

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ: ИТОГИ 2016 Г.

После празднования 1000-летия Казани в 2005 году город существенно преобразился, произошло качественное улучшение инфраструктуры, началось активное строительство гостиниц. Проведение крупных мероприятий, таких как Универсиада 2013 года, Кубок конфедераций 2017, Чемпионат мира по футболу 2018 года, ускоряет развитие гостиничного рынка.

Предложение

По данным Росреестра, на конец апреля 2016 года в Казани насчитывалась 121 гостиница на 6 729 номеров (без учета мотелей, ведомственных гостиниц и хостелов). Существующие гостиницы представлены гостиницами советского типа (преимущественно, старый номерной фонд) и современными бизнес-отелями, построенными с 2000 по 2016 гг. Последние относятся к качественному номерному фонду современного стандарта при наличии профессионального управления. Сегодня в городе функционирует 5 отелей под управлением международных операторов: Park Inn (Rezidor Group); Ibis (Accor); Courtyard (Marriott); Ramada Kazan City Center (под франшизой Wyndham Hotel Group International); Hilton Double Tree (Hilton International). Из российских гостиничных операторов в Казани присутствуют АМАКС

Hotels&Resorts («АМАКС Сафар-отель») и Korston Hotel&Mall (ГТРК «Корстон»).

В 2016 году введена в эксплуатацию одна гостиница – Stadium Hotel Sport&Family (спорт-комплекс «Казань-Арена», 12 номеров категорий «Комфорт» и «Люкс»). Вторая очередь предполагает строительство еще 13 номеров.

Для сравнения: в 2015 году в Казани были введены в эксплуатацию четырехзвездочный отель Doubletree by Hilton Kazan City Center на 96 номеров, трехзвездочный отель «Ногай» на 167 номеров, 26 новых хостелов, 10 мини-отелей; в 2014 году – 14 новых гостиниц и 6 хостелов.

Несмотря на несовершенство данных официальной статистики, которые обрабатывают не более 65% всей информации, можно видеть, что рынок гостиничных услуг Казани развивался бурными темпами: количество гостиниц за последние 6 лет наблюдений более чем удвоилось, а

количество номеров увеличилось более чем в 3 раза.

Рынок гостиниц Казани изменился не только количественно, но и качественно: после того, как в 2009 году на рынке открылась первая гостиница, управляемая международным гостиничным оператором, спустя 3 года в Казани уже сложился рынок объектов, управляемых профессиональными операторами.

Спрос

Текущая загрузка в 50% отражает типичную для региональных городов проблему: максимальным спросом пользуются отели среднеценового и более низкого уровня, загружаемые в течение делового сезона со вторника по четверг почти на 100%, но праздничные и выходные дни и сезон массовых отпусков загрузка падает до 30-35%, что отражается на среднегодовых результатах.

По данным мэрии Казани, в 2015 году в город прибыло 2,1 млн посетителей, что на 20% больше, чем в 2014 году. В 2013 году турпоток в Казань составил 1,5 млн. человек (прирост на 25% в сравнении с предыдущим годом). Однако динамика посетителей, размещаемых в гостиницах Казани, менее позитивна.

По направляющим рынкам преобладают российские посетители, при этом их доля увеличилась с 92% в 2013 году до 94% в 2014 году. Очевидно, что замедление темпов роста количества размещенных гостиницами Казани лиц в большей степени проявляется в сегменте иностранных посетителей.

Основную часть внутренних и международных прибытий составляют прибытия с деловыми целями, но в

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ГОСТИНИЧНОГО ФОНДА КАЗАНИ, 2007-2016 ГГ.



ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА, 2016



2015-2016 годах стала выраженной тенденция к росту количества прибытий с туристскими целями. В то же время в 2015 году основной для качественных гостиниц города сегмент – поездки с деловыми целями, – сократился.

По оценке ведущих казанских отельеров, среднегодовая загрузка

отелей, традиционно «туристские», месяцы, что свидетельствует о росте популярности Казани у туристов. В 2016 году тенденция получила дальнейшее развитие, подняв загрузку отелей Казани на Новый год и в летний сезон. В 2016 году Казань стала «направлением №3» городского туризма после Москвы и Санкт-Петербурга.

цена за номер/ночь) на 3%, до 4 451 рублей по итогам 2015 года. Таким образом, можно говорить о небольшой положительной коррекции негативных результатов 2014 года и формировании положительной динамики на 2016 год.

