



Рынок
гостиничной
недвижимости
Красноярска
2013-2014

Базовая информация

В городе работают 28 организаций гостиничного типа, имеющих 2 тыс. номеров на 2,9 тыс. мест. По числу мест в отелях на тысячу жителей город значительно отстаёт от многих других миллионников.

На текущий момент среди действующих отелей под управлением международных марок единственный Hilton Garden Inn (259 номеров, ул. Молокова, инвестиции в проект – 2,5 млрд руб). Его открытие в январе 2014 г – вероятно главное событие гостиничного рынка города.



В городе только две сертифицированные трехзвездочные гостиницы — «Октябрьская» и «Красноярск».

Таблица1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости в 2013г.

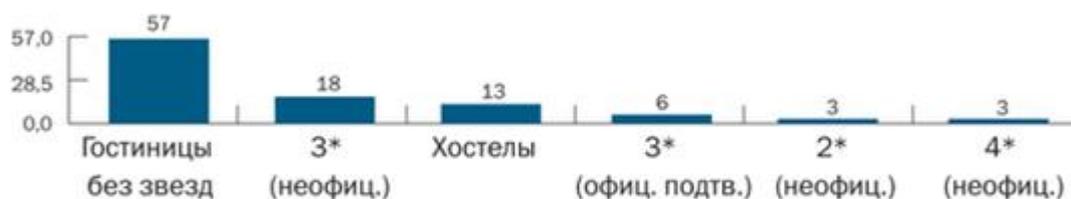
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	4*	3*
Средняя продолжительность пребывания, дней	1,5 - 2	2 - 2,5
Количество сертифицированных гостиниц на конец 2013 г. ¹	1	2
Средний уровень загрузки, %	60%	54%

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).

Структура отелей Красноярска, в % (по данным на апрель 2014г.)

Источник: GVA Sawyer, www.bookings.com



В 2013 г. объем гостиничного рынка Красноярского края составил 1,5 млрд. руб. и увеличился на 15% по сравнению с 2012 г. Рост является незначительным: число деловых мероприятий, способствующих росту бизнес-туристов, за 2013 год практически не увеличилось, предпосылок для развития въездного рекреационного туризма нет.

Предложение

Отелей категории 5 * в городе нет.

Основная часть гостиниц, открывшихся в последние годы небольшие и несетевые предприятия (до 100 номеров): «Дом-Отель» (92 номера), «Такмак SPA Отель» (83 номера), «Яхонт-плюс» (59 номеров), «Метелица» (37 номеров), «Купеческий» (19 номеров), Soft_Hotel (25 номеров открылся в 2013 г.) и др.



Лидеры рынка по продажам гостиницы «Красноярск», «Сибирь» и «АМАКС Сити Отель» (бывшая гостиница «Турист»).

Новое предложение

Стимулом развития рынка становится подготовка к Универсиаде 2019 г. В активную фазы соответствующие проекты войдет в период 2015-2018гг.

В категории 5 звезд рынок пополнится следующими объектами (срок сдачи – 2015 г)

- Marriott на 216 номеров, будет расположен на левом берегу Енисея возле центра "Лексус-Красноярск". Оператор проекта со стороны Красноярска ОАО "Крепость-отель".
- Бутик-отель цепочки «Small Luxury Hotels на 65 номеров на ул. Сурикова, 18-20 (реконструкция). Среди услуг конференц-залы, спа, бассейн. Объем инвестиций составит около 10-15 млн. евро.
- Компания «Сибагропромстрой» — презентовала проект отеля 5* на 200 номеров, расположен он будет на Театральной площади. Вопрос, под каким брендом будет работать гостиница, еще не решен.

В категории 4 и 3 звезды отмечаем следующие объекты:

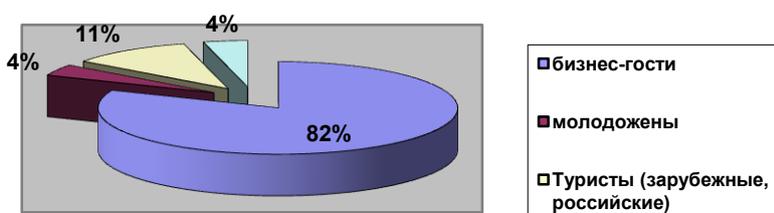
- В центре города рядом с гостиницей «Красноярск» (ул. Карла Маркса) началось возведение двух отелей— Ibis и Novotel. Инвестором выступает турецкая компания «КАЙИ Груп». Ibis (категория 3+) рассчитан на 112 номеров, Novotel (категория 4+) — 92 номера. По предварительным подсчетам инвестиции в проект составят 45-60 млн. евро. Строительство планируют завершить в 2015 году.
- Компания "Сибнефто" начала строительство административно-гостиничного комплекса (отель 4*) на набережной реки Кача по ул. Игарская. Первое здание планируют построить к 2016 г.
- На территории бывшего рынка «Новая Взлётка» планируется строительство 16-этажной гостиницы 3* на 430 мест. Срок строительства 2014-2015г.г.

Спрос

Гостиницы преимущественно зарабатывают на бизнес-туристах: 82% от числа постояльцев. Рост на 9% по сравнению с 2012 г..

Рис. 1 Структура гостей по целям проживания

Источник: GVA Sawyer



Средняя загрузка гостиниц в 2013 г. составила 51% (для сравнения: 2012 г. — 55%).

Финансовые условия

В течение 2013 г. стоимость проживания выросла в среднем на 10% (т. е. в пределах инфляции) и составила 3 900 руб. при одноместном размещении.

П состоянию на середину 2014 г. стоимость проживания в отелях категории 3* в одноместном стандартном номере колеблется от 2 500 до 4600 руб./сутки (включая НДС, с завтраком); в категории 4* - от 3800 до 5900 руб./сутки.

Таблица 2. Средняя цена проживания в номерах гостиниц категории 2-4*, руб./сутки.

Источник: GVA Sawyer

Название отеля	Средняя стоимость номера в 2013 г., тыс. руб.
Гостиница "Красноярск" 3*	4 480
Гостиница "Сибирь"	4 130
"АМАКС Сити Отель"	3 250
"Восток"	2 230
Гостиница "Октябрьская" 3*	5 460
"Дом Отель"	6 500
"Такмак SPA Отель"	4 700
"Метелица"	5 900
"Яхонт-плюс"	4 065

Основные тенденции рынка

- Продолжающееся строительство нескольких крупных гостиниц международных брендов, после ввода которых, номерной фонд города вырастет более чем на 1500 номеров. В значительной степени – это подготовка к Универсиаде 2019. Существенный рост конкуренции в 2016 г.
- Реконцепция гостиниц старой постройки (инвестиции до 10 до 15% годового оборота). За последние несколько лет эта тенденция коснулась почти половины отелей, открывшихся в 60-х-70-х годах прошлого века, или начавших работать после 2000-х.
- Рост числа малых форматов — мини-отелей, гостиниц в квартирах.
- Увеличение доли отелей в составе многофункциональных комплексов (строящиеся объекты) как инструмент диверсификации рисков и повышения доходности.