

Совместный проект



**МУЛЬТИТУР** & BUTLER



h o s p i t a l i t y

Исследования в области туризма и **HORECA**

---

# Анализ санаториев КМВ

# Вступление

Исследование проводит анализ санаториев КМВ по категориям звездности и состоянию инфраструктуры. На основе данных I квартала 2025 года оцениваются номерной фонд, тарифы, рейтинги и географическое распределение. По итогам анализа представлен общий SWOT-анализ санаторно-курортного комплекса КМВ.



# Анализ санаториев категории

## Без звезд, 1★ 2★

### Общие сведения

Общее количество классифицированных санаториев категории «без звезд»	12
Общее количество классифицированных санаториев категории «1★»	1
Общее количество классифицированных санаториев категории «2★★»	15
Общее количество объектов размещения в исследовании	13
Общий номерной фонд исследуемых санаториев	2 432
Количество номеров категории «Стандарт»	1 114
Количество основных мест	4 355
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,6\5
Среднегодовой тариф (путевка на 7 дней, номер «Стандарт», 2 взр)	84 462 Р

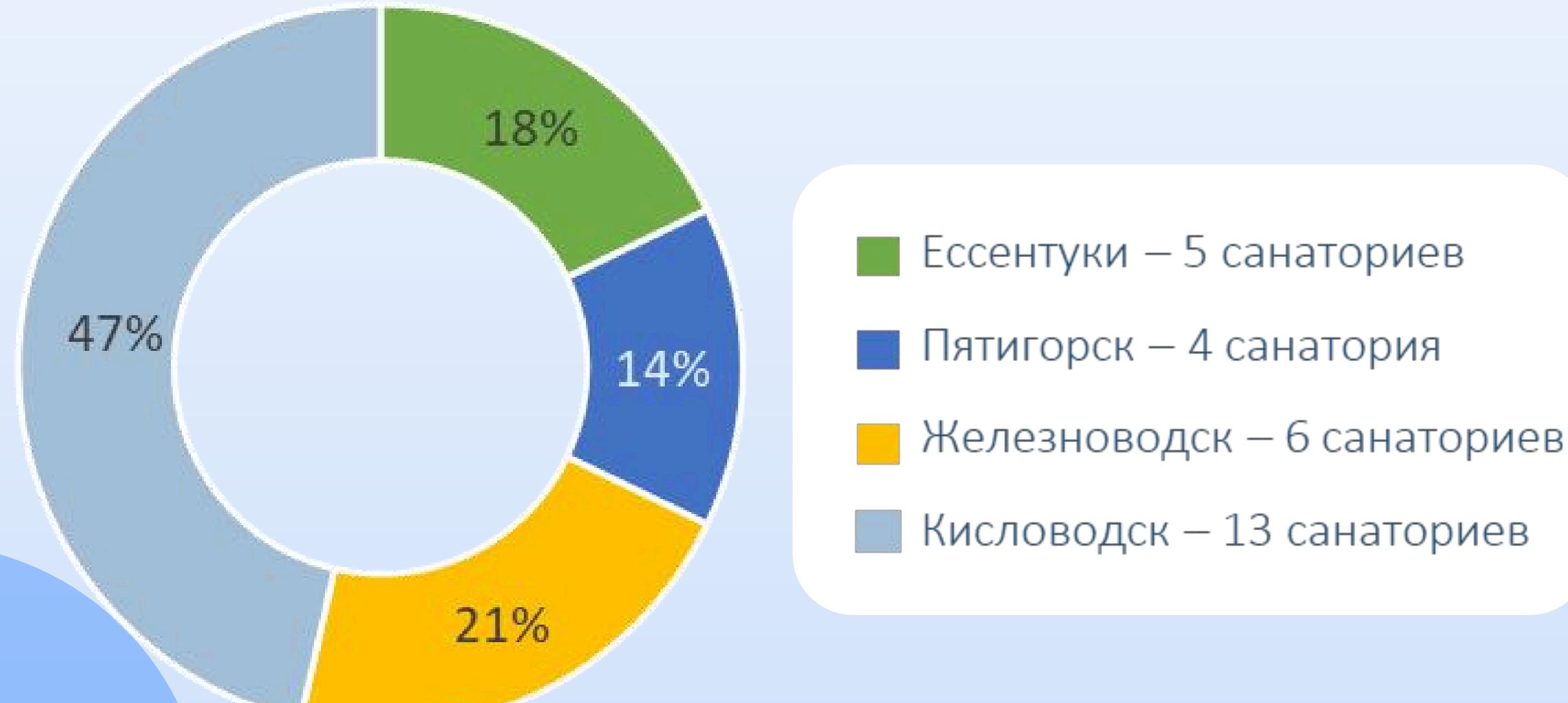
### Доля санаториев категории 2★

и ниже составляет - **27%** от всех санаториев Ставропольского края. Общий номерной фонд санаториев категории **2★** и ниже – **5 238** номеров Номерной фонд в исследовании – **2 432** номера, из них номера категории **«Стандарт»** – **1 114** номеров Доля номеров «Стандарт» – **46%**

# Анализ санаториев категории

## Без звезд, 1★ 2★

### География расположения санаториев



**Доля санаториев категории 2★ и ниже**  
составляет **-27%** от всех санаториев  
Ставропольского края

**Общий номерной фонд санаториев категории 2★ и ниже – 5 238** номеров

**Номерной фонд в исследовании – 2 432**  
номера, из них номера категории «Стандарт» –  
