

Краткий обзор  
рынка  
гостиничной  
недвижимости  
Краснодара

1 кв. 2013

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 1 кв. 2013 г. на рынке гостиничной недвижимости г. Краснодара было введено в эксплуатацию 10 новых средств размещения, из них 6 объектов относятся к качественному предложению с общим номерным фондом 181 номер. По-прежнему наблюдается тенденция роста предложения в сегменте отелей 3\* и мини-отелей.

В Краснодаре продолжается строительство нескольких крупных объектов (Marriott, гостиниц в составе двух МФК - по ул. 40-лет Победы и в центральной части города в рамках реконструкции). В конце апреля в городе ожидается открытие первого отеля под управлением международного гостиничного оператора Hilton Garden Inn Krasnodar.

Кроме того, ГК «РАМО-М» заявила о новом проекте – возведении отеля Four Points by Sheraton под управлением гостиничного оператора Starwood Hotels&Resorts Worldwide. Новый отель категории 4\* будет рассчитан на 200 номеров и откроется в 2016 году.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Краснодара в 1 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров 1 кв. 2013 г.	115	811	1 256
Количество введенных в эксплуатацию номеров 1 кв. 2013 г.	0	0	181
Количество сертифицированных <sup>1</sup> гостиниц на 1 кв. 2013 г.	3	7	11
Средний уровень загрузки в 1 кв. 2013 г., %	57%	56%	55%
Средняя цена продажи номера в 1 кв. 2013 г. (ADR*), руб./сутки	6 500	5 300	3 210

<sup>1</sup> Классификация средств размещения – экспертная оценка соответствия гостиниц и иных средств размещения, позволяющая присвоить одну из категорий на основе требований, установленных в системе классификации (Приказ Минспорттуризма России от 25 января 2011 г. N 35).



## Предложение

По итогам 1 кв. 2013 года, общий объем предложения рынка качественной гостиничной недвижимости (категории 3-5\*) г. Краснодара (сертифицированных и не сертифицированных объектов) составил 50 средств размещения с общим номерным фондом 2 182 номера. С учетом некачественного предложения, общий объем номерного фонда гостиниц Краснодара составил 3 888<sup>2</sup> номеров (118 средств размещения).

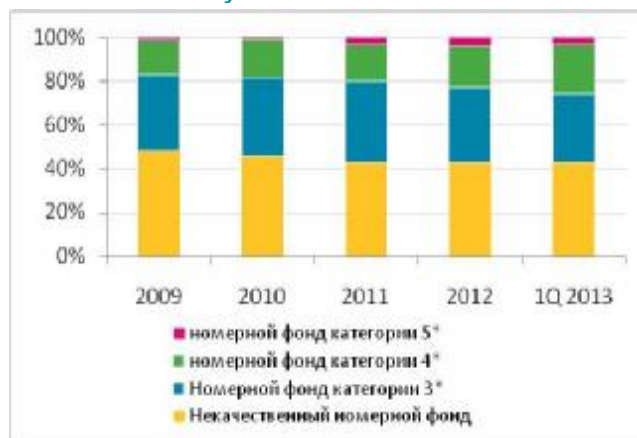
По итогам 1 кв. 2013 г. в Краснодаре было открыто 10 средств размещения, из которых 6 можно отнести к качественному предложению. Совокупное число номеров данных 6 средств размещения составило 181 номер. В городе по-прежнему наблюдается тенденция увеличения предложения небольших гостиниц с номерным фондом от 7 до 20 номеров. Качественное предложение, появившееся на рынке, относится к категории 3\*.

В настоящее время в Краснодаре сертифицирован 31 отель, из них 3 отеля категории 5\*, 7 отелей — 4\*, 11 отелей категории 3\*, 7 отелей категории 2\* и 3 «мини-отеля»<sup>3</sup>.

В 1 кв. 2013 г., структура номерного фонда выглядит следующим образом (см. Рисунок 1): к качественным объектам (3-5\*) относится 57% номерного фонда, что составляет 1 974 номера, 1 496 номеров или 43% номерного фонда представлено некачественным предложением (2\* и ниже).

