

ОБЗОР

РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. КРАСНОДАРА

май 2008 г.



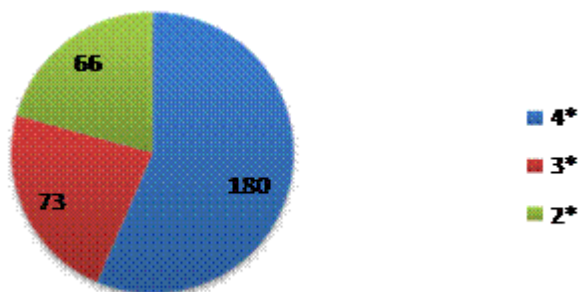
ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По нашим оценкам, рынок гостиничных услуг представлен 60 объектами, общий объем номерного фонда которых составляет 1 980 номеров. Гостиниц категории 5* в г. Краснодар нет. К категории 4* относятся 5 объектов: «Уют», «Red Royal», «Genoff», «Премьер Отель», «Пирамида», общий номерной фонд которых составляет 180 номеров. Категория 3* присвоена 3 объектам: «Оазис», «Юг», «Карамболь». Их суммарный номерной фонд — 73 номера. 2 объекта («Мотель Южный» и «Огонек») принадлежат к категории 2*, совокупный номерной фонд которых составляет 66 номеров. Общий объем номерного фонда сертифицированных гостиниц составляет 319 номеров.

Обеспеченность гостиничным номерным фондом на май 2008 г. составила 2,6 номеров на 1 000 жителей, что является достаточно низким показателем для активно развивающегося города.

Структура сертифицированного гостиничного фонда г. Краснодара по категориям звезд, май 2008, номеров



Общий номерной фонд существующих объектов категории 3* и 4*, прошедших сертификацию, май 2008, номеров

Название	Категория	Номерной фонд
«Уют»	4*	60
«Red Royal»	4*	40
«Genoff»	4*	28
«Премьер Отель»	4*	36
«Пирамида»	4*	16
«Оазис»	3*	26
«Юг»	3*	28
«Карамболь»	3*	19
Итого:		253

В стадии строительства в настоящий момент находятся 4 проекта, основные характеристики которых приведены ниже:

- «Ibis» (на месте гостиницы «Центральная»), расположенный в центральной части города на пересечении улиц Красная и Мира. Категория — 3*. Общая площадь — 7 000 кв. м. Срок сдачи — 2009 г.
- «Mariott» (на месте бывшего кинотеатра «Россия»), расположенный в центральной части города на пересечении улиц Красная и Длинная. Категория — 5*. Общая площадь — 3 500 кв. м. Срок сдачи — 2010 г.
- «Пангра», расположенная в центральной части города на ул. Кубанская Набережная (площадь Молодежная). Категория и срок сдачи не определены инвестором. Общая площадь — 3 317 кв. м.
- «Катерина-Сити Краснодар», расположенная на пересечении улиц Вишнякова и Ставропольская, представляет собой гостинично-офисный комплекс бизнес-класса. Категория — 4*. Общая площадь — 18 640 кв. м. Срок сдачи еще не определен инвестором.

Кроме того, есть ряд запланированных объектов, реализация которых еще не началась:

- Отель в рамках проекта застройки жилого района «Немецкая деревня Екатерина Великая». Категория — 3-4*. Срок сдачи не определен инвестором. Общая площадь — 5 000 кв. м.
- «Novotel» (на месте Первой городской больницы), расположенный в центральной части города на пересечении улиц Красная и Длинная. Категория — 4*. Общая площадь — более 10 000 кв. м. Срок сдачи еще не определен инвестором.
- Гостиница на месте спортивного комплекса «Динамо» на пересечении улиц Красная и Одесская. Категория — 5*. Общая площадь — 14 012 кв. м. Срок сдачи — 2013 г.

Общий номерной фонд планируемых объектов, май 2008, номеров

Название	Категория	Номерной фонд	Срок сдачи
«Novotel»	4*	250	н/д
Гостиница на месте «Динамо»	5*	162	2013
Отель в рамках проекта «Немецкая деревня Екатерина Великая»	3-4*	н/д	н/д
Итого:		412	

Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании MACON Realty. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

© MACON Realty. Адрес: 350002, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф. 34-35 Тел./факс: 861 210 20 05

E-mail: mail@macon-realty.ru Web: www.macon-realty.ru

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ

Стоимость проживания в гостиницах г. Краснодар, как правило, изменяется один раз в год. Во время проведения форумов, выставок и других бизнес-мероприятий стоимость в ряде гостиниц возрастает, в среднем, на 12%. Гостиничные объекты категории 3* и 4* предусматривают высокий уровень предоставляемых услуг и, соответственно, относительно высокую их стоимость.

