

Краткий обзор
рынка
гостиничной
недвижимости
Краснодара

2012



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 2012 г. на рынке гостиничной недвижимости г. Краснодара было введено в эксплуатацию 17 новых средств размещения, из которых 10 объектов относятся к качественному предложению с общим номерным фондом 322 номера.

В Краснодаре продолжается строительство нескольких крупных объектов (Hilton Garden Inn Krasnodar, Marriott и д.р.). Было заявлено о строительстве новых объектов – один из них гостиничный комплекс категории пять звезд на 198 номеров в составе МФК по ул. 40-лет Победы. Также компания ЗАО «Лафер-Юг» заявила о намерении реализовать проект 16-18 этажного гостинично-делового комплекса в рамках реконструкции центральной части города.

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Краснодара по итогам 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2012 г.	115	661	1 198
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2012 г.	0	65	257
Количество сертифицированных ¹ гостиниц к концу 2012 г.	3	9	7
Средний уровень загрузки за 2012 год, %	57%	56%	55%
Средняя цена продажи номера за 2012 года (ADR*), руб./сутки	6 500	5 300	3 210

¹ 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 2012 г. общий объем предложения рынка качественной гостиничной недвижимости (категории 3-5*) г. Краснодара (сертифицированных и не сертифицированных объектов) составил 41 средство размещения с общим номерным фондом 1974 номера². С учетом некачественного предложения, общий объем номерного фонда гостиниц Краснодара составил 3 470 номеров (106 средств размещения).

По итогам 2012 г. в Краснодаре было открыто 17 средств размещения, из которых 10 можно отнести к качественному предложению, совокупное число номеров которых составило 322 номера (см. Таблица 2).

Таблица 2. Качественные средства размещения, открывшиеся в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Название	Номерной фонд	Категория
Resident	65	4*
«Палермо» (сертифицирован)	48	3*
Аэроотель Undersun City	56	3*
Атлас (сертифицирован)	31	3*
«Меротель»	16	3*
«Альянс»	20	3*
Via Sacra	28	3*
El Greko	17	3*
Crystal	17	3*
«Оазис»	24	3*

В 4 кв. 2012 г. в городе был открыт первый на Юге Undersun City Аэроотель категории 3*. Гостиница на 56 номеров рассчитана на размещение авиапассажиров, экипажей лайнеров и деловых туристов, для которых были разработаны гибкие тарифы.

На настоящий момент в Краснодаре сертифицированы 28 отелей, из них 3 отеля категории 5*, 9 отелей — 4*, 7 отелей категории 3*, 6 отелей категории 2* и 3 «мини-отеля»³.

По итогам года, 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 2007-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



Стоит отметить, что в течение года структура номерного фонда менялась, что было связано не только с вводом новых объектов, но и с перераспределением классности уже действующих средств размещения. Однако по итогам года, доля качественного предложения осталась практически неизменной, на уровне начала 2012 г.

По прогнозам GVA Sawyer, из-за введения обязательной классификации средств размещения на территории всего Краснодарского края, структура рынка будет изменяться. После ввода ранее заявленных

² По итогам года общее предложение номерного фонда города было пересчитано в связи с перераспределением классности существующих объектов и изменением номерного фонда в некоторых гостиницах.

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

объектов (Hilton Garden Inn Krasnodar, «Пангра», Marriott), доля качественного номерного фонда значительно вырастет.

Среди основных тенденций 2012 выделим:

рост сертифицированных средств размещения;

рост конкуренции среди небольших гостиничных объектов категории 2-3* и мини-отелей в связи с вводом новых объектов на рынок;

перенесение сроков сдачи крупных объектов;

рост девелоперской активности.

По данным на конец 2012 г. в Краснодаре на разной стадии строительства и проектирования находятся 10 гостиничных объектов. Однако сроки реализации многих объектов пока не определены или откладываются (например, Hilton Garden Inn Krasnodar, Marriott). Один из объектов – гостиница на ул. Пушкина была перепрофилирована в жилой дом элитного класса (застройщик ООО «Платан-С»).

Среди основных событий 2012 г. можно выделить планы девелоперов по строительству новых объектов в Краснодаре:

МФК по ул. 40 лет Победы и ул. Московской, включающий гостиницу категории 5* на 198 номеров. Девелопер ООО «Свет звезд»;

гостинично-деловой комплекс в рамках реконструкции центральной части города (характеристики проекта пока неизвестны). Девелопер ЗАО «Лафер-Юг». В 2010 г. компания уже заявляла о строительстве

данного объекта, но сроки реализации переносились.

По прогнозам GVA Sawyer, в 1 кв. 2013 г. в Краснодаре наиболее высокие шансы сдачи в эксплуатацию имеют 2 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 в 1 кв. 2013 г. может составить 3 735 номеров, из которых к качественному предложению будет относиться 2 229 номеров.

Рисунок 2. Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2009-2013 г.

Источник: GVA Sawyer



Спрос

По итогам 2012 года средний уровень загрузки гостиниц Краснодара составил 56%.