**Рисунок 1.** Изменение структуры номерного фонда за период 2009-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer



В 1 кв. 2013 г. структура номерного фонда продолжила меняться из-за проводимой классификации. Перераспределение классности коснулось объектов 3\* и 4\*. В частности, отель «Сударушка» перешел в категорию гостиниц 2\*, гостиницы «Нива», «Олимпия», «Корона» и другие официально получили категории 3\*. Кроме того, после перерасчета количества номеров в гранд-отеле «Уют», номерной фонда 4\* немного увеличился. Также незначительно выросла доля некачественных объектов, поскольку в городе наблюдается тенденция роста мини-отелей (рисунок 1).

Структура рынка будет изменяться по мере ввода ранее заявленных объектов (Hilton Garden Inn Krasnodar, «Пангра», Marriott), доля качественного номерного фонда значительно вырастет.

По данным на конец 1 кв. 2013 г. в Краснодаре на разной стадии строительства и проектирования находятся 11 гостиничных объектов. Однако сроки реализации многих объектов пока не определены или откладывались (Hilton Garden Inn Krasnodar, Пангра, Marriott).

Среди основных событий 1 кв. 2013 г. можно выделить планы ГК «РАМО-М» по строительству отеля Four Points by Sheraton и

<sup>2</sup> С учетом изменения номерного фонда некоторых гостиниц.

<sup>3</sup> Категория «мини-отель» по своим характеристикам не относится консультантами к качественному предложению.

первой очереди выставочного центра в Краснодаре. Новый отель категории 4\* будет расположен в районе ТЦ «Красная Площадь». Предполагается, что управлять объектом будет гостиничный оператор Starwood Hotels&Resorts Worldwide. Отель будет рассчитан на 200 номеров. Планируемая дата ввода - 2016 год.

По прогнозам GVA Sawyer, во 2 кв. 2013 г. в Краснодаре могут быть введены в эксплуатацию 2 крупные гостиницы: Hilton Garden Inn Krasnodar категории 4\* и «Пангра» категории 3\*. Стоит отметить, что сроки ввода данных объектов неоднократно переносились. С учетом реализации заявленных проектов, общий номерной фонд города во 2 кв. 2013 г. может составить 4 154 номера, из которых к качественному предложению будет относиться 2 405 номеров. Кроме того, предложение будет расти за счет того, что будет сохраняться тенденция роста числа мини-отелей в городе.

Среди основных тенденций 1 кв. 2013 выделим:

- рост количества сертифицированных средств размещения;

## Спрос

В 1 кв. 2013 года средний уровень загрузки гостиниц Краснодара составил 55%, что на 2% выше, чем за аналогичный период прошлого года.

Заполняемость объектов росла прямо пропорционально росту деловой активности в городе. Наиболее низкая заполняемость гостиниц наблюдалась в январе, но уже в марте загрузки показатели значительно выросли. Так в марте, в некоторых объектах высшей категории 4-5\* загрузка доходила до 90%.

Средняя загрузка по городу гостиниц категории 4-5\* составила 56-57%, категории 3\* на уровне 55%.

- перенесение сроков сдачи крупных объектов (Hilton Garden Inn Krasnodar);
- рост девелоперской активности.

Рисунок 2. Динамика изменения объема качественного номерного фонда в период 2009-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer



Во 2 кв. 2013 г. ожидается проведение нескольких крупных мероприятий таких как, выставка оборудования, технологий и продукции в деревообрабатывающей и мебельной промышленности — «UMIDS», «Винорус.Винотех», «Пищевая индустрия», «Прибыльное гостеприимство» (индустрия гостеприимства), Beauty Show Krasnodar, Свадебный и Ювелирный салоны. Кроме того, поток туристов формируется за счет проведения спортивных соревнований, симпозиумов и других официальных мероприятий.

По прогнозам GVA Sawyer, во 2 кв. 2013 г. уровень загрузки может вырасти на 3-5%.

