

Краткий обзор
рынка гостиничной
недвижимости
Краснодара, 2011 г.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Краснодара по итогам 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория(4-5*)	Средняя категория(2-3*)
Количество номеров сертифицированных гостиниц на конец 2011 г.	321 ¹	175
Введено номеров в 2011 г.	69	0
Средний уровень заполняемости, %	60%	56%
Средневзвешенные цены, с учетом НДС (без завтраков)	6075 руб./за стандартный номер в сутки	3100 руб./за стандартный номер в сутки

Итоги 2011 года показали, что рынок гостиничной недвижимости г. Краснодара вступил в фазу активного развития. Инвестиции, направляемые в данный сегмент рынка, идут на строительство новых объектов и реконструкцию уже существующих. На данный момент основной поток туристов 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*.

Более высокий показатель уровня доходности гостиничных объектов категории 4-5* приводит к сокращению срока их окупаемости на 2-4 года (в сравнении с объектами других категорий). В настоящее время средний срок окупаемости объектов категории 3* составляет от 8 до 12 лет, а 4-5* - от 5 до 8 лет. Это относится к качественным объектам, расположенным в центре города. Впоследствии ситуация будет меняться по мере насыщения рынка объектами категории 4-5*, а экономика гостиничных объектов будет соответствовать общероссийским трендам, где срок окупаемости объектов 3* составляет 8-10 лет, 4-5* - от 10 до 12 лет. На данный момент в городе реализуется ряд крупных проектов с участием таких компаний как ООО «КЕСКО», ООО «Европа-Инвест», Marriott International, ООО «Пангра». В 2011 году была введена в эксплуатацию вторая в Краснодаре гостиница категории 5* – Rimar Hotel. В настоящее время идет строительство и других крупных объектов категории 4-5*, которые будут сданы в ближайшие два года (Hilton, Marriott и др.).

¹ В таблице указан номерной фонд гостиниц, прошедших сертификацию.

Предложение

По итогам 2011 г. общий объем предложения рынка гостиничной недвижимости г. Краснодара (сертифицированных и не сертифицированных гостиниц) составил 85 объектов размещения с номерным фондом 2885 номеров (данные администрации несколько отличаются - 2 250 номеров и 67 объектов размещения).

На сегодняшний день сертифицированных средств размещения в городе — 14, совокупный номерной фонд которых насчитывает 496 номеров. В городе два отеля категории 5* — «Атон» (19 номеров) и гостиница Rimar Hotel (69 номеров), которая открылась в 4 квартале 2011 г. 7 гостиниц имеют категорию 4* — Red Royal, Genoff, «Премьер Отель» и «Пирамида», «Уют», «Иностранец», Savoy-Petit (совокупно - 233 номера). Отели с категорией 3* — «Оазис», «Юг» и «Карамболь» (87 номеров), 2* — мотель «Южный» и «Огонек» (88 номеров).

К неклассифицированным средствам размещения относится 71 объект (гостиницы и мини-отели), с общим номерным фондом 2389 номеров. В их число входят такие крупные объекты размещения как «Интурист», «Москва», «Кавказ», бизнес-отель «Форум», «Платан Южный» и другие.

К качественным объектам (3-5*) относится 57% номерного фонда, что составляет 1633 номера, 43% номерного фонда представлено некачественным предложением. Данные Диаграммы 1 показывают тенденцию снижения некачественного номерного фонда в городе и рост числа качественных

объектов категории 4-5*. В ближайшие два года такая тенденция сохранится.

