MACON
Real Estate Consultant

ПРОГНОЗ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ГОСТИНИЧНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ КОМПЛЕКСА AZIMUT ПАРК ОТЕЛЬ PLUS RESIDENCE В Г-К. СОЧИ

06.2023

ОТЧЕТ №23038Р

WWW.MACON-REALTY.RU
MAIL@MACON-REALTY.RU

+7 (495) 789-84-24
+7 (861) 210-11-55

MACON

Real Estate Consultant

MACON - лидирующая компания в области стратегического консалтинга на рынке недвижимости России и один из самых успешных региональных консультантов в стране. Член Восточно-Европейской Ассоциации Прогнозирования Строительства EECFA. Сотрудниками компании уже реализовано более 450 консалтинговых и исследовательских проектов. Консультанты MACON совместно со своими клиентами подготовили стратегии развития земельных активов общей площадью более 10 000 Га.

Услуги. Консультанты нашей компании решают комплекс задач по развитию девелоперских проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости, разработки концепций застройки и бизнес-планирования до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. Одна из основных специализаций MACON - это развитие крупных территорий.

Сегменты. MACON работает во всех сегментах недвижимости: жилом, офисном, складском, торговом, гостиничном и курортном. По каждому из них консультанты компании проводят исследования рынков, с краткими результатами которых можно бесплатно ознакомиться на нашем сайте.

География. Наша компания выполняет проекты по всей России, а также в странах ближнего зарубежья. В настоящее время консалтинговые и исследовательские проекты компании были реализованы в 125 российских и 5 зарубежных городах.

Команда. MACON - это команда профессионалов в сфере недвижимости. Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости. Аналитики нашей компании готовят бесплатные обзоры рынков, разрабатывают собственные методики, составляют прогнозы и открыто делятся ими на данном сайте.

Структура. Сегодня MACON включает в себя четыре профильных компании, оказывающих профессиональные услуги в сфере недвижимости: MACON Consulting (консалтинг), MACON Advice (реклама и продвижение), MACON Sales Management (управление продажами), MACON Property Management (управление недвижимостью).

MACON
Real Estate Consultant

Уважаемые господа!

В соответствии с Договором №23038Р проведен прогноз доходной части гостиничной составляющей комплекса Azimut Парк Отель Plus Residence в г-к. Сочи.

Информацию, характеризующую методики расчётов, выводы, все основные предположения, а так же иную информацию, использованную в процессе исследования, Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в соответствии с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Консультанты удостоверяют, что настоящий Отчет составлен на основании фактов, которые они считают достоверными и достаточными для доказательности содержащихся в Отчете положений и выводов.

Отчет выполнен консультантами самостоятельно вне какой-либо зависимости от их отношений с Заказчиком, без какого-либо влияния и содействия со стороны третьих лиц, и является профессиональными, непредвзятыми анализом, мнениями и выводами консультантов.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу, и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,
Илья Володько

генеральный директор
MACON

СОДЕРЖАНИЕ

	РЕЗЮМЕ	**5**
1.	**АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ**	**7**
2.	**МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА КАЧЕСТВЕННОЙ ГОСТИНИЧНОЙ И САНАТОРНО-КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г-К. СОЧИ**	**17**
	2.1. Резюме. Основные тенденции рынка гостиничной недвижимости	17
	2.2. Анализ предложения и цен	19
	2.2.1. Текущий объем предложения и его структура по категориям	19
	2.2.2. Структура предложения по расположению в разрезе категорий	21
	2.2.3. Структура предложения по составу номерного фонда в разрезе категорий	22
	2.2.4. Структура предложения по сетевым операторам	22
	2.2.5. Структура предложения по инфраструктурной составляющей в разрезе категорий	23
	2.2.6. Структура предложения по наличию и составу дополнительных услуг в разрезе категорий	28
	2.2.7. Структура стоимости проживания	30
	2.3. Анализ спроса	32
	2.3.1. Анализ туристического потока	32
	2.3.2. Оценка узнаваемости г-к. Сочи	33
	2.3.3. Динамика оборота предприятий туристического сектора	34
	2.3.4. Анализ заполняемости гостиничных комплексов	35
	2.3.5. Портрет целевой аудитории	36
	2.4. Прогноз рыночной ситуации	38
3.	**КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ**	**41**
	3.1. Основные критерии отбора и перечень конкурентов. Общая характеристика	41
	3.2. Основные преимущества и недостатки	42
	3.3. Анализ гостиничной составляющей	43
	3.4. Анализ концептуальной и инфраструктурной составляющей	45
	3.5. Анализ прайсовой политики	46
	3.6. Спецификации конкурентов Проекта	52
4.	**ПРОГНОЗ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА НА 5 ЛЕТ**	**58**
	4.1. Прогноз прайсовой политики	58
	4.2. Прогноз заполняемости	61
	4.3. Прогноз объемов выручки	61

РЕЗЮМЕ

Основные параметры Проекта

- Предметом настоящего исследования является проект по созданию парк-отеля Plus Residence под управлением международного отельного оператора Azimut категории 4* на базе бывшего пансионата «Нева» (далее - Проект). Он находится в Краснодарском крае, в Центральном районе г-к. Сочи по ул. Виноградной, д. 101/1. На данный момент Проекта находится в стадии строительства, ввод в эксплуатацию намечен на декабрь 2024 г.
- Гостиничная составляющая Проекта будет представлена 383 номерами. Plus Residence отличается широкой инфраструктурной составляющей, ключевыми элементами которой являются: основной ресторан и летний ресторан по 300 посадочных мест в каждом из них (600 ед. в совокупности), а также несколько баров (под перголой, в коворкинге, sky-бар, около бассейна), тренажерный зал (входит в стоимость проживания), открытая площадка для гимнастики (входит в стоимость проживания), открытая волейбольная площадка (входит в стоимость проживания), открытая зона WorkOut (входит в стоимость проживания), веревочный парк (входит в стоимость проживания), детский игровой центр площадью 250 кв. м (пользование за отдельную плату), зона игровых автоматов площадью 40 кв. м (пользование за отдельную плату), открытая детская площадка (входит в стоимость проживания), 4 многофункциональных конференц-зала совокупной вместимостью до 600 чел. и полноценным оснащением, коворкинг, СПА-центр (в составе которого термальные зоны, массажные и косметологические кабинеты, бассейн площадью 76 кв. м и т.д.), 2 открытых бассейна совокупной площадью водного зеркала 1 817 кв. м (1 230 и 587 кв. м соответственно) или 4,7 кв. м/номер, минимаркет и супермаркет, арт-студия, фотостудия, пункт проката колесных транспортных средств и спортивного инвентаря, торговая галерея, шатер для мероприятий на открытом воздухе, амфитеатр, лесопарковая зона, зоны для спокойного отдыха, открытый наземный паркинг.
- В рамках Проекта не предусмотрен собственный закрытый пляж, однако будет организован трансфер в ближайший муниципальный пляж «Альбатрос», расположенный на удалении 1,5 км от рассматриваемого гостиничного комплекса. Это расстояние пешком можно преодолеть примерно за 10-15 мин., на автомобиле — за 3 мин.
- Для постояльцев предполагается анимация.

Прогноз прайсовой стоимости проживания в гостиничных номерах в рамках Проекта

- Гостиничные номера в рамках Проекта, для разработки корректной тарифной политики, должны быть разделены на кластеры на основании значимых для стоимости проживания параметров. Таковыми для Plus Residence, по мнению MACON, являются: 1) комнатность, 2) наличие/отсутствие балкона 3) видовые характеристики из окон.
- Вторым шагом стало определение справедливых тарифов на студии с балконом и видом на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы (основу номерного фонда) на 2023 г. в разрезе месяцев на основании прайсов его ключевых конкурентов: Grand Karat Sochi, Pullman Сочи Центр, Cosmos Stay Le Rond Sochi, Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi и Swissotel Resort Сочи Камелия. Отметим, что Alean Family Resort & SPA Sputnik, также рассматривающийся в конкурентном анализе Проекта, был исключен из анализа при разработке ценообразования Проекта, т.к. он имеет иную в сравнении с Plus Residence и остальными комплексами, систему питанию («ультра все включено»). Проект и комплексы имеют отличия, в связи с чем к их тарифам должны быть применены корректировочные коэффициенты (см. следующие страницы Отчета).
- Тарифы на остальные типы номеров в рамках Проекта определялись на основании дельты в стоимости проживания на локальном рынке.
- Произведенные расчеты позволили определить справедливые тарифы на гостиничные номера в рамках Проекта, средневзвешенное значение которых, в зависимости от месяца, на 2023 г. находится в диапазоне от 13 (на ноябрь-декабрь) до 31 (на июль-август) тыс. руб./сут. с завтраком.
- С учетом прогнозируемой заполняемости среднегодовая стоимость размещения в рамках Проекта по итогам 2025 г. (первого полноценного года его функционирования) составит 23,6 тыс. руб./сут./номер.
- На прогнозный период тарифы на гостиничные номера в рамках Проекта корректировались на уровень инфляции (на 4,9% в 2024 г. и на 4,0% в год в дальнейшем). Таким образом, среднегодовая стоимость размещения в рамках Проекта, с учетом

прогнозируемой заполняемости по итогам 2026 г., достигнет 24,4 тыс. руб./сут./номер, 2027 г. - 25,2 тыс. руб./сут./номер, 2028 г. - 26,2 тыс. руб./сут./номер, 2029 г. - 27,3 тыс. руб./сут./номер.

Важно (!!!) отметить, что приведенные тарифы являются прайсовыми. Реальная стоимость проживания ниже, т.к. к базовым тарифам, как правило, предоставляются скидки для корпоративных клиентов, скидки при длительном проживании, акции (например, именинникам), привилегии для участников программы лояльности , скидки в периоды недозагрузки относительно плана и т.д.

Прогноз заполняемости гостиничных номеров в рамках Проекта

- По прогнозам компании MACON, в среднесрочной перспективе ликвидные КСР категорий 4* и 5* в прибрежной части г-к. Сочи, к которым в т.ч. относится и Проект, могут рассчитывать на заполняемость на уровне 62%. Однако на данное значение Plus Residence сможет выйти только на третий год (на 2027 г.) своего функционирования. По итогам 2025 г. (первого года) Проект наиболее вероятно будет иметь загрузку на уровне 55%, 2026 г. (второго года) - 57%.

Прогноз объемов выручки от сдачи в аренду гостиничных номеров в рамках Проекта при прайсовой стоимости проживания

- Прогнозируется за первые 5 лет своего функционирования объем выручки от сдачи гостиничных номеров в рамках Проекта, на основании прайсовых тарифов, составит 10,7 млрд. руб.

Выводы

- В целом, Проект отличается выгодной локацией в рамках г-к. Сочи, большим масштабом и номерным фондом, высокими качественными характеристиками, управлением широко известным и имеющим положительную репутацию в России гостиничным оператором, проработанной и ликвидной концептуальной составляющей, широкой инфраструктурой (различного - от делового до развлекательного - формата), что, по мнению компании MACON, вкупе с грамотной тарифной политикой (среднегодовой стоимости размещения по итогам 2025 г. - 23,6 тыс. руб./сут./номер, 2026 г. - 24,4 тыс. руб./сут./номер, 2027 г. - 25,2 тыс. руб./сут./номер, 2028 г. - 26,2 тыс. руб./сут./номер, 2029 г. - 27,3 тыс. руб./сут./номер.), позволит достичь хороших показателей заполняемости (55% по итогам 2025 г., 57% по итогам 2026 г. и 62% в год в дальнейшем).

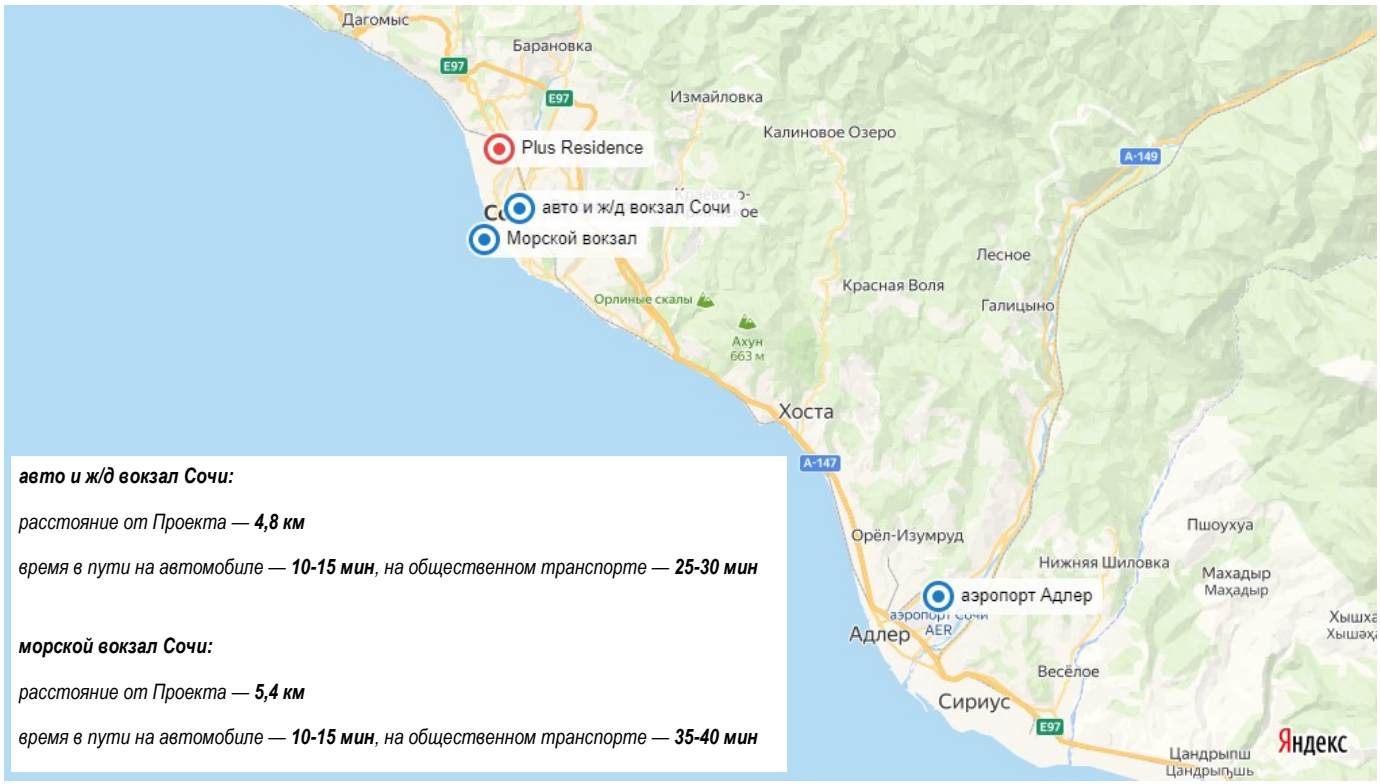
1. АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

- Предметом настоящего исследования является проект по созданию парк-отеля Plus Residence под управлением международного отельного оператора Azimut категории 4* на базе бывшего пансионата «Нева» (далее - Проект) .

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

- Проект находится в Краснодарском крае, в Центральном районе г-к. Сочи по ул. Виноградной, д. 101/1. Здание отеля расположено на горном склоне над уровнем моря. Такое местоположение обусловлено редким и благоприятным сочетанием показателей атмосферного давления, температуры воздуха и выгодным расположением относительно розы ветров. Все это в совокупности создает уникальный микроклимат. При проектировании здания советскими инженерами и архитекторами были учтены особенности южного климата и рельефа, в т.ч. сейсмоактивность. По всему периметру отеля выполнена противооползневая защита, которая обеспечивает полную безопасность нахождения в отеле.
- Проект находится в привлекательной локации вблизи крупных транспортных узлов: в 4,8 км от авто- и железнодорожного вокзалов Сочи, в 5,4 км от морского вокзала. Через ж/д вокзал Сочи проходят как пригородные электрички, так и поезда дальнего следования, соединяющие город в т.ч. с отдаленными регионами страны. Через морской порт ежедневно проходит сообщение с другими прибрежными городами (Новороссийск, Геленджик), а также несколько раз в месяц отходят круизные лайнеры в Турцию (в города Трабзон, Синоп, Стамбул, реже - в города Амасра и Орду). Кроме того, с 29.06.2023 были запущены еженедельные круизы в Абхазию (г. Сухум).
- Ближайший от Проекта аэропорт расположен в Адлерском районе г-к. Сочи на удалении 33,0 км. Примечательно, что после обострения конфликта в Украине в феврале 2022 г., данный аэропорт является одним из немногих на юге России, где продолжается авиасообщение (закрытыми остаются другие гражданские аэропорты Краснодарского края, а также ряда соседних регионов: Крыма, Ростовской области и др.). Таким образом, данный аэропорт является одним из главных пунктов сообщения с удаленными регионами — в первую очередь, для обеспеченной части населения, которая является основной потенциальной аудиторией Проекта.

Карта транспортной инфраструктуры в районе расположения Проекта



авто и ж/д вокзал Сочи:

*расстояние от Проекта — **4,8 км***

*время в пути на автомобиле — **10-15 мин**, на общественном транспорте — **25-30 мин***

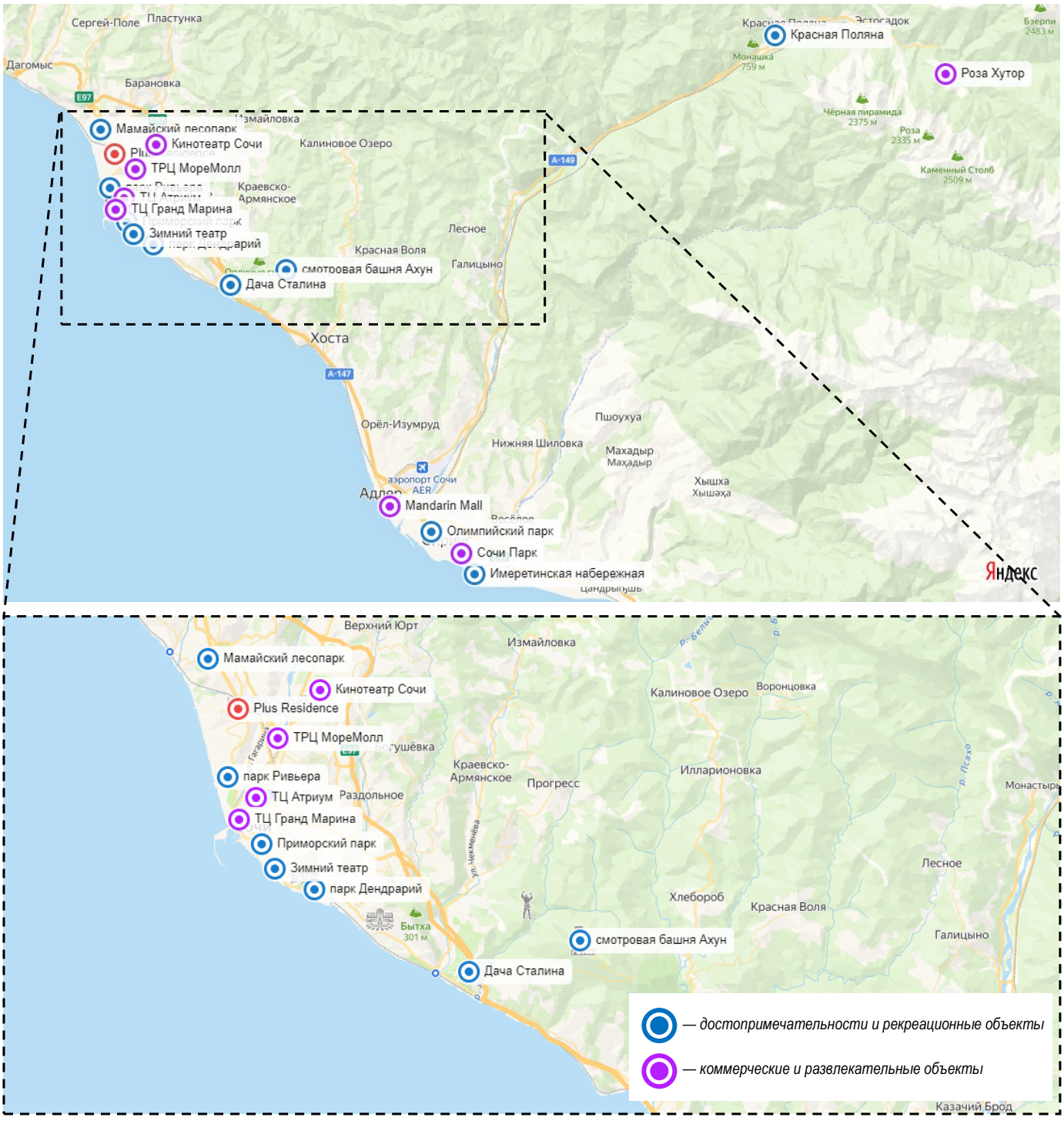
морской вокзал Сочи:

