

A high-angle, wide shot of a grand, ornate hotel lobby. The space is characterized by a black and white checkered floor, multiple levels of balconies with decorative balustrades, and classical columns. A large, ornate chandelier hangs from the ceiling. The lighting is warm and focused, highlighting the architectural details. A blue semi-transparent vertical bar is on the left side of the image.

Краткий обзор  
рынка гостиничной  
недвижимости  
Краснодара, 1 кв. 2012 г.

# РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок гостиничной недвижимости г. Краснодара в 1 кв. 2012 г. продолжил активное развитие. Инвестиции, направляемые в данный сегмент рынка, идут на строительство новых объектов и реконструкцию уже существующих. 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 1 квартала 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (2-3*)
Количество номеров на конец 1 кв. 2012 г.	115	477	1312
Количество введенных в эксплуатацию номеров за 1 кв. 2012 г.	0	0	174 <sup>1</sup>
Количество сертифицированных <sup>2</sup> гостиниц	3	8	6
Средний уровень загрузки за 1 кв. 2012 год, %	53%	53%	55%
Средняя цена продажи номера за 1 кв. 2012 года (ADR*), руб./сутки	6 100	5300	3 000

<sup>1</sup> По оценке GVA Sawyer, данные средства размещения отнесены в категорию 2-3\*, однако официальная сертификация этих объектов будет проведена ориентировочно до конца 2012 г.

<sup>2</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 данным за 1 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.

По итогам 1 кв. 2012 г. в Краснодаре было открыто 7 качественных средств размещения с общим номерным фондом 174 номера. Новые объекты можно отнести к категории 3\*. Кроме того, в 1 кв. 2012 г. открылся один мини-отель. Половина новых объектов подала заявки на прохождение сертификации.

Количество сертифицированных средств размещения увеличилось с 14 до 20 объектов, совокупный номерной фонд которых составил 845 номеров. В городе появилась еще одна гостиница категории 5\* (сертификацию прошел гостинично-развлекательный комплекс «Троу»). Таким образом, на данный момент в Краснодаре сертифицированы 3 отеля категории 5\*, 8 отелей — 4\*, 4 отеля категории 3\*, 4 отеля категории 2\* и один «мини-отель».

Стоит отметить, что в городе появился первый сертифицированный объект категории «мини-отель»<sup>3</sup> (отель «Марсель» на 14 номеров). Данная тенденция пришла из Сочи, где аналогичных объектов уже более 50. Таким образом, отель «Марсель» в Краснодаре вошел в общий список сертифицированных объектов, однако по характеристикам данной категории не относится к качественным средствам размещения.

<sup>3</sup> Категория «мини-отель» была утверждена приказом Министерства спорта, туризма и молодежной политики РФ от 25 января 2011 г. № 35.

Данные Рисунка 1 показывают тенденцию 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 1 904 номера, 43% номерного фонда представлено некачественным предложением (2\* и ниже).

Среди основных событий 1 кв. 2012 г. стоит отметить завершение реконструкции гостиницы «Интурист» (244 номера), которая получила сертификат категории «четыре звезды». Вложения в реконструкцию составили 600 млн рублей, инвестор планирует окупить их в течение 4,5–5 лет.

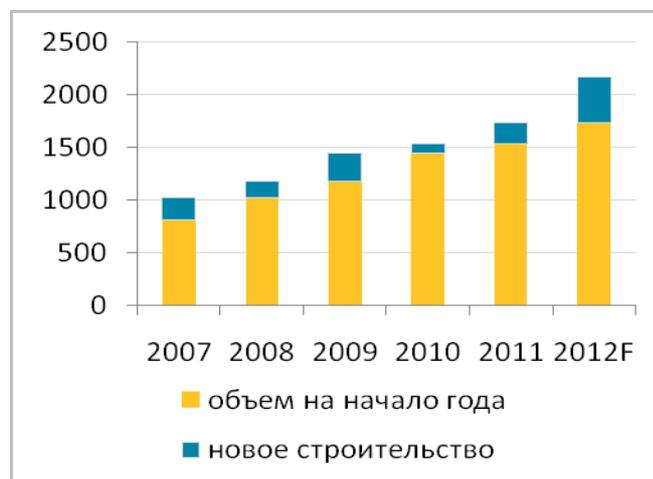
Кроме того, Юго-Западный банк Сбербанка России и ГК «Европа-Инвест» подписали соглашение о финансировании проекта по строительству гостиничного комплекса Marriott в Краснодаре. Общий планируемый объем финансирования составит 2,9 млрд рублей.

