

Обзор гостиничного рынка г. Сочи, 3 кв. 2008 г.

Демо-версия

Цель исследования.

Исследование текущей ситуации на рынке гостиничной недвижимости города в высшем сегменте 4-5* (анализ предложения, коммерческих условий и спроса). Установление наличия/отсутствия необходимости вывода на рынок новых объектов. При ее наличии определение ключевых параметров потенциальных новых объектов, необходимых рынку города, определить портрет потребителей.

По итогам работы Заказчик/Девелопер может принимать стратегические решения о вхождении в тот или иной сегмент рынка гостиничной недвижимости г. Сочи. Собственники объектов - корректировать имеющийся перечень услуг и элементов инфраструктуры, прогнозировать коммерческие условия.

Задачи исследования:

Исследование существующих, строящихся и проектируемых гостиничных комплексов категории 4-5* в соответствии с Российской системой классификации (см. Приложение№1). Мониторинг коммерческих условий на гостиницы в зависимости от сезона

При подготовке исследования использовались следующие методы:

1. Кабинетные исследования (открытой информации и баз данных, имеющихся у GVA Sawyer)
2. Аудит-мониторинг объектов качественной недвижимости
3. Опросы управляющих компаний, девелоперов, собственников объектов, туристических организаций, фокус-группы.
4. Мониторинг существующих статистических данных

Исследование проведено в 3 кв. 2008года.

Объем отчета - 30 стр. печатного текста

Отчет содержит 3 таблицы и 7 диаграмм

Краткая информация о существующих гостиничных комплексах содержит следующие данные:

- Адрес
- Сетевой оператор
- Структура комплекса
- Площадь территории
- Номерной фонд
- Типы номеров

- Пляж
- СПА
- Бизнес-услуги
- Платные услуги
- Бесплатные услуги

Краткая информация о реконструированных и строящихся гостиничных комплексах содержит следующие данные:

- Адрес
- Девелопер
- Концепция
- Площадь территории
- Площадь объектов
- Номерной фонд
- Срок реализации

Общее количество построенных гостиниц высшей категории в исследовании – 4 шт.

Строящихся и проектируемых – 8 шт.

Язык отчета – русский.

СОДЕРЖАНИЕ

1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЫНКА ГОСТИНИЦ Г. СОЧИ.....	2
1.1. Общие положения.....	2
1.2. Классификация средств размещения.....	3
1.3. Характеристика существующего предложения.....	4
1.4. Перспективы развития рынка гостиничных услуг.....	11
2. ХАРАКТЕРИСТИКА СПРОСА НА ГОСТИНИЧНЫЕ УСЛУГИ Г. СОЧИ.....	17
2.1. Спрос со стороны конечных потребителей.....	17
2.2. Спрос со стороны гостиничных операторов.....	24
3. СТОИМОСТЬ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ СОЧИ.....	26
Приложение №1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям.....	27
Приложение №2. Международная классификация гостиничных объектов по категориям.....	29
Приложение №3. Классификация гостиничных объектов по форматам.....	30

Список диаграмм

Диаграмма 1. Количество организаций по типам средств размещения.....	4
Диаграмма 2. Структура номерного фонда по типам средств размещения.....	4
Диаграмма 3. Сравнение общих по классам 4* и 5* минимальных, средних и максимальных площадей номеров (в кв. м).....	9
Диаграмма 4. Заполняемость номерного фонда г. Сочи (в %, по данным GVA Sawyer).....	17
Диаграмма 5. Распределение размещенных лиц по типам средств размещения.....	18
Диаграмма 6. Прогноз численности размещенных лиц в коллективных средствах размещения в Сочи, тыс. человек.....	19
Диаграмма 7. Динамика средних цен на номера для средств размещения классов 4* и 5* (в руб.).	26

Список таблиц

Таблица 1. Отличия средств размещения уровня 4 и 5* в Сочи.....	9
Таблица 2. Рост номерного фонда класса 5* в г. Сочи.....	14
Таблица 3. Количество туристов, посетивших Сочи (по информации Департамента комплексного развития курортов и туризма Краснодарского края и Росстат).....	18

Опираясь на данные Росстата, можно с уверенностью говорить о популяризации гостиниц как типа средств размещения в г. Сочи. В то время, как число организаций отдыха, пансионатов и турбаз с каждым годом сокращается, и число санаториев остается на прежнем уровне, количество гостиниц неуклонно растет. Текущее соотношение представлено на Диагр. 1 и Диагр.2. К 2007 году их число увеличилось на 27% по сравнению с предыдущим периодом, номерной фонд вырос на 23%. Такие показатели достигаются в основном за счет строительства небольших частных гостиниц.

...