**1 114** номеров

**Доля номеров «Стандарт» – 46%**

**Список исследуемых санаториев:** Санаторий «Целебный ключ», «Санаторий имени Анджеевского», Санаторий «Надежда», «Санаторий Москва», Санаторий «Нарзан», Санаторий имени Г.К.Орджоникидзе, ПУ «Санаторий Здоровье», Санаторий «им. М.Ю. Лермонтова», «Горячий ключ», Санаторий «Дубрава», «Санаторий «ПИКЕТ», «Санаторий имени Эрнста Тельмана», Санаторий «Кругозор»

# Анализ санаториев категории

## Без звезд, 1★ 2★

### Описание инфраструктуры исследуемых санаториев

Наличие собственного бювета	7/13
Проживание без лечения	5/13
Заезд на сутки	2/13
Бассейн	5/13
СПА комплекс	5/13
Анимация взрослая	13/13
Анимация детская	7/13
Детская площадка	10/13
Условия для корпоративных гостей	3/13
Наличие программ лояльности	7/13
Прокат спортивного инвентаря	8/13
Ресторан/кафе	2/13
Восстановление после COVID-19	11/13
Сотрудничество с профсоюзами	7/13

Бювет на территории есть у 7 из 13 санаториев, что улучшает доступ к минеральной воде.

Корпоративные условия развиты слабо – только 3 из 13 санаториев предоставляют возможности для деловых мероприятий.

Проживание без лечения возможно в 5 из 13 объектов, но в большинстве случаев требуется прохождение оздоровительных процедур.

Программы лояльности есть в 7 из 13 санаториев, что делает их привлекательными для постоянных гостей.

Заезд на сутки допускают только 2 санатория, что ограничивает выбор для краткосрочного отдыха.

Прокат спортивного инвентаря доступен в 8 из 13 объектов, что дает возможности для активного отдыха.

Бассейн и СПА-комплекс есть лишь в 5 из 13 санаториев, что снижает уровень комфорта.

Рестораны/кафе встречаются крайне редко (2 из 13), питание в основном организовано в столовых.

Программы восстановления после COVID-19 есть в 11 из 13 санаториев, что делает их популярными среди гостей, нуждающихся в реабилитации.

Сотрудничество с профсоюзами развито на среднем уровне (7 из 13), что повышает доступность для социальных путевок.

