

1.2. Количество средств размещения в г. Сортавала и в

² Федеральная служба по аккредитации

³ Здесь и далее – знаком «*» отмечен прогнозный год, рассчитанный на основе данных за первые 6 месяцев 2023 г.

Сортавальском районе

Ключевой особенностью индустрии гостеприимства Республики Карелия является

.....

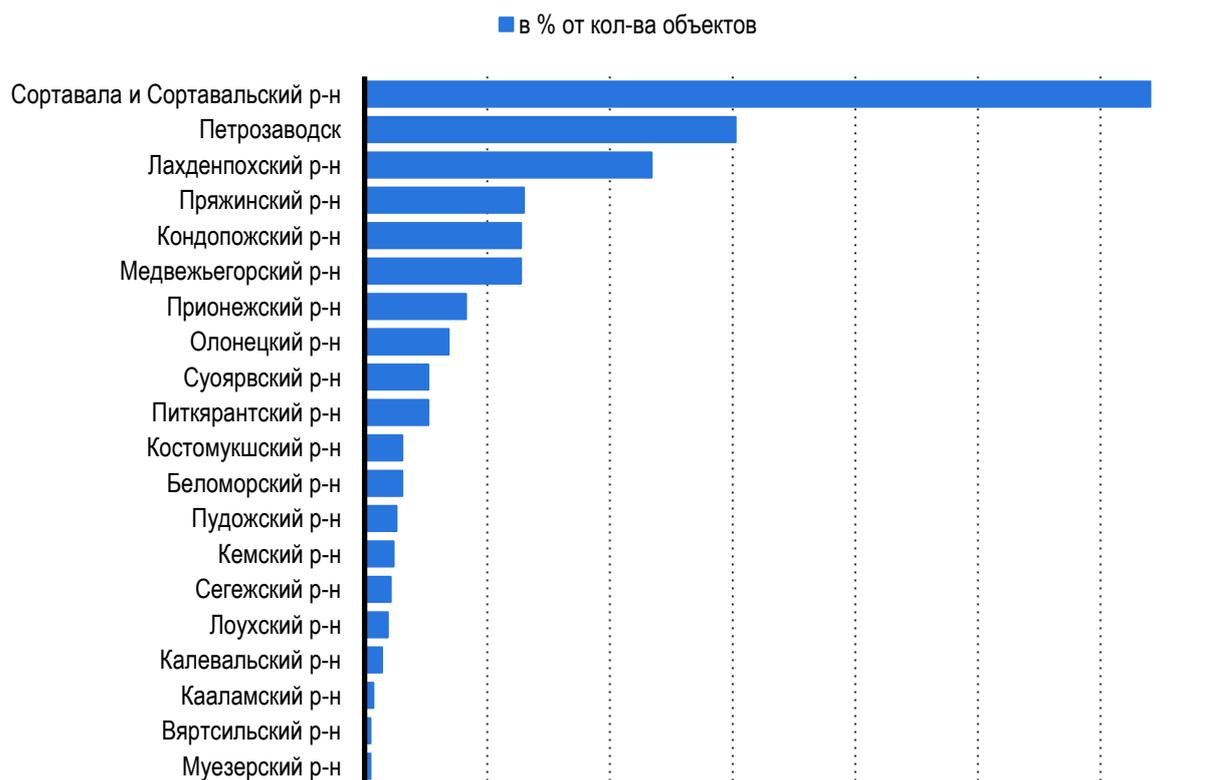
.....

.....

.....

.....

.....



Источник: FIRA Pro (муниципальная статистика), Росаккредитация

Рис. 3 Структура объектов размещения Республики Карелия по районам и населенным пунктам, в % от количества объектов

В количественном выражении число всех коллективных средств размещения, включая неклассифицированные, в Сортавале и в Сортавальском районе на момент проведения исследования составляло

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Источник: FIRA Pro (муниципальная статистика), Росаккредитация, 101Hotels

Рис. 4 Количество КСР в Сортавале и в Сортавальском районе (классифицированные-неклассифицированные)

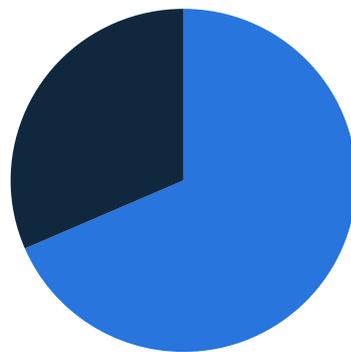
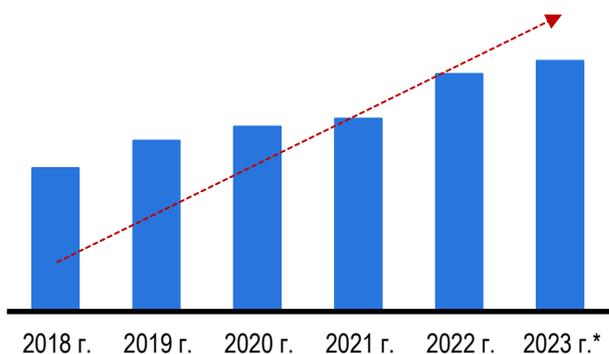
Среднегодовая динамика прироста числа объектов, предназначенных для размещения туристов в Сортавале и в Сортавальском районе незначительно

ниже, чем в целом по всему региону и составила.....

.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

■ Сортавала и Сортавальский р-н (ед.)

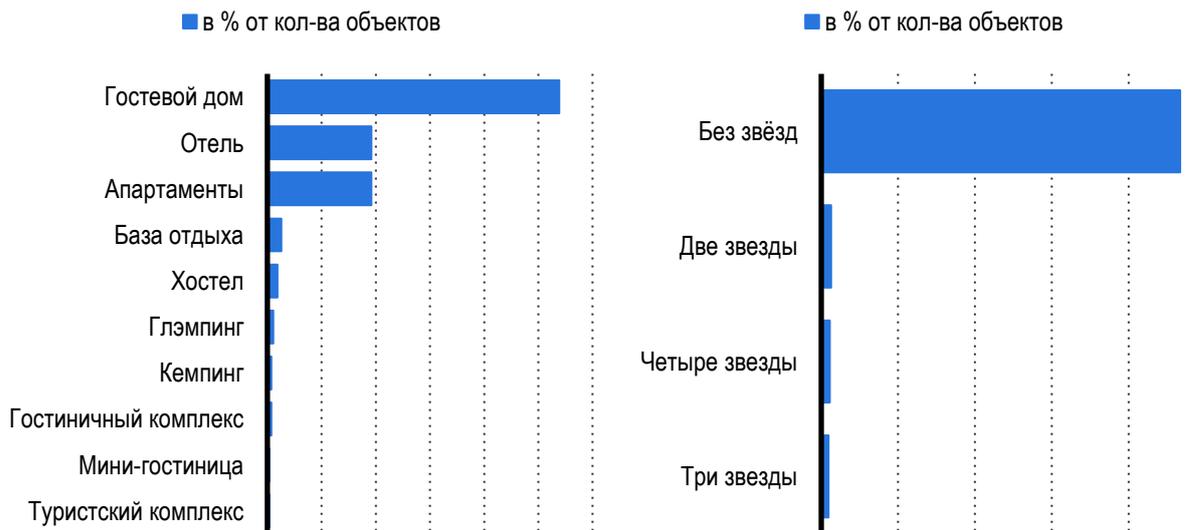


Источник: FIRA Pro (муниципальная статистика), Росаккредитация

Рис. 5 Количество коллективных средств размещения в Сортавале и в Сортавальском районе, включая неклассифицированные

В структуре всех средств размещения, включая неклассифицированные, в г. Сортавала и Сортавальском районе преобладают

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: FIRA Pro (муниципальная статистика), Росаккредитация
 Рис. 6 Структура коллективных средств размещения в Sortавале и в Sortавальском районе по типам объектов (включая неклассифицированные) и по присвоенным категориям звезд

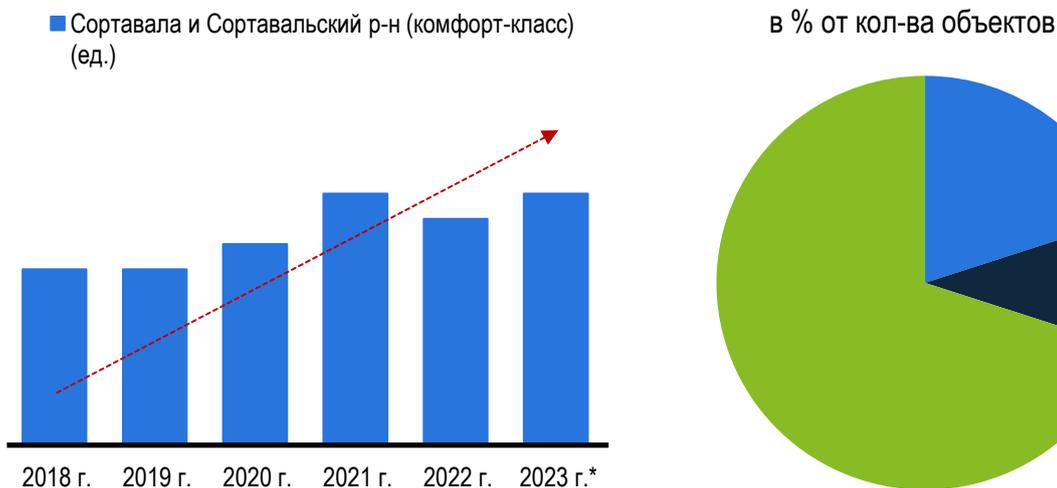
Количество объектов комфорт-класса (3-5 звезд) в Sortавале и в Sortавальском районе незначительное и составляло

.....

.....

.....

.....

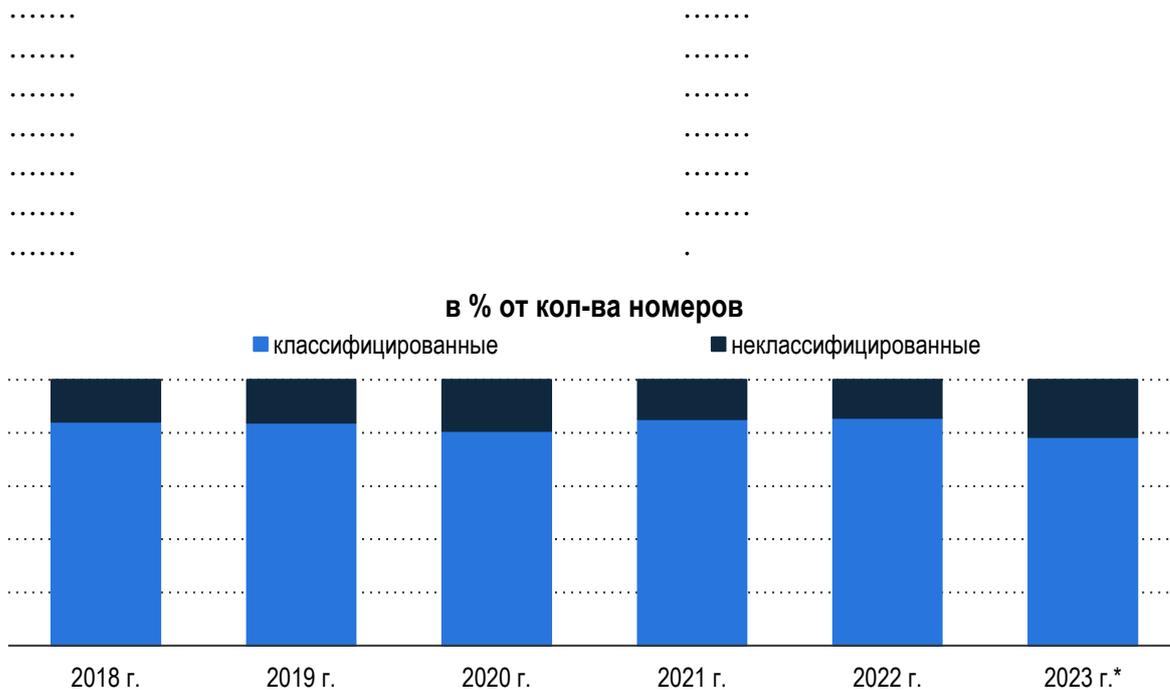


Источник: FIRA Pro (муниципальная статистика), Росаккредитация
 Рис. 7 Количество КСР комфорт-класса в Sortавале и в Sortавальском районе

1.3. Номерной фонд средств размещения на рынке региона

По данным Росстат (ЕМИСС) и Росаккредитации общий номерной фонд всех коллективных средств размещения Карелии растет со среднегодовыми темпами

.....



