

Краткий обзор
рынка
гостиничной
недвижимости
Краснодара

3 кв. 2012



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 3 кв. 2012 г. на рынке гостиничной недвижимости г. Краснодара появилось 4 новых объекта с общим количеством номеров 113 штук. Среди них две гостиницы уже прошли сертификацию и получили статусы – 4* и 3*.

В городе продолжается строительство нескольких крупных объектов (Hilton, Marriot и д.р.). Было заявлено о строительстве нового объекта – гостиничного комплекса в составе МФК категории пять звезд на 198 номеров по ул. 40-лет Победы. Кроме того, компания ЗАО «Лафер-Юг» заявила о намерении реализовать проект 16-18 этажного гостинично-делового комплекса в рамках реконструкции центральной части города. В 2010 г. компания уже заявляла о строительстве данного объекта, но сроки реализации переносились.

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Краснодара по итогам 3 квартала 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 3 кв. 2012 г.	115	587	1173
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 3 кв. 2012 г.	0	30	69
Количество сертифицированных ¹ гостиниц	3	10	9
Средний уровень загрузки за 3 кв. 2012 год, %	56%	56%	54%
Средняя цена продажи номера за 3 кв. 2012 года (ADR*), руб./сутки	6 100	5 300	3 000

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 3 кв. 2012 г. общий объем предложения рынка гостиничной недвижимости г. Краснодара (сертифицированных и не сертифицированных объектов) составил 100 средств размещения с общим номерным фондом 3 465 номеров. Из них на качественное предложение (категории 3-5*) приходится 1 875 номеров.

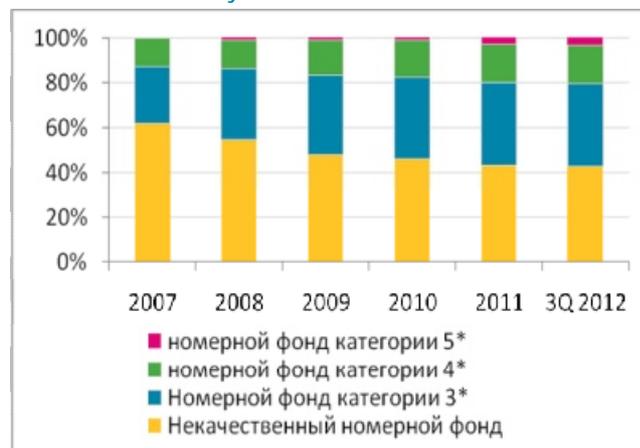
В 3 кв. 2012 г. в Краснодаре было введено 4 объекта, из них три гостиницы можно отнести к качественному предложению (Resident, «Палермо», Via Sacra). Гостиницы Resident и Via Sacra часть номеров введут в эксплуатацию в 4 кв. 2012 г. (всего 44 номера).

По-прежнему наблюдается тенденция роста сертифицированных средств размещения. Сейчас в городе 26 классифицированных гостиниц. Их совокупный номерной фонд составляет 1003 номера. Таким образом, на конец 3 кв. 2012 г. в Краснодаре сертифицированы 3 отеля категории 5*, 10 отелей — 4*, 5 отелей категории 3*, 5 отелей 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, 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 1 875 номеров, 43% номерного фонда представлено некачественным предложением (2* и ниже).

Среди основных тенденций 3 кв. 2012 выделим:

- рост сертифицированных средств размещения;
- рост девелоперской активности.

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

Среди основных событий 3 кв. 2012 г. можно отметить подписание соглашения в рамках инвестиционного форума «Сочи-2012», согласно которому в городе планируется строительство нового многофункционального комплекса, включающего гостиницу категории 5*. Объект будет расположен на ул. 40-лет Победы. Гостиница будет рассчитана на 198 номеров (оператор пока не определен). Здесь также разместятся кафе, рестораны, магазины и спортивно-оздоровительные объекты. Кроме того, ЗАО «Лафер-Юг» озвучила планы по реализации проекта 16-18 этажного гостинично-делового

комплекса в рамках реконструкции центральной части города (характеристики проекта пока неизвестны). В 2010 г. компания планировала начать строительство объекта, однако сроки реализации неоднократно переносились.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в 4 кв. 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 3 730 номеров, из которых к качественному предложению будет относиться 2 184 номера.