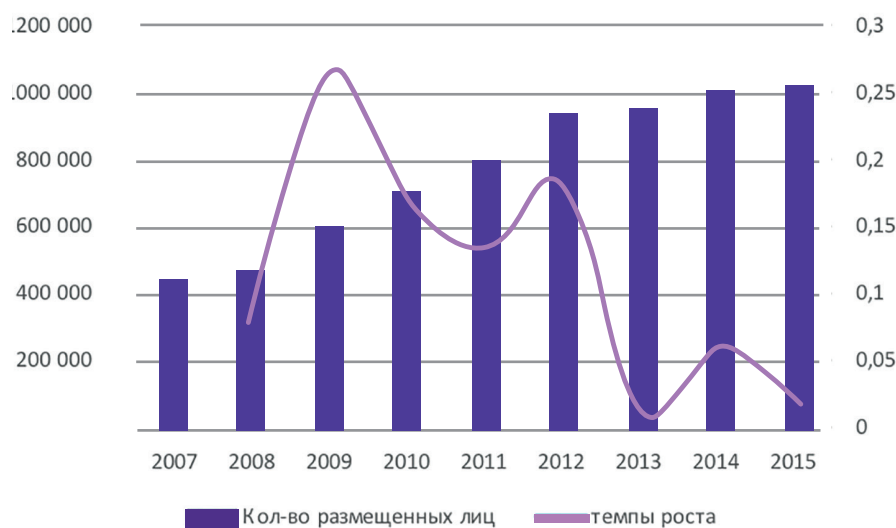
Выводы

- Рынок качественных гостиниц Казани имеет развитое предложение, но главным образом в среднеценовом и верхнем ценовом сегментах.
- Спрос характеризуется высокой чувствительностью к цене, в т.ч. учитывая значительную долю в спросе со стороны туристов, пребывающих с целью досуга и отдыха (42%).
- Спортивные соревнования, традиционно приводящиеся в Казани на самых высоких уровнях, включая чемпионаты Европы и мира, также способствуют росту загрузки отелей столицы Татарстана, но с другой стороны, бюджеты спортивных команд обычно ограничены и это отражается на тех ценах, которые эта категория спроса готова оплачивать.
- С учетом невысоких показателей операционной деятельности гостиниц Казани (доходность качественных гостиниц на 60% ниже, чем в Москве) интерес иностранных операторов к городу невысокий, и проекты, заявленные ранее, откладываются на неопределенную перспективу или отменяются.
- В настоящее время среднегодовая загрузка гостиниц г. Казани остается невысокой – около 50%. С учетом роста туристского сегмента и традиционно высокой доли спортивных и иных мероприятий, проводимых в городе, к 2020-2021 году ожидается рост средней загрузки качественных гостиниц города до уровня 60-65%. На фоне поступательного восстановления цены, предполагается рост доходности на номер.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА, ТЫС.ЧЕЛ.

Год	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Туристы и экскурсанты	300	800	850	900	1060	1170	1225	1500	1750	2100

ДИНАМИКА ПОСЕТИТЕЛЕЙ КАЗАНИ, РАЗМЕЩЕННЫХ В ГОСТИНИЦАХ КАЗАНИ, ТЫС.ЧЕЛ



ПО ДАННЫМ ТАТАРСТАНСТАТ, 2016

качественных гостиниц в 2015 году составила 53-54%, что на 3 пп выше, чем в 2014 году. Лучшие гостиницы города работают со среднегодовой загрузкой на уровне 65-69%.

Спрос на размещение распределяется в течение года относительно равномерно, традиционно снижаясь в декабре и январе. По ряду гостиниц спрос снижается в летние месяцы, а также в феврале. В 2015 году существенно выросла загрузка качественных отелей города в лет-

Текущие цены

Одним из ключевых показателей деятельности гостиниц является показатель доходности на номер (Rev PAR), который в 2015 году увеличился на 7% и составил 2 392 руб. за номер в сутки (2014 год – 2 221 руб.), что стало возможным за счет повышения загрузки до 53% (50% в 2014 году) и роста средней цены продажи на 3%.

Одновременно качественные гостиницы Казани подняли ADR (средняя



Обзор рынка гостиничной недвижимости подготовлен по данным компании Cushman&Wakefield.
Елена Стрюкова,
Старший директор, Руководитель департамента Региональные проекты: Россия и СНГ Cushman & Wakefield