Всего в Краснодаре на разной стадии строительства находятся 8 гостиничных объектов.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в 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 относится 2 169 номеров.

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

Источник: GVA Sawyer



## Спрос

По итогам 1 кв. 2012 года средний уровень загрузки гостиниц Краснодара снизился на 1-1,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 53%.

Такая ситуация связана, прежде всего, с появлением новых объектов и перераспределением спроса на эти объекты.

Среднегодовая загрузка всех средств размещения Краснодара по итогам 2011 г. находилась на уровне 60%. Более низкие показатели загрузки в зимний период связаны со снижением деловой активности и увеличенным числом выходных дней, когда большая часть населения занята подготовкой к новогодним праздникам. Аналогичная ситуация происходит в летний период, когда наступает период отпусков. Как правило, в зимнее и летнее время, число деловых мероприятий сокращается.

При этом показатели загрузки гостиниц категории 2-3\* немного выше показателей объектов категории 4-5\* (см. таблица 1). Это связано с тем, что в анализируемый период гостиницы 2-3\*, чтобы привлечь клиентов,

делали скидки на проживание в размере 10-15%, а некоторые отели заключали контракты с различными компаниями на долгосрочное проживание своих специалистов.

В 1 кв. 2012 г. в Краснодаре прошло только два наиболее значимых деловых мероприятия: агропромышленная выставка «ЮГАГРО» и международная строительная выставка «YugBuild».

Эксперты GVA Sawyer прогнозируют рост уровня загрузки в 2012 г. за счет проведения деловых мероприятий в городе. Во время проведения бизнес мероприятий и выставок уровень загрузки в краснодарских гостиницах традиционно увеличивается и в среднем по городу достигает 90-95%. Заполняемость качественных объектов близка к 100%, поэтому бронировать номера рекомендуется за два месяца до начала мероприятия.

Во 2 кв. 2012 г. ожидается проведение 15 специализированных выставок. Среди них наиболее масштабные выставки: «Прибыльное гостеприимство», Vinorus.Vinotech, CleanExpo, BEAUTY SHOW

Краснодар, «Свадебный салон», «Дни поля ЮГАГРО».

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%.

**Рисунок 3.** Структура туристического потока в г. Краснодар

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



## Финансовые условия

В 1 кв. 2012 г. на рынке гостиничных услуг Краснодара произошла незначительная корректировка цен.

В единичных объектах категории 4-5\* наблюдалось небольшое увеличение цены проживания в стандартном номере. Однако в большинстве объектов высшей категории цены остались на прежнем уровне.

В гостиницах категории 3\* наблюдалось снижение цен в среднем по городу на 5%, поскольку некоторые объекты предлагали скидки на проживание в стандартных номерах в размере 10-15%.

По итогам 1 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

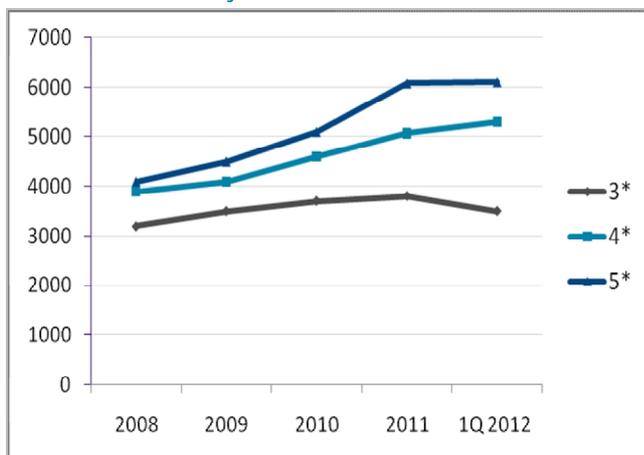
Таким образом, деловое сообщество является основной сферой ориентации гостиничных объектов Краснодара. В связи с этим качественные объекты пользуются большей популярностью, чем некачественные, что особенно заметно в период повышенной деловой активности.

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



Во 2 кв. 2012 г. в связи с увеличением деловой активности в городе и проведением большого числа деловых мероприятий (выставок, бизнес-форумов), средняя стоимость проживания увеличится на 5-10%.

## 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)