# Анализ санаториев категории

Без звезд, 1★ 2★

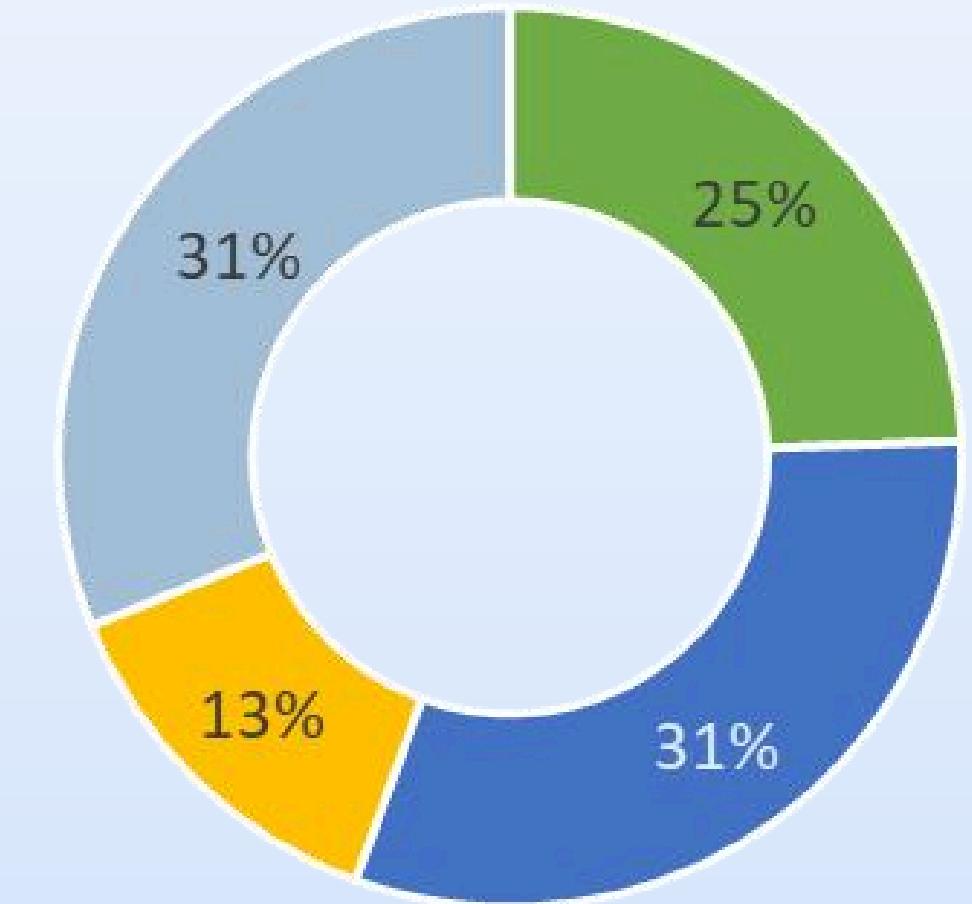
**Санатории 2★** и ниже в **Кавминводах** представляют собой доступный, но довольно ограниченный по сервису вариант отдыха. Они ориентированы на **длительное проживание** с лечебными программами, но не всегда предлагают комфортные условия, характерные для санаториев более высокой категории.



# Анализ санаториев категории 3★

## Общие сведения

Общее количество классифицированных санаториев категории «3★»	45
Общее количество объектов размещения в исследовании	14
Общий номерной фонд исследуемых санаториев	1 908
Количество номеров категории «Стандарт»	1 774
Количество основных мест	3 381
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,8/5
Среднегодовой тариф (путевка на 7 дней, номер «Стандарт», 2 взр)	88 296



- Ессентуки – 11 санаториев
- Пятигорск – 14 санаториев
- Железноводск – 6 санаториев
- Кисловодск – 14 санаториев

**Список исследуемых санаториев:** «Санаторий имени академика И.П. Павлова», Санаторий «Нива», «Санаторий «Ессентукский», «Санаторий «Кисловодский», Санаторий «Джинал», Санаторий «Колос», Санаторий «Галерея Палас», Санаторий «Зори Ставрополья», Санаторий «РОДНИК», Санаторий «Пятигорье», Санаторий «Руно», Санаторий «Тарханы», Санаторий Кирова, Санаторий «Лесной»