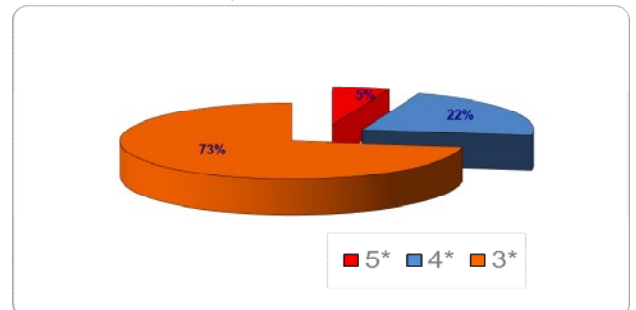
Диаграмма 1. Структура номерного фонда по категориям

Источник: GVA Sawyer



Диаграмма 2. Структура качественного гостиничного фонда г.Краснодара по категориям звезд, гостиниц

Источник: GVA Sawyer



В ближайшие три года объем гостиничного рынка в Краснодаре будет расти. На данный момент на стадии строительства находятся объекты, представленные в таблице 2.

Кроме перечисленных объектов существуют соглашения по другим проектам. На Сочинском инвестиционном форуме в сентябре 2011 городская администрация подписала соглашение с московской компанией «БЭЛ Девелопмент» о строительстве в Краснодаре двух гостиниц с общим номерным фондом 310 номеров.

Таблица.2. Гостиничные объекты на стадии строительства в Краснодаре
Источник: GVA Sawyer

Название	Категория	Количество номеров	Расположение	Срок сдачи
Marriott	5*	311	ул.Красная/ул.Длинная	2013 (ноябрь)
Hilton Garden Inn Krasnodar	4*	165	ул. Красная/ул.Мира (на месте гостиницы «Центральная»)	конец 2011 - начало 2012
«Пангра»	3*	100	ул. Кубанская Набережная, 37	2011
МФК «Development Plaza»	-	190	ул. 40 лет Победы/ул.Московская	проект «заморожен»
«Динамо»	4*	162	ул. Красная/ул.Гаврилова	не определен
«Немецкая деревня «Екатерина Великая»	-	-	Западный ближний обход (вблизи пос.Колосистый)	не определен
Rinaldi	3*	12	ул.Монтажников/ул.Дальняя	не определен
Гостиничный комплекс рядом с гостиницей «Люкс-Платан»	-	-	ул. Пушкина	не определен
Гостиница	-	282	ул. Орджоникидзе/ул. Суворова	не определен

Предварительно застройщик «БЭЛ Девелопмент» рассматривает два участка: на территории стадиона «Труд» (0,5 гектар) и рядом с Краснодарским аэропортом. Кроме того, рассматривается вариант строительства еще одной гостиницы, в районе пересечения улиц Постовой и Коммунаров.

В ближайшие два года номерной фонд Краснодара вырастет на 576 номеров, благодаря сдаче объектов Marriott, «Пангра» и Hilton.

Диаграмма 3. Динамика роста номерного фонда средств размещения г. Краснодара
Источник: GVA Sawyer



Спрос

Структура туристического потока в городе на сегодняшний день выглядит следующим образом: деловой туризм – 91%; транзитный туризм – 3%; интенсив-туризм – 2%; спортивный туризм (соревнования) – 3%, познавательный туризм – 1%.

Диаграмма 4. Структура туристического потока в г. Краснодар

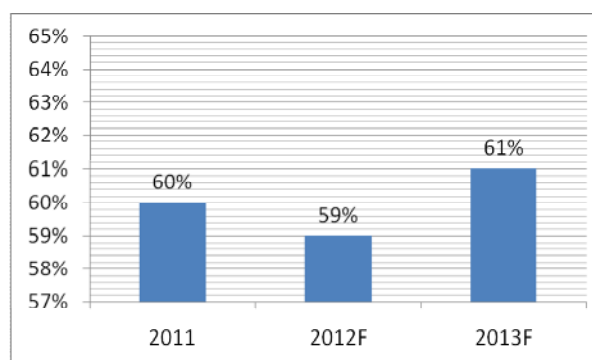
Источник: GVA Sawyer. Департамент комплексного развития курортов и туризма Краснодарского края



По данным Департамента комплексного развития курортов и туризма Краснодарского края, в 2010 г. Краснодар с целью туризма посетило более 1 млн. человек. Основным фактором, оказывающим существенное влияние на спрос, является проведение открытых выставок, форумов и других бизнес-мероприятий. Основным центром притяжения является выставочный центр «Краснодаэкспо», на территории которого ежегодно проводится 20 мероприятий, в том числе международного уровня. Ядром притяжения также является местная и краевая администрации, которые проводят различные мероприятия в рамках подготовки к Олимпиаде в Сочи 2014 года, ЧМ по футболу 2018 года, этапу «Формулы 1».

