A high-angle, wide shot of a grand, ornate hotel lobby. The space is characterized by a black and white checkered floor, classical columns, and decorative balustrades. A large, multi-tiered chandelier hangs from the ceiling, casting a warm glow. The lobby is divided into several levels by the balustrades, and there are orange seating areas on the lower levels. A red door is visible on the left side. The overall atmosphere is one of classic elegance and grandeur.

Краткий обзор  
рынка гостиничной  
недвижимости  
Краснодара, 2 кв. 2012 г.

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во 2 кв. 2012 г. на рынке гостиничной недвижимости г. Краснодара новых объектов не вводилось. В городе продолжается строительство нескольких крупных объектов, также заявлено о строительстве одного нового объекта. Основной поток туристов города относится к деловому сегменту, что делает наиболее привлекательными для инвестиций отели категории 4-5\*, однако в среднесрочной перспективе ситуация будет корректироваться в сторону качественных объектов 3-4\*.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Краснодара по итогам 2 квартала 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2 кв. 2012 г.	115	557	1104
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 2 кв. 2012 г.	0	0	0
Количество сертифицированных <sup>1</sup> гостиниц	3	9	4
Средний уровень загрузки за 2 кв. 2012 г., %	54%	54%	53%
Средняя цена продажи номера за 2 кв. 2012 года (ADR*), руб./сутки	6 100	5300	3 000

<sup>1</sup> В соответствии с приказом Минспорттуризма РФ от 25 января 2011 года N35 «Об утверждении порядка классификации объектов туристической индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи»

## Предложение

По итогам 2 кв. 2012 г. общий объем предложения рынка гостиничной недвижимости г. Краснодара (сертифицированных и не сертифицированных объектов) составил 96 средств размещения с общим номерным фондом 3 347 номеров. Из них на качественное предложение (категории 3-5\*) приходится 1 904 номер.

Во 2 кв. 2012 г. в Краснодаре не было введено качественных средств размещения. Среди основных событий можно отметить перенос сроков ввода в эксплуатацию Hilton Garden Inn Krasnodar на осень текущего года. Ранее объект планировали сдать в 1 кв. 2012 г. Кроме того, было заявлено о строительстве нового объекта — гостинично-ресторанного комплекса Dream City (будет расположен рядом с новым дворцом бракосочетаний «Екатерининский зал»). Срок сдачи в эксплуатацию — 2013 г. (данные по количеству номеров не известны, на данный момент открыт только ресторан).

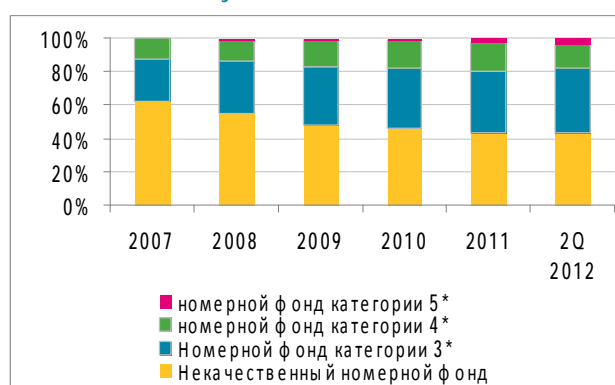
По-прежнему наблюдается тенденция увеличения количества сертифицированных средств размещения, в соответствии с приказом Минспорттуризма России от 25 января 2011 г. N 35. Сейчас в городе 23 сертифицированных гостиницы. Некоторые гостиницы прошли повторную<sup>2</sup> сертификацию (отель «Платан Южный» категории 4\*). Совокупный номерной фонд сертифицированных гостиниц составил 925 номеров. На конец 2 кв. 2012 г. в Краснодаре сертифицированы 3 отеля категории 5\*, 9 отелей — 4\*, 4 отеля категории 3\*, 4 отеля категории 2\* и 3 «мини-отеля».

На Рисунке 1 показана тенденция снижения некачественного номерного фонда в городе и рост числа качественных объектов категории

3-5\*. Это связано как с вводом новых объектов в первом квартале текущего года, так и перераспределением классности существующего предложения в результате введения обязательной классификации средств размещения на территории всего Краснодарского края.

Рисунок 1. Изменение структуры номерного фонда за период 2007-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer



В структуре номерного фонда к качественным объектам города (3-5\*) относится 57% номерного фонда, что составляет 1 904 номера, 43% номерного фонда представлено некачественным предложением (2\* и ниже).

Среди основных тенденций 2 кв. 2012 выделим:

- рост сертифицированных средств размещения;
- снижение деловой активности в городе в летний период, вместе с ним скачки в заполняемости гостиниц города.