Источник: Росстат, Росаккредитация, 101Hotels

Рис. 8 Структура номерного фонда КСР Республики Карелия по типам объектов, в % от кол-ва номеров

Также стоит отметить, что

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



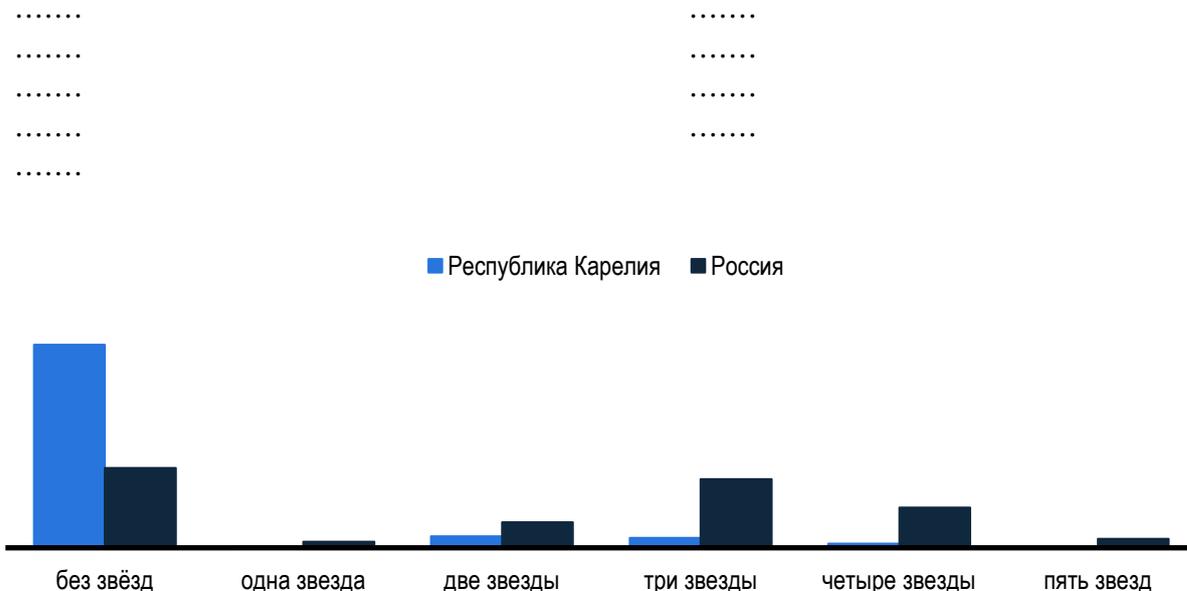
Источник: Росстат, Росаккредитация

Рис. 9 Количество номеров в КСР Республики Карелия и структура номерного фонда по типам объектов

В разрезе присвоенных категорий на долю номерного фонда в классифицированных средствах

размещения Республики Карелия без категорий (0 звезд) приходится

.....

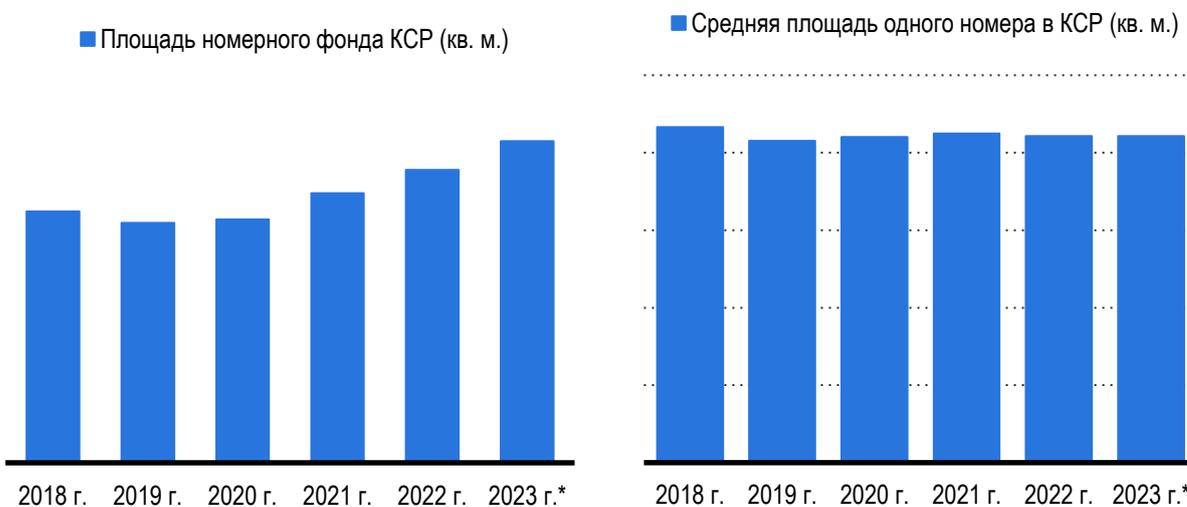


Источник: Росстат, Росаккредитация

Рис. 10 Структура номерного фонда классифицированных КСР Республики Карелия и в целом по России по категориям

Исходя из данных Росстат, площадь номерного фонда в коллективных средствах размещения Республики Карелия ежегодно увеличивается на

.....

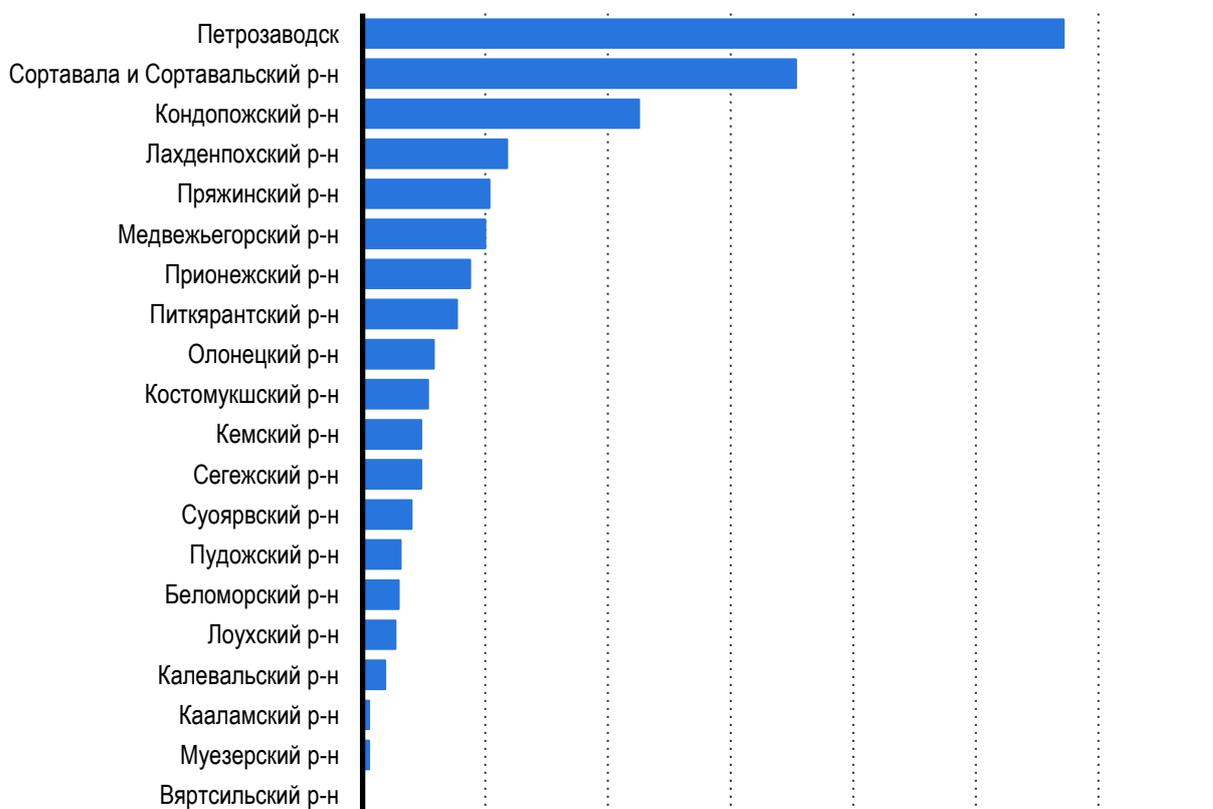


Источник: Росстат, ЕМИСС

Рис. 11 Площадь номерного фонда в КСР Республики Карелия и средняя площадь одного номера по годам, в кв. м.

1.4. Номерной фонд средств размещения Сортавале и в Сортавальском районе

Удельный вес числа номеров,
 расположенных в



Источник: Росстат (база муниципальной статистики), Росаккредитация

Рис. 12 Структура номерного фонда в КСР Республики Карелия по районам, в % от количества номеров

Точная емкость номерного фонда
 Сортавале и в Сортавальском районе
 на момент проведения исследования
 составляла

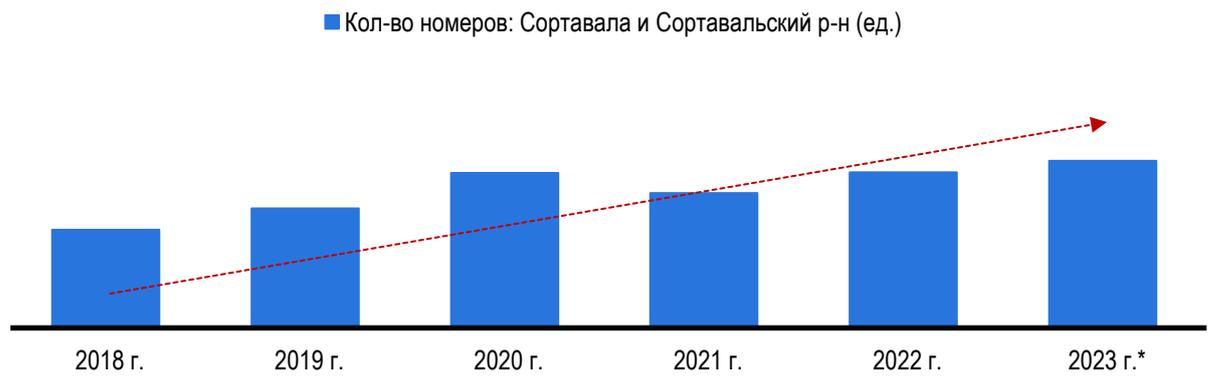
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: FIRA Pro (муниципальная статистика), Росаккредитация
Рис. 13 Количество номеров в г. Сортавала и Сортавальском р-не (классифицированные-неклассифицированные КСР)

Среднегодовая динамика прироста
номерного фонда в коллективных
средствах размещения г. Сортавала
.....
.....
.....

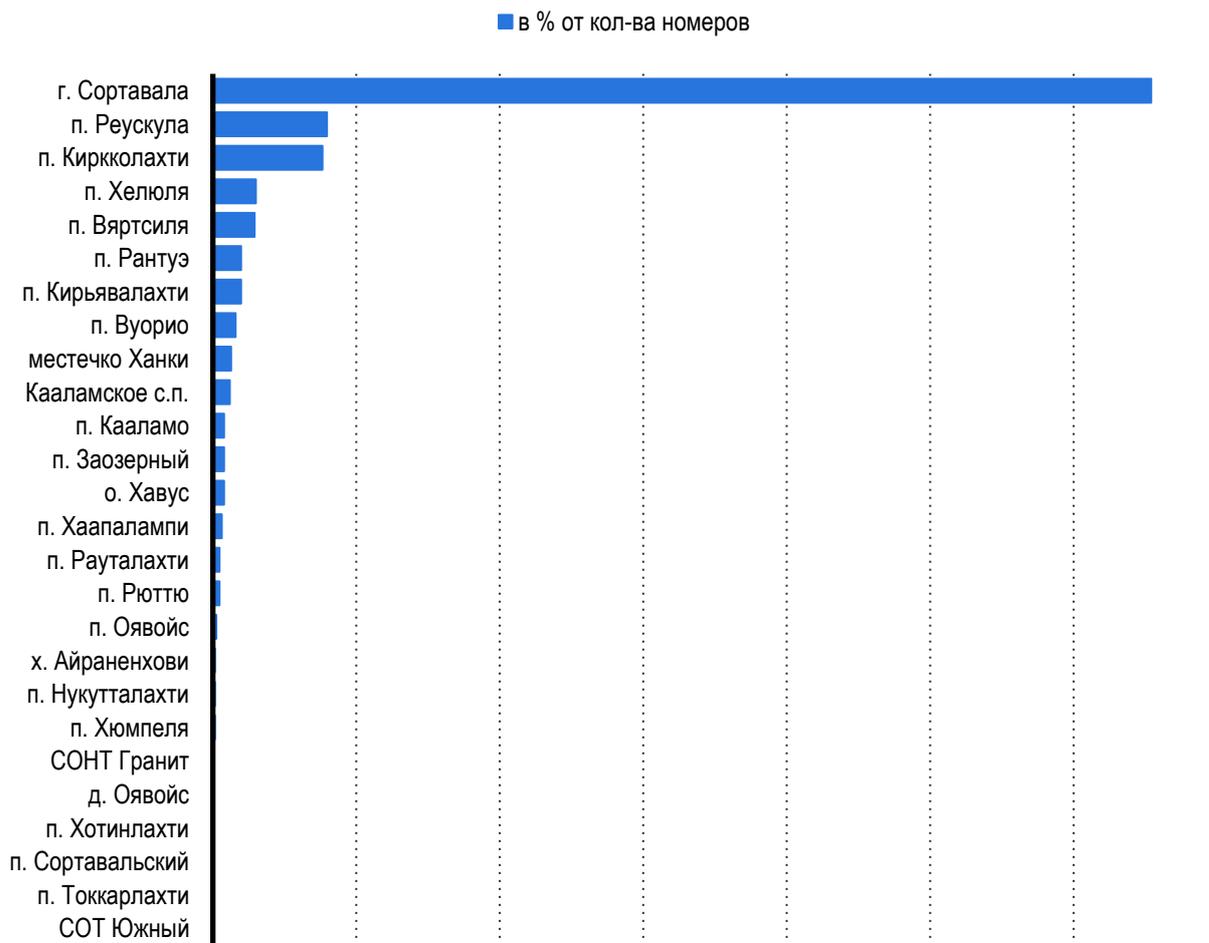
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: Росстат (база муниципальной статистики), Росаккредитация
Рис. 14 Количество номеров в КСР г. Сортавала и Сортавальского района, включая неклассифицированные

В структуре номерного фонда
Сортавальского района.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....