# Анализ санаториев категории 3★

**Доля санаториев категории 3\*- 43%**  
от всех санаториев Ставропольского  
края.

**Общий номерной фонд санаториев  
категории 3\*- 6 133** номера

**Номерной фонд в исследовании**  
– 1 908 номеров, из них номера  
категории «Стандарт» – 1 774 номера  
**Доля номеров «Стандарт» – 93%**



# Анализ санаториев категории 3★

## Описание инфраструктуры исследуемых санаториев

Наличие собственного бювета	5/14
Проживание без лечения	8/14
Заезд на сутки	4/14
Бассейн	8/14
СПА комплекс	8/14
Анимация взрослая	12/14
Анимация детская	7/14
Детская площадка	8/14
Условия для корпоративных гостей	3/14
Наличие программ лояльности	6/14
Прокат спортивного инвентаря	12/14
Ресторан/кафе	4/14
Восстановление после COVID-19	4/14
Сотрудничество с профсоюзами	1/14

Бювет на территории есть лишь у 5 из 14 санаториев, что делает их менее удобными для лечения минеральными водами

Программы лояльности встречаются у 6 из 14 санаториев, что дает возможность экономии для постоянных гостей

Проживание без лечения доступно в 8 из 14 санаториев, что расширяет выбор для гостей

Прокат спортивного инвентаря развит (12 из 14), что делает санатории подходящими для активного отдыха

Бассейн и СПА-комплекс есть в 8 из 14 объектов, что делает их более привлекательными для отдыха

Наличие ресторанов/кафе (4 из 14) остается ограниченным, в основном используется формат столовых

Развлекательные программы хорошо развиты: взрослая анимация (12 из 14), детская (7 из 14), детские площадки/комнаты (8 из 14)

Программы восстановления после COVID-19 встречаются только в 4 санаториях, что может быть минусом для гостей, нуждающихся в реабилитации

Корпоративный отдых развит слабо – только 3 из 14 санаториев предлагают условия для деловых мероприятий

Сотрудничество с профсоюзами минимально (1 из 14), что делает такие санатории менее доступными по социальным путевкам

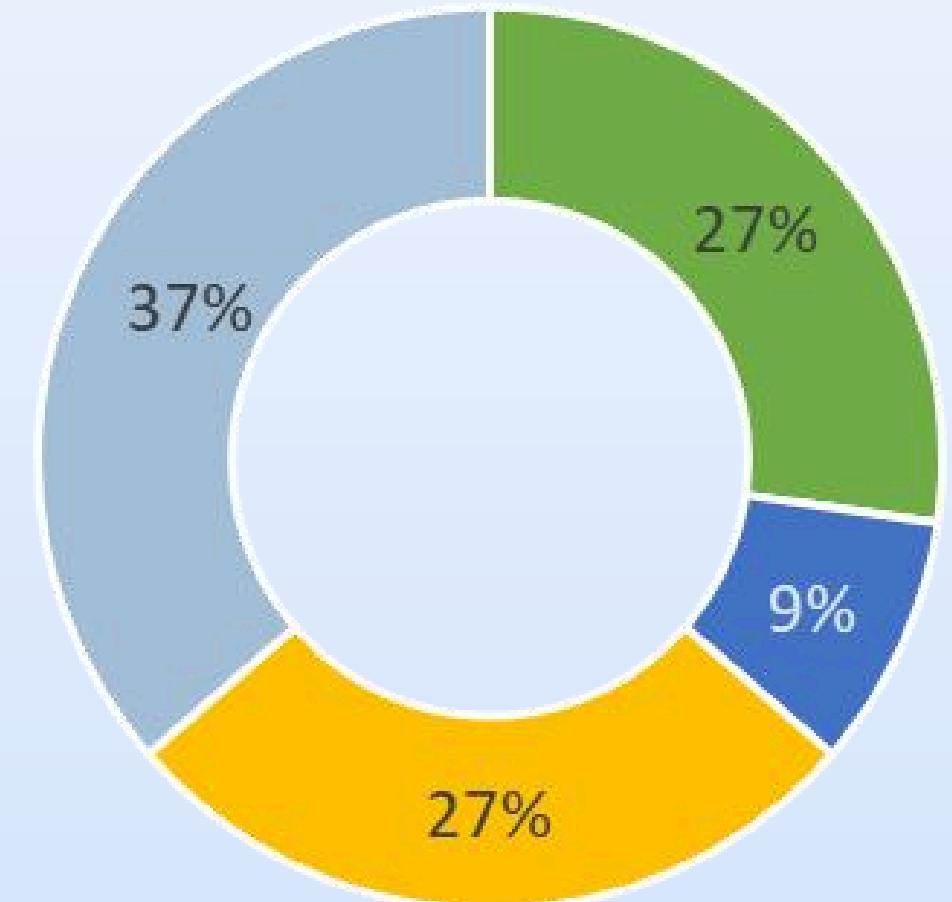
**Санатории 3 звезды** в Кавминводах представляют собой комфортный вариант для отдыха с элементами лечения, но с разным уровнем медицинских услуг. Они подойдут туристам, ориентированным на умеренный комфорт, активный отдых и развлечения, но при этом не столь требовательным к медицинской составляющей.

