

Аналитический отчет

«Анализ гостиничного рынка, Сыктывкар, I кв. 2008 г.»

Демонстрационная версия

Аннотация:

Цель исследования.

Исследование текущей ситуации на рынке гостиничной недвижимости города (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 Сыктывкара. Собственники объектов - корректировать имеющийся перечень услуг и элементов инфраструктуры, прогнозировать коммерческие условия.

Задачи исследования:

Исследование существующих, строящихся и проектируемых гостиничных комплексов всех категорий 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)
3. Аудит-мониторинг объектов качественной недвижимости
3. Опросы управляющих компаний, девелоперов, собственников объектов, потребителей.
4. Мониторинг существующих статистических данных
5. Прогнозы спроса, предложения и коммерческих условий по рынку в целом, модели GVA Sawyer

Исследование проведено в I кв. 2008 года.

Объем отчета – 41 стр. печатного текста

Отчет содержит 19 таблиц и 14 диаграмм, 2 карты

Язык отчета – русский.

Полное оглавление:

1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.....	6
1.1	Макроэкономическая ситуация в России	6
1.2	Макроэкономическая ситуация в г. Сыктывкар.....	9
2	АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ НА РЫНКЕ	13
2.1	Анализ доходности рынка.....	13
2.2	Анализ инвестиционной активности	13
2.3	Анализ ключевых сделок	13
3	ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ РАЗВИТИЯ МЕСТНОГО РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	14
3.1	Анализ градостроительного регулирования города	14
3.2	Транспортная система города.....	14
3.3	Объекты, значимые для формирования турпотока в город	15
3.3.1	Объекты, значимые для познавательного/рекреационного туризма. Программы развития города.....	15
3.3.2	Объекты, значимые для делового туризма. Прогноз развития делового потенциала города. 16	
3.4	Зоны концентрации туристических потоков	16
4	АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	18
4.1	Существующий гостиничный фонд. Количественная характеристика	18
4.2	Планируемый гостиничный фонд. Количественная характеристика	20
4.3	Качественная характеристика предложения	20
4.4	Гостиничные операторы. Доля на рынке и перспективы развития.....	31
5	АНАЛИЗ СПРОСА	32
5.1	Динамика потока туристов	32
5.2	Показатели заполняемости.....	32
5.3	Корреляционный прогноз емкости рынка	32
5.4	Прогноз неудовлетворенного спроса.	33
5.5	Структура спроса.....	33
5.5.1	Деловой туризм	34
5.5.2	Рекреационный туризм.....	35
6	ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ГОСТИНИЧНЫМ ОБЪЕКТАМ.....	36
7	ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ.....	38
7.1	Анализ цен продажи номеров	38
7.2	Прогноз цены продажи номеров	38
	Приложение №1. Российская Классификация гостиничных объектов по категориям звездности ...	40

Приложение №2. Международная Классификация гостиничных объектов по категориям
звездности..... 42

Список таблиц

Таблица 1. Динамика основных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости.	5
Таблица 2. Прогноз основных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости	6
Таблица 3. Суверенные рейтинги России	8
Таблица 4. Динамика основных региональных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости г.Сыктывкар	9
Таблица 5. Прогноз основных региональных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости г.Сыктывкар	10
Таблица 6. Динамика предложения гостиничного фонда в период 2005 – 2008 гг.	17
Таблица 7. Динамика объема качественного предложения в период 2005-2008 гг.	18
Таблица 8. Динамика объема качественного предложения в период 2005-2008 гг. по категориям.	18
Таблица 9. Динамика изменения числа качественных объектов по вместимости.	20
Таблица 10. Динамика изменения этажности качественных объектов	21
Таблица 11. Динамика композиционного состава размещения качественных объектов	22
Таблица 12. Услуги, предлагаемые в гостиницах (инфраструктура для отдыха)	23
Таблица 13. Бизнес-услуги, предлагаемые в гостиницах	24
Таблица 14. Услуги, предлагаемые в гостиницах (общие элементы инфраструктуры)	25
Таблица 15. Описание качественных гостиничных объектов.....	26
Таблица 16. Описание гостиниц уровня 1-2*.....	29
Таблица 17. Требования гостиничных операторов к гостиничным объектам.	36
Таблица 18. Распределение показателей стоимости по категориям	37
Таблица 19. Динамика изменения стоимости размещения.....	37