*расстояние от Проекта — **5,4 км***

*время в пути на автомобиле — **10-15 мин**, на общественном транспорте — **35-40 мин***

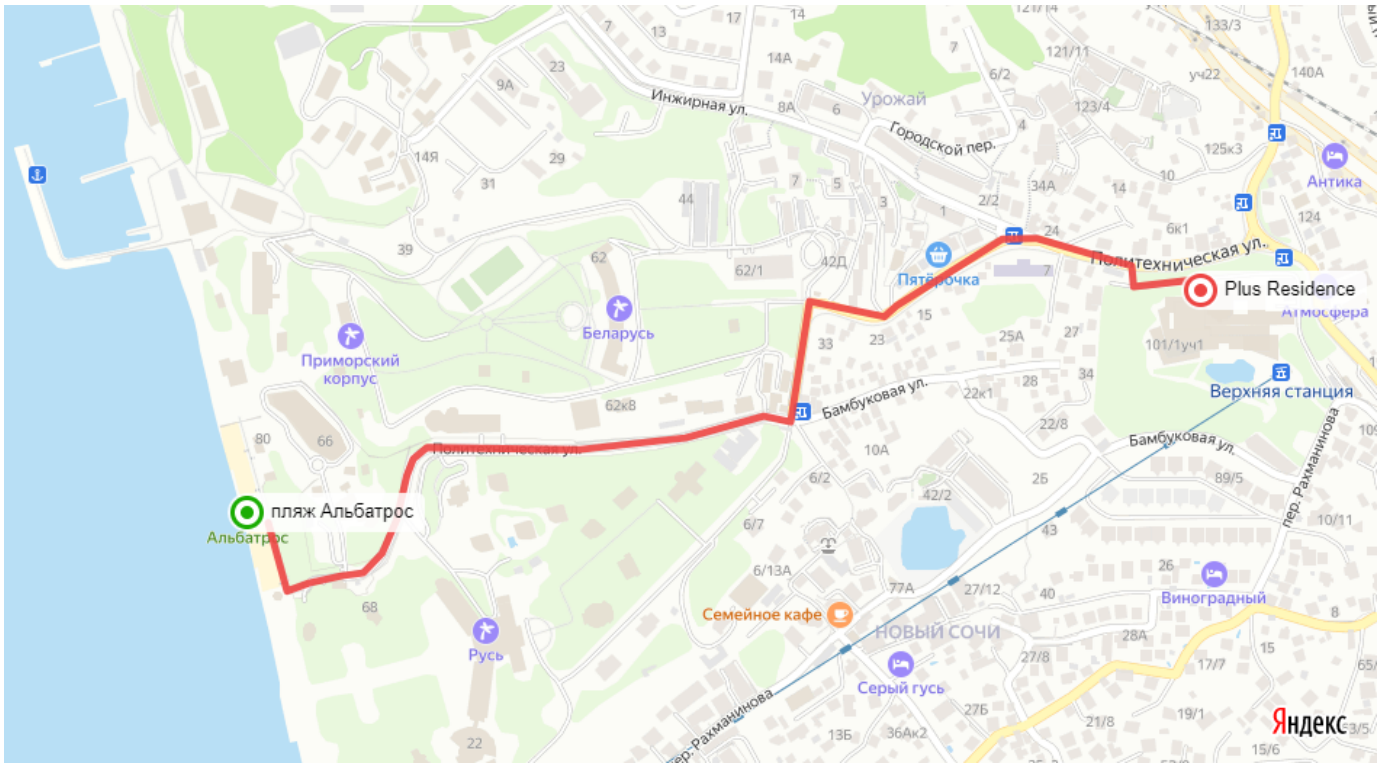
- Локация Проекта отличается высокой насыщенностью рекреационной и развлекательной инфраструктуры. Так, в радиусе 10 км от Проекта (до 30 мин. езды на автомобиле) находятся такие популярные достопримечательности, как парк Ривьера, Приморский парк, Зимний театр, Дендрарий, а также объекты торгово-развлекательной инфраструктуры (ТРЦ «МореМолл», ТЦ «Атриум», ТЦ «Гранд Марина» и т.д.).
- На большем удалении от Проекта, но все еще в пределах г-к. Сочи, находятся Дача Сталина (в 14 км от Проекта), смотровая башня на горе Ахун (в 25 км), развлекательный центр Mandarin Mall (в 34 км), комплекс спортивных объектов «Олимпийский парк» (в 37 км), комплекс горнолыжных и природных объектов Красная Поляна (в 81 км), горнолыжный курорт «Роза Хутор» (в 88 км) и т.д.

Карта достопримечательностей, крупных рекреационных и развлекательных объектов в районе расположения Проекта



- В рамках Проекта не предусмотрен собственный закрытый пляж, однако будет организован трансфер в ближайший муниципальный пляж «Альбатрос», расположенный на удалении 1,5 км от рассматриваемого гостиничного комплекса. Это расстояние пешком можно преодолеть примерно за 10-15 мин., на автомобиле - за 3 мин.
- Пляж «Альбатрос» обладает длиной порядка 200 м и шириной около 25-30 м, разделен четырьмя волнорезами на сопоставимые части. Покрытие — мелкая галька и песок. Отметим, что наличие песка на городских пляжах Сочи является редкостью.
- Пляж бесплатный и оборудован всем необходимым: душ, туалеты, кабинки для переодевания. За отдельную плату можно арендовать зонты и шезлонги. Имеется различные пляжные развлечения в виде водного парашюта или катамаранов, предусмотрен медпункт и спасательная вышка, в которой всегда дежурят спасатели. Также на прилегающей территории работают предприятия общественного питания и магазины.

Маршрут проезда от Проекта до муниципального пляжа «Альбатрос»



Фотографии муниципального пляжа «Альбатрос»

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Проект представляет собой капитальный ремонт бывшего пансионата «Нева», построенного в 1978 г., и создание на его территории парк-отеля Plus Residence категории 4* под управлением международного отельного оператора Azimut. На данный момент Проекта находится в стадии капитального ремонта, ввод в эксплуатацию намечен на декабрь 2024 г.
- Plus Residence располагается на территории 4,7 га. Здание будет занимать 24 этажа, из которых 20 - надземные, 4 - ландшафтные (цокольные). Общая площадь отеля составит 23,6 тыс. кв. м.
- Гостиничная составляющая Проекта будет представлена 383 номерами (с кухонной зоной). Высота потолков - 2,75 м. Типы гостиничных номеров отличаются площадью и вместимостью. Если говорить о качественных характеристиках отделки и меблировке, то они, в целом, во всех типах номеров идентичны. Оснащение номеров имеет все для комфортного проживания и отдыха. Тариф проживания будет включать завтрак.
- Plus Residence отличается широкой инфраструктурной составляющей, ключевыми элементами которой являются:
  - **предприятия общественного питания.** В частности, такие, как основной ресторан и летний ресторан по 300 посадочных мест в каждом из них (600 ед. в совокупности), а также несколько баров (под перголой, в коворкинге, sky-бар, около бассейна);
  - **зоны для занятия спортом.** В частности, такие, как тренажерный зал (входит в стоимость проживания), открытая площадка для гимнастики (входит в стоимость проживания), открытая волейбольная площадка (входит в стоимость проживания), открытая зона WorkOut (входит в стоимость проживания);
  - **зоны для игр детей**. Веревочный парк (входит в стоимость проживания), детский игровой центр площадью 250 кв. м (пользование за отдельную плату), зона игровых автоматов площадью 40 кв. м (пользование за отдельную плату), открытая детская площадка (входит в стоимость проживания);
  - **конгресс-холл**. Он включает 4 многофункциональных конференц-зала совокупной вместимостью до 600 чел. и полноценным оснащением. Пользование им возможно только за отдельную плату;
  - **коворкинг**: Предоставляет отдельное и платное пространство с необходимым оснащением (Wi-Fi с высокоскоростным интернетом, принтером, сканером и т.д.);
  - **СПА-центр**. Его площадь составляет 400 кв. м, на которой расположены термальные зоны, массажные и косметологические кабинеты, бассейн площадью 76 кв. м и т.д. Пользование бассейном и некоторыми термальными зонами СПА-центром входит в стоимость проживания, остальными составляющими - за отдельную плату;
  - **открытые бассейны.** Их число - 2 ед. совокупной площадью водного зеркала 1 817 кв. м (1 230 и 587 кв. м соответственно) или 4,7 кв. м/номер. Один из них (площадью водного зеркала 587 кв. м) имеет подогрев и, соответственно, является круглогодичным. Около бассейнов размещены бары, шезлонги, душевые кабины и санузлы;
  - **минимаркет и супермаркет.** Их площадь - 65 и 107 кв. м соответственно;
  - **арт-студия.** Ее площадь - 48 кв. м;
  - **фотостудия.** Ее площадь - 70 кв. м;
  - **пункт проката колесных транспортных средств и спортивного инвентаря.** Его площадь - 250 кв. м;
  - **торговая галерея.** Ее площадь - 500 кв. м;
  - **шатер для мероприятий на открытом воздухе;**
  - **амфитеатр;**
  - **лесопарковая зона**;
  - **зоны для спокойного отдыха;**
  - **открытый наземный паркинг.** Его вместимость - 120 мест (0,3 ед./номер).

- Для постояльцев предполагается анимация.
- За обновление внешнего вида Проекта отвечало архитектурное бюро Екатерины Чайковской. Фасад здания создает гармоничные архитектурные объемы, соединяя классику и современность, искусство ручной подачи и высокие технологии моделирования. Помимо Проекта, в активе архитектурного бюро есть успешно реализованных проектов в Москве, Воронеже, Белгороде, Самаре, Казани, Челябинске, Сочи и других города России, а так же — за рубежом (Астана, Формелло).

Эскиз экстерьера Проекта

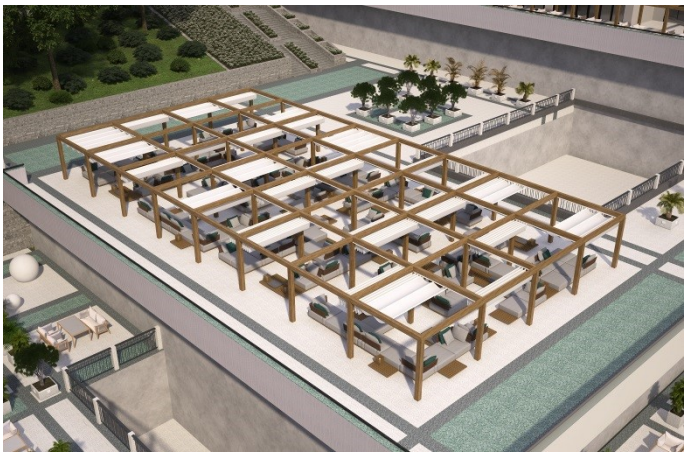
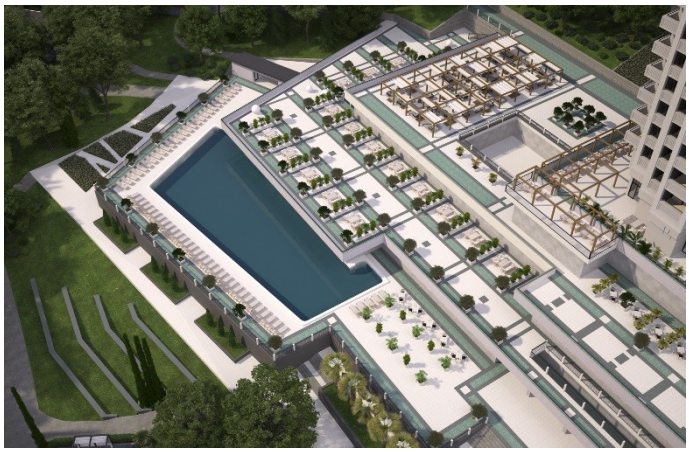
Эскиз номеров в Проекте

Эскиз лобби в Проекте

Эскиз мест общего пользования в Проекте

Эскиз ресторана в Проекте

Эскиз благоустройства на территории в Проекте

2. МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА КАЧЕСТВЕННОЙ ГОСТИНИЧНОЙ И САНАТОРНО-КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г-К. СОЧИ

2.1. РЕЗЮМЕ (ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)

Сочи занимает лидирующую позицию по уровню развития гостиничной и санаторно-курортной инфраструктуры и привлечению туристов в Краснодарском крае. Это подтверждается текущими рыночными индикаторами:

- на Сочи приходится половина действующих качественных объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости Краснодарского края, город аккумулирует 56% номерного фонда в объектах категории 4-5*;
- совокупный объем действующих качественных объектов категории 4-5* в прибрежной части Сочи составляет 89 ед., рассчитанных на 11,5 тыс. номеров. Основная доля предложения номерного фонда приходится на объекты 4* (83%), на сегмент 5* - 17% номеров;
- наибольшее число объектов в прибрежной части Сочи расположено в Центральном районе (34%), второе место занимает Адлерский район с ФТ Сириус (32%), меньшей насыщенностью предложения отличаются Хостинский (20%) и Лазаревский (15%) районы;
- наибольшую долю в номерном фонде в качественных объектах занимают студии (83% номерного фонда), также во многих комплексах встречаются апартаменты / номера с 1 выделенной спальней (13%), наименее распространенными являются апартаменты / номера с 2 спальнями (3%), и с 3 и более спальнями (менее 1%);
- на локальном рынке превалируют объекты, не относящиеся к гостиничным сетям (на их долю приходится 72% гостиниц), в то время как под управлением сетевых операторов находятся только 25 отелей категории 4-5*. Из наиболее значимых операторов на локальном рынке функционируют компании Grace Group, Alean Family, Radisson Hotel Group, «РЖД-Здоровье», «Азимут»;
- стоимость проживания изменяется в зависимости от категории КСР и типов питания. Средняя стоимость ночевки в стандартном двухместном номере в отелях 4* начинается от 6,9 тыс. руб. (в низкий сезон, без питания) и достигает 19,2 тыс. руб. (в высокий сезон, «все включено»). Средняя цена размещения в КСР сегмента 5* в 2023 г. начинается от 17,2 тыс. руб. (в низкий сезон, без питания) и достигает 84,5 тыс. руб. (в высокий сезон, полный пансион);
- последние три года Сочи является наиболее узнаваемым курортом юга России - по данным поисковой системы «Яндекс» в 2022 г. среднемесячное количество поисковых запросов по Сочи составило 140 тыс. ед., что почти на 1/3 превышает показатель ближайшего конкурента Анапы;
- доля Сочи в турпотоке Краснодарского края последние годы возрастала и в настоящий момент составляет 41%. По итогам 2022 г. Сочи принял около 7,2 млн туристов, что стало максимальным значением за всю ретроспективу;
- последние годы среднегодовая загрузка качественных средств размещения прибрежного кластера Сочи регулярно превышала 50%. В 2022 г. показатель достиг максимального значения - 63%;
- совокупный оборот предприятий туристической сферы в Сочи в 2022 г. достиг 57 млрд руб. — это на 12% ниже, чем в 2021 г., однако все еще выше значений 2017-2020 гг. Основным фактором положительной динамики оборота в сфере туризма в последние два года стало резкое увеличение стоимости услуг в отрасли, вызванное растущим спросом.

В настоящий момент на рынок оказывает влияние ряд ограничивающих факторов, которые будут сдерживать наращивание предложения в данном сегменте в обозримом будущем: экономический спад в стране, уход некоторых международных гостиничных брендов, приостановка строящихся проектов в связи с возросшими рисками и увеличением себестоимости и т.д. Восстановление девелоперской активности может произойти не ранее 2 полугодия 2023-2024 гг. при условии поддержки отрасли со стороны государства и адаптации игроков к новым реалиям ведения бизнеса в условиях санкций. В таком случае, начиная с текущего года, средний темп прироста номер-

ного фонда составит порядка 0,5-1,0 тыс. номеров в год.

Объем туристического потока в Краснодарском крае к 2030 г. должен вырасти до 22 млн чел. в год. Такое целевое значение зафиксировано в соглашении, подписанном между государственной корпорацией «Туризм.РФ» и администрацией региона. Доля Сочи в турпотоке региона, наиболее вероятно, будет снижаться на фоне активного развития других зон побережья. Несмотря на это, поток туристов в город наиболее вероятно вырастет к 2031 г. до 8,3 млн чел., что на 15% превышает текущее значение показателя.

Прирост стоимости размещения сохранится в 2023 г. Ожидаемая величина — около 10-15%. Далее в течение следующих лет можно ожидать последовательного снижения темпов ежегодного прироста цен на проживание в качественных отелях Сочи до уровня 5-10% в год.

2.2. Анализ предложения и цен

2.2.1. Текущий объем предложения и его структура по категориям

- По данным Министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края, общее число сертифицированных гостиничных и санаторно-курортных объектов в регионе по состоянию на 2 квартал 2023 г. составляет 3 000 ед. Суммарный номерной фонд данных средств размещения достигает 162,3 тыс. номеров.
- Наибольшую часть предложения сертифицированных коллективных средств размещения (КСР) в крае занимает г-к. Сочи. В настоящий момент в городе сертифицирован 961 объект, что составляет порядка 32% от их общего числа по региону. Объем номерного фонда в них насчитывает 69 470 ед. (43%), то есть порядка 72,3 номеров в среднем на гостиницу.
- На сегмент качественных КСР категорий 4* и 5*, которые являются приоритетными в рамках данного исследования, приходится 12% и 3% объектов или 23% и 6% номерного фонда соответственно. В абсолютных величинах в категории 4* представлено 111 средств размещения на 15,8 тыс. номеров, в 5* отелях — 30 КСР на 4,1 тыс. номеров. Отметим, что в обеих категориях среднее число номеров на объект выше общерыночного показателя: 142,5 номеров/ед. в 4*, 135,5 номеров/ед. в 5*.