Структура туристического потока в Краснодаре на сегодняшний день выглядит следующим образом: деловой туризм – 91%; транзитный туризм – 3%; интенсив-туризм – 2%; спортивный туризм (соревнования) – 3%, познавательный туризм – 1%.

По официальным данным Краснодар ежегодно посещает порядка 1 млн туристов. В 2012 г. этот показатель вырос до 1,2 млн туристов.

Таким образом, деловое сообщество является основной сферой ориентации гостиничных объектов Краснодара. В связи с

этим качественные объекты пользуются большей популярностью (что соответствует показателям заполняемости), чем некачественные, что особенно заметно в периоды повышенной деловой активности (весна, осень).

На сегодняшний день текущий объем предложения практически полностью покрывает спрос на качественные гостиницы в Краснодаре. В случае минимального роста туристического потока, прогнозируемой динамики нового предложения будет достаточно для удовлетворения спроса.

## Финансовые условия

В 1 кв. 2013 г. на рынке гостиничной недвижимости Краснодара стоимость за проживание в объектах в средствах размещения осталась на уровне конца прошлого года.

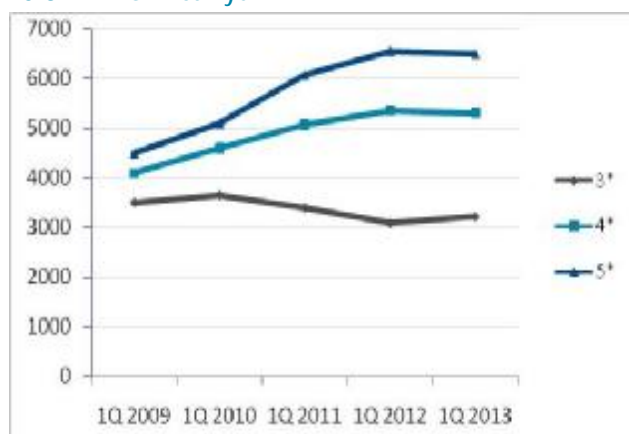
В целом в январе во многих средствах размещения действовали новогодние скидки. На период выставок цены на проживание традиционно поднимались на 10-25%.

Значительных изменений цен за 1 кв. 2013 г. период не произошло. Средняя стоимость проживания в отелях категории 3\* в двухместном стандартном номере (при двухместном размещении) колеблется от 2 000 до 5 800 руб./сутки (с учетом НДС, с завтраком); категории 4\* - от 2 700 до 7 300 руб./сутки, категории 5\* - от 3 500 до 10 000 руб./сутки.

Стоит отметить, что конкуренция в сегменте 3\* и мини-отелей растет, из-за ввода новых объектов на рынок, что в дальнейшем может заставить собственников проводить более гибкую ценовую политику, предлагать скидки и специальные предложения.

Рисунок 4. Средняя цена проживания в номерах гостиниц категории 3-5\*, руб./сутки в Краснодаре

Источник: GVA Sawyer



Во 2 кв. 2013 г. во многих объектах города будут действовать «выставочные» цены. С вводом новых качественных объектов (Hilton Garden Inn Krasnodar, Пангра), конкуренция на рынке усилится, что может подтолкнуть собственников к пересмотру ценовой политики в сторону понижения в периоды невысокой деловой активности в городе.

Австралия  
Австрия  
Великобритания  
Венгрия  
Германия  
Гонконг (КНР)  
Греция  
Дания  
Ирландия  
Италия  
Кипр  
Китай  
Литва  
Нидерланды  
Новая Зеландия  
Польша  
Россия  
Финляндия  
Швейцария  
Швеция  
Эстония

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”  
109240, Россия, Москва  
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17  
Т: +7 (495) 797-4401  
Ф: +7 (495) 797-4400  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330  
190031 Санкт-Петербург, Россия  
Т: +7 (812) 334-9392  
[info-spb@gvasawyer.com](mailto:info-spb@gvasawyer.com)

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32  
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия  
Т: +7 (391) 252-9982  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия  
ул. Зиповская 5, корпус 6, офис 209  
Т: +7 (495) 797-4401

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)