Источник: Росстат (база муниципальной статистики), 101hotels

Рис. 15 Структура номерного фонда Сортавальского района по населённым пунктам, включая неклассифицированные

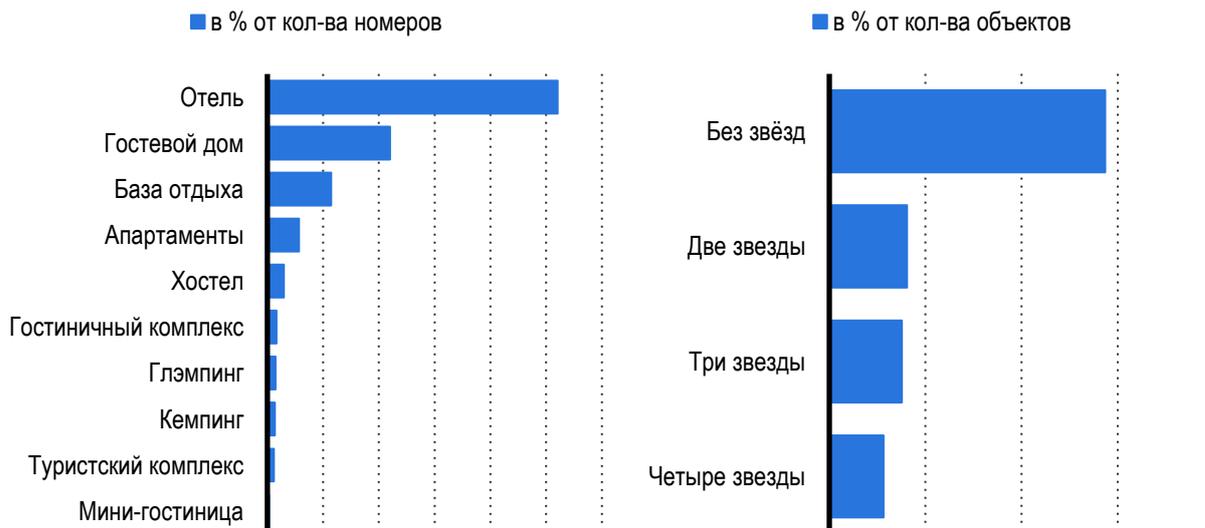
В структуре номерного фонда г. Сортавала и Сортавальского района преобладают отели – на их долю приходится

.....

.....

.....

.....



Источник: Росстат, Росаккредитация, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 16 Структура номерного фонда в КСР г. Сортавала и Сортавальского района по типам объектов (включая неклассифицированные) и по присвоенным категориям звезд (без учета неклассифицированных)

Объекты уровня комфорт г. Сортавала и Сортавальского района

.....

.....

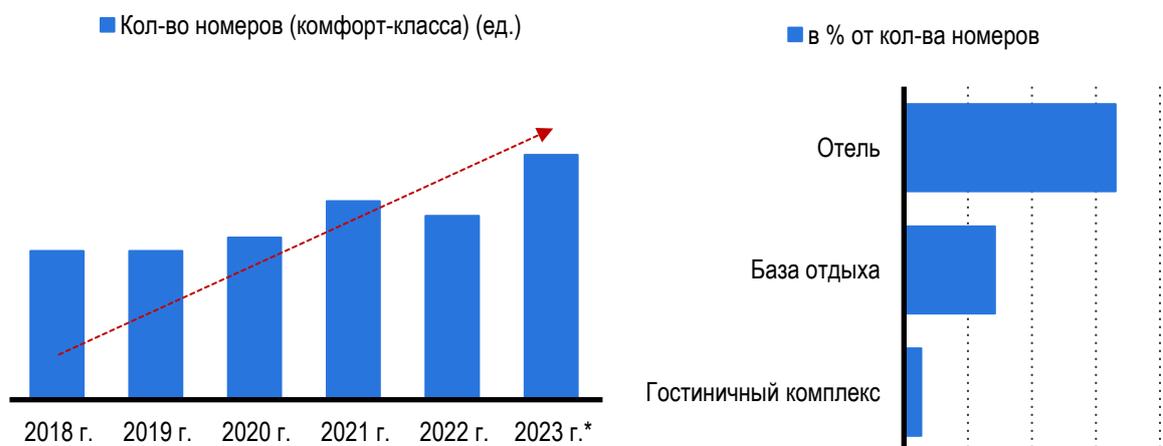
.....

.....

.....

.....

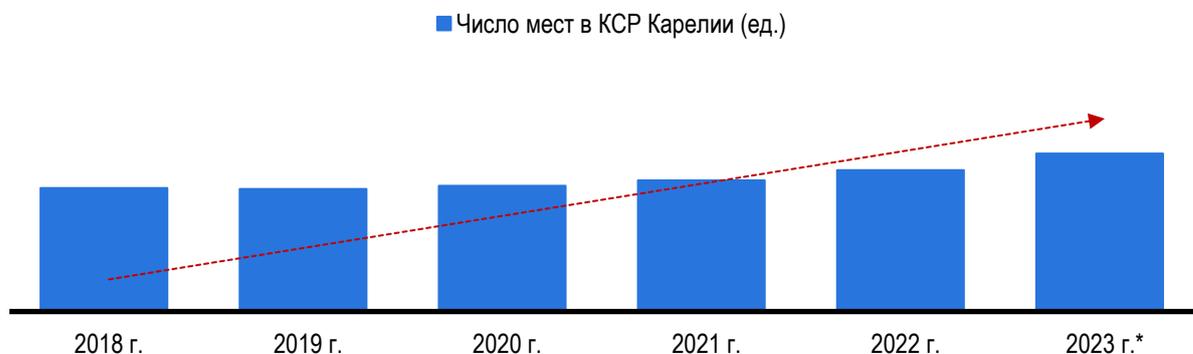
.....



Источник: Росстата (база муниципальной статистики), Росаккредитация
 Рис. 17 Количество номеров в КСР комфорт-класса Сортавале и в Сортавальском районе и структура номерного фонда по типам объектов

1.5. Вместимость и загруженность номеров на рынке Карелии

По данным Росстат (ЕМИСС) и
 Росаккредитация общее число койко-мест,
 предназначенных для
 размещения



Источник: Росстат, Росаккредитация

Рис. 18 Количество койко-мест в КСР Республики Карелия, включая неклассифицированные объекты

Лидирует по наибольшему количеству



Источник: Росаккредитация

Рис. 19 Распределение количества койко-мест по районам и среднее количество номера в районе

Загруженность номеров в
 коллективных средствах размещения
 Республики Карелия

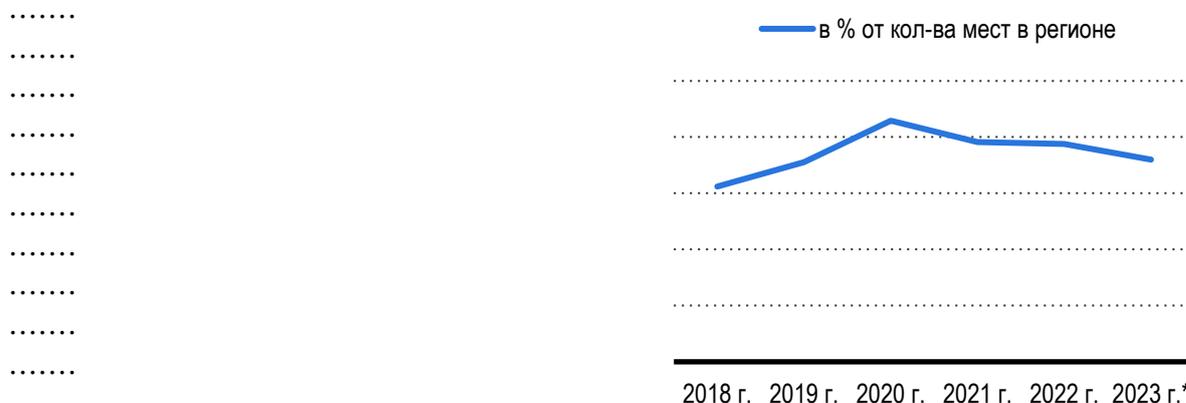


Источник: Росстат, Росаккредитация, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 20 Загруженность номеров в КСР Республики Карелия

1.6. Вместимость и загруженность номеров в Сортавале и в Сортавальском районе

Средства размещения г. Сортавала
 и Сортавальского района



Источник: Росстат, Росаккредитация, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 21 Доля г. Сортавала и Сортавальского района в общем числе койко-мест в регионе

Общее число койко-мест в
 Сортавале и в пригородах на момент
 проведения исследования



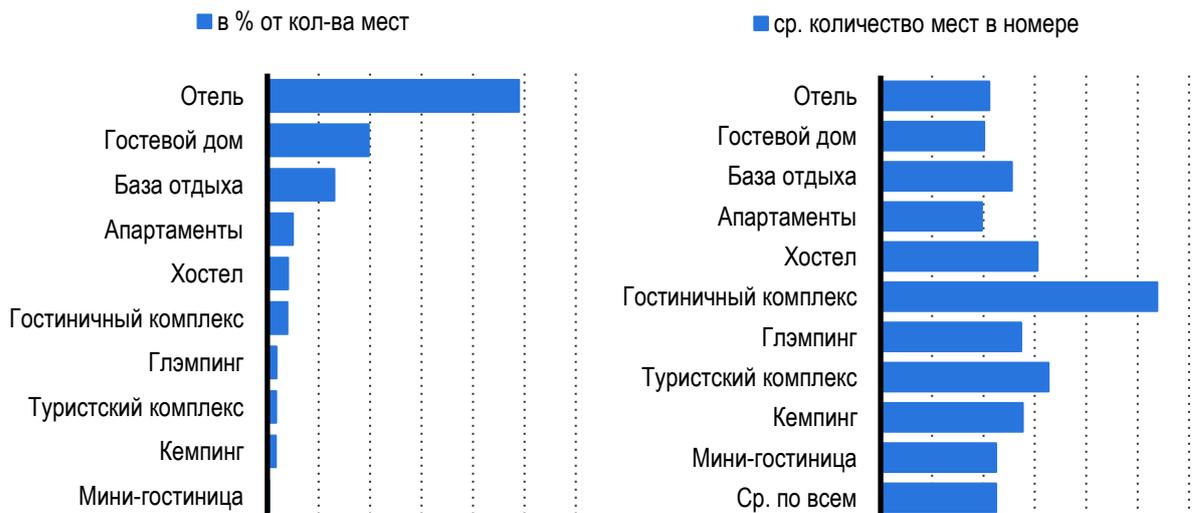
Источник: Росстат, ЕМИСС, Росаккредитация, 101Hotels
 Рис. 22 Количество койко-мест в КСР г. Сортавала и Сортавальского района, включая неклассифицированные объекты, и распределение числа коек по классифицированным и неклассифицированным объектам

Лидируют по наибольшему количеству мест

.....

.....

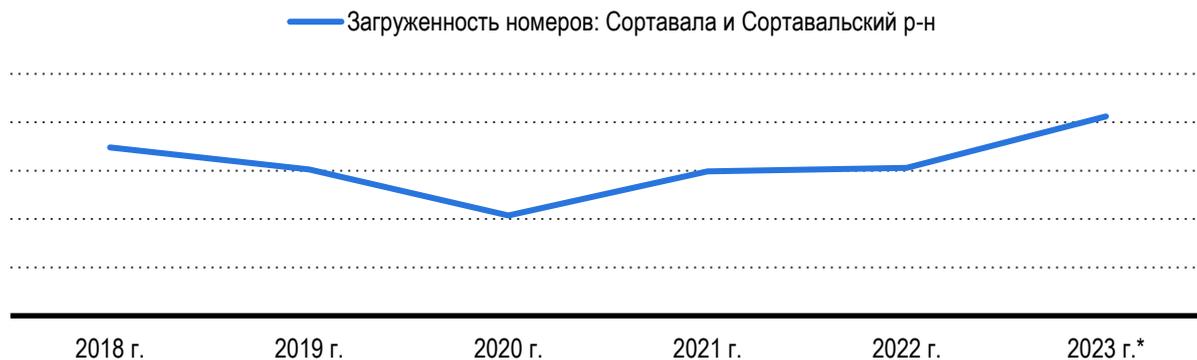
.....



Источник: Росаккредитация
 Рис. 23 Распределение количества койко-мест в КСР г. Сортавала и Сортавальского района по типам объектов и среднее количество номера

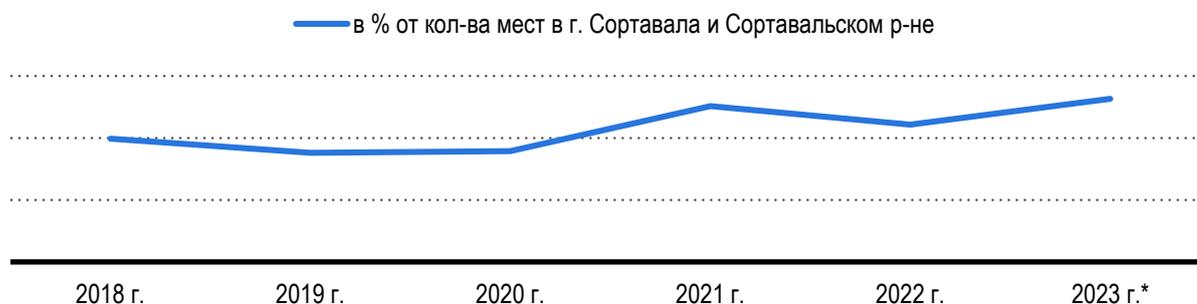
Загруженность номеров в

.....