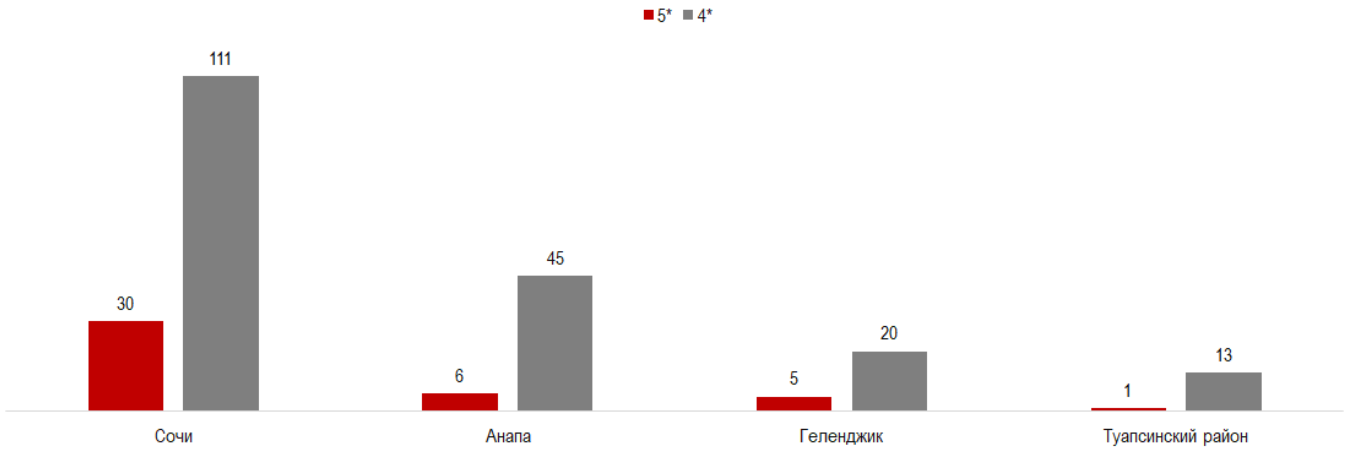
Текущий объем предложения коллективных средств размещения в г-к. Сочи и его структура по категориям, 06.2023

показатель	категории КСР						Итого
	5*	4*	3*	2*	1*	без звезд	
число объектов, ед.	30	111	244	112	41	423	**961**
доля в общем числе объектов	*3,1%*	*11,6%*	*25,4%*	*11,7%*	*4,3%*	*44,0%*	***100,0%***
число номеров, ед.	4 066	15 820	28 253	7 802	3 520	10 009	**69 470**
доля в общем числе объектов	*5,9%*	*22,8%*	*40,7%*	*11,2%*	*5,1%*	*14,4%*	***100,0%***
среднее число номеров, ед.	135,5	142,5	115,8	69,7	85,9	23,7	**72,3**

Источник: данные Министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края

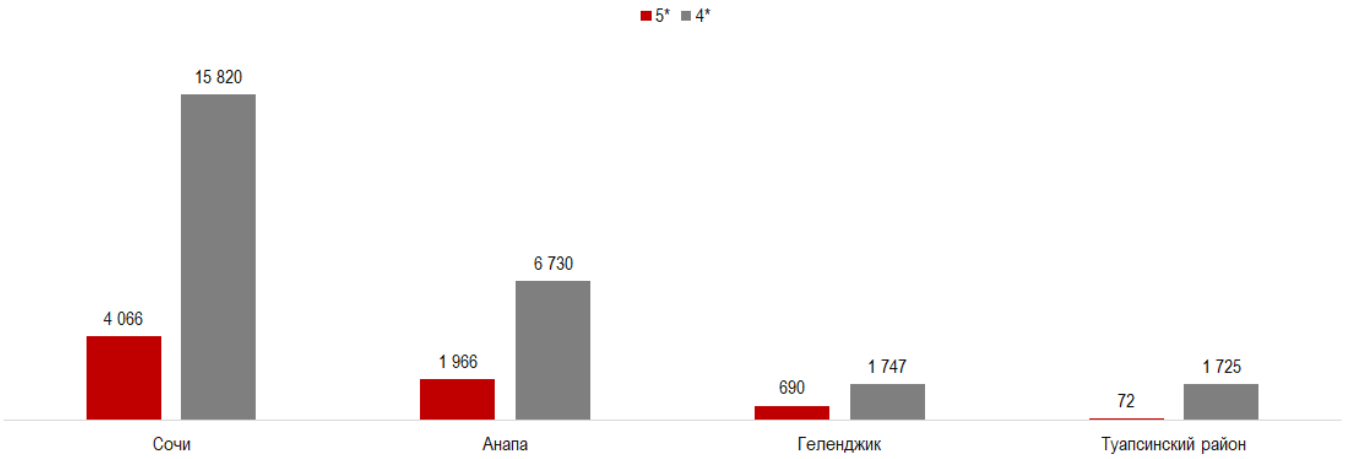
- Сейчас, как и ранее, г-к. Сочи остается лидером среди курортов Краснодарского края по количеству сертифицированных качественных средств размещения и их номерному фонду — на город приходится 51% всех объектов категории 4* и 5* в Краснодарском крае и 56% их номерного фонда. Ближайшей сопоставимой локацией является г-к. Анапа, где объем предложения 4* гостиниц ниже, чем в г-к. Сочи, более чем в 2 раза, 5* средств размещения — ниже в 5 раз. В других зонах число качественных объектов еще меньше.

Число коллективных средств размещения категории 4-5 в основных курортных зонах Краснодарского края, ед., 06.2023*



Источник: данные Министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края

Объем номерного фонда в коллективных средствах размещения категории 4-5 в основных курортных зонах Краснодарского края, ед., 06.2023*



Источник: данные Министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края

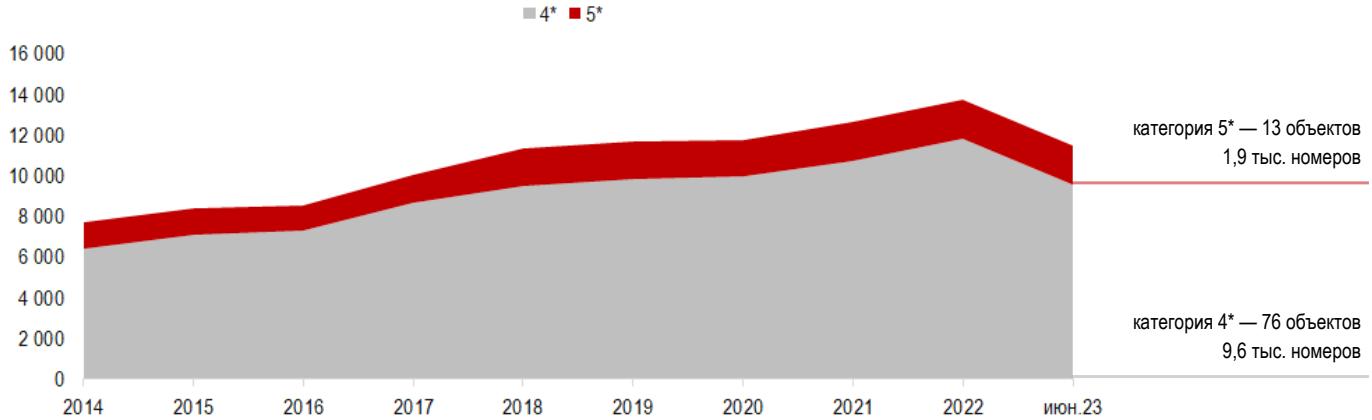
- Если рассматривать исключительно прибрежный кластер г-к. Сочи, то в нем, по данным MACON, действует на сегодняшний день 89 гостиничных и санаторно-курортных комплексов высокого класса совокупным номерным фондом 11,5 тыс. ед. Из них 13 объектов (или 15%) на 1,9 тыс. номеров (17%) представлено в категории 5*, еще 76 объектов (85%) на 9,6 тыс. номеров (83%) функционирует в категории 4*.

- Отметим, что ранее, в 2021-2022 г., объем предложения в данных категориях был больше. На сокращение номерного фонда в прибрежном кластере в первой половине 2023 г. повлияло приостановление деятельности ряда объектов, крупнейшими из которых являются санаторно-курортный комплекс «Дагомыс» (на 1,0 тыс. номеров) и гостиничный комплекс «Имеретинский» (на 1,2 тыс. номеров). Оба объекта продолжают существовать и числятся в региональной статистике, представленной выше, но по факту не функционируют: гостиничная часть не работает, бронирование до конца года заблокировано, о планах и сроках возобновления работы пока не сообщается. Помимо них еще ряд объектов находится вне рынка: например, пансионат «Южный» (находится в ведении ЦБ РФ, заселяется только его сотрудниками), гостиница «Сириус» (относится к учебному комплексу «Сириус», недоступен для бронирования). Далее информация в отчете будет приводится без учета закрытых / недоступных для бронирования комплексов.

- Среди действующих объектов в категории 5* наиболее крупными являются два отеля сети Radisson Hotel Group (Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi на 514 номеров и Radisson Blu Resort & Congress center на 508 номеров), а также Swissotel Resort Сочи Камелия на 203 номера и Grand Karat Sochi 5* на 198 номеров.

- В категории 4* можно выделить гостиничные комплексы «Жемчужина» на 887 номеров, Bridge Resort (691 номер в корпусе 4*), Cosmos Stay Le Rond Sochi на 458 номеров и City Park Hotel Sochi на 422 номера.

Динамика числа номеров в коллективных средств размещения в прибрежном кластере г-к. Сочи в разрезе категорий, ед. (на конец периода)



Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

2.2.2. Структура предложения по расположению в разрезе категорий

- Наибольшее число качественных средств размещения в г-к. Сочи расположено в Центральном районе — 34% (30 объектов). Второе место по объему предложения занимает Адлерский район (включая ФТ Сириус) — 32% (28 объектов). Меньшей насыщенностью предложения отличаются Хостинский (18 объектов или 20% от общего числа) и Лазаревский (13 объектов или 15%) районы.

Структура числа коллективных средств размещения в прибрежном кластере г-к. Сочи по расположению в разрезе категорий, 06.2023

район г-к. Сочи	5*		4*		Итого 4-5*	
	число объектов, ед.	*доля в общем числе объектов в категории*	число объектов, ед.	*доля в общем числе объектов в категории*	**число объектов, ед.**	***доля в общем числе объектов***
Центральный район	7	*53,8%*	23	*30,3%*	**30**	***33,7%***
Адлерский район (в т.ч. ФТ Сириус)	4	*30,8%*	24	*31,6%*	**28**	***31,5%***
Хостинский район	1	*7,7%*	17	*22,4%*	**18**	***20,2%***
Лазаревский район	1	*7,7%*	12	*15,8%*	**13**	***14,6%***
Итого:	**13**	***100,0%***	**76**	***100,0%***	**89**	***100,0%***

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

- По объему номерного фонда прослеживается немного иная структура. По числу номеров лидером является Адлерский район — 32% (3,7 тыс. ед.). Также значительным объемом мест размещения отличается Хостинский район — 27% (3,2 тыс. номеров). Меньшее число номеров характерно для Центрального (2,7 тыс. ед. или 23% от общего числа) и Лазаревского (2,0 тыс. ед. или 18%) районов.

Структура номерного фонда в коллективных средствах размещения в прибрежном кластере г-к. Сочи по расположению в разрезе категорий, 06.2023

район г-к. Сочи	5*		4*		Итого 4-5*	
	число номеров, ед.	*доля в общем числе номеров в категории*	число номеров, ед.	*доля в общем числе номеров в категории*	**число номеров, ед.**	***доля в общем числе номеров***
Адлерский район (в т.ч. ФТ Сириус)	1 057	*55,4%*	2 607	*27,2%*	**3 664**	***31,9%***
Хостинский район	203	*10,6%*	2 950	*30,8%*	**3 153**	***27,4%***
Центральный район	475	*24,9%*	2 177	*22,7%*	**2 652**	***23,1%***
Лазаревский район	172	*9,0%*	1 848	*19,3%*	**2 020**	***17,6%***
Итого	**1 907**	***100,0%***	**9 582**	***100,0%***	**11 489**	***100,0%***

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

- Большинство качественных гостиничных комплексов прибрежного кластера г-к. Сочи находятся на первой линии от моря, т.е. удалены от ближайших пляжей менее чем на 500 м — 60 объектов или 67% от общего числа (при этом многие из них обладают собственными закрытыми пляжами). Еще часть отелей (21 ед. или 24%) удалена от пляжей на 500-1 000 м. Значительным удалением от выхода к морю (более 1 000 м) отличается лишь малая часть рассматриваемых качественных гостиниц — 8 ед. или 9%.

Структура числа коллективных средств размещения в прибрежном кластере г-к. Сочи по удалению от пляжей в разрезе категорий, 06.2023

удаление от ближайшего пляжа	5*		4*		Итого 4-5*	
	число объектов, ед.	*доля в общем числе объектов в категории*	число объектов, ед.	*доля в общем числе объектов в категории*	**число объектов, ед.**	***доля в общем числе объектов***
до 500 м	12	*92,3%*	48	*63,2%*	**60**	***67,4%***
500 - 1 000 м	1	*7,7%*	20	*26,3%*	**21**	***23,6%***
более 1 000 м	0	*0,0%*	8	*10,5%*	**8**	***9,0%***
Итого	**13**	***100,0%***	**76**	***100,0%***	**89**	***100,0%***

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

2.2.3. Структура предложения по составу номерного фонда в разрезе категорий

- Наибольшую долю в номерном фонде в объектах рассматриваемых категорий занимают студии — на них приходится 83% предложения на рынке. Также во многих комплексах встречаются апартаменты / номера с 1 спальней — занимают 13% номерного фонда. Наименее распространенными являются апартаменты / номера с 2 спальнями (3%), и с 3 и более спальнями (менее 1%).

Структура номерного фонда в прибрежном кластере г-к. Сочи по типам номеров в разрезе категорий, 06.2023

категория	показатель	тип номера				Итого
		студия	апартамент / номер с 1 спальней	апартамент / номер с 2 спальнями	апартамент / номер с 3 и более спальнями	
4*	число номеров, ед.	7 956	1 322	291	13	**9 582**
	доля в категории	*83,0%*	*13,8%*	*3,0%*	*0,1%*	***100,0%***
5*	число номеров, ед.	1 553	219	68	67	**1 907**
	доля в категории	*81,4%*	*11,5%*	*3,6%*	*3,5%*	***100,0%***
Итого	**число номеров, ед.**	**9 509**	**1 541**	**359**	**80**	**11 489**
	доля в общем номерном фонде	***82,8%***	***13,4%***	***3,1%***	***0,7%***	***100,0%***

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

2.2.4. Структура предложения по сетевым операторам

- В структуре предложения качественного сегмента коллективных средств размещения прибрежного кластера г-к. Сочи превалируют объекты, не относящиеся к гостиничным сетям — на их долю приходится 72% гостиниц. Большая часть отелей, находящихся под управлением сетевых операторов, относится к категории 4* (19 ед. или 25% от общего числа объектов в сегменте). В категории 5* сетевые отели, при относительно небольшом количестве (6 ед.), занимают большую долю — 46%.
- Среди операторов наиболее широко распространены отели компании Grace Group, под управлением которой находятся преимущественно небольшие гостиницы категории 4*. Помимо нее в г-к. Сочи также представлены сети Alean Family, Radisson Hotel Group, «РЖД-Здоровье», «Азимут» и т.д.
- Отметим, что после февраля 2022 г. некоторые международные гостиничные бренды, ранее представленные на локальном рынке, такие как Hilton, Hyatt и другие, объявили о прекращении девелопмента новых проектов в России или о полном уходе с отечественного рынка. Это, с одной стороны, сдерживает развитие гостиничного рынка, а, с другой, открывает новые перспективы для российских гостиничных операторов.

Структура числа коллективных средств размещения в прибрежном кластере г-к. Сочи по сетевым операторам, 06.2023

наличие сетевого оператора	5*		4*		Итого 4-5*	
	число объектов, ед.	*доля в общем числе объектов в категории*	число объектов, ед.	*доля в общем числе объектов в категории*	**число объектов, ед.**	***доля в общем числе объектов***
часть гостиничной сети	6	*46,2%*	19	*25,0%*	**25**	***28,1%***
не принадлежит к сети	7	*53,8%*	57	*75,0%*	**64**	***71,9%***
Итого	**13**	***100,0%***	**76**	***100,0%***	**89**	***100,0%***

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

2.2.5. Структура предложения по инфраструктурной составляющей в разрезе категорий

- При рассмотрении ТОП-10 объектов на рынке по объему номерного фонда, наиболее разнообразной внутренней инфраструктурой обладают санаторий «Жемчужина», гостиничные комплексы Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi и Bridge Resort — в каждом из них представлено не менее 5 заведений общественного питания, собственные медицинские и СПА комплексы, большое число коммерческих объектов и конференц-залов, не менее 2 бассейнов и собственные пляжи.

Основные объекты инфраструктуры в крупнейших качественных объектах в прибрежном кластере г-к. Сочи, 06.2023 (начало таблицы)

наименование группы элементов инфраструктуры	показатель	Жемчужина	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	Bridge Resort	Radisson Blu Resort & Congress center	Объединенный Санаторий Сочи
характеристика объекта	категория	4*	5*	4*	5*	4-5*
	число номеров, ед.	887	514	691	508	389
	район расположения	Хостинский	Адлерский	Адлерский	Адлерский	Центральный
предприятия общественного питания	**число заведений, ед.**	**10**	**5**	**9**	**4**	**8**
	типы заведений	рестораны, бары	рестораны, бары, караоке-бар	рестораны, бары, кафе	рестораны, бары	рестораны, бары, кафе
	общая вместимость всех заведений, чел.	1 537	466	1 025	450	800
спортивная инфраструктура	**число объектов, ед.**	**2**	**6**	**9**	**3**	**4**
	тренажерный зал	да	да	да	да	да
	площадка для игровых видов спорта	нет	да	нет	нет	да
	зона Workout	нет	нет	да	нет	нет
	теннисные корты	да	да	нет	да	да
	настольный теннис	нет	да	да	да	да
медицинские и СПА услуги	**число объектов, ед.**	**5**	**8**	**6**	**5**	**7**
	медицинский центр	да	да	да	нет	да
	СПА-комплекс	да	да	да	да	да
	бани / сауны	да (2 ед.)	да (5 ед.)	да (2 ед.)	да (3 ед.)	да (4 ед.)
	салон красоты	да	да	да	да	да
развлекательная инфраструктура	**число объектов, ед.**	**3**	**5**	**5**	**2**	**2**
	развлекательный центр	да	нет	да	нет	нет
	кинотеатр	нет	да	нет	нет	нет
	караоке	нет	да	да	нет	нет
	детская комната	да	да	да	да	нет
	веревочный парк	нет	нет	нет	нет	нет
	тир	нет	нет	да	нет	нет
	бильярд	да	да	нет	да	да
	боулинг	нет	нет	нет	нет	да
	комната с видеоиграми	нет	нет	да	нет	нет
коммерческие объекты	**число объектов, ед.**	**9**	**5**	**3**	**2**	**0**
	магазины продовольственных товаров	да (1 ед.)	да (1 ед.)	нет	нет	нет
	магазины одежды	да (3 ед.)	да (2 ед.)	да (2 ед.)	да (1 ед.)	нет
	сувенирные магазины	да (4 ед.)	да (2 ед.)	да (1 ед.)	да (1 ед.)	нет
	офисы туроператоров	да	нет	нет	нет	нет
деловая инфраструктура	**число конференц-залов и переговорных, ед.**	**11**	**5**	**2**	**10**	**4**
	общая вместимость конференц-залов и переговорных, чел.	1 246	700	570	2 078	513
	коворкинг, бизнес-центр	да	да	нет	да	нет
водная зона	**число бассейнов, ед., в т.ч.:**	**2**	**3**	**2**	**3**	**2**
	число открытых бассейнов, ед.	*2*	*2*	*1*	*2*	*1*
	число закрытых бассейнов, ед.	*0*	*1*	*1*	*1*	*1*
	совокупная площадь водного зеркала бассейнов, кв. м	1 200	938	728	1 000	1 155
	площадь водного зеркала бассейнов на число номеров, кв. м/ед.	1,4	1,8	1,1	2,0	3,0
	бассейн с подогревом	да	да	да	да	да
	детская зона	да	да	да	да	да
	гидромассаж	нет	да	да	да	нет
	зон отдыха вокруг бассейнов	да	да	да	да	да
	бар у бассейна	да	да	да	да	нет
пляжная зона	собственный пляж	да	да	да	да	да
	покрытие пляжа	галька	песок	галька	галька	галька
	расстояние до пляжа, м	170	100	600	1 300	200
	тип доступа на пляж	пешком	пешком	пешком	пешком, шатл	пешком
	пляжный бар	да	да	да	нет	нет
	шезлонги, зонты	да	да	да	да	да
	беседки, шатры	да	нет	да	да	нет
	спортивная площадка	нет	да	нет	нет	нет
	детская зона	да	нет	нет	нет	нет
	раздевалка	да	да	да	да	да
	душ, туалет	да	да	да	да	да
Итого		**42**	**37**	**36**	**29**	**27**

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

- Если рассматривать все 10 крупнейших объектов, то самыми распространенными элементами инфраструктуры в них являются: заведения общественного питания и тренажерные залы (представлены во всех рассматриваемых объектах), СПА-комплекс, бани / сауны, салоны красоты, конференц-залы, бассейны (в 9 из 10 объектов), собственные пляжи и детские комнаты (в 8 из 10 ед.), теннисные корты, медицинские центры, бильярд, магазины одежды и сувенирные магазины (в 6 из 10 ед.) и др.

