

Аналитический отчет

«Анализ гостиничного рынка, г. Краснодар, 3 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. Краснодара. 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 октябре-ноябре 2008 года.

Объем отчета - 29 стр. печатного текста

Отчет содержит 15 таблиц и 7 диаграмм

Язык отчета – русский.

Полное оглавление:

EXECUTIVE SUMMARY (Основные выводы).....	2
1. Анализ инвестиционной активности и доходности рынка.....	5
1.1. Индикаторы рынка.....	5
1.2. Анализ инвестиционной активности.....	5
2. Анализ предложения.....	6
2.1. Количественная характеристика предложения.....	6
2.2. Аффилированность гостиничных объектов.....	12
2.3. Качественная характеристика предложения.....	14
3. Анализ спроса.....	15
3.1. Качественный анализ спроса.....	15
3.2. Количественный анализ спроса.....	18
4. Анализ цен продажи номеров.....	19
5. Рекомендации для нового гостиничного объекта.....	21
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РОССИЙСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО КАТЕГОРИЯМ.....	24
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МЕЖДУНАРОДНАЯ (ЕВРОПЕЙСКАЯ) КЛАССИФИКАЦИЯ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО КАТЕГОРИЯМ.....	26
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КЛАССИФИКАЦИЯ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО ФОРМАТАМ.....	27
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕМЕНТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ, НАИБОЛЕЕ ШИРОКО ПРЕДСТАВЛЕННЫХ В НОВЫХ ГОСТИНИЧНЫХ ОБЪЕКТАХ.....	29

Список диаграмм

Диаграмма 1. Структура качественного номерного фонда по форматам, II кв. 2008 г.	8
Диаграмма 2. Динамика номерного фонда и годовой прирост рынка, 2005 – 2011 гг.	9
Диаграмма 3. Динамика долей номерного фонда различных категорий, 2005 – 2011 гг.	10
Диаграмма 4. Динамика качественного предложения, 2005 – 2011 гг.	11
Диаграмма 5. Структура качественного номерного фонда по форматам, II кв. 2008 г.	12
Диаграмма 6. Динамика номерного фонда под управлением локальных российских операторов, крупных российских операторов и международных операторов и динамика доли номерного фонда под управлением от общего объема качественного предложения.	14
Диаграмма 7. Годовая динамика показателя загрузки в качественных объектах (категории 3* и 4-5*).	20

Список таблиц

Таблица 1. Динамика совокупного предложения и годового прироста предложения, 2005 – II кв. 2008 гг.	7
Таблица 2. Динамика номерного фонда и доли качественного предложения в совокупном предложении, 2005 – II кв. 2008 гг.	7
Таблица 3. Динамика номерного фонда и долей гостиниц категорий 3* и 4-5* в качественном предложении, 2005 – II кв. 2008 гг.	8
Таблица 4. Динамика номерного фонда и годовой прирост гостиниц, %, 2008 – 2011 гг.	9
Таблица 5. Прогноз динамики качественного предложения и его доли в совокупном предложении, 2008 – 2011 гг.	9
Таблица 6. Прогноз номерного фонда и динамики доли гостиниц 3* и гостиниц 4-5* в качественном предложении, 2008 – 2011 гг.	10
Таблица 7. Наиболее крупные заявленные проекты на гостиничном рынке города.	12
Таблица 8. Динамика номерного фонда под управлением российских операторов, международных операторов, и их доли в качественном предложении.	13
Таблица 9. Описание выставочного центра Краснодар Expo	18
Таблица 10. Средние цены на проживание в гостиницах категорий 3* и 4-5*.	21
Таблица 11. Рекомендации по продвижению отеля на рынок.	22
Таблица 12. Перечень элементов инфраструктуры, оборудования номеров и предоставляемых услуг, наиболее широко представленных в качественном предложении средств размещения.	23
Таблица 13. Основные требования операторов к гостиничному объекту.	24
Таблица 14. Рекомендуемые характеристики планируемого гостиничного объекта.	24
Таблица 15. Рекомендуемые объемно-планировочные характеристики для нового гостиничного объекта.	24

Приложения:

Приложение №1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям	26
Приложение №2. Международная (европейская) классификация гостиничных объектов по категориям.....	28
Приложение №3. Классификация гостиничных объектов по форматам	29
Приложение №4. Перечень элементов инфраструктуры, наиболее широко представленных в новых гостиничных объектах	31

Демонстрационная версия. Анализ гостиничного рынка, г. Краснодар, 3 кв. 2008 г.

Рост номерного фонда города происходил преимущественно за счет ввода нового качественного предложения (гостиниц категории 3-4*), доля которого за период 2005 – II кв. 2008 г. выросла на 13%.

Объем качественного предложения увеличился как в категории 3*, так и в категории 4-5*. За период 2005 – II кв. 2008 г. изменилось соотношение долей номерного фонда категорий 3* и 4-5* (см. Табл. 3).

Объем качественного номерного фонда и его доля в совокупном предложении на рынке стабильно растет. За период 2005 – 2011 гг. качественный номерной фонд города вырастет в 0 раз, при этом его доля в совокупном предложении увеличится с 0% до 0%.

Также в Краснодаре есть так называемые «транзитные туристы». Это деловые туристы, которые направляются на форумы и деловые мероприятия в Сочи, но предпочитают прокладывать маршрут через Краснодар.

Прогноз неудовлетворенного спроса строится на базе рассчитанной емкости рынка и изменения объемов предложения в каждой категории. На текущий момент дефицит качественного предложения оценивается в объеме 0 номеров.

При девелопменте будущего гостиничного объекта следует ориентироваться на международный опыт и опыт профессиональных гостиничных операторов. В таблице 12 перечислены элементы инфраструктуры, оборудование номеров и предоставляемые услуги, наиболее широко представленные в качественном предложении средств размещения.

Демонстрационная версия. Анализ гостиничного рынка, г. Краснодар, 3 кв. 2008 г.

Таблица 3. Динамика номерного фонда и долей гостиниц категорий 3* и 4-5* в качественном предложении, 2005 - II кв. 2008 гг.

Источник: GVA Sawyer

Качественное предложение	2005		2006		2007		II кв. 2008	
	Факт, номера	Доля в совокупном предложении, %	Факт, номера	Доля в совокупном предложении, %	Факт, номера	Доля в совокупном предложении, %	Факт, номера	Доля в совокупном предложении, %
Номерной фонд категории 3*								
Номерной фонд категории 4-5*								

Таблица 4. Динамика номерного фонда и годовой прирост гостиниц, %, 2008 - 2011 гг.

Источник: GVA Sawyer

Сегмент	2008F		2009F		2010F		2011F	
	Объем рынка	в т.ч. новое предложение	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 7. Наиболее крупные заявленные проекты на гостиничном рынке города.

Источник: GVA Sawyer

№	Название	Адрес (местоположение)	Категория	Число номеров	Заявленный срок реализации, год

Таблица 11. Рекомендации по продвижению отеля на рынок.

Источник: GVA Sawyer

Функциональные структуры управления гостиницей	Комплекс мер по продвижению
Политика ценообразования	
Политика продаж	
Маркетинговая политика	
Кадровая политика	