<sup>2</sup> После прохождения классификации выдается сертификат сроком на 5 лет, затем нужно пройти процедуру повторно.

Всего в Краснодаре на разной стадии строительства находятся 9 гостиничных объектов.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, во 2 пол. 2012 г. в Краснодаре будет введено в эксплуатацию 2 гостиницы: Hilton Garden Inn Krasnodar категории 4\* и «Пангра» категории 3\*. С учетом реализации заявленных проектов, общий номерной фонд города к концу года может составить 3 612 номеров, из которых к качественному предложению будет относиться 2 169 номеров.

Рисунок 2. Динамика изменения объема качественного номерного фонда за период 2008-2012 г.

Источник: GVA Sawyer



## Спрос

По итогам 2 кв. 2012 года средний уровень загрузки гостиниц Краснодара незначительно вырос и находится на уровне 54%.

Во 2 кв. 2012 г. можно было наблюдать некоторые скачки в заполняемости средств размещения. Если в начале и середине периода уровень загрузки заметно вырос и составлял порядка 70%, то к концу периода он снизился до 54% (незначительно выше, чем в первом квартале текущего года). Низкие показатели загрузки связаны с временными периодами, со снижением деловой активности, увеличенным числом выходных дней и отпусков. Как правило, в это время число бизнес-мероприятий сокращается, что отражается на загрузке средств размещения.

Показатели загрузки гостиниц категории 4-5\* находятся на уровне 54\*, категории 2-3\* немного ниже 53% (см. таблица 1).

В апреле-мае 2 кв. 2012 г. в Краснодаре прошло около 15 специализированных выставок. По прогнозам GVA Sawyer, уровень загрузки начнет расти в осенний период, за

счет увеличения деловых мероприятий в городе.

В 3 кв. 2012 г. деловых мероприятий будет значительно меньше, по сравнению с прошедшим периодом (летом главная выставочная площадка города – «Краснодаэкспо» уходит на «каникулы»). Первая специализированная выставка — «Охота и рыбалка» намечена на сентябрь.

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 день выглядит следующим образом: деловой туризм – 91%; транзитный туризм – 3%; интенсив-туризм – 2%; спортивный туризм (соревнования) – 3%, познавательный туризм – 1%.

Таким образом, деловое сообщество является основной сферой ориентации гостиничных объектов Краснодара. В связи с этим качественные объекты пользуются большей популярностью, чем некачественные, что особенно заметно в период повышенной деловой активности.

## Финансовые условия

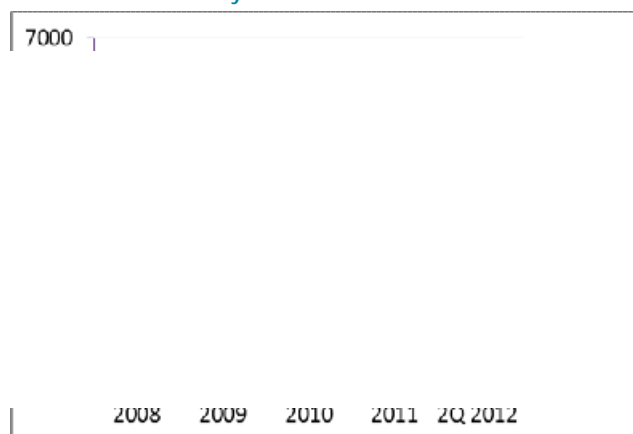
Во 2 кв. 2012 г. на рынке гостиничных услуг Краснодара произошла незначительная корректировка цен.

По итогам анализируемого периода, в единичных объектах категории 4-5\* наблюдалось небольшое увеличение цены проживания в стандартном номере. Однако в большинстве объектов высшей категории цены по-прежнему зафиксировались на уровне 1 кв. 2012 г.

По итогам 2 кв. 2012 г., в гостиницах категории 3\* стоимость проживания в двухместном стандартном номере (при двухместном размещении) находится в пределах от 2 000 до 5 500 руб./сутки (с учетом НДС, с завтраком); категории 4\* - от 2 500 до 7 300 руб./сутки, категории 5\* - от 4 900 до 10 000 руб./сутки.

Во время проведения крупных деловых мероприятий: выставок, форумов, семинаров стоимость проживания в большей части гостиниц города, как правило, увеличивается от 5 до 20% (в зависимости от местоположения и категории объекта).

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



В 3 кв. 2012 г. в связи со снижением деловой активности в городе средняя стоимость проживания может снизиться на 5-10%. Некоторые средства размещения будут предлагать клиентам скидки и формировать специальные предложения.

## GVA Worldwide

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

## Контакты GVA Sawyer

### 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 8, офис 309  
Т: +7 (495) 797-4401

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