Основные объекты инфраструктуры в крупнейших качественных объектах в прибрежном кластере г-к. Сочи, 06.2023 (продолжение таблицы)

наименование группы элементов инфраструктуры	показатель	Шексна	Sea Galaxy	City Park Hotel Sochi	Cosmos Stay Le Rond Sochi	Электроника
характеристика объекта	категория	4*	4*	4*	4*	4*
	число номеров, ед.	384	341	422	458	333
	район расположения	Лазаревский	Хостинский	Центральный	Лазаревский	Хостинский
предприятия общественного питания	**число заведений, ед.**	**3**	**7**	**4**	**3**	**4**
	типы заведений	ресторан	рестораны, бары, кафе	рестораны, бары, кафе	рестораны, бары	рестораны, бары, кафе
	общая вместимость всех заведений, чел.	350	550	260	400	450
спортивная инфраструктура	**число объектов, ед.**	**5**	**2**	**1**	**3**	**3**
	тренажерный зал	да	да	да	да	да
	площадка для игровых видов спорта	да	нет	нет	нет	да
	зона Workout	да	да	нет	да	нет
	теннисные корты	да	нет	нет	нет	да
	настольный теннис	да	нет	нет	нет	нет
медицинские и СПА услуги	**число объектов, ед.**	**4**	**3**	**3**	**3**	**2**
	медицинский центр	да	нет	нет	нет	да
	СПА-комплекс	да	да	да	да	нет
	бани / сауны	да (1 ед.)	да (1 ед.)	да (1 ед.)	да (2 ед.)	нет
	салон красоты	да	да	да	нет	да
развлекательная инфраструктура	**число объектов, ед.**	**5**	**1**	**1**	**2**	**2**
	развлекательный центр	да	нет	нет	нет	нет
	кинотеатр	да	нет	нет	да	нет
	караоке	да	да	нет	нет	нет
	детская комната	да	нет	да	да	да
	веревочный парк	нет	нет	нет	нет	нет
	тир	нет	нет	нет	нет	нет
	бильярд	да	нет	нет	нет	да
	боулинг	нет	нет	нет	нет	нет
	комната с видеоиграми	нет	нет	нет	нет	нет
коммерческие объекты	**число объектов, ед.**	**4**	**3**	**4**	**0**	**1**
	магазины продовольственных товаров	да (2 ед.)	нет	да (1 ед.)	нет	нет
	магазины одежды	да (1 ед.)	нет	да (1 ед.)	нет	нет
	сувенирные магазины	нет	да (2 ед.)	да (1 ед.)	нет	нет
	офисы туроператоров	да	да	да	нет	да
деловая инфраструктура	**число конференц-залов и переговорных, ед.**	**3**	**7**	**6**	**3**	**0**
	общая вместимость конференц-залов и переговорных, чел.	725	674	1 110	380	нет
	коворкинг, бизнес-центр	нет	да	нет	нет	нет
водная зона	**число бассейнов, ед., в т.ч.:**	**2**	**0**	**1**	**2**	**1**
	число открытых бассейнов, ед.	*1*	*0*	*0*	*1*	*0*
	число закрытых бассейнов, ед.	*1*	*0*	*1*	*1*	*1*
	совокупная площадь водного зеркала бассейнов, кв. м	500	x	30	302	150
	площадь водного зеркала бассейнов на число номеров, кв. м/ед.	1,3	x	0,1	0,7	0,5
	бассейн с подогревом	нет	нет	нет	да	нет
	детская зона	да	нет	нет	да	нет
	гидромассаж	да	нет	нет	да	да
	зон отдыха вокруг бассейнов	да	нет	да	да	да
	бар у бассейна	нет	нет	нет	да	нет
пляжная зона	собственный пляж	да	нет	нет	да	да
	покрытие пляжа	галька	x	x	галька	галька
	расстояние до пляжа, м	700	x	x	900	500
	тип доступа на пляж	пешком, шатл	x	x	пешком, шатл	пешком
	пляжный бар	да	нет	нет	да	нет
	шезлонги, зонты	да	нет	нет	да	да
	беседки, шатры	нет	нет	нет	да	да
	спортивная площадка	нет	нет	нет	нет	нет
	детская зона	нет	нет	нет	да	нет
	раздевалка	да	нет	нет	да	да
	душ, туалет	да	нет	нет	да	да
Итого		**26**	**23**	**20**	**16**	**13**

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

Фото ресторанов в санатории «Жемчужина»

Фото ресторанов в гостиничном комплексе Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi

Фото ресторанов в гостиничном комплексе Bridge Resort

Фото ресторанов в санатории «Объединенный Санаторий Сочи»

Фото конференц-залов в санатории «Жемчужина»

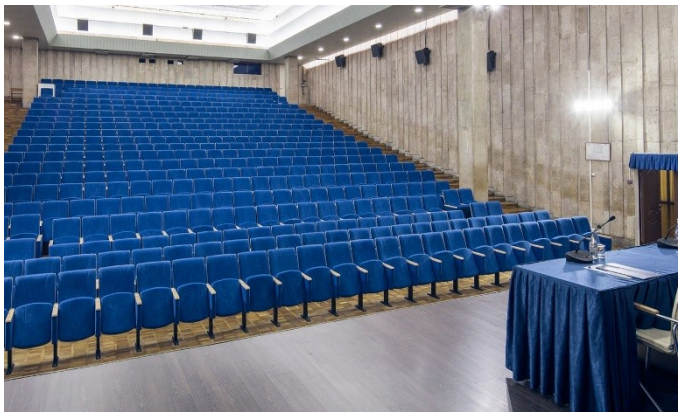


Фото конференц-залов в гостиничном комплексе Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi

Фото конференц-залов в гостиничном комплексе Bridge Resort

Фото конференц-залов в санатории «Шексна»

Фото бассейнов в санатории «Жемчужина»

Фото бассейнов в гостиничном комплексе Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi

Фото бассейнов в гостиничном комплексе Bridge Resort

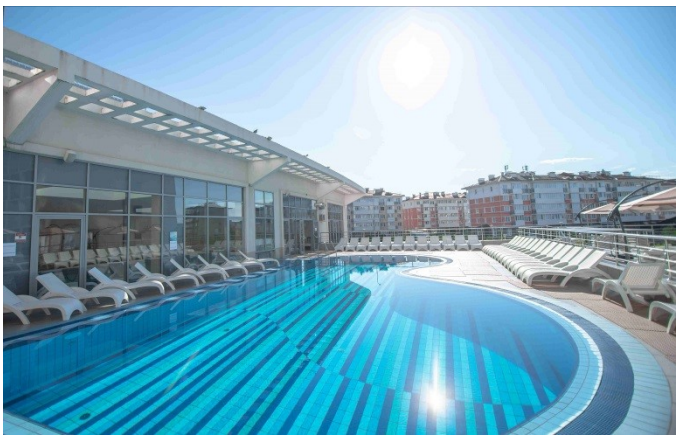
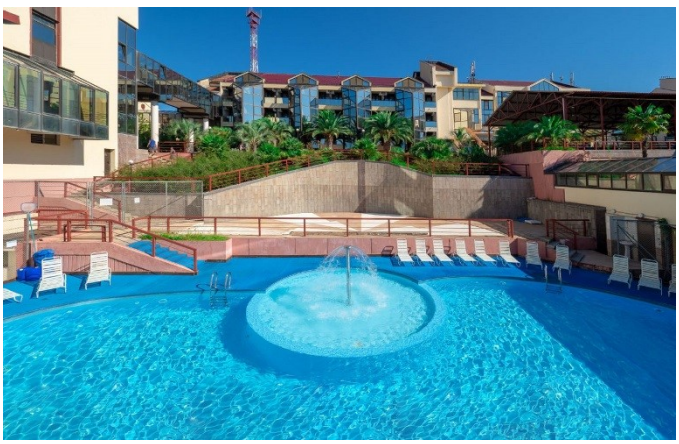


Фото бассейнов в санатории «Шексна»



2.2.6. Структура предложения по наличию и составу дополнительных услуг в разрезе категорий

- При рассмотрении ТОП-10 объектов на рынке по объему номерного фонда, наиболее широким спектром предоставляемых услуг отличаются гостиничный комплекс Bridge Resort и санаторий «Шексна» — в каждом из них предлагаются разнообразные услуги на стойке регистрации, СПА-процедуры, услуги салона красоты, детская и взрослая анимация, няня, бытовые услуги, бизнес услуги и др.
- Самыми распространенными видами предлагаемых сервисов, представленных во всех рассматриваемых объектах, являются: консьерж-сервис, продажа билетов на мероприятия, экскурсионное бюро, организация трансфера, беспроводной интернет и индивидуальные сейфы в номерах, услуги салона красоты, парковка, рум-сервис, клининг, химчистка, прачечная, бизнес-услуги (такие как прием и отправка корреспонденции, работа с документами).
- Отметим также ряд других распространенных услуг: СПА-процедуры и фитнес-услуги (представлены в 9 из 10 объектах), мини-бар в номере, детская и взрослая анимация, возможность проживания с домашними животными (в 7 из 10 ед.) и др.

Основные услуги в крупнейших качественных объектах в прибрежном кластере г-к. Сочи, 06.2023 (начало таблицы)

наименование группы услуг	показатель	Bridge Resort	Шексна	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	Жемчужина	Cosmos Stay Le Rond Sochi
характеристика объекта	категория	4*	4*	5*	4*	4*
	число номеров, ед.	691	384	514	887	458
	район расположения	Адлерский	Лазаревский	Адлерский	Хостинский	Лазаревский
услуги на стойке регистрации	консьерж-сервис	да	да	да	да	да
	билеты на мероприятия / транспорт	да	да	да	да	да
	экскурсионное бюро	да	да	да	да	да
	обмен валюты	нет	банкомат	нет	банкомат	банкомат
	организация трансферов	да	да	да	да	да
	прокат автомобилей	да	нет	да	да	нет
удобства в номере	беспроводной интернет в номере	да	да	да	да	да
	мини-бар	да	да	да	да	нет
	сейф	да	да	да	да	да
услуги СПА-комплекса	СПА-процедуры	да	да	да	да	да
	услуги салона красоты	да	да	да	да	да
	фито-бар	да	да	нет	да	нет
развлекательные услуги	детская анимация	да	да	да	да	да
	взрослая анимация	да	да	да	да	да
	няня	да	да	да	нет	нет
	прокат настольных игр	да	да	нет	нет	да
	фитнес-услуги	да	да	да	да	да
бытовые услуги	парковка	да	да	да	да	да
	рум-сервис / обслуживание в номерах	да	да	да	да	да
	клининг	да	да	да	да	да
	химчистка	да	да	да	да	да
	прачечная	да	да	да	да	да
	проживание с домашними животными	да	да	да	нет	да
бизнес-услуги	прием и отправка корреспонденции	да	да	да	да	да
	работа с документами	да	да	да	да	да
Итого		**24**	**24**	**22**	**22**	**21**

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

Основные услуги в крупнейших качественных объектах в прибрежном кластере г-к. Сочи, 06.2023 (продолжение таблицы)

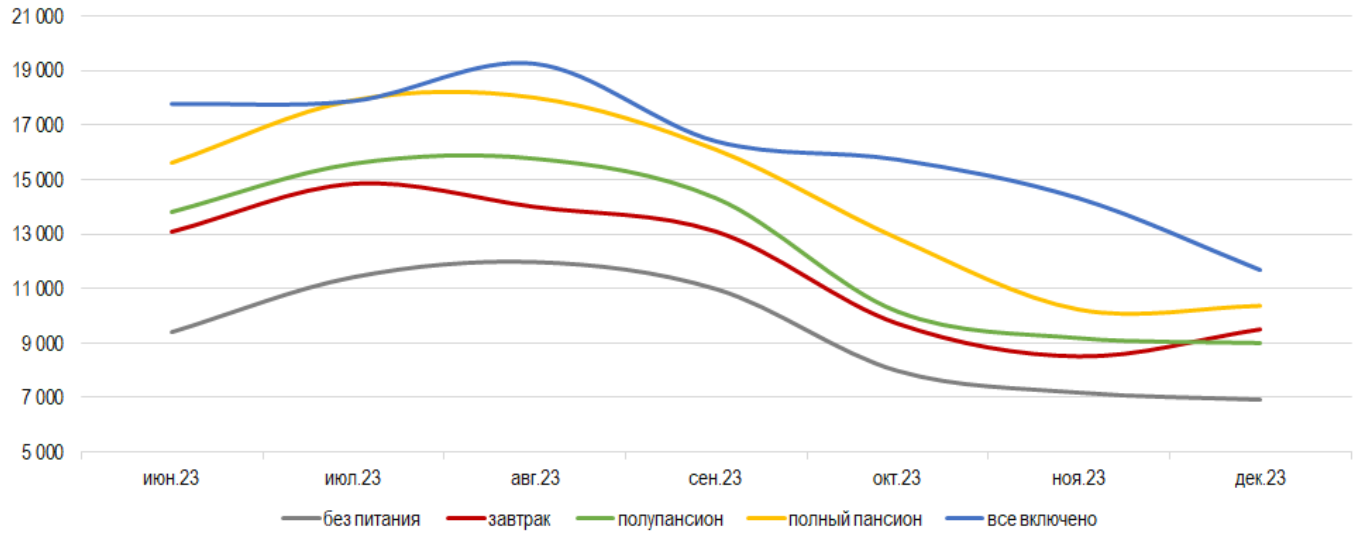
наименование группы услуг	показатель	Sea Galaxy	Электроника	Radisson Blu Resort & Congress center	City Park Hotel Sochi	Объединенный Санаторий Сочи
характеристика объекта	категория	4*	4*	5*	4*	4-5*
	число номеров, ед.	341	333	508	422	389
	район расположения	Хостинский	Хостинский	Адлерский	Центральный	Центральный
услуги на стойке регистрации	консьерж-сервис	да	да	да	да	да
	билеты на мероприятия / транспорт	да	да	да	да	да
	экскурсионное бюро	да	да	да	да	да
	обмен валюты	банкомат	банкомат	банкомат	нет	нет
	организация трансферов	да	да	да	да	да
	прокат автомобилей	нет	нет	нет	нет	нет
удобства в номере	беспроводной интернет в номере	да	да	да	да	да
	мини-бар	да	нет	да	да	нет
	сейф	да	да	да	да	да
услуги СПА-комплекса	СПА-процедуры	да	нет	да	да	да
	услуги салона красоты	да	да	да	да	да
	фито-бар	нет	нет	нет	нет	нет
развлекательные услуги	детская анимация	да	да	нет	нет	нет
	взрослая анимация	да	да	нет	нет	нет
	няня	нет	нет	нет	нет	нет
	прокат настольных игр	нет	да	нет	нет	да
	фитнес-услуги	нет	да	да	да	да
бытовые услуги	парковка	да	да	да	да	да
	рум-сервис / обслуживание в номерах	да	да	да	да	да
	клининг	да	да	да	да	да
	химчистка	да	да	да	да	да
	прачечная	да	да	да	да	да
	проживание с домашними животными	да	нет	да	да	нет
бизнес-услуги	прием и отправка корреспонденции	да	да	да	да	да
	работа с документами	да	да	да	да	да
Итого		**20**	**19**	**19**	**18**	**17**

Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

2.2.7. Структура стоимости проживания

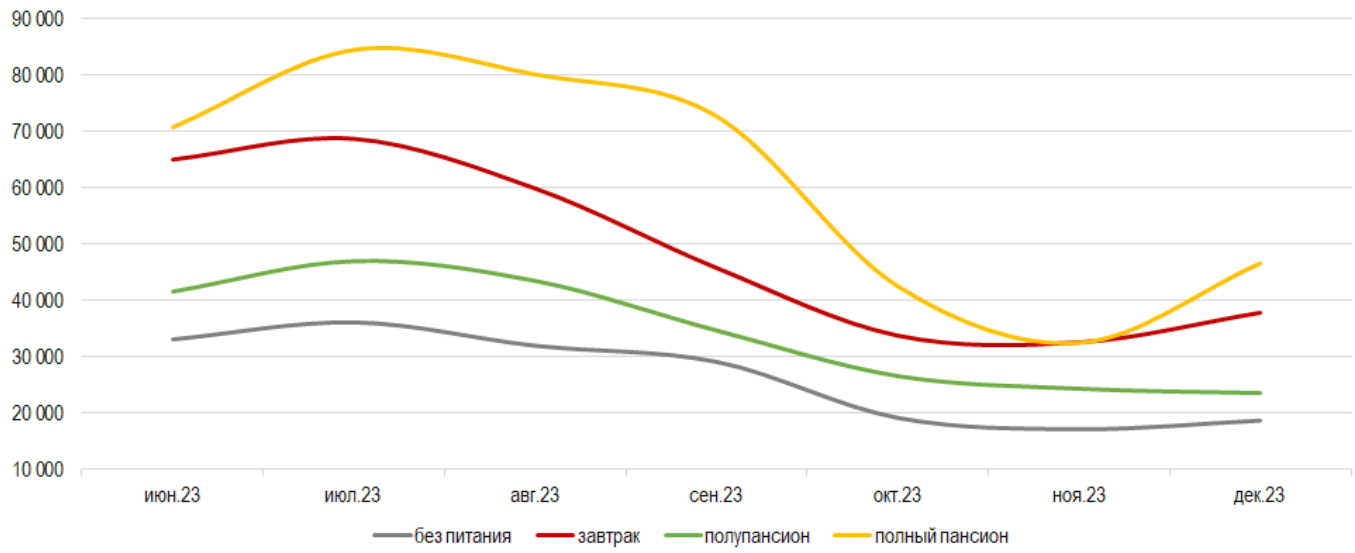
- В разрезе сегментов рынка наименьшая стоимость проживания отмечена в категории 4*. Средняя стоимость ночевки в стандартном двухместном номере в отелях этого типа в 2023 г. начинается от 6,9 тыс. руб./сут./номер (в низкий сезон, без питания) и достигает 19,2 тыс. руб./сут./номер (в высокий сезон, «все включено»).
- Отели высшей категории 5* являются самыми дорогими для проживания на локальном рынке — в среднем в 3-4 раза дороже заведений категории 4*. Средняя цена размещения в КСР сегмента 5* в 2023 г. начинается от 17,2 тыс. руб./сут./номер (в низкий сезон, без питания) и достигает 84,5 тыс. руб./сут./номер (в высокий сезон, полный пансион).