# Анализ санаториев категории 4★

## Общие сведения

Общее количество классифицированных санаториев категории «4★»	22
Общее количество объектов размещения в исследовании	10
Общий номерной фонд исследуемых санаториев	1 427
Количество номеров категории «Стандарт»	1 058
Количество основных мест	2 778
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,9/5
Среднегодовой тариф (путевка на 7 дней, номер «Стандарт», 2 взр)	143 507

## География расположения санаториев



- Ессентуки – 6 санаториев
- Пятигорск – 2 санатория
- Железноводск – 6 санаториев
- Кисловодск – 8 санаториев

## Список исследуемых санаториев:

Санаторий «Жемчужина Кавказа», Санаторий «Русь», Санаторий «ИСТОЧНИК», Санаторий «Целебный нарзан», Санаторий «Арника», Санаторий «Белая дача», Санаторий «Пятигорский Нарзан», Санаторий «Машук Аква-Терм», Санаторий «Буковая роща», Санаторий «ПлазаСПА»

# Анализ санаториев

## категории 4★

### Описание инфраструктуры исследуемых санаториев

Наличие собственного бювета	6/10
Проживание без лечения	6/10
Заезд на сутки	2/10
Бассейн	9/10
СПА комплекс	9/10
Анимация взрослая	9/10
Анимация детская	7/10
Детская площадка	9/10
Условия для корпоративных гостей	4/10
Наличие программ лояльности	2/10
Прокат спортивного инвентаря	9/10
Ресторан/кофе	8/10
Восстановление после COVID-19	5/10
Сотрудничество с профсоюзами	0/10

Бювет на территории есть у 6 из 10 санаториев, что улучшает доступ к лечебным водам

Проживание без лечения возможно в 6 из 10 объектов, что делает их привлекательными и для обычного отдыха

Заезд на сутки допускают только 2 санатория, что ограничивает выбор для краткосрочного отдыха

Комфортная инфраструктура: бассейны и СПА-комплексы есть в 9 из 10 санаториев

Развлечения: взрослая анимация (9 из 10), детская (7 из 10), детские площадки и комнаты (9 из 10)

Сотрудничество с профсоюзами отсутствует, что делает такие санатории менее доступными по социальным путевкам.