В 4 кв. 2012 г. заполняемость объектов немного выросла в связи с ростом деловой активности в городе и новогодними

праздниками. К наиболее значимым мероприятиям, прошедшим за последний год, можно отнести Международную агропромышленную выставку «ЮГАГРО», архитектурно-строительный форум YugBuild, выставку индустрии гостеприимства

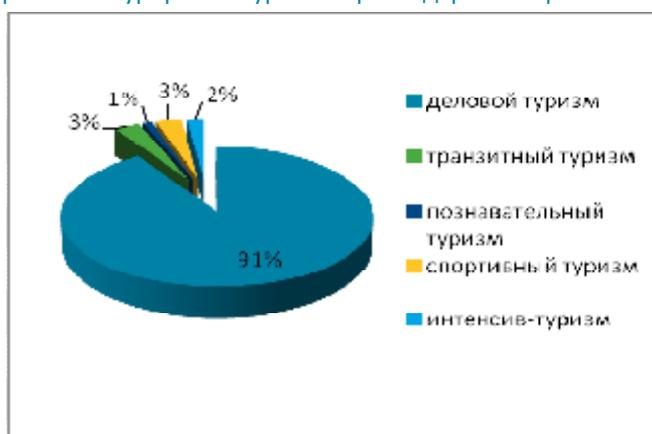
«Прибыльное гостеприимство», BEAUTY SHOW Krasnodar, «Свадебный салон», MOBI и другие.

Показатели загрузки гостиниц категории 4-5* находятся на уровне 56-57%, категории 2-3* на уровне 55% (см. таблица 1).

По прогнозам GVA Sawyer, в 1 кв. 2013 г. уровень загрузки немного снизится по сравнению с 4 кв. 2012 г.

Рисунок 3. Структура туристического потока в г. Краснодаре

Источник: GVA Sawyer. Департамент комплексного развития курортов и туризма Краснодарского края



Структура туристического потока в Краснодаре не изменилась и на сегодняшний

Финансовые условия

По итогам 2012 г. на рынке гостиничной недвижимости Краснодара стоимость за проживание в объектах категории 5* выросла в пределах до 6%, категории 4* осталась на уровне конца прошлого года, 3* - выросла в среднем по городу на 7%.

В 4 кв. 2012 г. многие гостиницы города предлагали постояльцам предпраздничные и праздничные скидки от 5 до 35%. Большая часть предложений приходилась на объекты 3*.

В объектах категории 5* стоимость проживания за год увеличилась в пределах 6%. В выставочный период средства

размещения высшей категории поднимали цены на номера в среднем на 10%.

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 год. При этом число туристов растет.

Таким образом, деловое сообщество является основной сферой ориентации гостиничных объектов Краснодара. В связи с этим качественные объекты пользуются большей популярностью (что соответствует показателям заполненности), чем некачественные, что особенно заметно в периоды повышенной деловой активности (весна, осень).

Текущий объем предложения практически полностью покрывает спрос на качественные средства размещения в Краснодаре. Прогнозируемой динамики нового предложения будет достаточно для удовлетворения спроса в случае минимального роста туристического потока.

По итогам года, в большинстве объектов категории 4* стоимость проживания сохранилась на уровне конца 2011 г. Единичные объекты данной категории подняли цены на проживание в стандартных номерах примерно на 4-6%.

В гостиницах категории 3* по итогам года стоимость проживания в стандартном двухместном номере в среднем выросла примерно на 7%.

В 4 кв. 2012 г. деловая активность в городе росла, особенно в период выставок

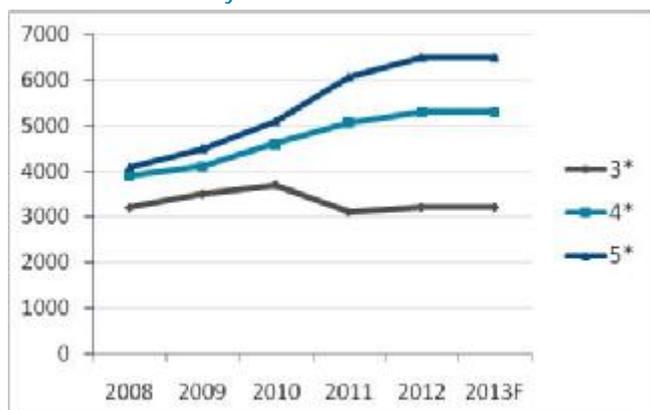
(наиболее значимая «ЮГАГРО») и в праздничный период.

По итогам 2012 г., в гостиницах категории 3* стоимость проживания в двухместном стандартном номере (при двухместном размещении) находится в пределах 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.

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

Источник: GVA Sawyer



По прогнозам GVA Sawyer, в 1 кв. 2013 г. во многих объектах города будут действовать «зимние цены», установленные в 4 кв. 2012 г. Как следствие, значительных изменений цен не предвидится, за исключением периодов проведения выставочных мероприятий. С вводом новых качественных объектов (Hilton Garden Inn Krasnodar, Пангра), конкуренция на рынке усилится, что может подтолкнуть собственников к более гибкой ценовой политике в периоды пониженной 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

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
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

Представительство в Краснодаре

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

info@gvasawyer.com