Динамика средней стоимости проживания в стандартном двухместном номере в коллективных средствах размещения категории 4 прибрежного кластера г-к. Сочи в разрезе тарифов проживания, руб./сут./номер*



Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

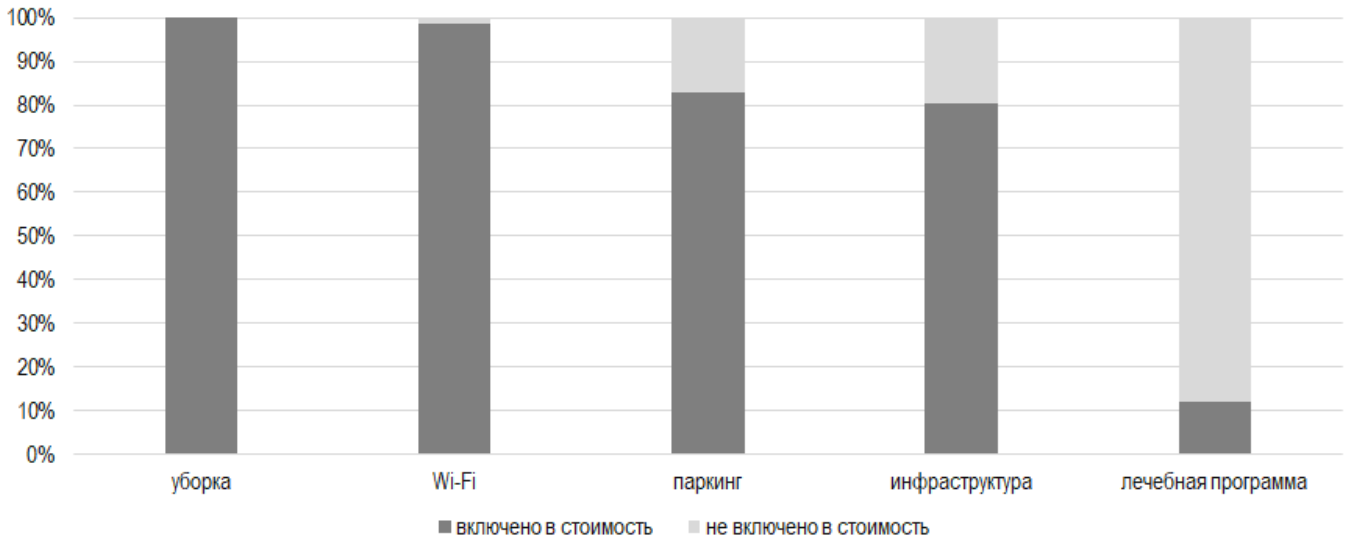
Динамика средней стоимости проживания в стандартном двухместном номере в коллективных средствах размещения категории 5 прибрежного кластера г-к. Сочи в разрезе тарифов проживания, руб./сут./номер*



Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

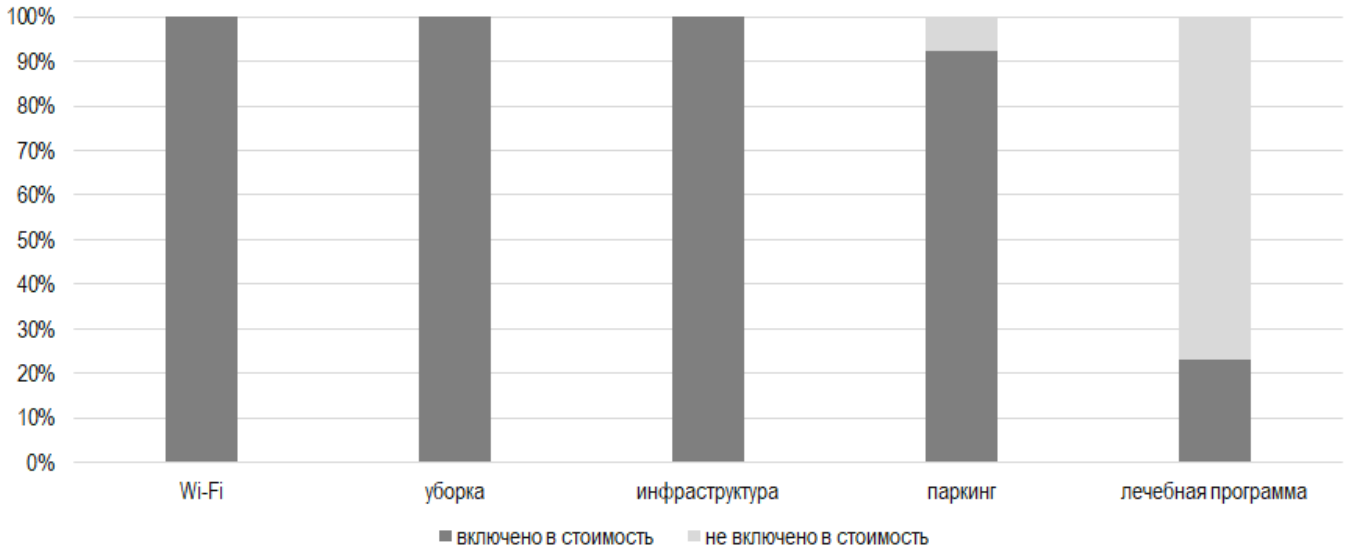
- Услугами, которые включены в стоимость проживания во всех качественных гостиничных объектах прибрежного кластера г-к. Сочи, являются Wi-Fi и уборка номеров. Также часто в цену входят использование паркинга и внутренней инфраструктуры отеля. Различные лечебные программы и иные услуги, как правило, приобретаются за дополнительную плату.
- Отметим также, что в отелях категории 5* в стоимость проживания чаще включаются услуги пользования инфраструктурой, паркинга и другие. Этим, в том числе, обусловлена существенная разница в стоимости проживания между объектами 4* и отелями 5*.
- Другими факторами, влияющими на разницу в цене проживания в гостиницах различных сегментов, являются: качество наполнения и отделки номеров и мест общего пользования, уровень сервиса, разнообразие внутренней инфраструктуры и предоставляемых услуг, оказание поддержки при проведении массовых мероприятий (например, конференций и/или концертов) и т.д.

Структура стоимости проживания в стандартном двухместном номере в коллективных средствах размещения категории 4 прибрежного кластера г-к. Сочи, %*



Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

Структура стоимости проживания в стандартном двухместном номере в коллективных средствах размещения категории 5 прибрежного кластера г-к. Сочи, %*



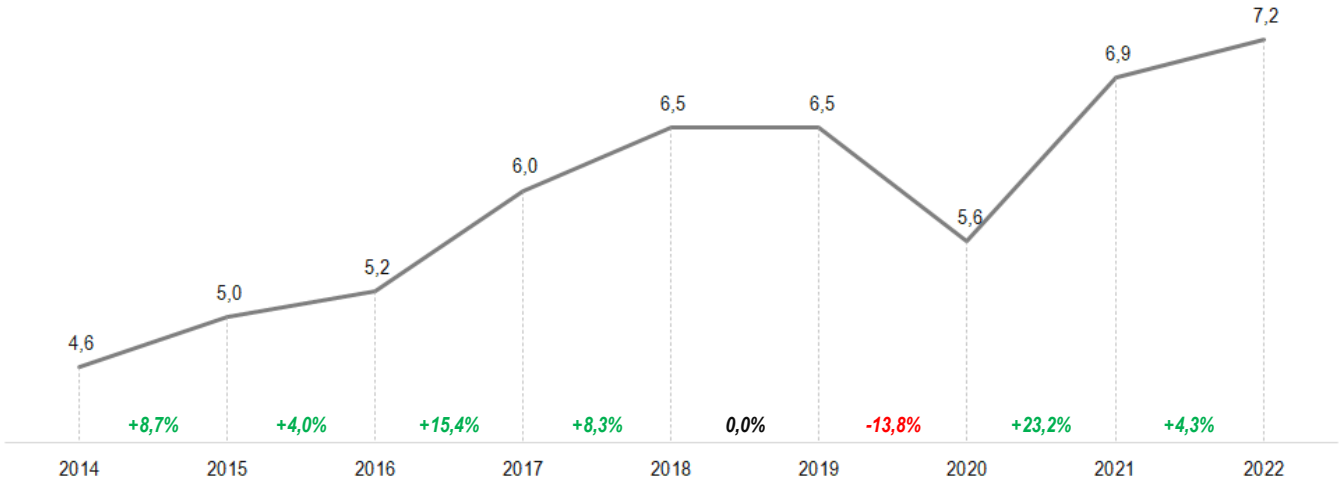
Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

2.3. Анализ спроса

2.3.1. Анализ туристического потока

- В 2014-2018 гг. туристический поток в г. Сочи характеризовался стабильной положительной динамикой, прирост за данный период составил 1,9 млн чел. В 2019 г. показатель остался стабильным, на уровне предыдущего 2018 г., а в 2020 г. число туристов сократилось до 5,6 млн чел. (-14%). Данный спад стал следствием коронавирусных ограничений, имевших повсеместный характер. Рост турпотока возобновился в 2021-2022 гг. по мере спада пандемии и снятия ограничений.
- По итогам 2022 г. г-к. Сочи принял 7,2 млн туристов, что стало максимальным значением за всю ретроспективу (на 4% выше предыдущего рекордного значения в 2021 г.).
- В 2023 г. турпоток в г-к. Сочи остается на высоком уровне. По данным местной администрации от 23.06.2023, с начала года курорт посетили уже более 3 млн человек (в сравнении с аналогичным периодом прошлого года есть небольшой, на уровне 3%, прирост). Всего по итогам года Сочи планирует принять около 7,4 млн туристов, что позволит обновить прошлогодний рекорд по уровню туристического потока.

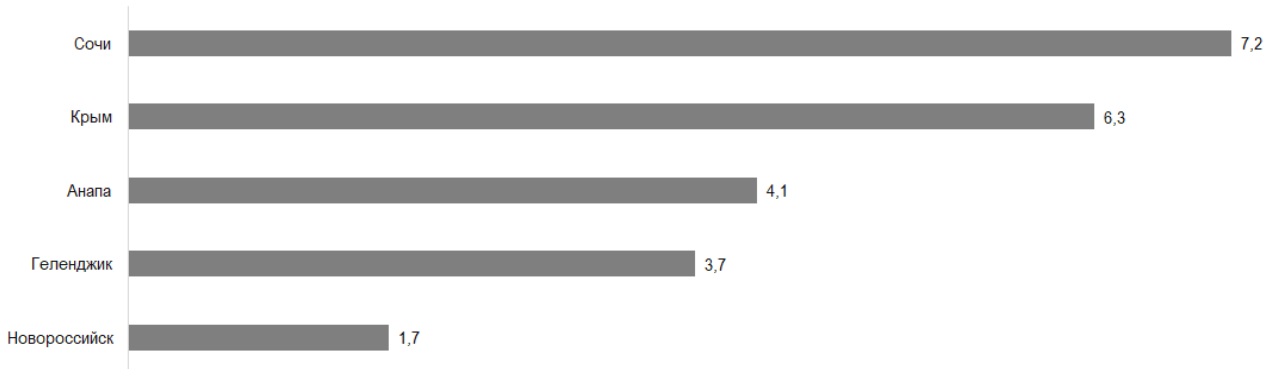
Динамика туристического потока в г-к. Сочи, млн чел.



Источники: данные статистики Краснодарского края, г-к. Сочи, открытые источники данных

- По величине туристического потока г-к. Сочи намного опережает другие прибрежные курорты юга России. Для сравнения, на весь Крым (включая Ялту, Севастополь, Евпаторию и другие города) в 2022 г. пришлось 6,3 млн туристов (на 13% ниже, чем в г-к. Сочи), г-к. Анапу за тот же период посетило 4,1 млн чел. (на 43% ниже), г-к. Геленджик — 3,7 млн чел. (на 49% ниже), г. Новороссийск — 1,7 млн чел. (на 76% ниже).

ТОП-5 курортов России по турпотоку по итогам 2022 г., млн чел.



Источники: данные статистики Краснодарского края, г-к. Сочи, открытые источники данных

- Таким образом, г-к. Сочи является основной зоной привлечения туристического потока на побережье Краснодарского края. По итогам 2022 г. доля города в общем турпотоке региона составила 41%. Показатель последние годы демонстрировал рост и с 2014 г. увеличился на 8 процентных пунктов.

Динамика туристического потока в г-к. Сочи и в Краснодарском крае

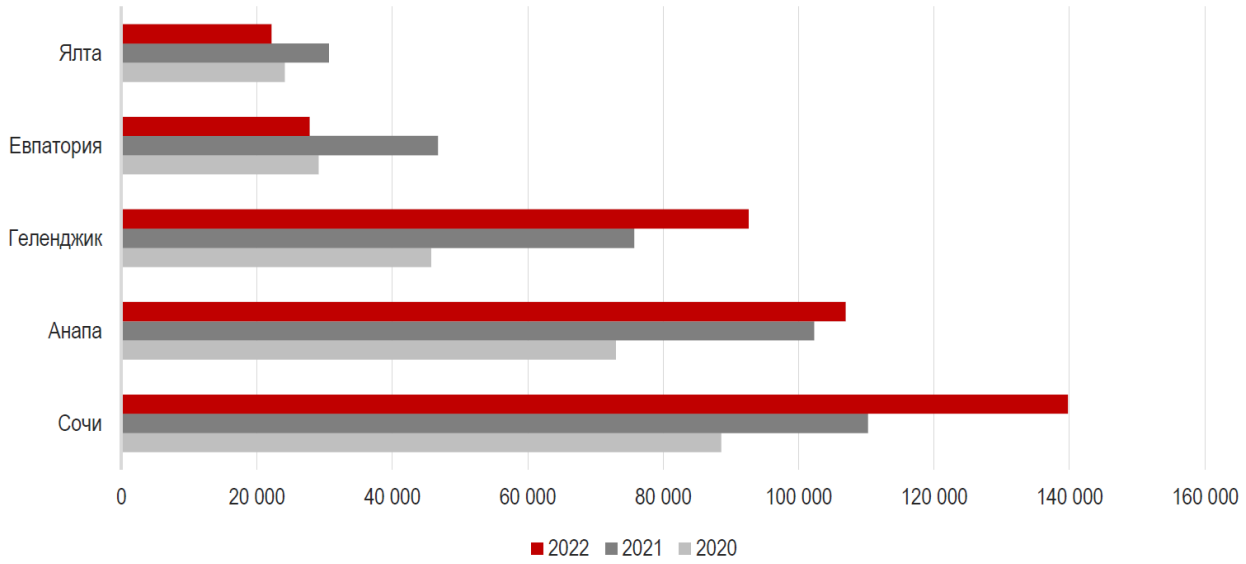
период	г-к. Сочи			Краснодарский край	
	турпоток, млн чел.	*динамика*	*доля в крае*	турпоток, млн чел.	*динамика*
2014	4,6	*x*	*33,3%*	13,8	*x*
2015	5,0	*+8,7%*	*33,3%*	15,0	*+8,7%*
2016	5,2	*+4,0%*	*32,9%*	15,8	*+5,3%*
2017	6,0	*+15,4%*	*37,5%*	16,0	*+1,3%*
2018	6,5	*+8,3%*	*38,2%*	17,0	*+6,3%*
2019	6,5	*0,0%*	*37,6%*	17,3	*+1,8%*
2020	5,6	*-13,8%*	*46,7%*	12,0	*-30,6%*
2021	6,9	*+23,2%*	*40,6%*	17,0	*+41,7%*
2022	**7,2**	***+4,3%***	***41,4%***	**17,4**	***+2,4%***

Источники: данные статистики Краснодарского края, г-к. Сочи, открытые источники данных

2.3.2. Оценка узнаваемости г-к. Сочи

- По данным поисковой системы «Яндекс» за последние три года г-к. Сочи является наиболее узнаваемым российским курортом. В 2022 г. среднемесячное количество поисковых запросов по г-к. Сочи составило 140 тыс. ед., что почти на треть превышает показатель ближайшего конкурента — г-к. Анапы. Отметим, что значение показателя в г-к. Сочи в 2022 г. по сравнению с 2021 г. увеличилось больше, чем в любом другом курортном городе юга России — на 27%.

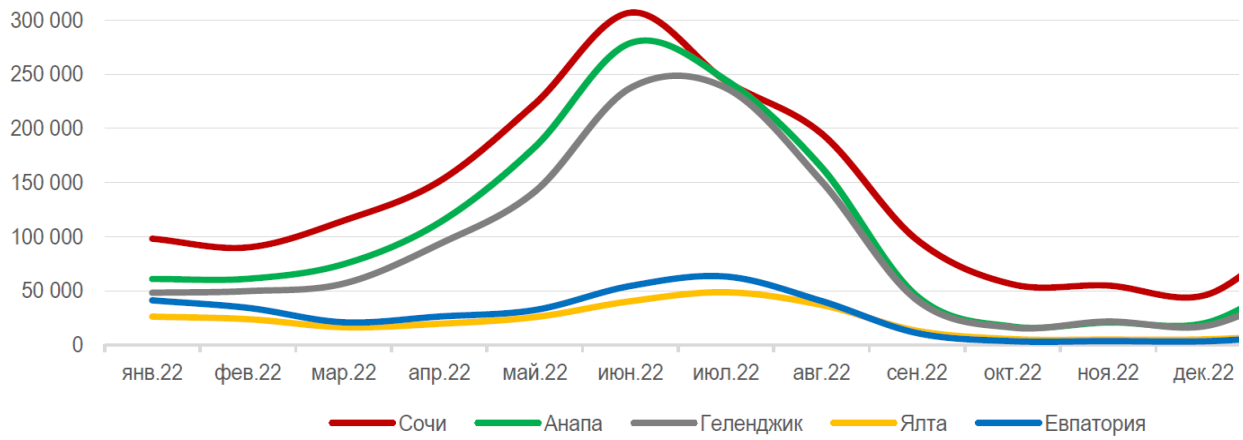
Среднее количество запросов в поисковой системе «Яндекс» г-к. Сочи и сопоставимых курортных зон в 2020-2022 гг., ед.



Источник: данные компании «Яндекс»

- Пик запросов по прибрежным курортам Краснодарского края и Крыма приходится на высокий сезон: в г-к. Сочи показатель достигает 300 тыс. ед., в г-к. Анапе и г-к. Геленджике — 250–270 тыс. ед., в г. Ялте и г. Евпатории — 50 тыс. ед. Минимальный уровень запросов отмечен в октябре-декабре, но даже в этот период число запросов о г-к. Сочи остается относительно высоким — 50-100 тыс. ед. Более равномерное распределение поисковых запросов говорит о значительно большей, в сравнении с другими курортами юга России, диверсифицированности туристической инфраструктуры г-к. Сочи и меньшем влиянии сезонности.

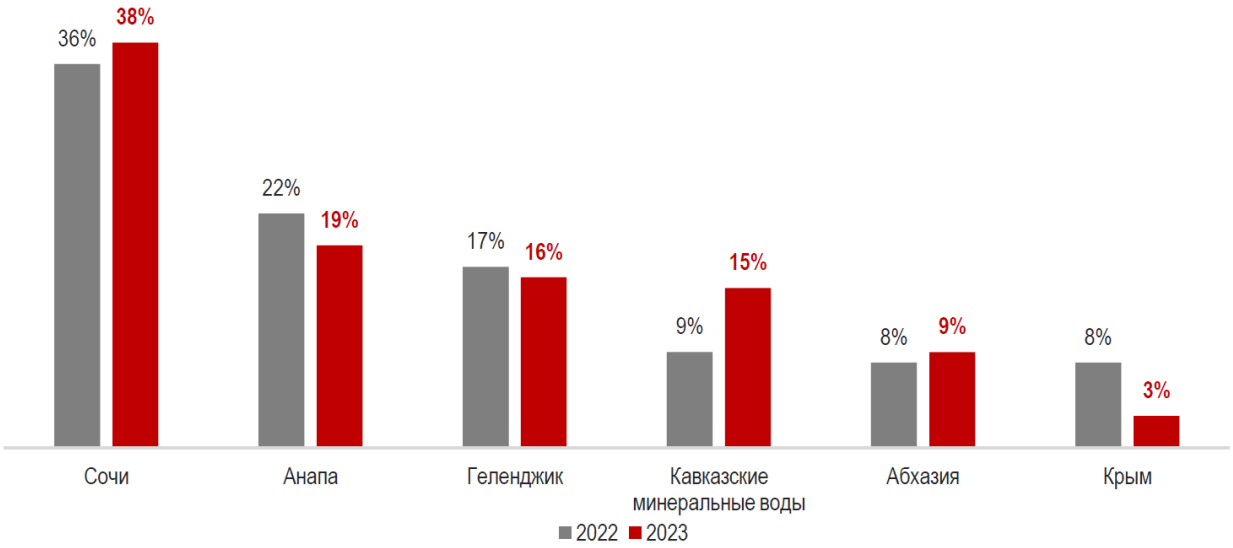
Количество запросов в поисковой системе «Яндекс» г-к. Сочи и сопоставимых курортных зон в 2022-2023 гг., ед.



Источник: данные компании «Яндекс»

- Помимо лидерства в поисковых запросах, г-к. Сочи является самым популярным российским курортом летнего сезона по раннему бронированию последних лет. При этом доля города в 2023 г. выросла с 36% до 38%, в отличие от других курортов Краснодарского края (г-к. Анапы и г-к. Геленджика), где прослеживалось снижение. Наиболее существенное падение спроса на летний сезон в 2023 г. относительно прошлого года отмечается в Крыму (с 8% до 3%) — часть этого спроса также принимает на себя г-к. Сочи.

ТОП-направлений раннего бронирования на летний сезон в 2022–2023 гг.



Источник: данные туроператора «Алеан»

2.3.3. Динамика оборота предприятий туристического сектора

- В последние годы в г-к. Сочи, вместе с растущим турпотоком, положительная динамика была характерна и для оборота крупных и средних предприятий курортно-туристического комплекса, увеличение объема которого было отмечено даже в пандемийный 2020 г. (на 11%).
- В 2021 г. показатель вырос еще на 48%, достигнув значения 64 млрд руб. При этом основным фактором положительной динамики оборота в сфере туризма стало резкое увеличение стоимости услуг в отрасли, вызванное растущим спросом.