Корпоративный сегмент развит слабо – только 4 из 10 санаториев предлагают условия для деловых мероприятий

Программы лояльности встречаются редко (2 из 10), что ограничивает бонусные предложения для постоянных гостей

Прокат спортивного инвентаря есть в 9 из 10 санаториев, что делает их привлекательными для активного отдыха

Рестораны и кафе представлены в 8 из 10 санаториев, что значительно улучшает гастрономический сервис

Программы восстановления после COVID-19 есть лишь в 5 из 10 санаториев, что может быть минусом для гостей, нуждающихся в реабилитации

# Анализ санаториев категории 4★

**Санатории 4★** в Кавминводах  
ориентированы на **комфортный  
отдых**  
с качественным сервисом и  
развитой инфраструктурой. Они  
подойдут туристам, которые  
ищут баланс между  
оздоровлением, развлечениями  
и высоким уровнем сервиса.

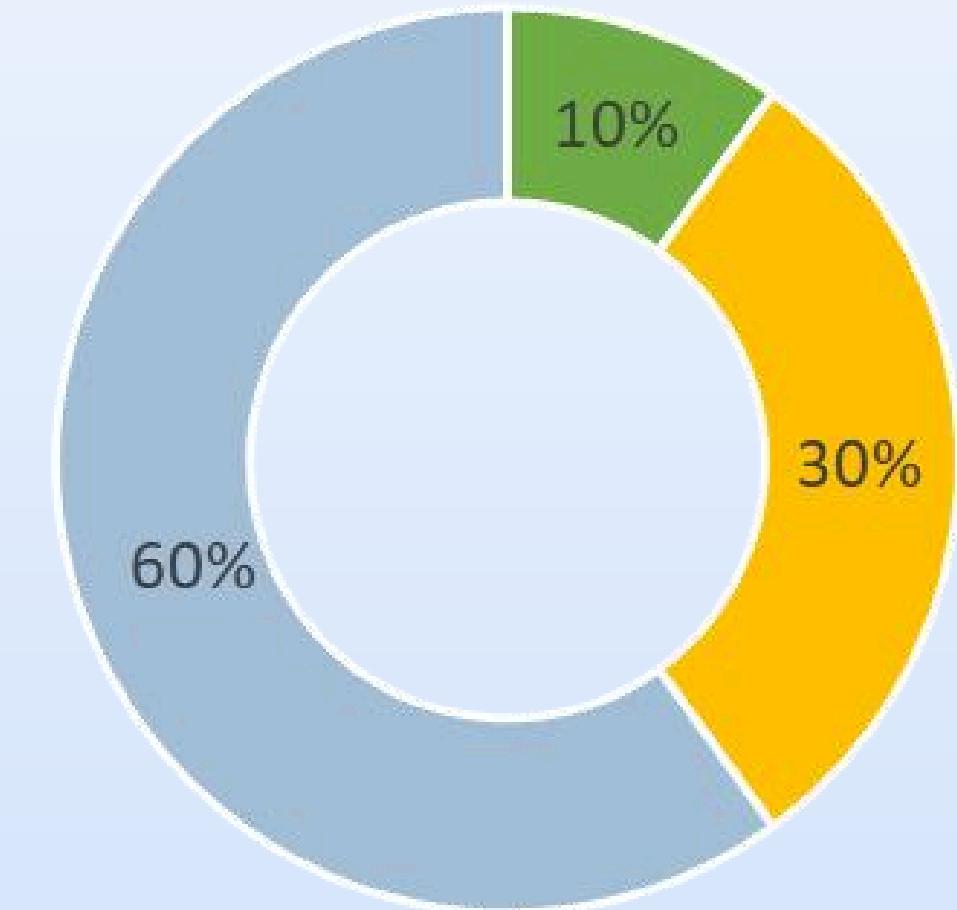


# Анализ санаториев категории 5★

## Общие сведения

Общее количество классифицированных санаториев категории «5★»	10
Общее количество объектов размещения в исследовании	7
Общий номерной фонд исследуемых санаториев	950
Количество номеров категории «Стандарт»	325
Количество основных мест	2 081
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	5/5
Среднегодовой тариф (путевка на 7 дней, номер «Стандарт», 2 взр)	270 389

