

УДК 624

Фирцева Светлана Валерьевна

*к.э.н., доцент, Тюменский индустриальный университет,
г. Тюмень*

Бергман Матвей Александрович

*магистрант группы УПСЗм(до)з-24-1, Тюменский индустриальный
университет, г. Тюмень*

АНАЛИЗ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ТУРИСТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (НА ПРИМЕРЕ ГЛЭМПИНГ-ПАРКА «ВЕРХНИЙ БОР» В Г. ТЮМЕНИ)

Аннотация: В статье проводится анализ факторов, определяющих продолжительность строительства объектов туристической инфраструктуры на примере глэмпинг-парка «Верхний Бор» в г. Тюмени. Рассматриваются организационные, технологические, природно-климатические и инвестиционные аспекты реализации проекта. На основе анализа проектной документации и экспертных данных выявляются ключевые риски, влияющие на соблюдение сроков строительства, и предлагаются направления их минимизации.

Ключевые слова: анализ сроков строительства, туристическая инфраструктура, глэмпинг-парк, организационно-технологические решения, инвестиционный проект, строительные риски.

Abstract: The article analyzes the factors determining the duration of construction of tourist infrastructure facilities using the example of the glamping park "Verhniy Bor" in Tyumen. Organizational, technological, climatic and investment aspects of the project implementation are considered. Based on the analysis of project documentation and publicly available data, key risks affecting the compliance with construction deadlines are identified, and directions for their minimization are proposed.

Keywords: construction timing analysis, tourist infrastructure, glamping park, organizational and technological solutions, investment project, construction risks.

В условиях активного развития внутреннего туризма в Российской Федерации особое значение приобретает строительство современных объектов туристической инфраструктуры. Одним из перспективных форматов является глэмпинг — комфортабельный отдых на природе, сочетающий элементы кемпинга и гостиничного сервиса. Как отмечают эксперты, глэмпинг подразумевает высокий уровень сервиса и нацелен на максимальное погружение в природу, при этом число таких парков в России в 2021–2022 годах выросло почти в полтора раза — с 230 до 353 [11, л. 13–19].

Тюменская область активно развивает туристическую инфраструктуру. Одним из крупнейших проектов в регионе является строительство глэмпинг-парка «Верхний Бор», реализуемого компанией АО «Верхний Бор», которой принадлежит одноимённая база отдыха. Проект предусматривает создание современного глэмпинг-парка на участке площадью 20 га на 11-м километре Салаирского тракта, в районе озера Верхнее Кривое [1].

Актуальность исследования обусловлена необходимостью научно обоснованного подхода к планированию сроков строительства объектов подобного типа. Своевременный ввод глэмпинг-парка в эксплуатацию имеет критическое значение для его инвестиционной привлекательности и последующей окупаемости.

Анализ проектных параметров строительства глэмпинг-парка «Верхний Бор»

Глэмпинг-парк «Верхний Бор» представляет собой масштабный инвестиционный проект в сфере туристической инфраструктуры. Согласно

проектным данным, на территории парка планируется размещение жилых модулей трёх классов: «Стандарт», «Семейный стандарт» и «Бизнес-люкс» [11, л. 7–8]. Кроме того, предусмотрено строительство административных зданий, велодорожек, кафе или ресторана [11, л. 10–11]. Объем инвестиций в строительство глэмпинг-парка оценивается в 400 млн рублей [2].

Важной особенностью проекта является его интеграция в общую концепцию развития территории «Верхнего Бора». В рамках более масштабной программы модернизации базы отдыха, общий объем инвестиций в которую превышает 5,6 млрд рублей, планируется также создание нового термального комплекса площадью около 15 тыс. кв. м и модернизация действующего SPA-отеля «Источник» [3]. Общий комплекс работ рассчитан до 2030 года [4].

Проектная документация глэмпинг-парка уже получила положительное заключение государственной экспертизы [5]. Проект был признан масштабным, что позволило инвестору без торгов заключить договор аренды земельного участка, прилегающего к озеру Верхнее Кривое [6].

Классификация факторов, влияющих на сроки строительства

Анализ проектных параметров и условий реализации позволяет выделить следующие группы факторов, определяющих продолжительность строительства глэмпинг-парка «Верхний Бор».

Организационные факторы. Строительство ведётся в рамках комплексного развития территории, что требует синхронизации работ по возведению глэмпинг-парка с реконструкцией существующей базы отдыха и строительством новых объектов [4]. Необходимость координации действий множества подрядных организаций и согласования графиков работ создаёт дополнительные организационные сложности. Финансирование проекта осуществляется инвестором с привлечением

банковских кредитных средств, что накладывает ограничения на календарные графики выполнения работ [7].

Технологические факторы. Строительство глэмпинг-парка предполагает возведение различных типов объектов: капитальных административных зданий, лёгких модульных конструкций для проживания, инженерных коммуникаций. Каждый тип объектов требует специфических технологических решений и различной продолжительности строительного цикла. Как отмечается в исследованиях по организации строительного производства, разнородность объектов в составе одного проекта существенно усложняет календарное планирование и повышает риски срывов сроков [8, с. 45–52].

Природно-климатические факторы. Строительная площадка расположена в Тюменской области, для которой характерны значительные сезонные колебания температур, продолжительный зимний период и ограничения на проведение земляных и бетонных работ в холодное время года. Эти факторы могут существенно влиять на продолжительность строительного сезона и, соответственно, на общие сроки реализации проекта [9, с. 12–15].