На момент проведения исследования в Сочи насчитывалось ... официально сертифицированных средств размещения, в число которых входят гостиницы, пансионаты, санатории. Лишь 15% из них – объекты уровня 4-5 звезд. В городе насчитывается ... санаториев, ... пансионата и ... гостиницы класса 4* и ... санаторий и ... гостиница уровня 5*. Учитывая неофициально классифицированные объекты, в качестве высококлассных средств размещения можно рассматривать ... объекта класса 4 звезды и уже упомянутые ... объекта класса 5 звезд.

Наиболее значимые и высококлассные средства размещения г. Сочи представлены ниже:

...

Гранд Отель & SPA Родина, 5 звезд (официальная сертификация)



- Адрес: Центральный район, ул. Виноградная, 103
- Управляющая компания: ...
- Структура...
- Количество номеров: ...
- Типы номеров: ...
- Количество мест: **80**
- Площадь территории: **15 га**
- Пляж: собственный, лифт на пляж. Кабины для переодевания, душевые кабины, зоны для уединения («cabanas»), служба спасателей, летнее кафе, лодочная станция с пирсом, водные виды спорта и развлечений.
- **SPA: ...**
- Бизнес-услуги: ...
- Платные услуги: ...
- Бесплатные услуги...

...

Наиболее удачные гостиничные и санаторно-курортные объекты отличаются:

1. Возможность выбора номера на любой вкус, от небольшого однокомнатного до номера в отдельно стоящей вилле.
2. Благоустроенная собственная территория с продуманным озеленением, элементами ландшафтного дизайна, малыми архитектурными формами (возможно, фонтанами), наличие прогулочных зон, парковки для автомобилей.
3. Привлекательная и запоминающаяся архитектурная концепция.
4. ...

...

Федеральная целевая программа «Строительства Олимпийских объектов и развития Сочи как горноклиматического курорта», как было сказано в предыдущем разделе, включает множество проектов строительства различных средств размещения, в том числе и класса 4-5 звезд. Предполагаемый совокупный номерной фонд в качественных объектах в случае их реализации (за исключением отдельно упомянутого ранее Сочи-Плаза) составит ... единиц, из них ... или 30% номеров - класса 5 звезд. Однако, уточненные данные по большинству из этих проектов отсутствуют в каких-либо открытых источниках, что может свидетельствовать о невысокой степени их проработки и отдаленной перспективе реализации.

...

Ключевой количественной характеристикой спроса является заполняемость средств размещения. Последняя в большей степени зависит от туристической привлекательности региона или города. На ней также отражаются и непосредственно качество средств размещения и предлагаемых рекреационных услуг (и, в том числе, их соответствие потребительским ожиданиям).

Сочи является городом с ярко выраженной сезонностью спроса на гостиничные услуги, присущей курортным городам. Заполняемость средств размещения превышает 90% лишь с середины июля до конца августа, а также в период новогодних и рождественских каникул (см. Диагр. 4). ...

Диаграмма 1. Заполняемость номерного фонда г. Сочи (в %, по данным GVA Sawyer)

Однако, в отличие от других городов, Сочи имеет ряд преимуществ, которые могут привлекать туристов в низкий и средний сезоны:

— ...

Макроэкономический прогноз спроса, выполненный специалистами GVA Sawyer, показывает, что в ближайшие 2 года динамика спроса на гостиничные услуги в Сочи будет на уровне не более 103% в год. В 2010 г. произойдет ускорение до 106-107% в год, если стоимость отдыха будет конкурентной по сравнению со стоимостью отдыха на Среднем Востоке или Средиземноморье. После 2014 года в случае конкурентных цен следует ожидать роста численности отдыхающих не менее 110% в год.

...

Как показывают данные, полученные в ходе опроса, проведенного среди экспертов туристического рынка в ходе данного исследования, на сегодняшний день потребительские предпочтения по отношению к отдыху в Сочи (в качественных средствах размещения) такие:

Форма оплаты проживания. Наиболее востребованная форма оплаты проживания - полупансион, в меньшей степени востребованы «all inclusive» и полный пансионат (шведский стол), некоторые туристы предпочитают только включенный в стоимость завтрак. В Сочи всего 1

пансионат и одна гостиница, которые предлагают «all inclusive» («АкваЛoo» на 900 номеров в поселке Лoo и «Прометей-Клуб» на 311 номеров в центре Лазаревского, средние цены путевок - \$120 и \$220 в сутки соответственно).

Типы номеров. Предпочитаемый тип номеров – стандартные номера в основном корпусе. Также пользуются спросом двухкомнатные номера и номера «люкс». Для отдыхающих важно наличие балкона в номере. Коттеджами туристы интересуются в меньшей степени, это не массовый продукт. Однако, в Сочи мало гостиниц, которые предлагают коттеджи, из-за ограниченности земельных и финансовых ресурсов под строительство. В коттеджи селятся обычно 1- 2 семьи. Представители турагентств считают, что в будущем коттеджи будут востребованы.

Приложение №1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям

...

Приложение №2. Международная классификация гостиничных объектов по категориям

...

Приложение №3. Классификация гостиничных объектов по форматам