

Разработка инвестиционного проекта строительства базы отдыха в республике Адыгея

Цель и задачи проекта

Цель проекта:

Создать и вывести на рынок конкурентоспособную базу отдыха в селе Хамышки Республики Адыгея с уникальной архитектурой и круглогодичной загрузкой для молодых и активных людей, в том числе семейных, которым интересен отдых в неосвоенном туристами крае с самобытной историей, чистыми реками, красивыми горными пейзажами, экологически чистой едой и ярким звездным небом, незасвеченным огнями больших городов.

Задачи проекта:

Провести анализ рынка и конкурентов;
Выявить и занять уникальную нишу;
Разработать архитектурный проект;
Выполнить сметный и экономический расчеты.

Обоснование

В Адыгее рекордный рост внутреннего туризма (более 1 млн туристов в 2025 г.), однако в селе Хамышки — одной из самых живописных локаций — не хватает современных баз отдыха высокого сегмента. Существующие предложения представлены небольшими гостевыми домами.

Проект занимает пустующую нишу круглогодичного курорта с комплексным сервисом и уникальными услугами. Расположение в горах, близость к реке Белая, водопадам и каньонам, а также возможность интеграции с местными поставщиками продуктов и услуг, обеспечивают высокий спрос.

Обзор туристических направлений Майкопского района

- В Майкопском районе Адыгеи выделяются несколько ключевых туристических посёлков, где сосредоточен основной поток отдыхающих. Район принимает ~70% турпотока республики (свыше 1 млн туристов в 2025 г.), с ростом на 17– 20% в 2026-м за счёт внутренних туристов из Краснодара и Ростова.

- Каменноостский (Хаджох)
Самый крупный и развитый центр района (население ~4000 чел., 40 км от Майкопа). Туристическая инфраструктура: 50+ гостевых домов/баз, рафтинг-центры, кафе, магазины. Загрузка 80– 90% летом, 50% зимой.

- Даховская
Популярный посёлок у подножия гор. ~20– 30 баз отдыха, фокус на семейный и экотуризм. Крупный проект "Даховская поляна" (многофункциональный парк, завершение к 2026 г.) увеличит номерной фонд на 200+ мест.

- Гуамка
Посёлок с пещерами и каньоном (пещерный туризм). 10– 15 гостевых домов, ориентир на спелеологию и пешие маршруты. Ситуация: нишевая популярность (загрузка 60– 70%), мало конкуренции, но слабая инфраструктура (нет ресторанов/SPA); подходит для партнёрств по экскурсиям.

- Тульский и Весёлое
Близ водопадов Руфабго и термальных источников. ~15 объектов, акцент на термальный отдых и треккинг.

База отдыха включает в себя 14 коттеджей, всего 42 номера.

На территории базы также расположены:

- SPA / банный комплекс
- Детская площадка
- Фотозона
- Спортивная площадка
- Концертная площадка
- Ресторан с местными продуктами
- Магазин сувениров и экскурсионных услуг

Основные доходы:

- Проживание (42 номера, средний чек 10 000 руб./сутки)
- Питание (шведский стол, обеды, ужины)
- SPA / баня (процедуры)
- Комиссия с экскурсий (15%)
- Плановая выручка в пик сезона: ~509 000 руб./сутки.

Ключевые партнёры::

- Местные фермеры (овощи, сыры, мёд)
- Операторы рафтинга (река Белая)
- Конные фермы (Даховская)
- Маркетинговые агрегаторы

Анализ цен и спроса в Майкопском районе

Средний чек за ночь в сегменте 3– 4 звёзд (коттеджи/базы с доп.услугами) в Майкопском районе — 5000– 10 000 руб. за номер/домик на 2– 4 чел., с пиком 8000– 12 000 руб. в высокий сезон (июнь– сентябрь, праздники). Домики дешевле (4000– 8000 руб.), номера комфорт-класса — 7000+ руб. Спрос растёт: турпоток Адыгеи +17% в 2025 (1+ млн туристов), +60– 160% по отдельным отчётам, с фокусом на круглогодичный отдых (85% загрузка на НГ-2026). Тренды: внутренний туризм из Краснодарского/Ростовского краёв, спрос на эко- и активный отдых, но дефицит комплексных объектов.

Прямые конкуренты в Хамышках

В селе Хамышки доминируют малые гостевые дома и базы (5– 20 номеров), с акцентом на летний сезон, баню и мангал, но без полноценного ресторана или SPA.

Таблица по ключевым объектам (цены за ночь на 2026 год, диапазон для 2 – 4 чел. в низкий/высокий сезон).

Объект	Номера/коттеджи	Цена за ночь (руб.)	Услуги (включено/доп.)	Плюсы (отзывы)	Минусы (отзывы)
Насып	8–10 номеров/домов	5000–10 000	Мангал, баня (доп. 2000 руб.), трансфер; питание самостоятельное	Ухоженная территория, вид на реку, дружелюбный персонал	Нет ресторана, слабый Wi-Fi, шум от соседей летом
Горные дали	6–8 номеров/коттеджей	4000–8000	Беседки, мангал, баня; экскурсии партнёрами	Чистота, уютные домики, близко к реке	Маленькие номера для семей, нет питания, сезонность
Grand House	10 номеров/2 коттеджа	2500–7000	Парковка, мангал; баня доп.	Доступные цены, просторная территория	Базовый сервис, жалобы на уборку, нет активностей
Хамышинские дачи (Двенадцать месяцев)	12 тематических домиков	7000–15 000	Баня на дровах, мангал; питание доп.	Уникальный дизайн, чистота, большая территория (9.8/10)	Дорого в пик, удалённость от аттракционов
Скала Монаха	8–12 номеров/коттеджей	5500–11 000	Бассейн, баня, беседки; рафтинг партнёрами	Бассейн, вкусная еда на завтрак	Грязные номера, плохое обслуживание (3.1/5)