Источник: Росстат, Росаккредитация, расчеты: Центр экономики рынков
Рис. 24 Загруженность номеров в КСР Г. Сортавала и Сортавальского района

Каждое четвертое место,
предназначенное для размещения
туристов
.....



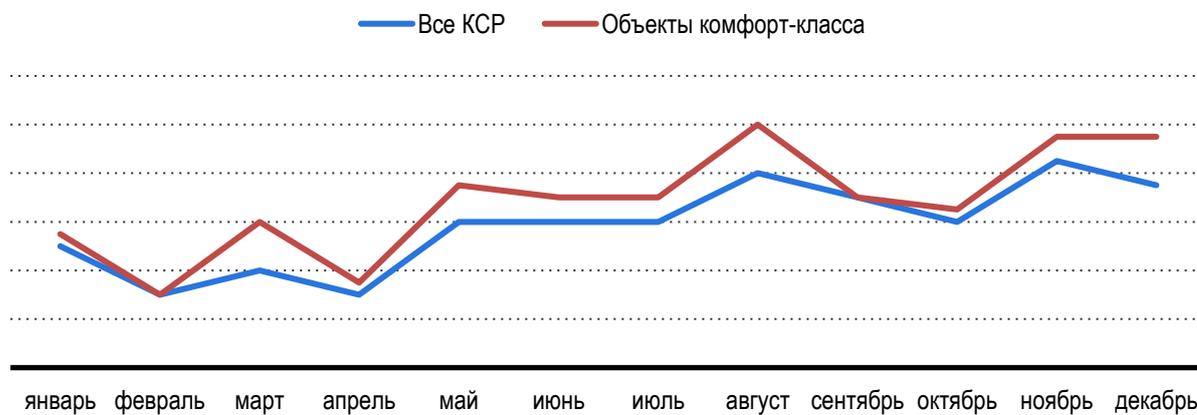
Источник: Росстат, Росаккредитация, расчеты: Центр экономики рынков
Рис. 25 Доля койко-мест в объектах комфорт-класса в общем числе койко-мест в Сортавале и в Сортавальском районе

В отличие от общерайонных
показателей общая вместимость
средств размещения
.....



Источник: Росстат, Росаккредитация
Рис. 26 Количество койко-мест в КСР комфорт-класса г. Сортавала и Сортавальского района и распределение числа коек типам объектов

По данным Ростуризма⁴
 загруженность номеров в объектах



Источник: Ростуризм, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 27 Загрузка и бронирование номеров в во всех КСР г. Сортавала и Сортавальского района и в объектах комфорт-класса в 2022 году (факт)

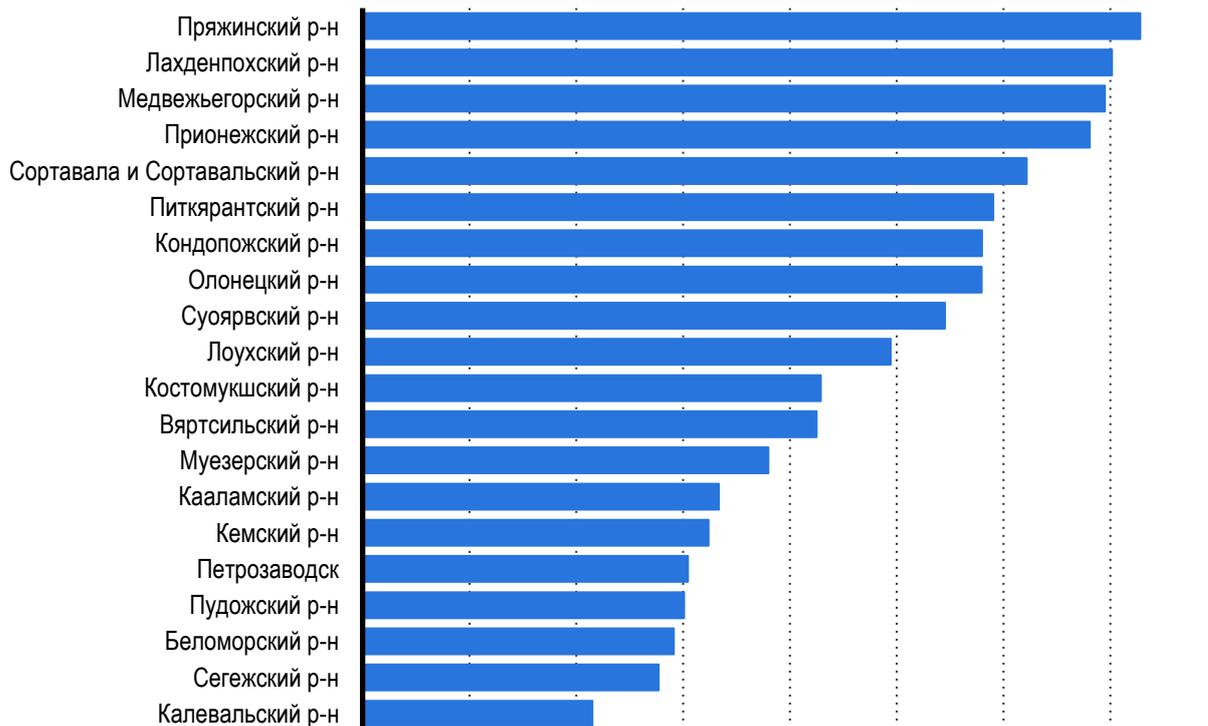
⁴ Источник: [Ростуризм](#)

Таб. 1 Показатели предложения на рынке размещения в Республике Карелия

Показатель	Ед. изм.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.*	2022/2023	CAGR 2018-2023
Число КСР	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
классифицированные	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
классифицированные	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
комфорт-класса	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Число номеров в КСР	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
классифицированные	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
классифицированные	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
комфорт-класса	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Число мест в КСР	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
классифицированные	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
классифицированные	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
комфорт-класса	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
<i>Ср. число мест по региону</i>	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Площадь номерного фонда КСР	кв.м.	***	***	***	***	***	***	***	***
Средняя площадь одного номера в КСР	кв.м.	***	***	***	***	***	***	***	***

1.7. Стоимость размещения в Карелии

На момент проведения
исследования (08.2023)
стоимости проживания в
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

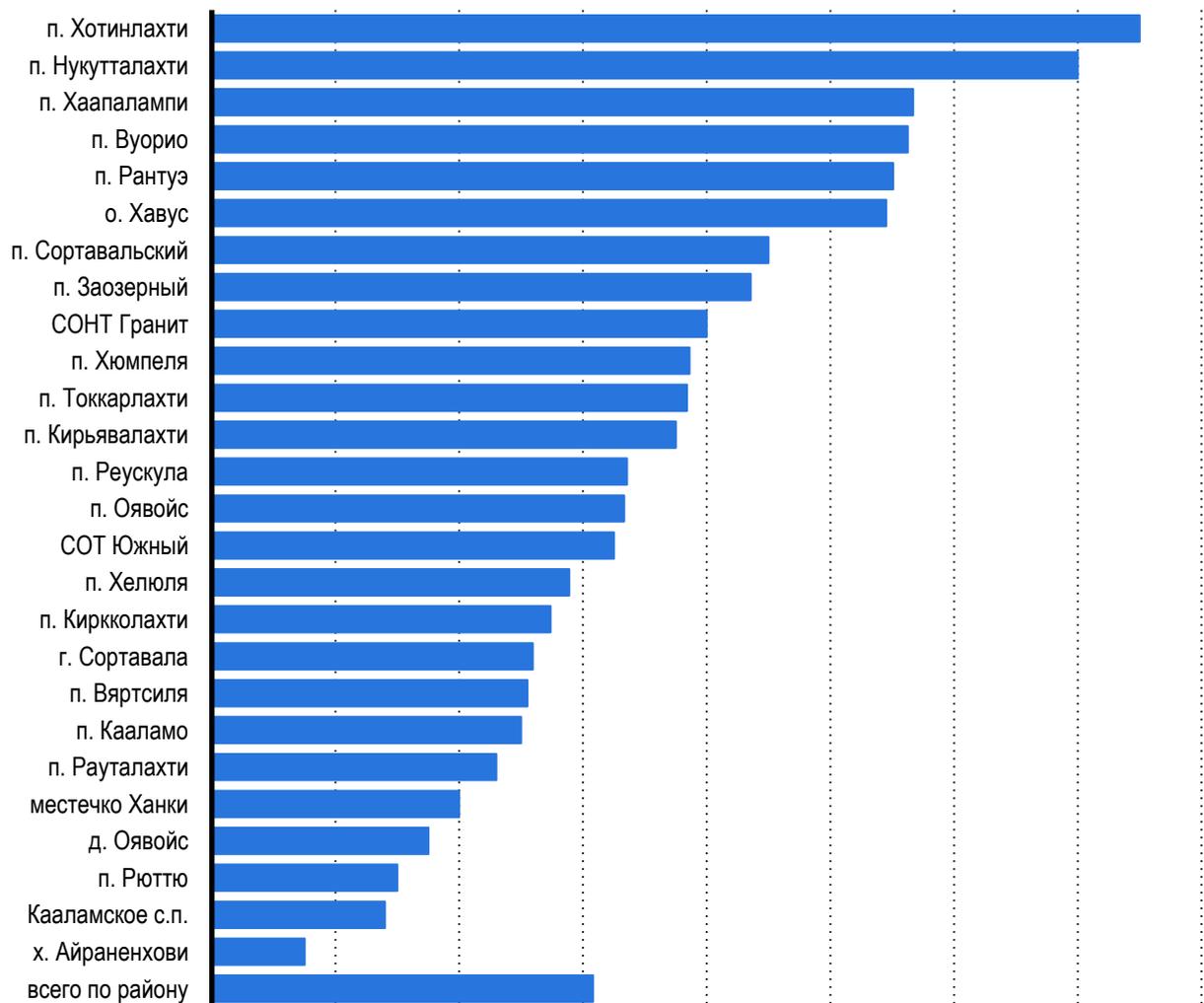


Источник: 101Hotels

Рис. 28 Средняя стоимость 1 ночи на 1 гостя в Карелии по районам, включая неклассифицированные объекты, в руб.

1.8. Стоимость размещения в Сортавале и в Сортавальском районе

Средняя стоимость проживания
постояльца
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: 101Hotels

Рис. 29 Средняя стоимость 1 ночи на 1 гостя в Сортавале и в Сортавальском районе по населенным пунктам, включая неклассифицированные объекты, в руб.

В таблице ниже представлен разрез структуры рынка размещения

.....
.....

Таб. 2 Структура предложения на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском районе (по номерному фонду) со стоимостью проживания

Населенный пункт / тип объекта	Доля н.п. в структуре номерного фонда Сортавальского р-на / населенного пункта	Стоимость 1 ночевки 1 гостя, руб.	Населенный пункт / тип объекта	Доля н.п. в структуре номерного фонда Сортавальского р-на / населенного пункта	Стоимость 1 ночевки 1 гостя, руб.
г. Сортавала	***	***	п. Кааламо	***	***
Отель	***	***	База отдыха	***	***
Гостевой дом	***	***	п. Заозерный	***	***
Апартаменты	***	***	Гостевой дом	***	***
Хостел	***	***	о. Хавус	***	***

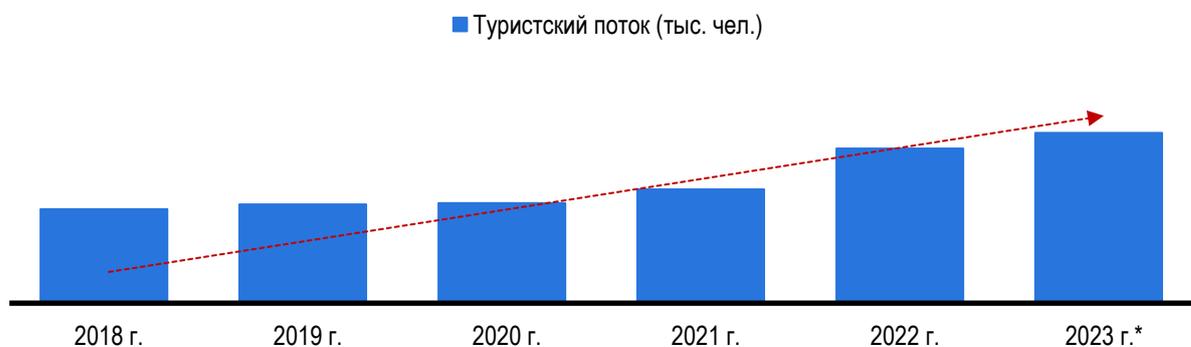
Населенный пункт / тип объекта	Доля н.п. в структуре номерного фонда Сортавальского р-на / населенного пункта	Стоимость 1 ночевки 1 гостя, руб.	Населенный пункт / тип объекта	Доля н.п. в структуре номерного фонда Сортавальского р-на / населенного пункта	Стоимость 1 ночевки 1 гостя, руб.
г. Сортавала	***	***	п. Кааламо	***	***
Отель	***	***	База отдыха	***	***
Гостевой дом	***	***	п. Заозерный	***	***
База отдыха	***	***	***	***	***
Гостиничный комплекс	***	***	***	***	***
Кемпинг	***	***	***	***	***
Мини-гостиница	***	***	***	***	***
п. Реускула	***	***	***	***	***
Гостевой дом	***	***	***	***	***
Отель	***	***	***	***	***
Глэмпинг	***	***	***	***	***
База отдыха	***	***	***	***	***
Кемпинг	***	***	***	***	***
п. Киркколахти	***	***	***	***	***
База отдыха	***	***	***	***	***
Гостевой дом	***	***	***	***	***
Глэмпинг	***	***	***	***	***
п. Хелюля	***	***	***	***	***
Отель	***	***	***	***	***
Гостевой дом	***	***	***	***	***
п. Вяртсиля	***	***	***	***	***
Отель	***	***	***	***	***
п. Рантуэ	***	***	***	***	***
Отель	***	***	***	***	***
Гостевой дом	***	***	***	***	***
Гостиничный комплекс	***	***	***	***	***
п. Кирьявалахти	***	***	***	***	***
Отель	***	***	***	***	***
п. Вуорио	***	***	***	***	***
Гостевой дом	***	***	***	***	***
местечко Ханки	***	***	***	***	***
Гостевой дом	***	***	***	***	***
Кааламское с.п.	***	***	***	***	***
Туристский комплекс	***	***	***	***	***

2. Потребительский анализ

2.1. Спрос на услуги размещения в Карелии

По данным

.....