## География расположения санаториев



- Ессентуки – 1 санаторий
- Пятигорск – 0 санаториев
- Железноводск – 3 санатория
- Кисловодск – 6 санаториев

## Список исследуемых санаториев:

Санаторий «Истокъ», САНАТОРИЙ «ИСТОЧНИК ЖЕЛЕЗНОВОДСК», Корпус "Люкс" ФГБУ "Санаторий «Дубовая роща» , Санаторий «MAYRVEDA Kislovodsk», Санаторий «Главные Нарзанные ванны», САНАТОРИЙ «ИСТОЧНИК КИСЛОВОДСК», Санаторий «Плаза».

# Анализ санаториев категории 5★

**Доля санаториев категории 5\* –**

**10%** от всех санаториев  
Ставропольского края.

**Общий номерной фонд**

**санаториев категории 5\* –**

**1 300** номеров

Номерной фонд в исследовании

– **950** номеров, из них номера  
категории «Стандарт» – **325**  
номеров

Доля номеров «Стандарт» – **34%**



# Анализ санаториев категории 5★

## Описание инфраструктуры исследуемых санаториев

Наличие собственного бювета	5/7
Проживание без лечения	5/7
Заезд на сутки	2/7
Бассейн	6/7
СПА комплекс	7/7
Анимация взрослая	5/7
Анимация детская	5/7
Детская площадка	4/7
Условия для корпоративных гостей	2/7
Наличие программ лояльности	2/7
Прокат спортивного инвентаря	7/7
Ресторан/кофе	7/7
Восстановление после COVID-19	2/7
Сотрудничество с профсоюзами	0/7

Бювет на территории есть у 5 из 7 санаториев, что обеспечивает доступ к минеральным водам

Проживание без лечения возможно в 5 из 7 санаториев, что делает их привлекательными не только для оздоровления, но и для отдыха

Гибкость размещения ограничена: заезд на сутки допускают только 2 из 7 санаториев

Высокий уровень комфорта: бассейны есть в 6 из 7 объектов, СПА-комплексы – во всех санаториях

Развлекательные программы есть в 5 из 7 санаториев как для взрослых, так и для детей. Детские площадки и комнаты представлены в 4 из 7 объектов

Корпоративный сегмент слабо развит – условия для деловых мероприятий есть только в 2 из 7 санаториев

Программы лояльности редки (2 из 7), что ограничивает специальные предложения для постоянных гостей

Прокат спортивного инвентаря доступен во всех санаториях, что расширяет возможности активного отдыха

Рестораны и кафе есть в каждом санатории, что гарантирует высокий уровень гастрономического сервиса

Программы восстановления после COVID-19 представлены только в 2 из 7 санаториев, что может быть недостатком для гостей, нуждающихся в реабилитации

Сотрудничество с профсоюзами отсутствует, что делает такие санатории менее доступными для социальных путевок

# Анализ санаториев категории 5★

Санатории 5★ в Кавминводах  
ориентированы на премиальный  
отдых с развитой  
инфраструктурой, высоким  
уровнем сервиса и  
возможностями для активного  
и расслабляющего досуга.  
Они подойдут гостям, ищущим  
сочетание комфорта,  
СПА-процедур  
и качественного питания



# SWOT-анализ Санатории КВМ

## Сильные стороны - Strengths

Уникальные природные ресурсы (минеральные воды, грязи, климат).  
Высокая медицинская экспертиза (профильные программы, квалифицированные врачи).  
Бренд "КМВ" – историческая репутация курорта федерального значения.  
Развитая инфраструктура (транспорт, экскурсии, сопутствующие услуги).  
Государственная поддержка (льготы, программы оздоровления).  
Широкий ценовой диапазон (от эконом до премиум-сегмента).  
Сезонность сглажена за счёт лечебных, а не только рекреационных услуг.