Так, средняя стоимость проживания в объектах, прошедших сертификацию, в мае составила 2 919 руб. за стандартный номер в сутки, в то время как в марте она была на уровне 2 756 руб. за номер в сутки. Средняя стоимость за номер повышенной комфортности (люкс, апартаменты, пентхаус) в мае составила 14 088 руб. в сутки, в марте она была на уровне 14 050 руб. за номер в сутки.

Стоимость проживания, май 2008, руб. за номер в сутки

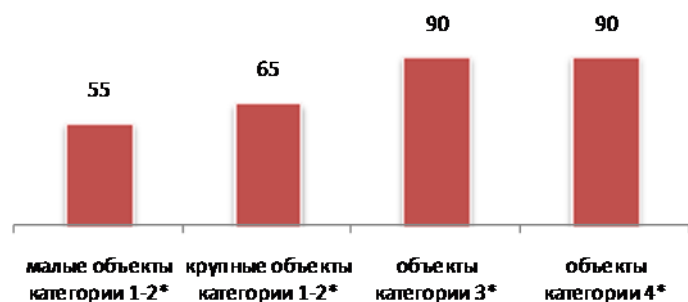
Название	Категория	Min стоимость	Max стоимость
«Уют»	4*	1 750	12 000
«Red Royal»	4*	4 900	18 300
«Genoff»	4*	3 500	45 000
«Премьер Отель»	4*	2 950	11 900
«Пирамида»	4*	3 250	9 800
«Оазис»	3*	1 800	4 500
«Юг»	3*	2 200	5 200
«Карамболь»	3*	3 000	6 000
Средняя стоимость за номер		2 919	14 088

Незначительное повышение обусловлено ростом цен в номерах таких отелей, как «Genoff» и «Карамболь».

СПРОС

Среднегодовая заполняемость номерного фонда Краснодара растет. В 2006 г. она составила 44%, в 2007 г. – около 65-70%. Среднегодовая заполняемость самой известной гостиницы Краснодара «Интурист» составляет 90%. Аналогичные показатели имеют и другие отели категории 3* и 4*. Гостиницы категории 1* и 2* характеризуются меньшей заполняемостью, особенно частные мини-отели, не обладающие развитой инфраструктурой и качественным номерным фондом, их среднегодовая заполняемость находится на уровне 50-55%. Что касается крупных объектов категории 2*, к которым относятся «Москва» и «Кавказ», то их среднегодовая заполняемость – 65%.

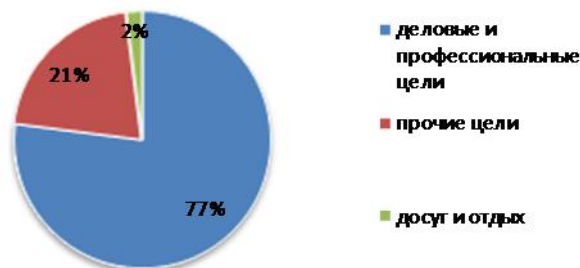
Среднегодовая заполняемость номерного фонда по категориям звезд, 2007, %



В целом, в настоящее время наблюдается дефицит гостиничных номеров. Наиболее остро он проявляется при проведении выставок, форумов и других бизнес-мероприятий.

Большая доля туристов, посещающих Краснодар в служебных целях, объясняется важной ролью Краснодара в политической, экономической, транспортной системах ЮФО и развитой деловой инфраструктурой города. В общем объеме спроса деловые поездки составляют 77%, досуг и отдых — 21%, прочие цели — 2%.

Структура спроса в гостиничном сегменте, май 2008, %



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

В мае 2008 г. никаких значимых событий на рынке гостиничной недвижимости г. Краснодар не произошло.

Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании MACON Realty. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

© MACON Realty. Адрес: 350002, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф. 34-35 Тел./факс: 861 210 20 05

E-mail: mail@macon-realty.ru Web: www.macon-realty.ru



MACON Realty

**Адрес: 350002, г. Краснодар,
ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф.34-35**

Тел./факс: 861 210 20 05

E-mail: mail@macon-realty.ru

Web: www.macon-realty.ru