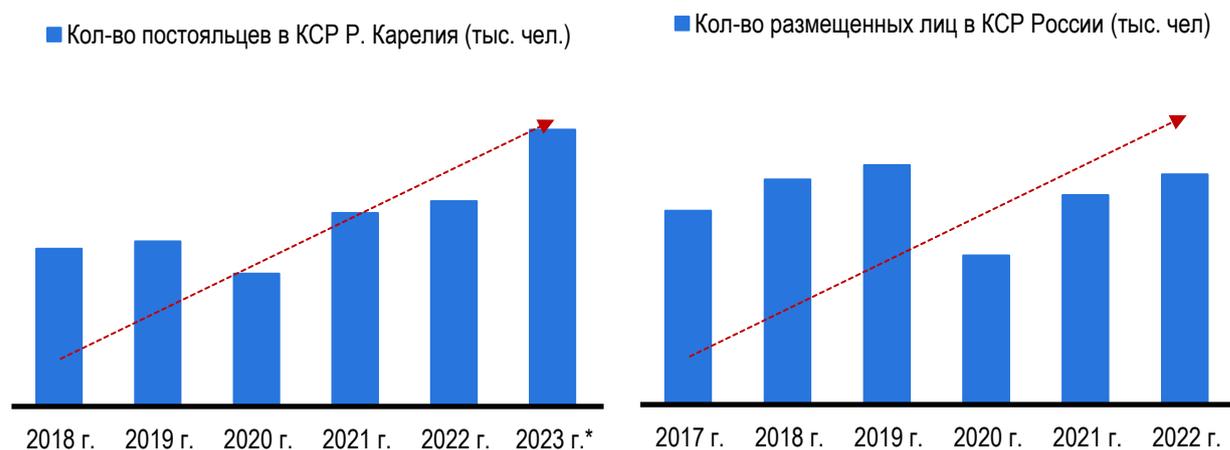
Источник: Интерфакс, Национальные проекты,

РК «[Информационное агентство](#)», [Администрация Главы Республики Карелия](#)

Рис. 30 Туристический поток в Республику Карелия, в тыс. чел.

По данным Росстат в 2022 году из
 общего турпотока оставалось с
 ночевками в

.....



Источник: Росстат, ЕМИСС

Рис. 31 Число размещенных лиц в классифицированных КСР Республики Карелия за период с 2018 по 2023 гг., и в КСР России за 2017-2022 гг., тыс. чел.

Республика Карелия относится к
 числу тех регионов, где

.....

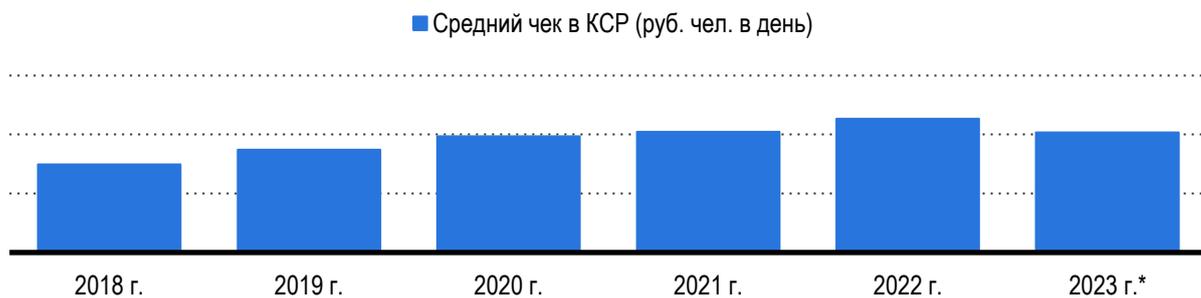
.....

 Стоит отметить, что средний по
 России показатель количества ночей,
 проводимых туристами в



Источник: Росстат, ЕМИСС, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 32 Число ночевков в КСР Республики Карелия и среднее количество ночей, проведенных постояльцами в объектах республики

Средний чек на одного посетителя
 гостиниц и других средств
 размещения



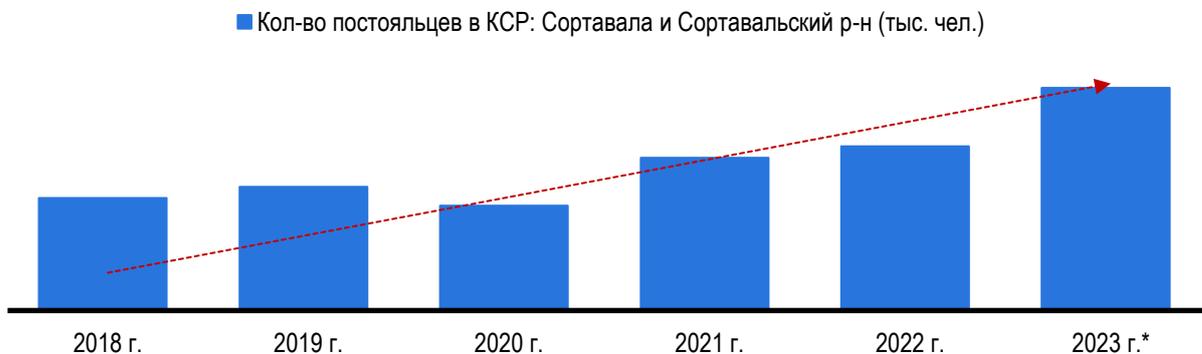
Источник: Росстат, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 33 Средний чек 1 гостя в КСР Республики Карелия, в руб./чел. в день

2.2. Спрос на услуги размещения в Сортавале и в Сортавальском районе

Самым востребованным
 направлением среди туристов
 Карелии является

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

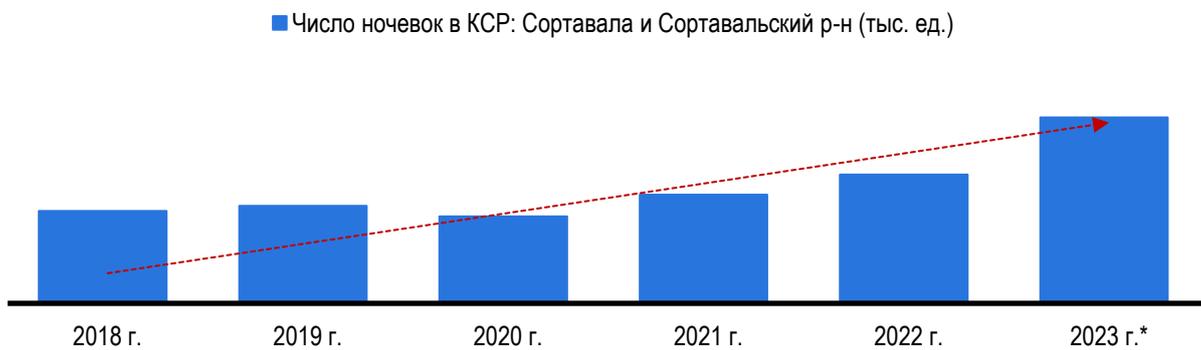


Источник: Росстат, ЕМИСС

Рис. 34 Число размещенных лиц в КСР г. Сортавала и Сортавальского района, тыс. чел.

Спрос на услуги размещения в коллективных средствах размещения
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....



Источник: Росстат, ЕМИСС

Рис. 35 Число ночевков в КСР г. Сортавала и Сортавальского района, тыс. единиц

Туристы г. Сортавала и Сортавальского района остаются в
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....



Источник: Росстат, ЕМИСС, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 36 Среднее количество ночей, проведенных, проведенных постояльцами в г. Сортавала и Сортавальского района, ночь/чел.

Средний чек туриста г. Сортавала и Сортавальского района в 2022 году

.....

.....

.....

.....

.....

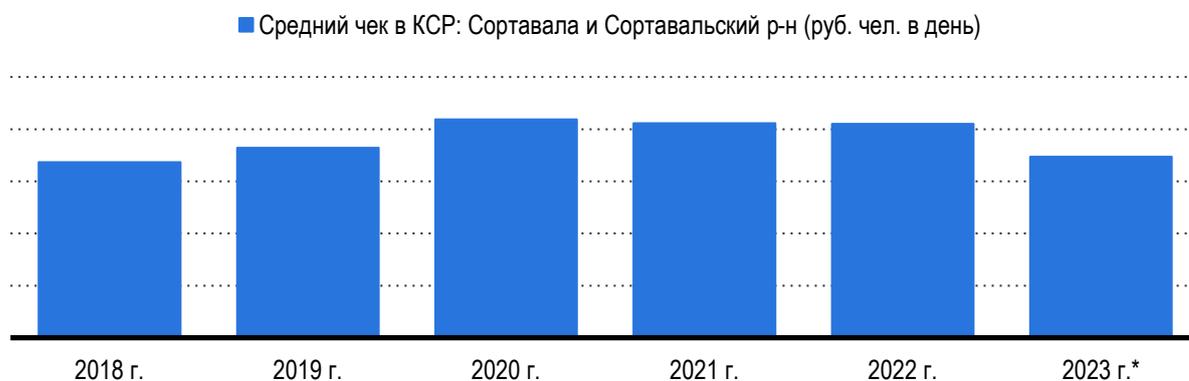
.....

.....

.....

.....

.....



Источник: Росстат, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 37 Средний чек 1 гостя в КСР г. Сортавала и Сортавальского района, в руб. на 1 человека в день

Таб. 3 Показатели спроса на рынке размещения в Республике Карелия

Показатель	Ед. изм.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.*	2022/2023	CAGR (2018-2023)
Туристский поток	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Численность размещенных лиц в классифицированных КСР	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Численность иностранных граждан, размещенных в коллективных средствах размещения	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Численность граждан России, размещенных в коллективных средствах размещения	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Число ночевков в коллективных средствах размещения	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Среднее количество ночей в коллективных средствах размещения	ночей на 1 туриста	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ночей на 1 туриста	***	***	***	***	***	***	***	***
Загруженность номеров	%	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	%	***	***	***	***	***	***	***	***
Доходы коллективных средств размещения	тыс. руб.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	тыс. руб.	***	***	***	***	***	***	***	***
Средний чек в КСР	руб. чел. в день	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	руб. чел. в день	***	***	***	***	***	***	***	***
Ср. доходность 1 номера в КСР	руб.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	руб.	***	***	***	***	***	***	***	***

2.3. Портрет туриста Республики Карелия

Как и для всех регионов России, для Карелии характерна

.....



Источник: Росстат
 Рис. 38 Доля граждан РФ и иностранных граждан, остающихся с ночевками в КСР Республики Карелия

По данным МТС⁵ больше всего туристов в Карелию приезжают из

.....