## Возможности - Opportunities

Рост спроса на медицинский туризм (постковидный тренд, реабилитация участников СВО, старение населения).  
Развитие wellness-направления (SPA, антистресс-программы).  
Партнёрство с туроператорами и корпорациями (корпоративные путёвки).  
Экотуризм и нишевые программы (детокс, йога-ретриты).  
Цифровой маркетинг (таргет на аудиторию 35+, продвижение через соцсети).  
Создание годовых абонементов для лояльных клиентов.  
Участие в нацпроектах (например "Туризм и индустрия гостеприимства").

## Слабые стороны - Weaknesses

Морально устаревшая материальная база (часть санаториев требует реновации).  
Недостаток цифровизации (онлайн-бронирование, CRM, автоматизация услуг).  
Зависимость от госзаказов (квотируемые путёвки, низкая маркетинговая активность).  
Дефицит квалифицированного персонала (особенно в сезон).  
Конкуренция с южными курортами (Крым, Сочи).  
Недостаточная развитость MICE-туризма (деловые мероприятия, конференции).

## Угрозы - Threats

Экономическая нестабильность (снижение платежеспособности населения).  
Конкуренция с зарубежными курортами (Беларусь, Турция – альтернатива).  
Изменения в законодательстве (санитарные нормы, налоги).  
Риски для экологии (истощение минеральных источников), климатические аномалии (засухи, влияющие на ресурсы).  
Негативные отзывы в соцсетях.  
Пандемии и новые ограничения.

# SWOT-анализ Санатории КВМ

Проведённый SWOT-анализ выявил ключевые тенденции, возможности и риски для санаторно-курортного комплекса КВМ. На его основе можно сформулировать стратегические рекомендации, которые позволят усилить конкурентные преимущества, нивелировать слабые стороны, использовать открывающиеся возможности и минимизировать потенциальные угрозы.

## 1. Модернизация и цифровая трансформация

**Проблема:** Устаревшая инфраструктура и слабая цифровизация снижают привлекательность санаториев.

**Решение:**

- Реновация номерного фонда (переход на стандарты 4\* с акцентом на комфорт и дизайн).
- Внедрение CRM и онлайн-бронирования (упрощение процесса покупки путёвок).
- Развитие "умного санатория" (мобильные приложения с расписанием процедур, электронная медкарта).

**Эффект:** Повышение лояльности клиентов, рост прямых продаж, привлечение молодой аудитории.

## 2. Диверсификация предложений

**Проблема:** Зависимость от лечебного туризма и госзаказов ограничивает доходность.

**Решение:**

- Wellness-программы (SPA, йога-ретриты, антистресс).
- MICE-туризм (конференции, корпоративные пакеты).
- Семейные программы (детские лагеря + лечение родителей).

**Эффект:** Снижение сезонности, привлечение новых категорий гостей.



# SWOT-анализ Санатории КВМ

## 3. Усиление маркетинга и брендинга

**Проблема:** КМВ ассоциируется с «советским» курортом для пенсионеров.

**Решение:**

- Ребрендинг (акцент на modern wellness, экотуризм).
- Таргетированная реклама (соцсети, блогеры-врачи, отзывы пациентов).
- Партнёрства с туроператорами (интеграция в пакетные туры по СКФО).

**Эффект:** Повышение узнаваемости среди аудитории 30–50 лет.

## 4. Экологическая устойчивость

**Проблема:** Риск истощения минеральных источников и грязей.

**Решение:**

- Инвестиции в экологичные технологии (очистка стоков, контроль забора воды).
- Сертификация по "зелёным" стандартам

**Эффект:** Сохранение природного капитала, рост доверия клиентов.





**BUTLER**

h o s p i t a l i t y



+7 (495) 009-56-96



+7 (905) 745-41-07



[butlerhospitality.ru](http://butlerhospitality.ru)



[info@butlerhospitality.ru](mailto:info@butlerhospitality.ru)



 [butlerhospitality](https://butlerhospitality.com)



**МУЛЬТИТУР**



+7 (495) 009-009-1



[www.multitour.ru](http://www.multitour.ru)



[info@multitour.ru](mailto:info@multitour.ru)