Среднегодовая наполняемость всех средств размещения находится на уровне 60%. Во время деловых мероприятий, выставок и форумов, которые проходят в период с марта по июнь и с сентября по ноябрь, заполняемость качественных объектов близка к 100% (бронировать номера рекомендуют за 2 месяца до мероприятия).

Диаграмма 5. Существующий и прогнозируемый уровень загрузки средств размещения г. Краснодар
Источник: GVA Sawyer



По итогам 2011 года уровень загрузки гостиниц города составил 60%.

В 2012 году за счет роста туристического потока в пределах на 5-7% и ввода на рынок нового предложения, часть спроса перераспределится между существующими и новыми гостиницами, что приведет к небольшому снижению уровня загрузки объектов.

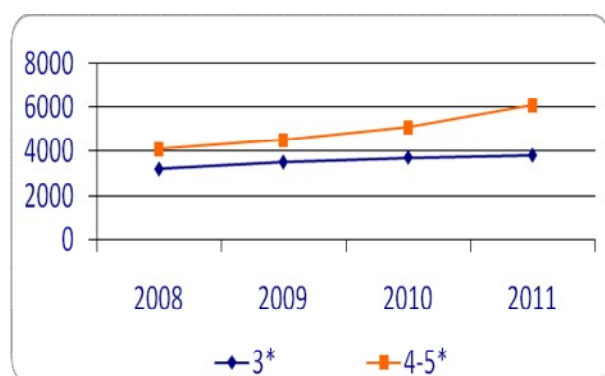
В 2013 году в связи с подготовкой к предстоящим событиям в крае, таким как зимняя Олимпиада в Сочи и этапа «Формулы 1», туристический поток будет расти, что повысит уровень заполняемости объектов. Однако, в связи с открытием гостиницы Marriott в Краснодаре, этот рост будет не очень существенным.

Финансовые условия

В целом стоимость проживания в гостиницах г. Краснодара изменяется один раз в начале года и зависит от категории гостиницы и типа номера. В гостиницах категории 3* стоимость проживания в двухместном стандартном номере (при двухместном размещении) находится в пределах от 2100 до 5 500 руб./сутки, категории 4* - от 2 500 до 7 300 руб./сутки, категории 5* - от 4500 до 10 000 руб./сутки.

Диаграмма 6. Средневзвешенные цены на проживание в гостиницах категории 3* и 4-5*, руб./сутки

Источник: GVA Sawyer



Во время проведения крупных деловых мероприятий: выставок, форумов, семинаров (Южный Архитектурно-строительный форум, Международный агропромышленный форум «ЮГАГРО», YugBuild, автомобильный форум «MOBI» и др.), стоимость проживания в некоторых гостиницах города может увеличиваться от 5 до 20% (в зависимости от местоположения и категории объекта).

В связи с появлением нового объекта на рынке – гостиницы Rimar Hotel, наблюдался скачок цен в гостиницах категории 4-5*. Как отмечалось ранее, данный сегмент наиболее популярен среди деловых туристов города, которые занимают 91% от общего турпотока. В 2012 году объем заявленного строительства не изменит тенденции роста цен, так как не ликвидирует существующий на рынке дефицит. Однако рост будет небольшим на уровне 4-5%, так как часть спроса перераспределится между новыми и старыми гостиницами.

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. Николаямская, 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

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com