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

Источник: GVA Sawyer



Спрос

По итогам 3 кв. 2012 года средний уровень загрузки гостиниц Краснодара немного вырос и находится на уровне 55%.

В 3 кв. 2012 г. заполняемость объектов постепенно росла по мере роста деловой активности в городе, особенно в сентябре. Невысокие показатели загрузки связаны с временными периодами. В зимнее и летнее время года это связано 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.

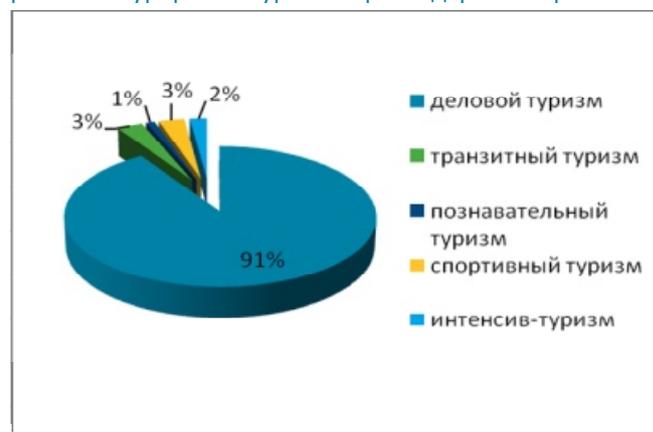
Показатели загрузки гостиниц категории 4-5* находятся на уровне 56%, категории 2-3* немного ниже 54% (см. таблица 1).

В июле-сентябре 3 кв. 2012 г. в Краснодаре прошло всего несколько специализированных выставок. По прогнозам GVA Sawyer, с октября месяца уровень загрузки начнет расти, за счет многократного увеличения деловых мероприятий в городе.

В 4 кв. 2012 г. деловых мероприятий будет значительно больше, по сравнению с прошедшим периодом, поскольку главная выставочная площадка города – «Краснодаэкспо» начнет работу в полноценном режиме.

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

Финансовые условия

В 3 кв. 2012 г. на рынке гостиничных услуг Краснодара цены на проживание остались на прежнем уровне. Некоторые объекты делали небольшие скидки 5-10%.

В 3 кв. 2012 г. деловая активность в городе была снижена, поэтому роста цен в гостиницах города не наблюдалось.

По итогам анализируемого периода, в единичных объектах категории 4-5* наблюдалось снижение цен на стандартные номера в районе 10%. Однако в большинстве объектов высшей категории цены по-прежнему зафиксировались на уровне 2 кв. 2012 г.

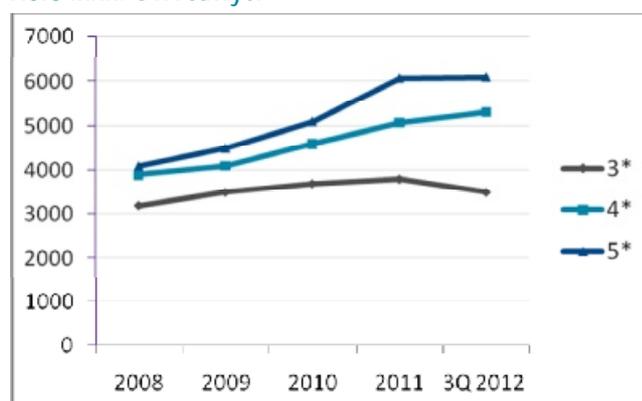
По итогам 3 кв. 2012 г., в гостиницах категории 3* стоимость проживания в двухместном стандартном номере (при двухместном размещении) находится в пределах от 2 000 до 5 500 руб./сутки (с учетом НДС, с завтраком); категории 4* - от 2 500 до 7 300 руб./сутки, категории 5* - от 4 900 до 10 000 руб./сутки.

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).

гостиничных объектов Краснодара. В связи с этим качественные объекты пользуются большей популярностью, чем некачественные, что особенно заметно в период повышенной деловой активности.

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

Источник: GVA Sawyer



В 4 кв. 2012 г. в связи с ростом деловой активности в городе средняя стоимость проживания может вырасти на 5-20%. С вводом новых качественных объектов (Hilton, Пангра), конкуренция на рынке усилится, что может подтолкнуть собственников к более гибкой ценовой политике в периоды пониженной деловой активности в городе.

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

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 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com