

## Аналитический отчет

«Анализ гостиничного рынка, г. Уфа, 2 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 г. Уфы. 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, туристических организаций.
4. Мониторинг существующих статистических данных
5. Прогнозы спроса, предложения и коммерческих условий по рынку в целом, модели GVA Sawyer

Исследование проведено в июне 2008 года.

Объем отчета - 58 стр. печатного текста

Отчет содержит 33 таблицы и 17 диаграмм, 2 карты

Язык отчета – русский.

# Оглавление

<b>1</b>	<b>EXECUTIVE SUMMARY (ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ)</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ НА РЫНКЕ</b> .....	<b>6</b>
2.1	Анализ доходности рынка.....	6
2.2	Анализ инвестиционной активности .....	6
2.3	Анализ ключевых сделок .....	6
<b>3</b>	<b>АНАЛИЗ МЕСТНОГО РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>7</b>
3.1	Транспортная система города.....	7
3.2	Объекты, значимые для познавательного / рекреационного туризма. Программа развития туризма в Уфе.....	8
3.2.1	Объекты, значимые для познавательного и рекреационного туризма. Программа развития города.....	8
3.2.2	Объекты, значимые для делового туризма. Прогноз развития делового потенциала города. 9	
3.3	Зоны концентрации туристических потоков .....	12
<b>4</b>	<b>АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>14</b>
4.1	Существующий гостиничный фонд. Количественная характеристика.....	14
4.2	Планируемый гостиничный фонд. Количественная характеристика.....	15
4.3	Качественная характеристика предложения .....	21
4.4	Гостиничные операторы. Доля на рынке и перспективы развития.....	32
<b>5</b>	<b>АНАЛИЗ СПРОСА</b> .....	<b>35</b>
5.1	Динамика потока туристов .....	35
5.2	Показатели заполняемости.....	36
5.3	Корреляционный прогноз емкости рынка.....	36
5.4	Прогноз неудовлетворенного спроса. ....	37
5.5	Структура спроса.....	38
5.5.1	Деловой туризм .....	39
5.5.2	Рекреационный туризм.....	40
5.6	Основные требования к гостиничным объектам.....	40
<b>6</b>	<b>ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ</b> .....	<b>42</b>
6.1	Анализ цен продажи номеров .....	42
6.2	Прогноз цены продажи номеров .....	42
	Приложение №1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям звездности..	44
	Приложение №2. Международная Классификация гостиничных объектов по категориям звездности.....	46
	Приложение №3. Описание гостиничных объектов. ....	47

## Список диаграмм

Диаграмма 1 Динамика выставочной деятельности в течение года, 2007-2008 гг. ....	10
Диаграмма 2 Динамика объема предложения в период 2005 – 2010 гг. ....	15
Диаграмма 3 Динамика объема качественного предложения. ....	16
Диаграмма 4 Динамика объема номерного фонда в категории среднего и высшего сегмента.....	17
Диаграмма 5 Динамика распределения долей совокупного предложения по категориям.....	18
Диаграмма 6 Распределение в III кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по вместимости. 23	
Диаграмма 7. Распределение в II кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по этажности. ....	24
Диаграмма 8. Распределение в II кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по композиции объектов.....	25
Диаграмма 9. Распределение в II кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по инфраструктуре для досуга и отдыха. ....	27
Диаграмма 10. Распределение в II кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по бизнес инфраструктуре.....	28
Диаграмма 11. Распределение в II кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по общим элементам инфраструктуры.....	30
Диаграмма 12. Распределение в II кв. 2008 г. количества качественных гостиниц по предоставляемым услугам. ....	31
Диаграмма 13. Динамика номерного фонда под управлением гостиничных операторов в период 2005 – 2010 гг.....	35
Диаграмма 14. Динамика потока туристов, размещаемых в гостиницах г. Уфа, 2005-2007 гг. и прогноз на 2008 г.....	36
Диаграмма 15. Сравнительные данные обеспеченности городов РФ качественным предложением	37
Диаграмма 16. Прогноз неудовлетворенного спроса по категориям на 2010 г. ....	38
Диаграмма 17. Прогноз темпов роста стоимости размещения на период до 2010 г.....	44

## Список карт

Карта 1. Карта зоны концентрации туристических потоков г. Уфы и объекты делового значения ..	13
Карта 2. Существующие и планируемые гостиничные объекты категории 3* и выше.....	19

## Приложения:

Приложение №1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям .....	44
Приложение №2. Международная классификация гостиничных объектов по категориям.....	46
Приложение №3. Описание гостиничных объектов .....	47

Демонстрационная версия. Анализ гостиничного рынка, г. Уфа, 2 кв. 2008 г.

Во II кв. 2008 г. совокупный объем предложения составил 0 номеров. Динамика предложения пока не имеет тенденции к существенному увеличению. Несмотря на большое число гостиничных объектов, выведенных на рынок за период 2005г. – II кв. 2008 г. объем предложения увеличился только на 3,6%, что незначительно для города с населением более 1 млн. человек.

По-прежнему наибольшая доля (0%) номерного фонда будет приходиться на гостиницы средней категории. Однако, именно в сегменте 4-5\* планируется существенное (в 2,5 раза) увеличение объема предложения (см. Табл. 10),

Анализ качественной характеристики предложения города производится на основе фактических данных, а также экспертной оценки проектов, которые будут введены до 2010 г. В качественном предложении города нет объектов, вместимость которых превышает 250 номеров. В наибольшем количестве объектов качественного предложения номерной фонд находится в пределах 100-250 номеров. При этом в городе отсутствуют гостиницы 3\* с номерным фондом 50-100 номеров и выход на рынок таких гостиниц до 2010 г. не предполагается.

Стоимость гостиничного номера зависит от категории гостиницы и типа номера (стандартный, номер-люкс, номер-апартаменты и т.п.).

В стоимость номера в гостиницах, относящихся к качественному предложению, включен завтрак. Пользование другими услугами оплачивается отдельно. В некоторых отелях существует программа скидок на дополнительные услуги и на проживание в период отсутствия сезона (около 0%) и в выходные

Таблица 8. Прогноз динамики увеличения объема предложения на период 2008 -2010 гг.

Сегмент	2008 (прогноз)		2009 (прогноз)		2010 (прогноз)	
	Объем рынка	в т.ч. новое предложение	Объем рынка	в т.ч. новое предложение	Объем рынка	в т.ч. новое предложение
Номерной фонд, номера						
Годовой прирост рынка, %						

Таблица 30. Требования гостиничных операторов к гостиничным объектам.

Категория	Инфраструктура	Площадь здания, кв.м	Вместимость
3*			
4*			
5*			

### Описание проектов гостиниц, планируемых к реализации в Уфе до 2012 г.

Отель сети «Rezidor SAS»	фото
Дата открытия	
Девелопер	
Район	
Адрес	
Категория	
Общее количество номеров	
Этажность здания	
Краткое описание	