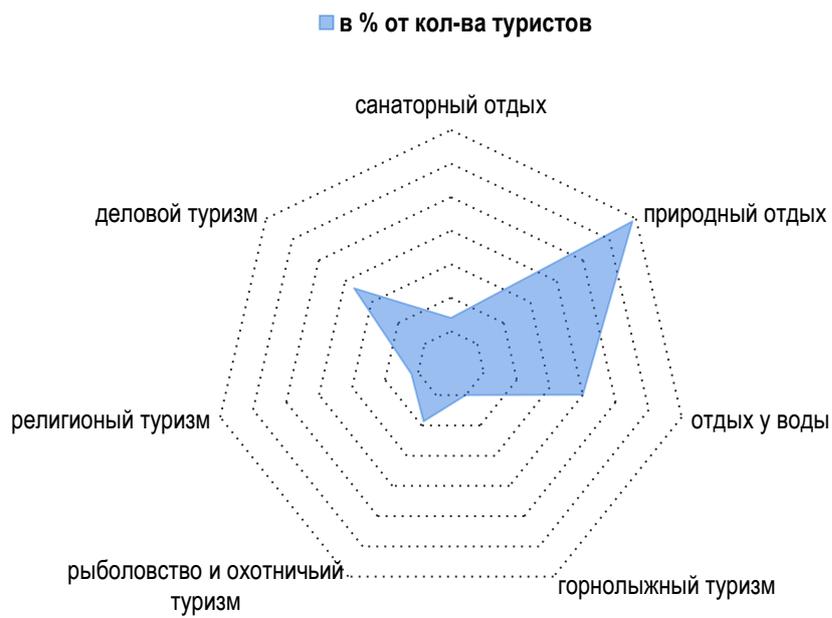


Источник: Сбераналитика
 Рис. 39 Структура турпотока в Республику Карелия по регионам отправления

⁵ Источник: [РК](#)

Наиболее популярны в Карелии —

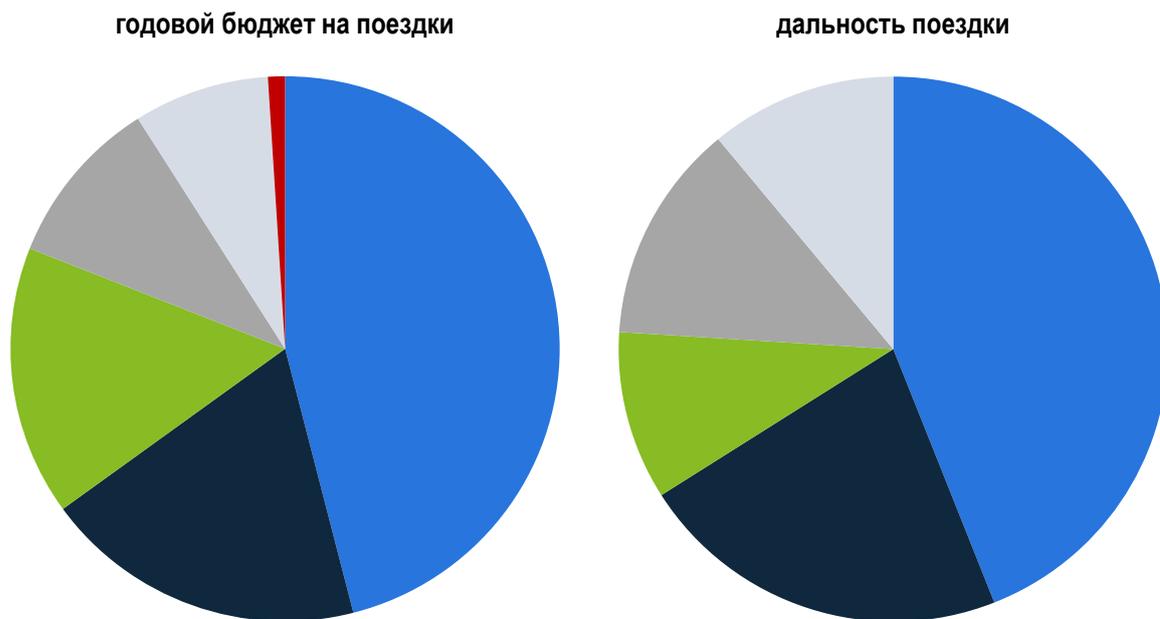
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: Управление туризма Республики Карелия

Рис. 40 Структура турпотока в Республику Карелия по целям поездки

.....
.....
.....
.....



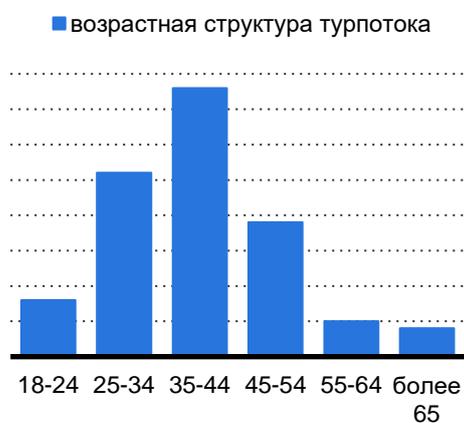
Источник: Управление туризма Республики Карелия

Рис. 41 Профили туристов Республики Карелия

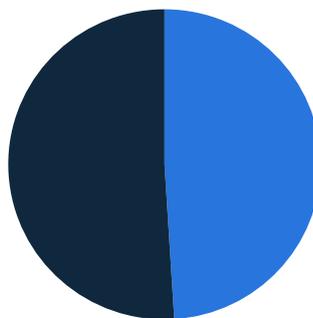
По данным Сбераналитики,

.....
.....
.....
.....

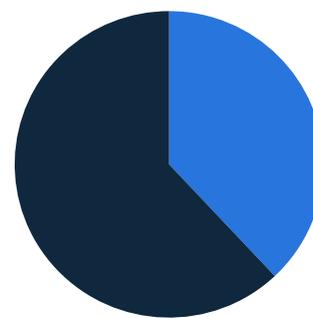
.....
.....
.....
.....



пол туристов



семейный статус



Источник: Сбераналитика

Рис. 42 Половозрастная структура отдыхающих и их семейный статус в КСР Республики Карелия

3. Конкурентный анализ

3.1. Доходы КСР Республики Карелия и г. Сортавала и Сортавальского района, в том числе комфорт-класса

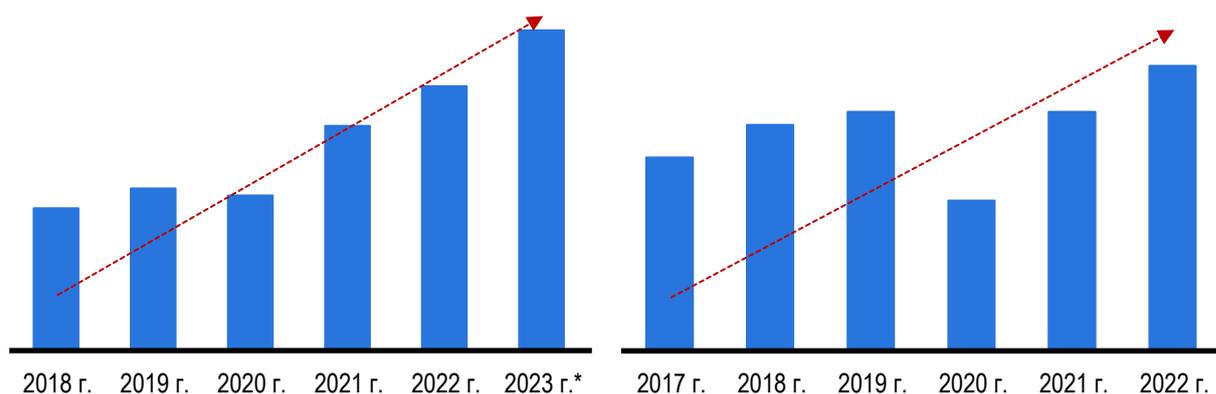
По данным Росстат в

.....

.....

■ Доходы КСР Карелии (млн руб.)

■ Доходы КСР по России (млн руб.)



Источник: Росстат, СПАРК-Интерфакс

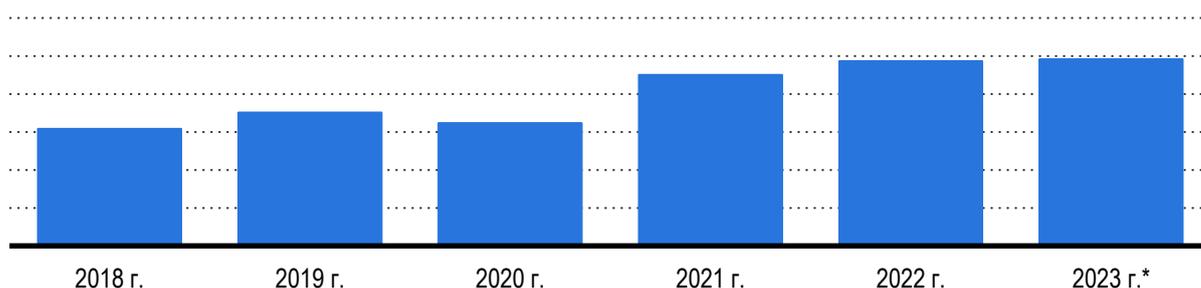
Рис. 43 Валовая выручка гостиниц и других средств размещения Республики Карелия в 2018-2023 гг., млн руб., а также в целом по России в 2017-2022 гг., млн руб.

В среднем один номер в

.....

.....

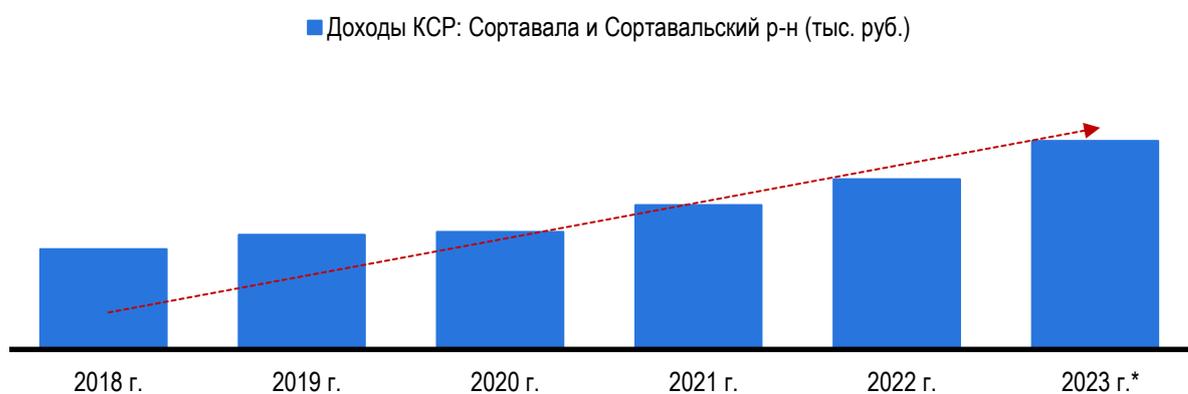
■ Ср. доходность 1 номера в КСР Карелии (тыс. руб.)



Источник: Росстат, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 44 Средняя доходность номера в КСР Республики Карелия в 2018-2023 гг., тыс. руб.

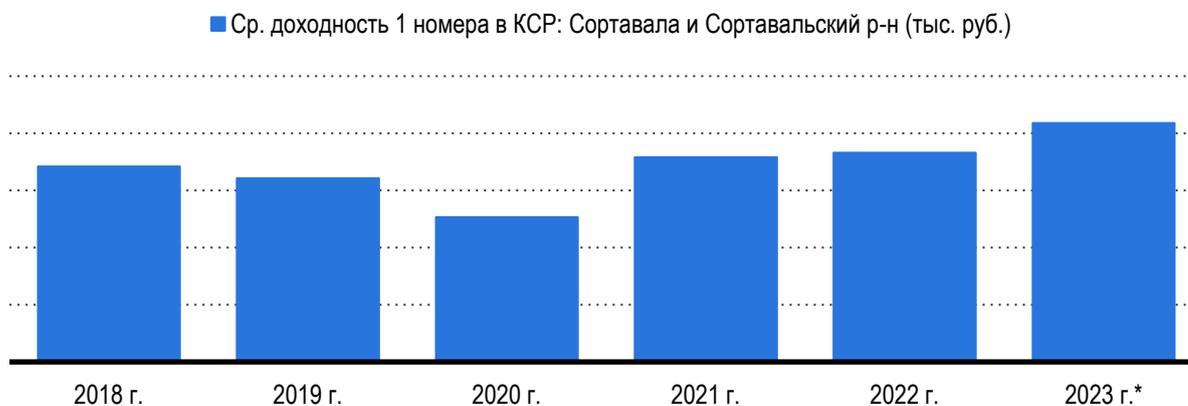
3.2. Доходы КСР Г. Сортавала и Сортавальского района

Доходы предприятий отрасли, чьи
объекты находятся в
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 45 Валовая выручка гостиниц и других средств размещения г. Сортавала и Сортавальского района в 2018-2023 гг., млн руб.

Доходность одного номера в отелях
и других средствах размещения
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: Росстат, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 46 Средняя доходность номера в КСР в г. Сортавала и Сортавальском районе в 2018-2023 гг., тыс. руб.

3.3. Оценка уровня концентрации на рынке размещения в Карелии

Для оценки степени конкуренции
 на рынке загородного размещения в

$$Index_{HH} = \sum_{i=1}^n S_i^2$$

.....

Таб. 4 Расчет индекса Херфиндаля-Хиршмана на рынке размещения в Карелии, 2022 г.