- В 2022 г. показатель несколько снизился (на 12% до 57 млрд руб.), но по-прежнему остался высоким относительно предыдущих периодов.
- Также стоит отметить, что оборот предприятий туристического сектора г-к. Сочи в значительной степени превышает значения других крупных курортных зон Краснодарского края: г-к. Геленджика, г-к. Анапы и Туапсинского района. По объемам курортно-туристских услуг город занимает 1 место среди муниципальных образований края, обеспечивая более 57% краевого объема доходов отрасли.

Динамика оборота крупных и средних предприятий курортно-туристского комплекса некоторых муниципальных образований на Черноморском побережье Краснодарского края

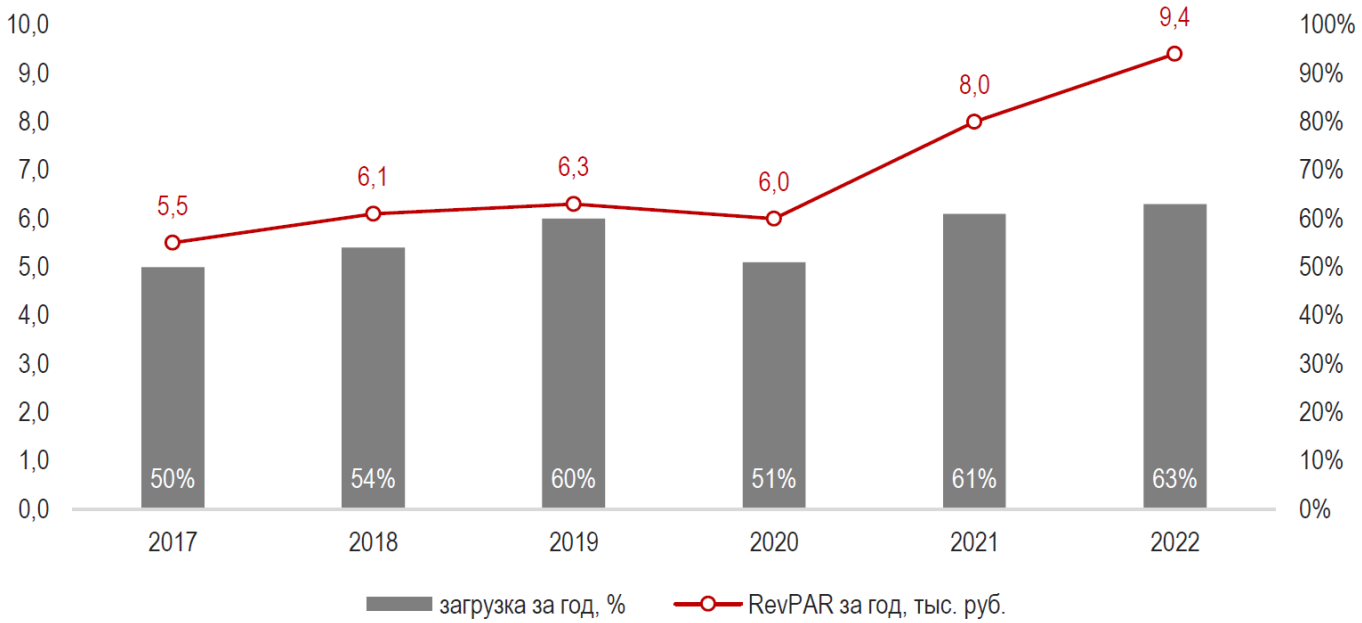
муниципальное образование	показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022
г-к. Сочи	**млрд руб.**	**28,1**	**29,4**	**39,0**	**43,3**	**64,1**	**56,6**
	динамика	***x***	***+4,6%***	***+32,7%***	***+11,0%***	***+48,0%***	***-11,7%***
г-к. Анапа	млрд руб.	5,6	6,8	7,3	4,6	8,8	8,8
	динамика	*x*	*+21,4%*	*+7,4%*	*-37,0%*	*+91,3%*	*0,0%*
г-к. Геленджик	млрд руб.	5,0	5,3	6,6	5,1	7,6	7,8
	динамика	*x*	*+6,0%*	*+24,5%*	*-22,7%*	*+49,0%*	*+2,6%*
Туапсинский район	млрд руб.	4,4	4,7	4,7	2,0	3,5	4,1
	динамика	*x*	*+6,8%*	*0,0%*	*-57,4%*	*+75,0%*	*+17,1%*

Источник: официальные данные отчетов администрации МО г-к. Сочи, г-к. Анапы, г-к. Геленджика и Туапсинского района

2.3.4. Анализ заполняемости гостиничных комплексов

- Последние годы среднегодовая загрузка качественных средств размещения прибрежного кластера г-к. Сочи регулярно превышала 50%. В 2021 г. показатель продемонстрировал существенный прирост относительно 2020 г., достигнув значения 61%. Подобная динамика стала результатом увеличения спроса на отдых в г-к. Сочи в связи с различными ограничениями выездного туризма. В 2022 г. показатель загрузки также вырос (до 63% в среднем за период), что обусловлено, главным образом, введенными в начале года ограничениями полетов в другие курортные города юга России.
- Одновременный рост загрузки и ADR в коллективных средствах размещения качественного сегмента прибрежного кластера г-к. Сочи способствовал положительной динамике показателя средней выручки отелей за сутки в расчете на 1 номер (RevPAR), который в 2022 г. составил 9,4 тыс. руб., что на 1,4 тыс. руб. или на 18% выше относительно значения за предыдущий 2021 г.

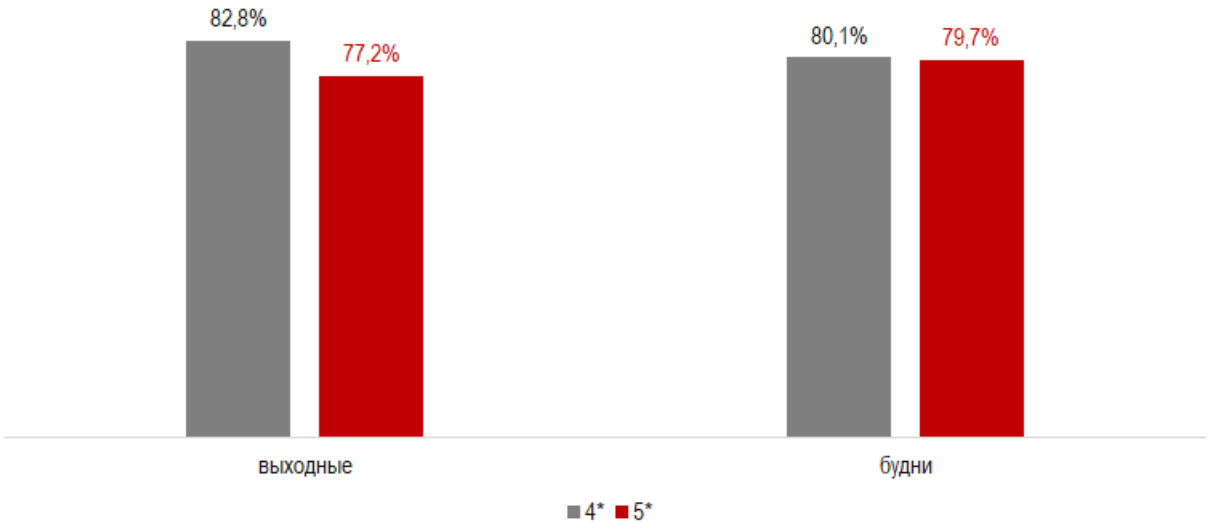
Динамика загрузки и RevPAR в гостиницах категорий 4-5* прибрежного кластера г-к. Сочи*



Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON, данные компании JLL

- **По данным компании MACON (собственной базы качественных объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи) на 17-20 числа июня 2023 г., загрузка качественных средств размещения являлась повышенной относительно среднегодовых значений 2022 г. Так, для объектов в категории 4* загрузка в выходные дни достигала 83%, в будни — 80%. Схожие показатели демонстрировали и пятизвездочные отели города — 77% в выходные и 80% в будни.**
- **Эти показатели подтверждаются цифрами, которые озвучивают участники рынка. Так, по данным туроператора «Алеан», средняя загрузка отелей в Большом Сочи на середину июня 2023 г. составляла 80-85%. Ранее, по состоянию на 01.06.2023, администрация города заявляла о загрузке отелей г-к. Сочи на уровне 78%. Можно ожидать, что, по мере наступления высокого сезона (июль-август), доля занятых мест размещения вырастет еще больше и приблизится к 90-100%.**

Показатели загрузки коллективных средств размещения категории 4-5* прибрежного кластера г-к. Сочи на июнь 2023 г.*



Источник: собственная база объектов гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

2.3.5. Портрет целевой аудитории

- Основу туристической аудитории г-к. Сочи составляют отдыхающие из Москвы, Санкт-Петербурга и Екатеринбурга, которые, как правило, выбирают пляжный или лечебно-оздоровительный туризм. Основными способами прибытия являются авто- и авиатранспорт, а средний срок пребывания на курорте составляет 3-4 дня. Также стоит отметить, что средний возраст туристов, выбирающих пляжный отдых, составляет 35 лет, а лечебно-оздоровительный - 48 лет.

Характеристика целевой аудитории коллективных средств размещения категории 4-5* прибрежного кластера г-к. Сочи, 06.2023*

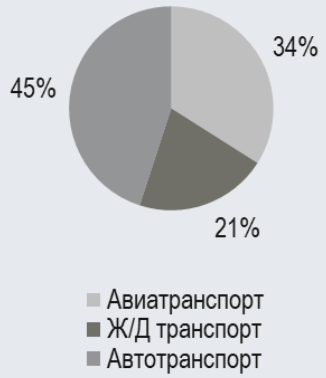
География постоянного проживания

- Москва
- Санкт-Петербург
- Екатеринбург
- Новосибирск
- Казань

Цель поездки

- Пляжный отдых
- Лечебно-оздоровительный туризм
- Активный отдых
- Событийный туризм
- Деловой туризм

Транспорт прибытия



Возраст

35 лет

Средний возраст туристов выбирающих в Сочи пляжный отдых

48 лет

Средний возраст туристов отдыхающих в сочинских санаториях

Срок пребывания

3-4 дня

По оценкам экспертов рынка в последние годы продолжительность пребывания на курорте изменилась. Если раньше в Сочи приезжали не менее чем на 10 дней, то сегодня большей популярностью пользуются туры на 3-4 дня

Источники: открытые источники данных

2.4. Прогноз рыночной ситуации

- В среднесрочной и долгосрочной перспективе на рынок качественной гостиничной недвижимости г-к. Сочи будут оказывать влияние 4 основных блока факторов.

1. Макроэкономическая и геополитическая ситуация:

- *ограниченность авиасообщения (недоступность многих традиционных направлений зарубежного туризма, сложности в логистике);*
- *деструктивное влияние экономических санкций (падение реальных доходов населения, снижение доступности туристических поездок, рост цен на услуги размещения внутри страны);*
- *вынужденная переориентация спроса на внутренний туризм (падение курса рубля, удорожание выездного туризма);*
- *прекращение деятельности некоторых отельеров в РФ (уход международных гостиничных брендов из России, приостановка новых проектов крупных отельных сетей);*
- *недоступность некоторых популярных сервисов (прекращение работы популярных систем бронирования, таких как Booking и Airbnb, снижение конкуренции на рынке подобных услуг и потенциальный рост комиссий);*
- *ослабление делового туризма (отмена корпоративных и деловых мероприятий на фоне ухудшения макроэкономической обстановки и ожидаемого дефицита средств у многих компаний, отмена некоторых международных мероприятий);*
- *сокращение въездного туризма (фактическая невозможность развития рынка / повышения загрузки за счет привлечения части иностранных туристов);*
- *дефицит иностранных ресурсов (риски удорожания или полной недоступности иностранных технологий, оборудования, компонентов, материалов, программного обеспечения и т.д.).*

2. Меры государственной поддержки отрасли:

- *налоговые льготы (со 2-го квартала 2022 г. по 2-й квартал 2027 г. гостиницы и иные места отдыха могут применять по своим услугам ставку НДС на уровне 0%, для строящихся или реконструируемых объектов льготная ставка будет применяться в течение 5 лет после их ввода в эксплуатацию).*

3. Инфраструктурное развитие г-к. Сочи:

– *программа комплексного развития г-к. Сочи до 2030 г. (принятый в конце 2021 г. документ предполагает реализацию 27 объектов городской инфраструктуры и благоустройства стоимостью 139 млрд руб.);*

– *соглашение региона с корпорацией «Туризм.РФ» (подписанное в феврале 2022 г. соглашение предполагает интенсивное развитие туристической инфраструктуры региона и рост объемов турпотока до 22 млн чел. в год к 2030 г.).*

4. Текущий баланс рынка и прочие факторы:

– *стабильность ключевых групп спроса (стабильный спрос на рынке отелей г-к. Сочи продиктован особенностями ключевых групп целевой аудитории, многие из которых являются «невыездными» и для которых г-к. Сочи как курорт имеет мало альтернатив);*

– *улучшение качества номерного фонда города (на рынке стабильно растет доля качественных объектов за счет новых отелей и происходит массовая сертификация существующий средств размещения);*

– *сбалансированность текущего состояния рынка (среднегодовая заполняемость качественных отелей г-к. Сочи уверенно росла в период 2017-2022 гг. и находится на относительно высоких отметках (более 60%), что, на фоне роста номерного фонда и стоимости размещения, свидетельствует о пропорциональной динамике спроса и предложения.*

Прогноз предложения

- В настоящий момент на рынок качественной гостиничной и санаторно-курортной недвижимости г-к. Сочи оказывает влияние ряд ограничивающих факторов, которые будут сдерживать наращивание предложения в данном сегменте в обозримом будущем. Основной негативный эффект связан с экономическим спадом в стране, удорожанием заемных средств, уходом некоторых международных гостиничных брендов, приостановкой действующих проектов в связи с возросшими рисками и увеличением себестоимости и т.д. Восстановление девелоперской активности может произойти не ранее 2 полугодия 2023-2024 гг. при условии поддержки отрасли со стороны государства и адаптации игроков к новым реалиям ведения бизнеса в условиях санкций.

- В 2023-2024 гг. запланировано завершение строительства нескольких гостиничных проектов с общим номерным фондом более 1,5 тыс. номеров. Наиболее значимыми из них станут: Volna Resort & SPA, «Приморская», реконструкция санатория «Красмашевский», MANTERA и др. Помимо этого, возможно возобновление функционирования в «Дагомысе» и «Имеретинском», которые были закрыты в начале 2023 г.

- Далее прирост номерного фонда будет обеспечен за счет гостиничных объектов с вводом 2025-2028 гг. На сегодняшний день известно о нескольких таких проектах: комплексе Lotte Hotel Sochi, а также реконструкции 11 неработающих санаториев советской эпохи (соглашение об этом было заключено в 2021 г.).

- По нашим оценкам, эти, а также не заявленные на сегодняшний день гостиничные проекты, позволят достичь темпов прироста номерного фонда на уровне 0,5-1,0 тыс. номеров в год.

Прогноз спроса

- Объем туристического потока в Краснодарском крае к 2030 г. должен вырасти до 22 млн чел. в год. Такое целевое значение зафиксировано в соглашении, подписанном между государственной корпорацией «Туризм.РФ» и администрацией региона.

- Доля г-к. Сочи в объеме туристического потока региона останется на высоком уровне, однако, наиболее вероятно, будет постепенно снижаться на фоне активного развития других зон побережья, в частности, г-к. Анапы и г-к. Геленджика. По нашим оценкам, доля г-к. Сочи в общем туристическом потоке в Краснодарском крае снизится с текущих 41-42% до 37% к концу 2031 г. Таким образом, общий объем турпотока в г-к. Сочи вырастет к 2031 г. до 8,3 млн чел., что примерно на 15% превышает текущее значение показателя.

- Средний уровень загрузки качественных гостиничных объектов в г-к. Сочи довольно быстро восстановился после снижения в 2020 г. В 2023 г. на фоне активного спроса на внутренние направления туризма ожидается кратковременный рост показателя до 65%. Далее в среднесрочной перспективе появление нового номерного фонда будет сдерживать дальнейшее увеличение загрузки, уровень которой наиболее вероятно снизится до 62%. К 2031 г. средний уровень загрузки качественных объектов рынка г-к. Сочи, по мнению компании MACON, достигнет 63%.

Прогноз стоимости проживания

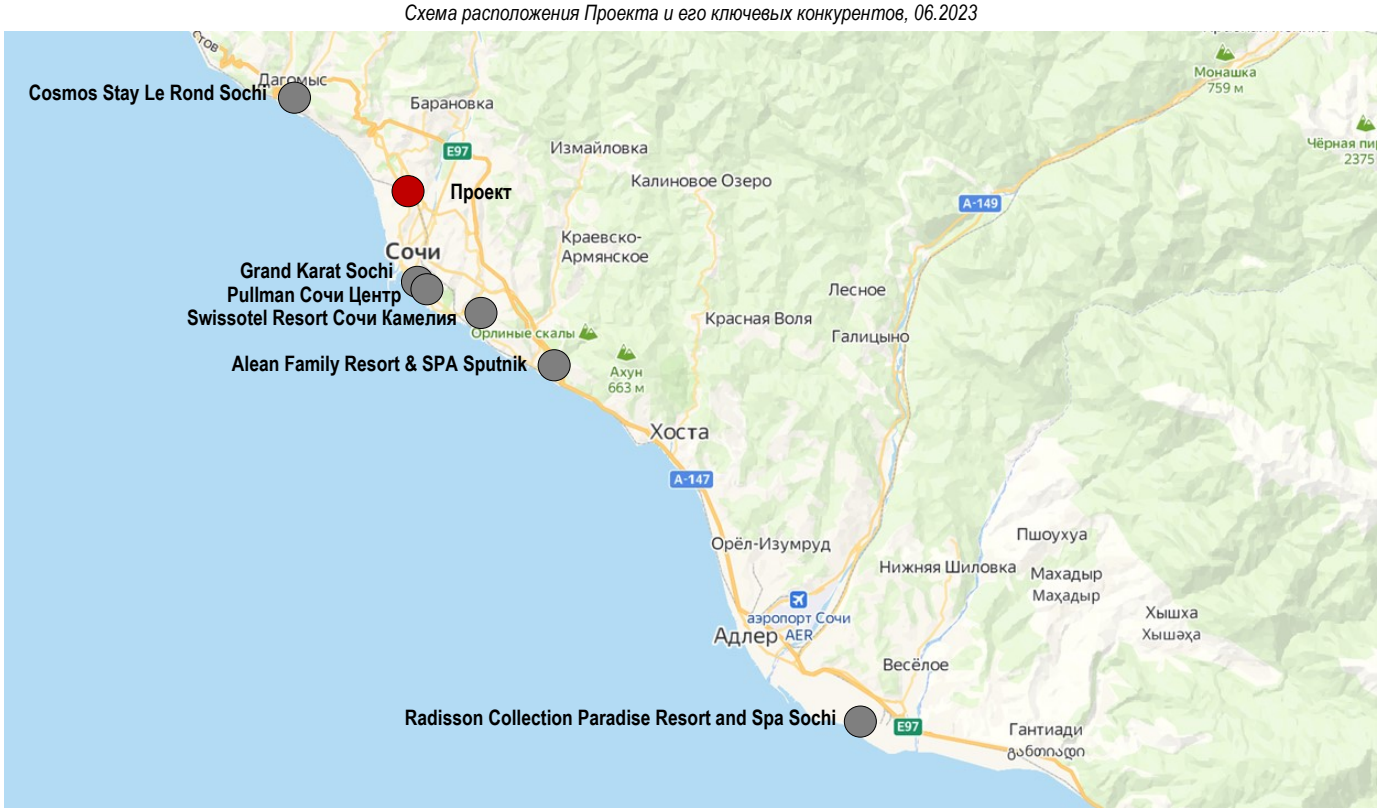
- Прирост стоимости размещения сохранится в 2023 г. Ожидаемая величина — около 10-15%. Далее в течение следующих лет можно ожидать последовательного снижения темпов ежегодного прироста цен на проживание в качественных отелях г-к. Сочи до уровня 5-10% в год.

3. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

3.1. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА И ПЕРЕЧЕНЬ КОНКУРЕНТОВ. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- Для конкурентного анализа Проекта компанией MACON отобраны крупные объекты с гостиничной функцией (отели/апарт -отели) с расширенной, как в Plus Residence, инфраструктурной составляющей, относящиеся к категориям 4*-5* и расположенные в прибрежной части г-к. Сочи. Таковыми, в первую очередь, являются: Grand Karat Sochi, Pullman Сочи Центр, Alean Family Resort & SPA Sputnik, Cosmos Stay Le Rond Sochi, Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi и Swissotel Resort Сочи Камелия.
- Большинство конкурентов значительно отдалено от Проекта. Ближайшим из них является Grand Karat Sochi (5,5 км). Основными районами концентрации объектов являются Центральный (2 ед.) и Хостинский (2 ед.). Еще по одному объекту расположено в Лазаревском районе и в ФТ Сириус.
- Рассматривая основные характеристики конкурентов, можно отметить что большинство из них (4 из 6) имеют высшую категорию качества - 5*. Еще два объекта соответствуют качественному сегменту Проекта - 4* (бизнес-класс). Почти все конкуренты имеют отельного оператора, исключением является лишь Grand Karat Sochi (бывш. Hyatt Regency Sochi), который лишился иностранного гостиничного оператора в начале 2022 г. В отличие от Проекта, все конкуренты уже функционируют, основная часть из них была построена / реконструирована к Зимним Олимпийским играм в г-к. Сочи.
- Объем номерного фонда конкурентов варьируется от 150 ед. (Pullman Сочи Центр) до 514 ед. (Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi), а среднее значение - 299 номеров/объект, что меньше показателя Проекта.
- Большинство конкурентов (5 из 6) находится на первой береговой линии. Исключением является Cosmos Stay Le Rond Sochi, расположенный в 0,9 км от берега. При этом стоит отметить, что в данном объекте работает шаттл, доставляющий отдыхающих на пляж.

Схема расположения Проекта и его ключевых конкурентов, 06.2023



Общая характеристика конкурентов Проекта, 06.2023

Показатель	Grand Karat Sochi	Pullman Сочи Центр	Alean Family Resort & SPA Sputnik	Cosmos Stay Le Rond Sochi	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	Swissotel Resort Сочи Камелия
адрес	г-к. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе	г-к. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе	г-к. Сочи, Хостинский район, Новороссийское шоссе	г-к. Сочи, Лазаревский район, ул. Ленинградская	г-к. Сочи, ФТ Сириус, ул. 65 лет победы	г-к. Сочи, Хостинский район, пр. Курортный
удаление от Центра г-к. Сочи, км	1,6	1,9	9,3	14.5	34.0	5,6
тип объекта	апарт-отель	отель	отель	апарт-отель	отель	отель
категория	5*	5*	4*	4*	5*	5*
бренд оператора	нет	Pullman Hotels and Resorts (Accor Hotels)	Alean Family Resort Collection	Cosmos Hotel Group	Radisson Hotel Group	Swissotel (Accor Hotels)
статус реализации	существующий	существующий	существующий	существующий	существующий	существующий
год постройки	2014	2014	1960	1982	2013	1949
год реновации	x	x	2017	2022	x	2020
количество зданий/корпусов, ед.	1	1	2	1	1	3
этажность	27	16	18	10	8	7
объем номерного фонда, ед.	198	150	272	458	514	203
площадь территории, га	н/д	н/д	5,9	5,0	н/д	5,0
первая линия моря	да	да	да	нет	да	да
расстояние до ближайшего пляжа, м	350	300	400	900	100	300
собственный пляж	да	да	да	да	да	да
собственный паркинг	да	да	да	да	да	да
парковая зона	нет	нет	да	да	да	да
степень озеленения территории	средняя	средняя	высокая	высокая	высокая	высокая

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

3.2. ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ

- Основные преимущества Проекта во многом схожи с некоторыми его конкурентами. К таким преимуществам можно отнести: наличие отельного оператора (5 из 6 конкурентов); крупный объем номерного фонда (4 из 6 конкурентов), наличие большой собственной территории с парковой зоной (4 из 6 конкурентов), наличие коммерческих объектов (4 из 6 конкурентов) и элементов деловой инфраструктуры (все конкуренты).
- Основными недостатками Проекта являются: значительная удаленность от пляжа, которая также характерна для Cosmos Stay Le Rond Sochi, отсутствие собственного пляжа.

Основные преимущества и недостатки конкурентов Проекта, 06.2023 (продолжение таблицы)

наименование объекта	основные преимущества	основные недостатки
Grand Karat Sochi	близость к Центру г-к. Сочи (1,6 км)	отсутствие известного гостиничного оператора
	крупный объем номерного фонда (198 ед.)	отсутствие собственной парковой зоны
	расположение на первой линии от моря	высокая относительно конкурентов стоимость проживания (от 32,4 тыс. руб.)
	наличие собственного пляжа	
	наличие коммерческих объектов (бутики, магазины и др.)	
	наличие деловой инфраструктуры (конференц-залы, коворкинг и др.)	
Pullman Сочи Центр	близость к Центру г-к. Сочи (1,9 км)	малый объем номерного фонда (150 ед.)
	наличие известного гостиничного оператора (Pullman Hotels and Resorts)	отсутствие собственной парковой зоны
	расположение на первой линии от моря	
	наличие собственного пляжа	
	наличие коммерческих объектов (бутики, магазины и др.)	
	наличие деловой инфраструктуры (конференц-залы, коворкинг и др.)	
	низкая относительно конкурентов стоимость проживания (от 28,2 тыс. руб.)	
Alean Family Resort & SPA Sputnik	наличие известного гостиничного оператора (Alean Family Resort Collection)	отдаление от Центра г-к. Сочи (9,3 км)
	крупный объем номерного фонда (272 ед.)	высокая относительно конкурентов стоимость проживания (от 36,4 тыс. руб.)
	расположение на первой линии от моря	
	наличие собственного пляжа	
	наличие собственной парковой зоны	
	наличие коммерческих объектов (бутики, магазины и др.)	
	наличие деловой инфраструктуры (конференц-залы, коворкинг и др.)	
Cosmos Stay Le Rond Sochi	наличие известного гостиничного оператора (Cosmos Hotel Group)	отдаление от Центра г-к. Сочи (14,5 км)
	наличие собственного пляжа	малый объем номерного фонда (153 ед.)
	наличие собственной парковой зоны	значительное удаление от пляжа (0,9 км)
	наличие деловой инфраструктуры (конференц-залы, коворкинг и др.)	отсутствие коммерческих объектов
	низкая относительно конкурентов стоимость проживания (от 8,0 тыс. руб.)	
Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	наличие известного гостиничного оператора (Radisson Hotel Group)	отдаление от Центра г-к. Сочи (34 км)
	крупный объем номерного фонда (514 ед.)	высокая относительно конкурентов стоимость проживания (от 42,1 тыс. руб.)
	расположение на первой линии от моря	
	наличие собственного пляжа	
	наличие собственной парковой зоны	
	наличие коммерческих объектов (бутики, магазины и др.)	
	наличие деловой инфраструктуры (конференц-залы, коворкинг и др.)	
Swissotel Resort Сочи Камелия	близость к Центру г-к. Сочи (5,6 км)	отсутствие коммерческих объектов
	наличие известного гостиничного оператора (Swissotel)	высокая относительно конкурентов стоимость проживания (от 35,2 тыс. руб.)
	крупный объем номерного фонда (203 ед.)	
	расположение на первой линии от моря	
	наличие собственного пляжа	
	наличие собственной парковой зоны	
	наличие деловой инфраструктуры (конференц-залы, коворкинг и др.)	

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

3.3. АНАЛИЗ ГОСТИНИЧНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

- В сравнении с конкурентами Проект характеризуется широким набором вариантов размещения, предлагая только несколько типов номеров: студии/1-комн. гостиничные номера (на 2 чел.), 2-комн. гостиничные номера (на 3 или 4 чел.) и люксы.

Характеристика гостиничной составляющей конкурентов Проекта, 06.2023

наименование объекта	район	категория	тип размещения	число комнат, ед.	вместимость, чел.			площадь, кв. м		
					Итого:	основные места	доп. места	min	max	mid
Swissotel Resort Сочи Камелия	Хостинский	5*	Swiss Advantage	1	3 (4)	2 (4)	1 (0)	31	34	33
			Стандарт	1	3	2	1	33	33	33
			Двухкомнатный люкс	2	3	3	0	68	68	68
			Двухуровневый люкс	3	3	3	0	71	94	83
			Swiss Signature	1	2	2	0	37	37	37
			Swiss Signature (терраса)	1	2	2	0	67	67	67
			Двухуровневый гранд-люкс	2	3	3	0	97	97	97
			Террасный люкс	2	3	2	1	138	138	138
Grand Karat Sochi	Центральный	5*	Standart King	1	3	2	1	37	37	37
			Standart Twin	1	2	2	0	37	37	37
			Resort King	1	3	2	1	37	37	37
			Resort Twin	1	2	2	0	37	37	37
			Люкс (Karat suite)	2	3	2	1	78	78	78
			Люкс (Grand suite)	2	3	2	1	78	78	78
			Люкс (Family suite)	3	6	6	0	133	133	133
			Люкс (Executive suite)	2	3	2	1	115	115	115
			Люкс (Diplomat suite)	2	3	3	0	157	157	157
Pullman Сочи Центр	Центральный	5*	Супериор 1	1	2	2	0	33	33	33
			Супериор 2	1	2	2	0	33	33	33
			Представительский	1	2	2	0	33	33	33
			Делюкс	1	2	2	0	33	33	33
			Полулюкс	2	3	2	1	52	52	52
			Люкс супериор	2	4	2	2	66	66	66
			Люкс Делюкс	2	4	2	2	66	66	66
			Семейный люкс	3	4	4	0	85	85	85
			Президентский люкс	3	4	4	0	175	175	175
Alean Family Resort & SPA Sputnik	Хостинский	4*	Standart Promo	1	3	2	1	17	17	17
			Standart	1	3	2	1	18	18	18
			Superior Promo	1	4	2	2	21	21	21
			Superior	1	4	2	2	24	24	24
			Family Standart Promo	2	5	4	1	28	28	28
			Family Standart	2	5	4	1	32	32	32
			Suite	2	4	2	2	32	32	32
			Family Suite sea view	3	6	4	2	48	48	48
Cosmos Stay Le Rond Sochi	Лазаревский	бизнес	студия	1	2	2	0	19	25	22
			апартамент с 1 спальней	2	4	2	2	33	51	42
			3-комн. апартамент с 2 спальнями	3	6	6	0	56	56	56
			Президентский люкс	3	6	4	2	56	56	56
Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	ФТ Сириус	5*	Collection	1	3	2	1	32	32	32
			Collection Superior	1	3	2	1	32	32	32
			Collection Premium	1	3	2	1	32	32	32
			Collection Executive	1	3	2	1	32	32	32
			Полулюкс	1	4	2	2	55	55	55
			Люкс	1	4	2	2	65	65	65
			Люкс Presidential	2	5	2	3	125	125	125
			Вилла с собственным бассейном	5	12	8	4	365	365	365

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

3.4. АНАЛИЗ КОНЦЕПТУАЛЬНОЙ И ИНФРАСТРУКТУРНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

- Все конкуренты Проекта отличаются большим разнообразием внутренней инфраструктуры и предлагают постояльцем широкий спектр услуг. Так, в конкурентах представлены собственные предприятия общественного питания (рестораны, бары и др.), спортивная инфраструктура (тренажерные залы, игровые площадки, зоны Workout и др.), медицинские и СПА услуги (медцентры, СПА-комплексы, бани / сауны и др.), развлекательная инфраструктура (кинотеатры, караоке, детские комнаты и др.), коммерческие объекты (бутики, сувенирные магазины, офисы туроператоров), деловая инфраструктура (конференц-залы, коворкинги), бассейны, собственные пляжи и т.д.

Характеристика основных элементов инфраструктуры и предоставляемых услуг в конкурентах Проекта, 06.2023

наименование группы элементов инфраструктуры / услуг	показатель	Grand Karat Sochi	Pullman Сочи Центр	Alean Family Resort & SPA Sputnik	Cosmos Stay Le Rond Sochi	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	Swissotel Resort Сочи Камелия
предприятия общественного питания	число заведений, ед.	4	3	8	3	5	8
	типы заведений	рестораны, бары	рестораны, бары	рестораны, бары, кафе	рестораны, бары	рестораны, бары, караоке-бар	рестораны, бары, кафе
	общая вместимость всех заведений, чел.	376	290	430	400	466	475
спортивная инфраструктура	число объектов, ед.	3	3	6	3	6	4
	наличие тренажерного зала	да	да	да	да	да	да
	наличие площадок для игровых видов спорта	нет	нет	нет	нет	да	нет
	наличие зоны Workout	нет	нет	да	да	нет	нет
	наличие теннисных кортов	нет	нет	нет	нет	да	да
медицинские и СПА услуги	число объектов, ед.	5	7	8	4	8	7
	наличие медицинского центра	нет	нет	нет	нет	да	нет
	наличие СПА-комплекса	да	да	да	да	да	да
	наличие бань / саун	да (2 ед.)	да (4 ед.)	да (7 ед.)	да (2 ед.)	да (5 ед.)	да (4 ед.)
	наличие салона красоты	да	да	нет	нет	да	да
развлекательная инфраструктура	число объектов, ед.	1	1	5	2	5	2
	наличие развлекательного центра	нет	нет	да	нет	нет	нет
	наличие кинотеатра	нет	нет	нет	да	да	нет
	наличие караоке	нет	нет	да	нет	да	нет
	наличие детской комнаты / игровой зоны	да	да	да	да	да	да
	наличие веревочного парка	нет	нет	да	нет	нет	нет
коммерческие объекты	число объектов, ед.	9	1	2	0	5	0
	наличие бутиков	да (7 ед.)	нет	да (2 ед.)	нет	да (3 ед.)	нет
	наличие сувенирных магазинов	да (1 ед.)	нет	нет	нет	да (2 ед.)	нет
	наличие офисов туроператоров	да (1 ед.)	да (1 ед.)	нет	нет	нет	нет
деловая инфраструктура	число конференц-залов и переговорных, ед.	6	9	2	3	5	5
	вместимость конференц-залов и переговорных, чел.	306	1 078	65	380	700	275
	наличие коворкинга, бизнес-центра	да	да	нет	нет	да	да
водная зона	число бассейнов, ед.	1	1	1	2	3	3
	площадь водного зеркала бассейнов, кв. м	325	335	350	302	938	480
	наличие бассейнов с подогревом	да	да	да	да	да	да
	наличие зоны отдыха вокруг бассейнов	да	да	да	да	да	да
	наличие бара у бассейна	да	да	нет	да	да	да
пляжная зона	наличие собственного пляжа	да	да	да	да	да	да
	покрытие пляжа	галька	галька	галька	галька	песок	песок / галька
	расстояние до пляжа, м	350	300	400	900	100	300
	тип доступа на пляж	пешком	пешком	пешком	пешком, шатл	пешком	пешком
	наличие пляжного бара	нет	нет	да	да	да	да
	наличие шезлонгов, зонтов	да	да	да	да	да	да
	наличие беседок, шатров	да	да	да	да	нет	да
	наличие спортивной площадки	нет	нет	нет	нет	да	да
	наличие детской зоны	нет	нет	да	да	нет	да
	наличие раздевалок	да	да	да	да	да	да
	наличие душа, туалета	да	да	да	да	да	да

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

3.5. АНАЛИЗ ПРАЙСОВОЙ ПОЛИТИКИ

- Средняя минимальная стоимость 2-местного размещения в конкурентах Проекта в июне 2023 г. составляет около 30 тыс. руб./сут. Показатель подвержен фактору сезонности: пиковых значений цены на номера достигают в июле-августе (среднее минимальное значение — 32-35 тыс. руб./сут.), далее снижаются до 25-26 тыс. руб./сут., а в зимние месяцы опускаются до 15-16 тыс. руб./сут. в среднем.
- Цена размещения в конкурентах Проекта зависит от множества факторов, основными из которых являются: категория объекта, тип питания, тип и характеристики номера, состав услуг, включенных в стоимость проживания и др.
- Самым дорогостоящим является Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi, где стоимость 2-местного размещения в июне 2023 г. начинается от 42 тыс. руб./сут. По своим качественным характеристикам отель относится к категории 5*. В стоимость проживания включено питание (только завтрак) и ряд услуг в рамках комплекса: консьерж-сервис, детская и взрослая анимация, кинотеатр, караоке, детский клуб, парковка, бассейны, сауны, тренажерный зал и др.
- Вторым по дороговизне является отель Alean Family Resort & SPA Sputnik, где стоимость 2-местного размещения в сутки в июне 2023 г. начинается от 36 тыс. руб. Несмотря на не самую высокую категорию (отель относится к сегменту 4*), по стоимости он сравнивается или обгоняет многие пятизвездочные гостиницы. Основными драйверами цены в комплексе являются тип питания (это единственный отель формата «ультра все включено» среди конкурентов) и разнообразие внутренней инфраструктуры, большая часть из которой доступна постояльцам без дополнительной оплаты (консьерж-сервис, детская и взрослая анимация, караоке, детский клуб, арт-студия, спортивная академия, кулинарная студия, бассейны, сауны, тренажерный зал, фитнес-услуги и др.) — по их объему комплекс является лидером среди конкурентов.
- Двумя другими дорогостоящими (проживание от 30 тыс. руб./сут.) гостиницами являются Swissotel Resort Сочи Камелия и Grand Karat Sochi. Оба относятся к категории 5* и предлагают только завтрак в качестве типа питания. Комплексы обладают схожим объемом услуг, включенных в стоимость проживания: консьерж-сервис, детская площадка, рум-сервис, клининг, бассейны, сауны, тренажерный зал, посещение коворкинга и др.
- Наименьшей среди конкурентов категории 5* ценой проживания отличается Pullman Сочи Центр, где 2-местное размещение в июне 2023 г. начинается от 28 тыс. руб./сут. В стоимость проживания включено питание (только завтрак) и ряд базовых для отеля такой категории услуг: консьерж-сервис, детская и взрослая анимации, детская комната, парковка, рум-сервис, камера хранения, бассейны, сауны, тренажерный зал с возможностью посещения групповых тренировок, посещение коворкинга и др.
- Еще ниже стоимость проживания только в четырехзвездочном отеле Cosmos Stay Le Rond Sochi, где 2-местное размещение в июне 2023 г. начинается от 8 тыс. руб./сут. Это новый комплекс, открывшийся только в прошлом году после реконструкции советской гостиницы «Олимпийская». Основным фактором, оказывающим понижающее влияние на цену проживания в объекте, является его локация — в районе п. Дагомыс в более чем 14 км от Центра г-к. Сочи и на еще большем удалении от основных достопримечательностей (Олимпийского парка, Дендрария, Морского вокзала и проч.). В стоимость проживания в отеле включено питание (только завтрак) и ряд основных услуг: консьерж-сервис, детская и взрослая анимация, кинотеатр, детская комната, парковка, рум-сервис, трансфер до пляжа, бассейны, сауны, тренажерный зал, зона Workout и др.
- Более подробные данные относительно цены размещения и включенных в стоимость проживания услуг представлены в таблицах на следующих страницах настоящего отчета.