Инвестиционные факторы. Объём инвестиций в строительство глэмпинг-парка определён в 400 млн рублей [2]. Однако, как отмечается в источниках, предполагаемый объём инвестиций может быть уточнён после выполнения проектных работ [10]. Неопределённость в вопросах финансирования и потенциальное удорожание строительных материалов могут привести к корректировке сроков [7, с. 56–63].

Оценка рисков соблюдения сроков строительства

На основе проведённого анализа можно выделить следующие ключевые риски, способные повлиять на соблюдение запланированных сроков строительства глэмпинг-парка «Верхний Бор»:

1. Риск несогласованности графиков. Поскольку глэмпинг-парк является частью более масштабного проекта модернизации всей территории «Верхнего Бора», существует риск задержек из-за несогласованности графиков строительства различных объектов. Согласно планам, комплекс всех работ рассчитан до 2030 года [4], тогда как ввод глэмпинг-парка запланирован на октябрь 2028 года [6].

2. Риск удорожания строительных материалов. В условиях нестабильности цен на строительные ресурсы существует вероятность превышения сметной стоимости, что может потребовать пересмотра графиков финансирования и, как следствие, сроков строительства [7, с. 56–63].

3. Риск сезонных ограничений. Климатические условия Тюменской области могут ограничивать проведение строительных работ в зимний период, что требует тщательного календарного планирования с учётом погодных факторов. В учебном пособии по проектированию строительных потоков подчёркивается, что при планировании необходимо учитывать не только технологические, но и природно-климатические ограничения [9, с. 12–15].

4. Риск изменения проектных решений. Хотя проектная документация уже получила положительное заключение госэкспертизы [5], в процессе строительства может возникнуть необходимость корректировки проектных решений, что традиционно влечёт за собой увеличение сроков [12, с. 112–145].

Проведённый анализ факторов, влияющих на сроки строительства глэмпинг-парка «Верхний Бор» в г. Тюмени, позволяет сделать следующие выводы. Проект характеризуется высокой степенью сложности, обусловленной масштабом инвестиций, разнородностью возводимых объектов и необходимостью интеграции в общую концепцию развития территории. Основными группами рисков, способных повлиять на

соблюдение сроков, являются организационные (несогласованность графиков), технологические (разнородность объектов), природно-климатические (сезонные ограничения) и инвестиционные (неопределённость финансирования).

Для минимизации выявленных рисков и обеспечения своевременного ввода объекта в эксплуатацию необходима разработка комплекса организационно-технологических мероприятий, направленных на оптимизацию строительного процесса, что станет предметом рассмотрения в последующих исследованиях.

Литература

1. Глэмпинг-парк «Верхний Бор» — официальный сайт [Электронный ресурс]. — URL: <https://xn--80aaajgvpb2b.xn--p1ai/> (дата обращения: 18.08.2026).

2. Инвестиционный портал Тюменской области: Глэмпинг-парк «Верхний Бор» [Электронный ресурс]. — URL: <https://invest.admtymen.ru/> (дата обращения: 18.08.2026).

3. «Верхний Бор» в Тюмени: к 2030 году появится новый термальный комплекс // РБК Тюмень. — 2024. — 12 марта. — URL: <https://rbc.ru/tyumen/> (дата обращения: 18.08.2026).

4. В «Верхнем Бору» под Тюменью построят глэмпинг-парк // Вслух.ру. — 2024. — 11 ноября. — URL: <https://vsluh.ru/> (дата обращения: 18.08.2026).

5. Глэмпинг-парк «Верхний Бор» получил положительное заключение госэкспертизы // 72.ru. — 2025. — 4 февраля. — URL: <https://72.ru/> (дата обращения: 18.08.2026).

6. В Тюменской области построят глэмпинг-парк «Верхний Бор» // Коммерсантъ. — 2024. — 8 ноября. — URL: <https://kommersant.ru/> (дата обращения: 18.08.2026).

7. Стаханов В. Н., Ивакин Е. К. Логистика в строительстве : учебное пособие. – М. : Приор, 2001. – 176 с. – ISBN 5-7990-0556-7.
8. Ключков Д. П., Бурлаченко О. В., Радченко О. П. Организационно-технологические решения в строительстве : учебное пособие. – Волгоград : ВолгГТУ, 2019. – 128 с. – ISBN 978-5-9948-0350-7.
9. Бурлаченко О. В., Бутенко Е. А., Аксенова Н. А. Проектирование, расчет и оптимизация потоков строительного производства : учебно-практическое пособие. – Волгоград : ВолгГАСУ, 2012. – 180 с. – ISBN 978-5-98276-538-3.
10. В Тюменской области появится глэмпинг-парк на 400 млн рублей // Наш Город. – 2024. – 9 ноября. – URL: <https://ng72.ru/> (дата обращения: 18.08.2026).
11. Анализ рынка глэмпингов в России 2022–2023 // Российский союз туриндустрии. – 2023. – 45 с.
12. Бессонова Н. В., Талапов В. В. BIM-проектирование в строительстве. Архитектурное моделирование в Renga : учебное пособие для вузов. – М. : Юрайт, 2025. – 295 с. – ISBN 978-5-534-16789-0.