	Объем рынка	Доля лидеров в общем объеме рынка, млн руб.				Index HH
		1 предприятие	5 предприятий	10 предприятий	15 предприятий	
Р. Карелия	***	***	***	***	***	1676
		***	***	***	***	

3.4. Предприятия-лидеры на рынке размещения в Карелии

В настоящем разделе лидеры рынка
 определялись по

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

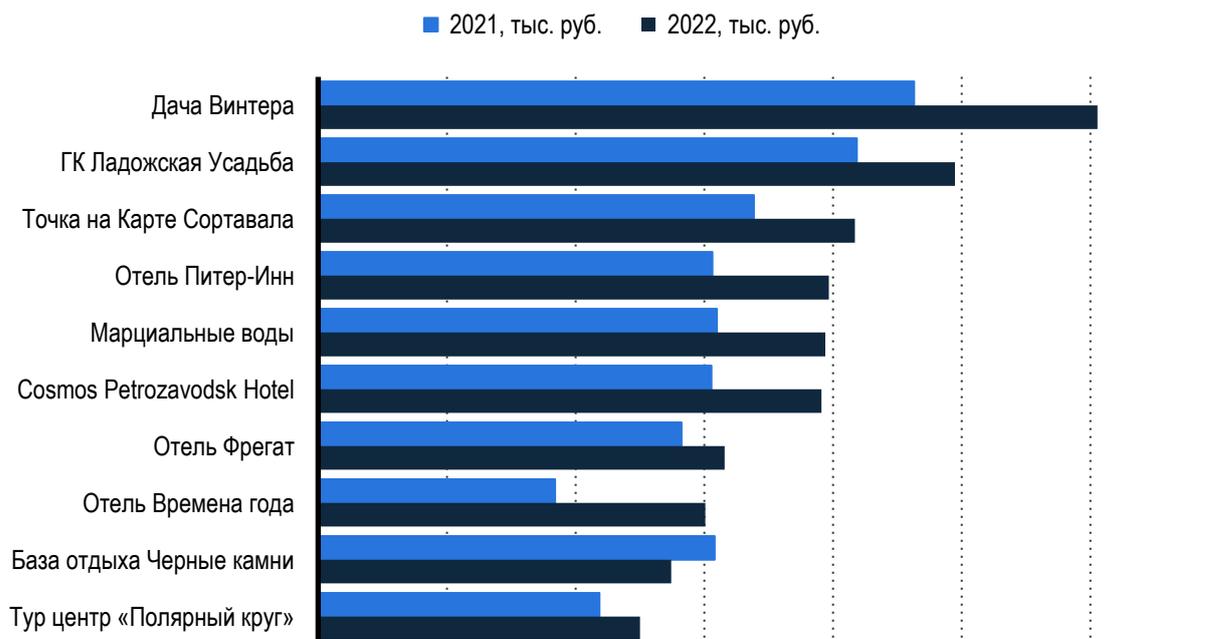
■ в % от оборота



Источник: Росаккредитация, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 47 Доля топ-10 предприятий на рынке Карелии

Валовая выручка 10-ти лидеров
 среди средств размещения в



Источник: Росаккредитация, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 48 Валовая выручка топ-10 предприятий на рынке размещения в Карелии, тыс. руб.

В целом ситуация с динамикой
 валовой выручки у

.....

.....

.....

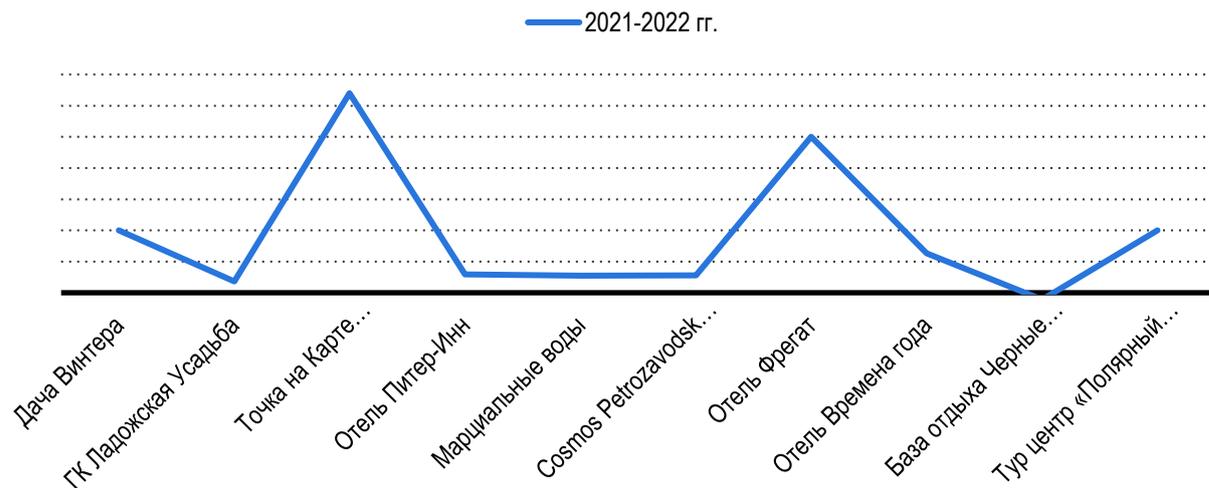
.....

.....

.....

.....

.....



Источник: Росаккредитация, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 49 Динамика валовой выручки топ-10 предприятий на рынке размещения Карелии в 2022 году, в процентах относительно 2021 года

В таблице ниже представлены
 ключевые показатели 10 лидеров

Таб. 5 Показатели топ-10 предприятий на рынке размещения Республики Карелия

№ в выборке	Сокращённое наименование	М.о. Карелии	Наименование собственника	Выручка из расчета на объект 2022, тыс. руб.	Выручка из расчета на объект 2022, тыс. руб.	Динамика (2022-2023)	Звезды	Количество номеров	Кол-во мест	Тип	Стоимость 2-х местного номера, руб. за 1 чел.	Средний чек, руб	Среднее кол-во ночей	Загруз., в % от кол-ва номеров	Загруз., в % от кол-ва мест	Ср. доход. 1 номера, млн руб.
1	***	Сортавала	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
2	***	Сортавала	***	***	***	***	***	***	***	Гостиничный комплекс	***	***	***	***	***	***
3	***	Сортавала	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
4	***	Петрозаводск	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
5	***	Кондопожский р-н	***	***	***	***	***	***	***	Санаторий	***	***	***	***	***	***
6	***	Петрозаводск	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
7	***	Петрозаводск	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
8	***	Сортавала	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
9	***	Сортавальский р-н	***	***	***	***	***	***	***	База отдыха	***	***	***	***	***	***
10	***	Лоухский р-н	***	***	***	***	***	***	***	Туристский комплекс	***	***	***	***	***	***

3.5. Оценка уровня концентрации на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском районе

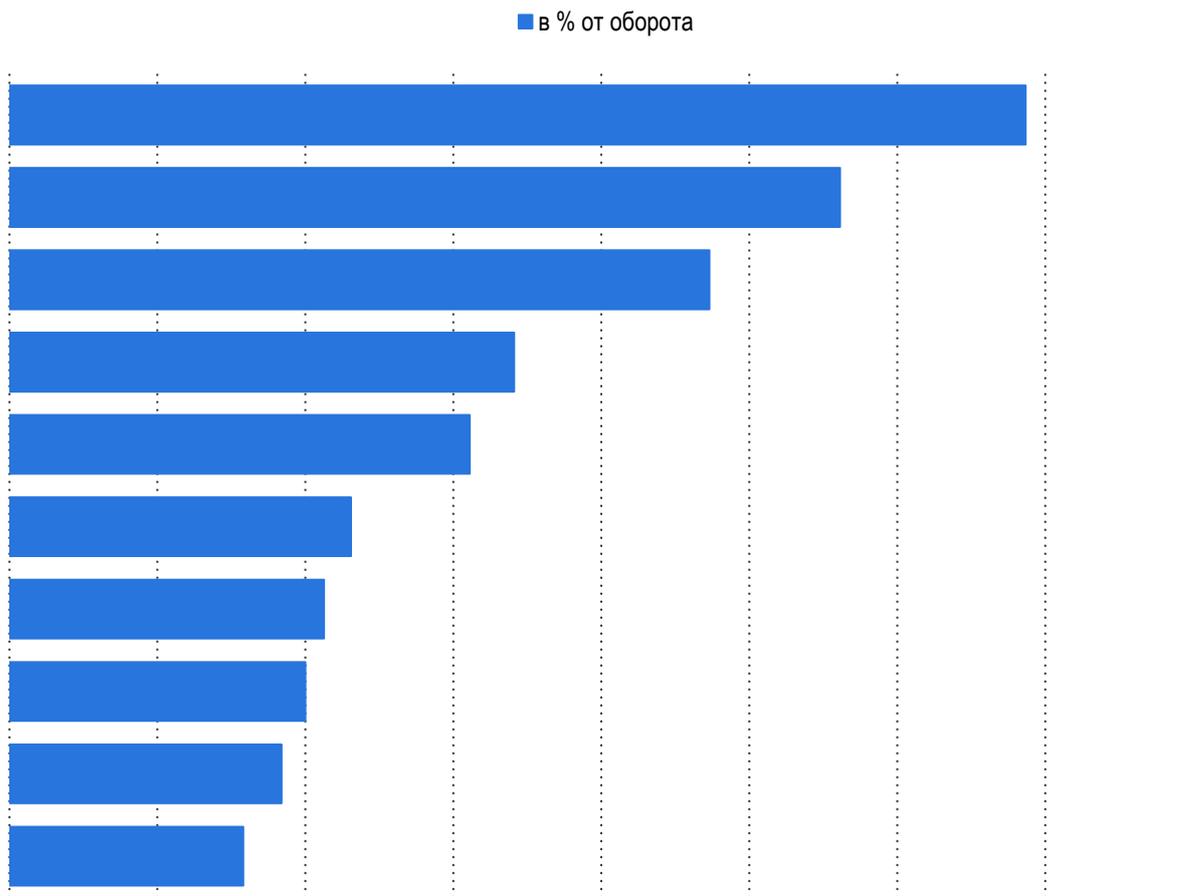
Рынок размещения в Сортавале и в
 Сортавальском районе является

Таб. 6 Расчет индекса Херфиндаля-Хиршмана на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском районе, 2022 г.

	Объем рынка, млн руб.	Доля лидеров в общем объеме рынка, млн руб.				Index HH
		1 предприятие	5 предприятий	10 предприятий	15 предприятий	
Сортавала и Сортавальский р-н	***	***	***	***	***	6167
		***	***	***	***	

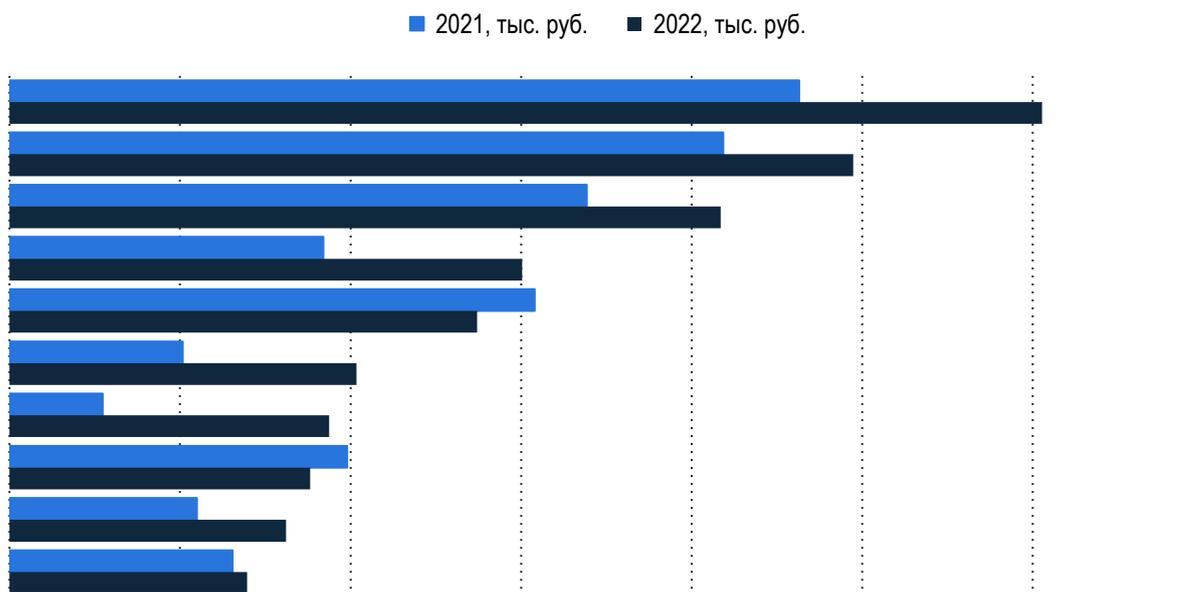
3.6. Предприятия-лидеры на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском районе

В настоящем разделе некоторые
 лидеры рынка, которые



Источник: Росаккредитация, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 50 Доля топ-10 предприятий на рынке Сортавала и Сортавальского р-на

Валовая выручка 10-ти лидеров
 среди средств размещения

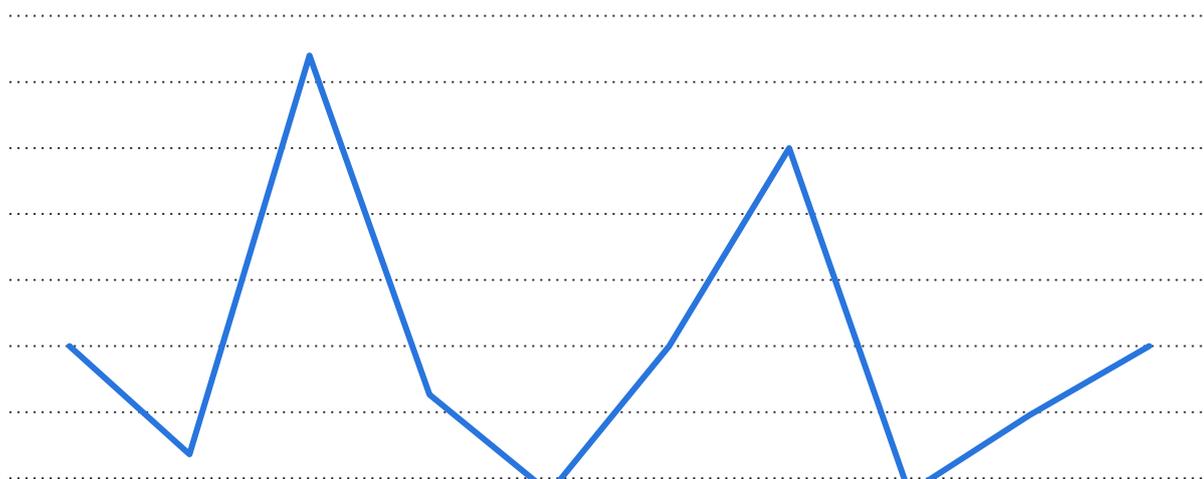


Источник: Росаккредитация, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 51 Валовая выручка топ-10 предприятий на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском р-не, тыс. руб.