Список диаграмм

Диаграмма 1. Динамика ВВП, Россия.....	7
Диаграмма 2. Динамика инвестиций, Россия	7
Диаграмма 3. Динамика реальных доходов населения и инфляция, Россия.....	8
Диаграмма 4. Динамика количества общего номерного фонда	17
Диаграмма 5. Динамика количества качественного номерного фонда.....	18

Диаграмма 6. Динамика распределения долей в качественном предложении по категориям.....	19
Диаграмма 7. Распределение в I кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по вместимости ..	20
Диаграмма 8. Распределение в I кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по этажности объектов.....	21
Диаграмма 9. Распределение в I кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по композиции объектов.....	22
Диаграмма 10. Распределение в I кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по инфраструктуре для отдыха.....	23
Диаграмма 11. Распределение в I кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по бизнес инфраструктуре.....	24
Диаграмма 12. Распределение в I кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по общим элементам инфраструктуры.....	25
Диаграмма 13. Сравнительные данные обеспеченности городов РФ качественным предложением	32
Диаграмма 14. Прогноз изменения стоимости размещения на период до 2010 г.	38
 Карты	
Карта 1. Сеть железнодорожного сообщения г.Сыктывкар.....	14
Карта 2. Расположение гостиничных объектов.....	30

Макроэкономическая ситуация в г.Сыктывкар характеризуется стабильным приростом объема промышленного производства на фоне относительно низких по сравнению со среднероссийским уровнем темпов роста оборота розничной торговли (Табл. 4).

В настоящее время к компаниям, присутствующим в регионе и существенно влияющим на деловой потенциал города, относятся «Лукойл», «Сбербанк», «Комиэнерго», «Суал», «Дорстрой», «Северметалл». В ближайшее время ожидается выход в Сыктывкар компании ИКЕА. Компания планирует открыть лесопильное производство и, в последствии, производство мебели.

Доля качественного предложения в совокупном объеме предложения выросла с **64,0%** (2005 г.) до **91,3%** (март 2008 г.). Рост объема качественного предложения был обусловлен как выводом на рынок новых объектов, так и улучшением качества объектов, построенный в советские годы, за счет ремонта внутренних помещений и повышения уровня сервиса. В таблице 7 и диаграмме 5. показана динамика увеличения объема качественного предложения и изменение доли этого сегмента в совокупном объеме предложении.

При определении емкости рынка гостиничного рынка г. Сыктывкара используется сравнительный метод, основывающийся на коэффициенте обеспеченности города качественными гостиничными номерами на тысячу жителей. В настоящее время этот показатель равен **1,6**, что является высоким коэффициентом для данного города при сравнении с другими городами России (см. диаграмму 13).

В результате опроса GVA Sawyer компаний, пользующихся услугами гостиниц, были выявлены основные требования к гостиничным объектам. Для размещения приезжих в большей степени пользуются спросом отели уровня 3*, предоставляющие элементарный комфорт и минимальный набор услуг.

Таблица 8. Динамика объема качественного предложения в период 2005-2008 гг. с сегментацией по категориям.

Сегмент	2005		2006		2007		2008 (март)	
	3*	4-5*	3*	4-5*	3*	4-5*	3*	4-5*
Номерной фонд, номера								
Доля в кач.предложении								

Таблица 15. Описание качественных гостиничных объектов

№	Название, адрес	Описание
1.		

Таблица 12. Услуги, предлагаемые в гостиницах

Качественное предложение (инфраструктура для отдыха)	2005		2006		2007		2008 (март)	
	3*	4-5*	3*	4-5*	3*	4-5*	3*	4-5*
джакузи								
спортзал								
салон красоты								
сауна								
бассейн								
бильярд								
боулинг								
казино								
спортивные площадки								
мини-клуб для детей								
ИТОГО								