Ситуация с динамикой валовой
выручки у
.....
.....
.....

— 2021-2022 гг.



Источник: Росаккредитация, СПАРК-Интерфакс, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 52 Динамика валовой выручки топ-10 предприятий на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском р-не в 2022 году, в процентах относительно 2021 года

В таблице ниже представлены
ключевые показатели
.....
.....
.....
.....
.....

Таб. 7 Показатели топ-10 предприятий на рынке размещения в Сортавале и в Сортавальском р-не

№ в выборке	Сокращённое наименование	Наименование собственника	Выручка из расчета на объект 2022, тыс. руб.	Выручка из расчета на объект 2023, тыс. руб.	Динамика (2022-2023)	Звезды	Количество номеров	Кол-во мест	Тип	Стоимость 2-х местного номера, руб. за 1 чел.	Средний чек, руб	Среднее кол-во ночей	Загруз., в % от кол-ва номеров	Загруз., в % от кол-ва мест	Ср. доход. 1 номера, млн руб.
1	***	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
2	***	***	***	***	***	***	***	***	Гостиничный комплекс	***	***	***	***	***	***
3	***	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
4	***	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
5	***	***	***	***	***	***	***	***	База отдыха	***	***	***	***	***	***
6	***	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
7	***	***	***	***	***	***	***	***	Кемпинг	***	***	***	***	***	***
8	***	***	***	***	***	***	***	***	Отель	***	***	***	***	***	***
9	***	***	***	***	***	***	***	***	База отдыха	***	***	***	***	***	***
10	***	***	***	***	***	***	***	***	База отдыха	***	***	***	***	***	***

3.7. Портрет лидеров рынка в Сортавале и в Сортавальском районе, их преимущества и услуги

В настоящем подразделе
представлен подробный анализ
.....
.....
.....
.....
.....

3.7.1. Расположение и достопримечательности лидеров

По результатам подробного анализа
лидеров рынка в
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Таб. 8 Расположение лидеров и местные достопримечательности

Источник: сайты объектов

***	***
***	***
***	***
***	***
***	***
***	***

3.7.2. Особенности инфраструктуры лидеров

По результатам подробного анализа
ключевых лидеров
.....
.....
.....
.....

Таб. 9 Элементы инфраструктуры лидеров

Источник: сайты объектов

Элемент инфраструктуры	***	***	***
Корпус отеля	+		+
Отдельные коттеджи (дома)	+	+	
Бассейн, искусственное озеро			
Пляж			+
Терраса			
Терраса для загара			
Ресторан	+	+	+
Конференц-зал/банкетный зал		+	
Бани, сауны	+	+	+
Вертолетная площадка		+	
Парк		+	
Теннисный корт			
Стоянка яхты / катера		+	

3.7.3. Сауна, SPA, бани и массаж

Почти все лидеры оказывают

Таб. 10 Услуги SPA, саун и бань, предоставляемые лидерами

Источник: сайты объектов

Название	***	***	***
Сауна/SPA	+	+	+
Бани	+	+	
Массаж	+	+	

Стоимость SPA-услуг зависит от
 программы

Таб. 11 Описание некоторых SPA-программ лидеров, включая цены

Источник: сайты объектов

Название	***	***
наименование программы 1	***	***
описание	***	***
цена, руб.	***	***
наименование программы 2	***	***
описание	***	***
цена, руб.	***	***
наименование программы 3	***	***
описание	***	***
цена, руб.	***	***

3.7.4. Экскурсии

Наиболее развиты экскурсионные
 услуги в

Таб. 12 Экскурсионные услуги, оказываемые лидерами

Источник: сайты объектов

Название	***	***	***
Велосипедные экскурсии			
Экскурсия или презентация о местной культуре	+	+	+
Экскурсия на водном транспорте		+	+
Экскурсия на автомобиле		+	
Экскурсия на ретро-поезде			+

Таб. 13 Некоторые экскурсионные услуги, оказываемые лидерами

Источник: сайты объектов

Название	***	***
наименование услуги 1	***	***
описание	***	***
цена, руб.	***	***
наименование услуги 2	***	***
описание	***	***
цена, руб.	***	***
наименование услуги 3	***	***
описание	***	***
цена, руб.	***	***

3.7.5. Спорт, рыбалка и охота

Многие лидеры предлагают свои
 услуги в

Таб. 14 Услуги, связанные со спортом, рыбалкой и охотой, оказываемые лидерами

Источник: сайты объектов

Название	***	***	***
Велоспорт	+	+	+
Верховая езда			
Тренажерный зал			
Йога, медитация, гвоздотерапия		+	
Снегоходы	+	+	+
Квадроциклы			
Рафтинг			
Поездка на аэросанях		+	
Sur-борд			+
Горнолыжный спорт			
Рыбалка	+	+	+

3.7.6. Услуги в несезон

Чтобы привлечь туриста в несезон
 лидеры

Таб. 15 Услуги в несезон, оказываемые лидерами

Источник: сайты объектов

Название	***	***	***
Регулярные сезонные акции, посвященные различным праздникам	+	+	+
SPA, сауны, бани	+	+	+
Винные дегустации	+		
Сезонные экскурсии			+
Ресторан	+	+	+
Сноуборд / Горные лыжи			
Туры на снегоходах			
Вечера у костра			
Веревочный парк			
Музыкальные вечера			

3.7.7. Позиционирование лидеров

Позиционирование лидеров
 достаточно

Таб. 16 Позиционирование лидеров (описания с сайтов)

***	***	***
***	***	***

3.7.8. Особенности, конкурентные преимущества лидеров

Исходя из анализа сайтов лидеров,

Таб. 17 Особенности и конкурентные преимущества лидеров (описания с сайтов)

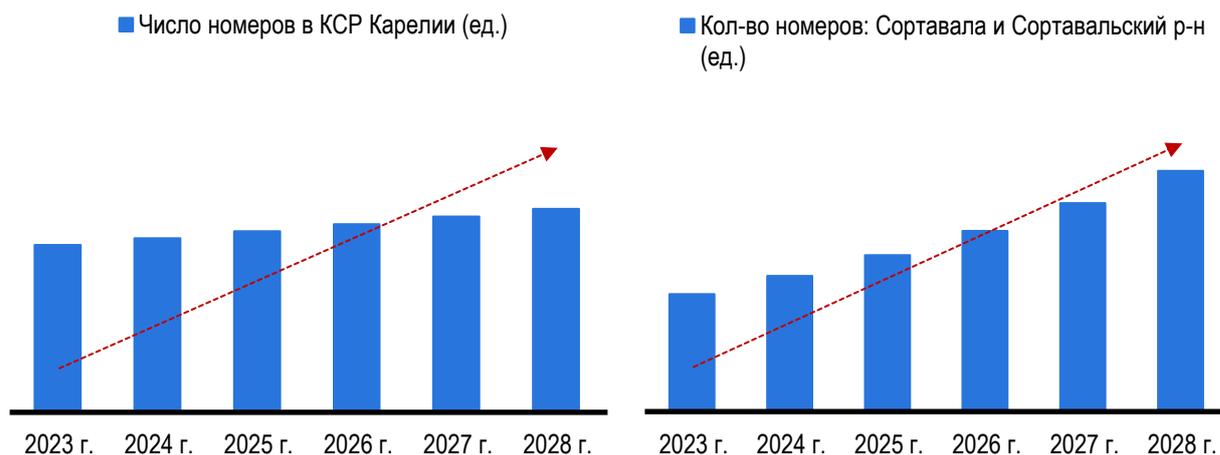
Конкурентное преимущество	***	***	***
1	***	***	***
2	***	***	***
3	***	***	***
4	***	***	***
5	***	***	***

3.7.9. Определяющие факторы для гостя при выборе лидера

На основе отзывов об отдыхе
 туристов в

Таб. 18 Определяющие факторы для гостя при выборе лидера

Фактор	***	***	***
1	***	***	***
2	***	***	***
3	***	***	***
4	***	***	***
5	***	***	***
6	***	***	***
7	***	***	***



Источник: Росстат, FIRA Pro, Росаккредитация, расчеты: Центр экономики рынков
 Рис. 54 Прогноз числа номеров в средствах размещения в Карелии и в Сортавале и в Сортавальском районе (реалистичный сценарий),, единиц

Инфраструктура промышленности
 гостеприимства региона будет

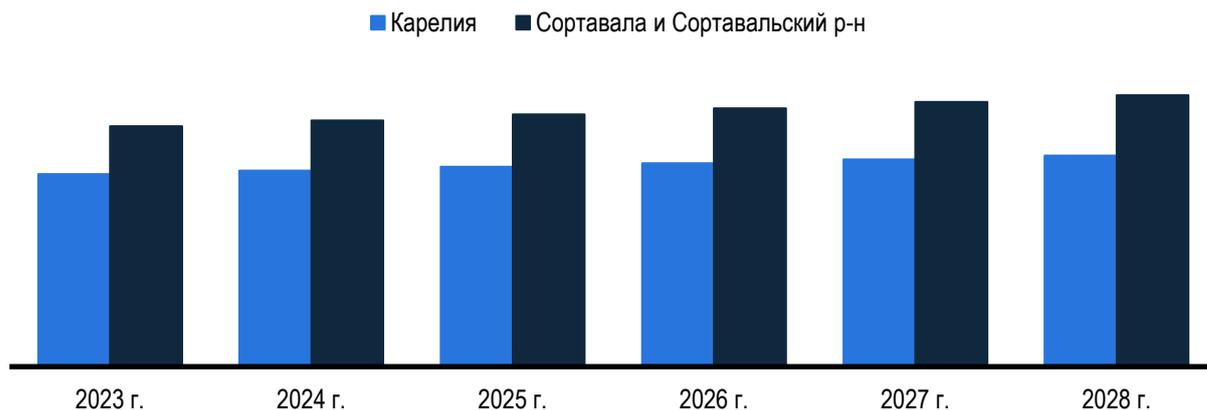
4.2. Прогноз спроса на услуги загородного размещения в Сортавале и в Сортавальском районе

По базовому прогнозу численность
 постояльцев, остающихся с ночевками
 во

Источник: Росстат, ЕМИСС, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 56 Прогноз числа ночевок в средствах размещения в Карелии и в Сортавале и в Сортавальском районе (реалистичный сценарий), ночей

По базовому прогнозу, с учетом
динамики
.....
.....
.....
.....
.....



Источник: Росстат, FIRA Pro, Росаккредитация, расчеты: Центр экономики рынков

Рис. 57 Прогноз загрузки номеров в КСР Карелии и в Сортавале и в Сортавальском районе (реалистичный сценарий), ночей

Базовый сценарий развития рынка
предполагает
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Таб. 19 Прогноз рынка загородного размещения в Республике Карелия и в Сортавале и в Сортавальском районе (базовый сценарий)

Показатель	Ед. изм.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2023/2028	CAGR (2023-2028)
Число КСР	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
комфорт-класса	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Число номеров в КСР	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
комфорт-класса	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Туристский поток	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Численность размещенных лиц в классифицированных КСР	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	чел.	***	***	***	***	***	***	***	***
Число ночевков в коллективных средствах размещения	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ед.	***	***	***	***	***	***	***	***
Среднее количество ночей в коллективных средствах размещения	ночей на 1 туриста	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	ночей на 1 туриста	***	***	***	***	***	***	***	***
Загруженность номеров	%	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	%	***	***	***	***	***	***	***	***
Доходы коллективных средств размещения	тыс. руб.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	тыс. руб.	***	***	***	***	***	***	***	***
Средний чек в КСР	руб. чел. в день	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	руб. чел. в день	***	***	***	***	***	***	***	***
Ср. доходность 1 номера в КСР	руб.	***	***	***	***	***	***	***	***
Сортавала и Сортавальский р-н	руб.	***	***	***	***	***	***	***	***

5. Рекомендации

5.1. Инфраструктура

Исходя из результатов проведенного
исследования
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5.2. Услуги SPA, бани, массажа

Чаще всего, как конкуренты
предоставляют своим гостям услуги,
связанные с
.....
.....
.....
.....

5.3. Экскурсии

Наиболее распространенными как у
конкурентов, так и у
.....
.....

5.4. Спорт, рыбалка и охота

Чаще всего среди спортивных услуг
конкуренты предоставляют
.....
.....
.....

5.5. Услуги в несезон

Большинство конкурентов проводят
.....
.....
.....
.....

5.6. Стоимость размещения

На основе анализа цен конкурентов
можно рекомендовать
.....
.....
.....

.....
.....

Таб. 20 Рекомендации по ценообразованию на размещение в новом объекте на основе анализа цен у конкурентов и аналогов

Звездность отеля	Тип номера			Скидка в несезон
		Конкуренты	Рекомендуема цена на старте продаж в сезон	
четыре звезды	двухспальный номер	***	***	20%
	коттедж, дом на 2 чел.	***	***	
три звезды	двухспальный номер	***	***	
	коттедж, дом на 2 чел.	***	***	
две звезды	двухспальный номер	***	***	
	коттедж, дом на 2 чел.	***	***	
без звезд	двухспальный номер	***	***	
	коттедж, дом на 2 чел.	***	***	
кемпинг	размещение палатки	***	***	