Характеристика основных элементов инфраструктуры и предоставляемых услуг в конкурентах Проекта, 06.2023 (начало таблицы)

наименование объекта	категория	тип размещения	тип питания	кол-во комнат, ед.	июн.23			июл.23			авг.23		
					min	max	**mid**	min	max	**mid**	min	max	**mid**
Проект	4*	стандарт 1-комн.											
		бизнес 2-комн.											
Cosmos Stay Le Rond Sochi	4*	студия	с завтраком	1	7 000	9 000	**8 000**	11 500	13 500	**12 500**	11 000	13 000	**12 000**
		апартамент с 1 спальней	с завтраком	2	12 000	17 000	**14 500**	18 000	21 500	**19 750**	16 000	21 000	**18 500**
Grand Karat Sochi	5*	Standart King	с завтраком	1	27 400	37 400	**32 400**	29 400	44 400	**36 900**	29 400	44 400	**36 900**
		Standart Twin	с завтраком	1	27 400	37 400	**32 400**	29 400	44 400	**36 900**	29 400	44 400	**36 900**
		Люкс (Karat suite)	с завтраком	2	58 400	58 400	**58 400**	70 400	70 400	**70 400**	70 400	70 400	**70 400**
		Люкс (Grand suite)	с завтраком	2	83 400	83 400	**83 400**	92 400	92 400	**92 400**	92 400	92 400	**92 400**
Pullman Сочи Центр	5*	Супериор 1	с завтраком	1	28 200	28 200	**28 200**	30 900	30 900	**30 900**	26 900	30 900	**28 900**
		Супериор 2	с завтраком	1	28 200	28 200	**28 200**	30 900	30 900	**30 900**	26 900	30 900	**28 900**
		Полулюкс	с завтраком	2	53 200	53 200	**53 200**	55 900	55 900	**55 900**	51 900	55 900	**53 900**
		Люкс супериор	с завтраком	2	63 200	63 200	**63 200**	65 900	65 900	**65 900**	61 900	65 900	**63 900**
Alean Family Resort & SPA Sputnik 4*	4*	Standart Promo	все включено	1	32 370	40 430	**36 400**	38 220	44 720	**41 470**	35 490	45 500	**40 495**
		Standart	все включено	1	44 980	50 440	**47 710**	50 570	51 740	**51 155**	45 500	56 420	**50 960**
		Suite	все включено	2	76 960	73 320	**75 140**	78 780	95 030	**86 905**	70 590	95 030	**82 810**
Swissotel Resort Сочи Камелия	5*	Swiss Advantage	с завтраком	1	35 200	35 200	**35 200**	40 300	40 300	**40 300**	29 250	40 300	**34 775**
		Стандарт	с завтраком	1	38 175	44 975	**41 575**	48 800	55 175	**51 988**	31 800	55 175	**43 488**
		Двухкомнатный люкс	с завтраком	2	110 850	110 850	**110 850**	110 850	110 850	**110 850**	56 450	61 550	**59 000**
Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	5*	Collection	с завтраком	1	42 100	42 100	**42 100**	46 600	46 600	**46 600**	36 600	46 600	**41 600**
		Полулюкс	с завтраком	1	68 100	76 100	**72 100**	76 600	82 000	**79 300**	63 600	76 600	**70 100**

наименование объекта	категория	тип размещения	тип питания	кол-во комнат, ед.	сен.23			окт.23			ноя.23		
					min	max	**mid**	min	max	**mid**	min	max	**mid**
Проект	4*	стандарт 1-комн.											
		бизнес 2-комн.											
Cosmos Stay Le Rond Sochi	4*	студия	с завтраком	1	8 300	10 300	**9 300**	10 400	11 900	**11 150**	7 400	8 900	**8 150**
		апартамент с 1 спальней	с завтраком	2	13 300	18 300	**15 800**	14 400	18 400	**16 400**	11 400	15 400	**13 400**
Grand Karat Sochi	5*	Standart King	с завтраком	1	24 400	39 400	**31 900**	19 400	29 400	**24 400**	17 400	22 400	**19 900**
		Standart Twin	с завтраком	1	24 400	39 400	**31 900**	19 400	29 400	**24 400**	17 400	22 400	**19 900**
		Люкс (Karat suite)	с завтраком	2	65 400	65 400	**65 400**	50 400	50 400	**50 400**	33 400	33 400	**33 400**
		Люкс (Grand suite)	с завтраком	2	87 400	87 400	**87 400**	75 400	75 400	**75 400**	56 400	56 400	**56 400**
Pullman Сочи Центр	5*	Супериор 1	с завтраком	1	23 500	30 900	**27 200**	16 350	20 400	**18 375**	15 300	17 900	**16 600**
		Супериор 2	с завтраком	1	23 500	30 900	**27 200**	16 350	20 400	**18 375**	15 300	17 900	**16 600**
		Полулюкс	с завтраком	2	38 500	55 900	**47 200**	28 350	35 400	**31 875**	27 300	29 900	**28 600**
		Люкс супериор	с завтраком	2	51 500	65 900	**58 700**	38 350	48 400	**43 375**	37 300	39 900	**38 600**
Alean Family Resort & SPA Sputnik 4*	4*	Standart Promo	все включено	1	21 840	30 030	**25 935**	17 680	17 680	**17 680**	x	x	**x**
		Standart	все включено	1	24 310	33 280	**28 795**	19 500	19 500	**19 500**	x	x	**x**
		Suite	все включено	2	37 050	67 470	**52 260**	37 050	37 050	**37 050**	x	x	**x**
Swissotel Resort Сочи Камелия	5*	Swiss Advantage	с завтраком	1	24 650	29 000	**26 825**	17 775	19 475	**18 625**	15 225	17 775	**16 500**
		Стандарт	с завтраком	1	27 200	33 925	**30 563**	20 325	24 575	**22 450**	16 925	22 025	**19 475**
		Двухкомнатный люкс	с завтраком	2	56 875	61 125	**59 000**	38 175	47 950	**43 063**	34 775	40 725	**37 750**
Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	5*	Collection	с завтраком	1	31 600	36 600	**34 100**	21 200	23 200	**22 200**	18 200	21 200	**19 700**
		Полулюкс	с завтраком	1	51 600	63 600	**57 600**	33 200	41 200	**37 200**	30 200	37 200	**33 700**

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

Характеристика основных элементов инфраструктуры и предоставляемых услуг в конкурентах Проекта, 06.2023 (продолжение таблицы)

наименование объекта	категория	тип размещения	тип питания	кол-во комнат, ед.	дек.23			янв.24			фев.24		
					min	max	**mid**	min	max	**mid**	min	max	**mid**
Проект	4*	стандарт 1-комн.											
		бизнес 2-комн.											
Cosmos Stay Le Rond Sochi	4*	студия	с завтраком	1	7 400	8 900	**8 150**	8 000	10 000	**9 000**	8 000	10 000	**9 000**
		апартамент с 1 спальней	с завтраком	2	11 400	15 400	**13 400**	13 000	18 000	**15 500**	13 000	18 000	**15 500**
Grand Karat Sochi	5*	Standart King	с завтраком	1	16 400	21 400	**18 900**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Standart Twin	с завтраком	1	16 400	21 400	**18 900**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Люкс (Karat suite)	с завтраком	2	32 400	32 400	**32 400**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Люкс (Grand suite)	с завтраком	2	55 400	55 400	**55 400**	x	x	**x**	x	x	**x**
Pullman Сочи Центр	5*	Супериор 1	с завтраком	1	14 200	14 200	**14 200**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Супериор 2	с завтраком	1	14 200	14 200	**14 200**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Полулюкс	с завтраком	2	26 200	26 200	**26 200**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Люкс супериор	с завтраком	2	36 200	36 200	**36 200**	x	x	**x**	x	x	**x**
Alean Family Resort & SPA Sputnik 4*	4*	Standart Promo	все включено	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Standart	все включено	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Suite	все включено	2	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
Swissotel Resort Сочи Камелия	5*	Swiss Advantage	с завтраком	1	15 225	15 225	**15 225**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Стандарт	с завтраком	1	16 925	18 625	**17 775**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Двухкомнатный люкс	с завтраком	2	34 775	37 750	**36 263**	x	x	**x**	x	x	**x**
Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	5*	Collection	с завтраком	1	18 200	18 200	**18 200**	23 200	23 200	**23 200**	23 200	23 200	**23 200**
		Полулюкс	с завтраком	1	30 200	34 200	**32 200**	36 200	41 200	**38 700**	36 200	41 200	**38 700**

наименование объекта	категория	тип размещения	тип питания	кол-во комнат, ед.	мар.24			апр.24			май.24		
					min	max	**mid**	min	max	**mid**	min	max	**mid**
Проект	4*	стандарт 1-комн.											
		бизнес 2-комн.											
Cosmos Stay Le Rond Sochi	4*	студия	с завтраком	1	8 000	10 000	**9 000**	8 000	10 000	**9 000**	8 000	10 000	**9 000**
		апартамент с 1 спальней	с завтраком	2	13 000	18 000	**15 500**	13 000	18 000	**15 500**	13 000	18 000	**15 500**
Grand Karat Sochi	5*	Standart King	с завтраком	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Standart Twin	с завтраком	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Люкс (Karat suite)	с завтраком	2	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Люкс (Grand suite)	с завтраком	2	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
Pullman Сочи Центр	5*	Супериор 1	с завтраком	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Супериор 2	с завтраком	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Полулюкс	с завтраком	2	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Люкс супериор	с завтраком	2	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
Alean Family Resort & SPA Sputnik 4*	4*	Standart Promo	все включено	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Standart	все включено	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Suite	все включено	2	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
Swissotel Resort Сочи Камелия	5*	Swiss Advantage	с завтраком	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Стандарт	с завтраком	1	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
		Двухкомнатный люкс	с завтраком	2	x	x	**x**	x	x	**x**	x	x	**x**
Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	5*	Collection	с завтраком	1	23 200	23 200	**23 200**	23 200	30 600	**26 900**	23 200	30 600	**26 900**
		Полулюкс	с завтраком	1	36 200	41 200	**38 700**	36 200	63 600	**49 900**	36 200	63 600	**49 900**

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

- Самыми распространенными услугами, включенными в стоимость проживания во всех конкурентах, являются: консьерж-сервис, организация трансферов, рум сервис, клининг, беспроводной интернет и сейф в номере, доступ на собственный пляж (включая пользование полотенцами, раздевалками, душевыми кабинками и туалетами), доступ в СПА-комплекс (включая посещение бассейна, сауны, зоны отдыха), посещение тренажерного зала, посещение открытого бассейна и зоны отдыха вокруг него.
- Помимо этого во многих конкурентах бесплатно предоставляются услуги обмена валют в банкоматах, детская и взрослая анимация, пользование детской комнатой и детской площадкой, парковка, прием и отправка деловой корреспонденции, пользование шезлонгами и зонтиками в пляжной зоне, пользование джакузи в СПА-комплексе, посещение коворкинга.
- Также в конкурентах часть услуг предоставляется на платной основе. Основными сервисами за доплату являются: услуги экскурсионного бюро, прокат автомобилей, услуги няни, химчистка, прачечная, проживание с домашними животными, услуги бара в пляжной зоне, массажи и СПА-процедуры в СПА-зоне, фитнес-услуги и аренда спортивного инвентаря, аренда конференц-залов и других площадок для проведения мероприятий и др.
- Среди конкурентов наибольшим разнообразием включенных в стоимость проживания услуг отличается Alean Family Resort & SPA Sputnik 4* — в нем представлены, к примеру, такие уникальные для рассматриваемых объектов услуги, как посещение развлекательного центра, караоке, кулинарной студии, арт-студии, спортивной академии, цирковой академии, воздушные ванны в пляжной зоне, фито-бара в СПА-зоне и др. При этом в комплексе бесплатно предоставляются сервисы, которые в других конкурентах обычно являются платными: пользование баром в пляжной зоне, фитнес-услуги и аренда спортивного инвентаря, пользование баром в зоне бассейны и др.
- Напротив, наименьший объем услуг среди конкурентов предоставляет Grand Karat Sochi. В отличие от большинства других объектов, в нем отсутствуют такие услуги, как детская и взрослая анимация и джакузи в СПА-зоне. При этом за доплату предоставляются те сервисы, которые в других объектах входят в стоимость проживания: например, пользование детской комнатой, парковка, шезлонги и зонтики в пляжной зоне и др.
- В остальных конкурентах (Pullman Сочи Центр, Cosmos Stay Le Rond Sochi, Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi и Swissotel Resort Сочи Камелия) объем услуг, включенных в стоимость проживания, является схожим.
- Помимо перечисленных выше сервисов, можно выделить также иные виды услуг, редко встречающихся среди конкурентов, например:
  - прокат настольных игр (представлен в Alean Family Resort & SPA Sputnik 4* и Cosmos Stay Le Rond Sochi),
  - посещение собственного кинотеатра (в Cosmos Stay Le Rond Sochi и Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi),
  - камера хранения в пляжной зоне (в Pullman Сочи Центр),
  - аренда открытой спортивной площадки на территории (в Alean Family Resort & SPA Sputnik 4* и Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi),
  - аренда площадки для пляжного волейбола (в Alean Family Resort & SPA Sputnik 4* и Swissotel Resort Сочи Камелия),
  - посещение в фитнес-центре зала для групповых тренировок (в Pullman Сочи Центр),
  - бесплатная аренда теннисных кортов (в Alean Family Resort & SPA Sputnik 4* и Swissotel Resort Сочи Камелия),
  - настольный теннис (в Cosmos Stay Le Rond Sochi и Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi),
  - зона Workout (в Alean Family Resort & SPA Sputnik 4* и Cosmos Stay Le Rond Sochi),
  - посещение зоны барбекю (в Grand Karat Sochi) и др.

Характеристика основных услуг, включенных и не включенных в стоимость проживания, в конкурентах Проекта, 06.2023 (начало таблицы)

наименование группы услуг	наименование услуги	Grand Karat Sochi	Pullman Сочи Центр	Alean Family Resort & SPA Sputnik 4*	Cosmos Stay Le Rond Sochi	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	Swissotel Resort Сочи Камелия
	Питание	завтрак	завтрак	ультра все включено	завтрак	завтрак	завтрак
Услуги на стойке регистрации	Консьерж-сервис	да	да	да	да	да	да
	Билеты на мероприятия / транспорт	да	да	да	да	да	да
	Экскурсионное бюро	да	да	да	да	да	да
	Обмен валюты	банкомат	банкомат	банкомат	банкомат	нет	банкомат
	Организация трансферов	да	да	да	да	да	да
	Прокат автомобилей	да	да	да	нет	да	да
Развлекательные услуги	Детская анимация	нет	да	да	да	да	да
	Взрослая анимация	нет	да	да	да	да	нет
	Няня	да	да	да	нет	да	да
	Прокат настольных игр	нет	нет	да	да	нет	нет
	Посещение развлекательного центра	нет	нет	да	нет	нет	нет
	Посещение кинотеатра	нет	нет	нет	да	да	нет
	Посещение караоке	нет	нет	да	нет	да	нет
	Детская комната	да	да	да	да	да	да
	Детский клуб	нет	нет	да	нет	да	да
	Кулинарная студия	нет	нет	да	нет	нет	нет
	Арт-студия	нет	нет	да	нет	нет	нет
	Спортивная академия	нет	нет	да	нет	нет	нет
	Цирковая академия	нет	нет	да	нет	нет	нет
	Детская площадка	да	нет	да	да	да	да
	Веревочный парк	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Бытовые услуги	Парковка	да	да	да	да	да	да
	Рум-сервис / обслуживание в номерах	да	да	да	да	да	да
	Клининг	да	да	да	да	да	да
	Химчистка	да	нет	нет	да	да	да
	Прачечная	да	да	да	да	да	да
	Проживание с домашними животными	нет	да	нет	да	да	да
Удобства в номере	Беспроводной интернет в номере	да	да	да	да	да	да
	Мини-бар	да	нет	нет	нет	да	да
	Сейф	да	да	да	да	да	да
Бизнес-услуги	Прием и отправка корреспонденции	да	да	нет	да	да	да
	Работа с документами	да	да	нет	да	да	да
	Прочее	компьютеры (MacBook), принтер	компьютерные столы	x	комьюнити центр	x	x

— *входит в стоимость проживания* — *оплачивается отдельно*

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

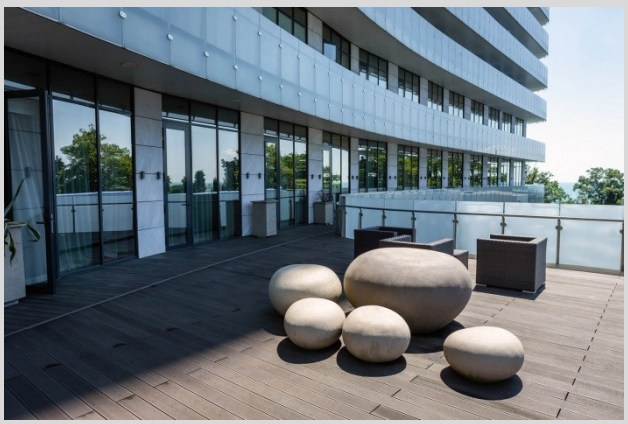
Характеристика основных услуг, включенных и не включенных в стоимость проживания, в конкурентах Проекта, 06.2023 (продолжение таблицы)

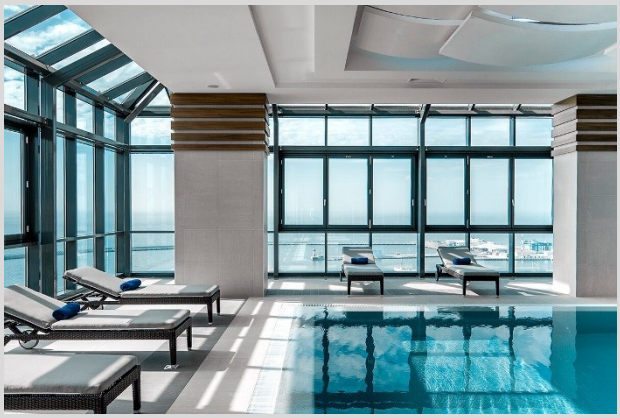
наименование группы услуг	наименование услуги	Grand Karat Sochi	Pullman Сочи Центр	Alean Family Resort & SPA Sputnik 4*	Cosmos Stay Le Rond Sochi	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi	Swissotel Resort Сочи Камелия
Пляжные услуги	Трансфер на пляж	нет	нет	нет	да	нет	нет
	Полотенца	да	да	да	да	да	да
	Шезлонги	да	да	да	да	да	да
	Матрасы	нет	да	нет	да	да	нет
	Зонтики	да	да	да	да	да	да
	Бар	да	да	да	да	да	да
	Раздевалки	да	да	да	да	да	да
	Душевые кабинки	да	да	да	да	да	да
	Туалеты	да	да	да	да	да	да
	воздушные ванны	нет	нет	да	нет	нет	нет
	Аренда инвентаря	да	да	да	да	да	да
	Камера хранения	нет	да	нет	нет	нет	нет
Услуги СПА	Бассейн	да	да	да	да	да	да
	Сауны	да	да	да	да	да	да
	Зона отдыха	да	да	да	да	да	да
	Джакузи	нет	нет	да	да	да	да
	Массаж	да	да	да	да	да	да
	СПА-процедуры	да	да	да	да	да	да
	Услуги салона красоты/парикмахерские услуги	да	нет	нет	да	да	нет
	фито-бар	нет	нет	да	нет	нет	нет
Спортивные услуги	аренда открытой универсальной спортивной площадки	нет	нет	да	нет	да	нет
	аренда площадки для пляжного волейбола	нет	нет	да	нет	нет	да
	аренда закрытых спортивных площадок	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	посещение зала для групповых тренировок	нет	да	нет	нет	нет	нет
	аренда теннисных кортов	нет	нет	да	нет	да	да
	настольный теннис	нет	нет	нет	да	да	нет
	тренажерный зал	да	да	да	да	да	да
	workout-зона	нет	нет	да	да	нет	нет
	Фитнес-услуги	да	да	да	да	да	да
	аренда спортивного инвентаря	да	да	да	да	да	да
Услуги по проведению мероприятий/деловые услуги	Аренда конференц-залов	да	да	да	да	да	да
	Аренда площадок для проведения мероприятий	да	да	да	нет	да	нет
	Посещение лаунж-зон	да	да	да	нет	нет	нет
	Посещение зоны барбекю	да	нет	нет	нет	нет	нет
	Посещение бизнес-центра/коворкинг	да	да	нет	нет	да	да
Услуги открытой водной зоны	Посещение бассейна	да	да	да	да	да	да
	Зона отдыха	да	да	да	да	да	да
	Бар	да	да	да	да	да	да

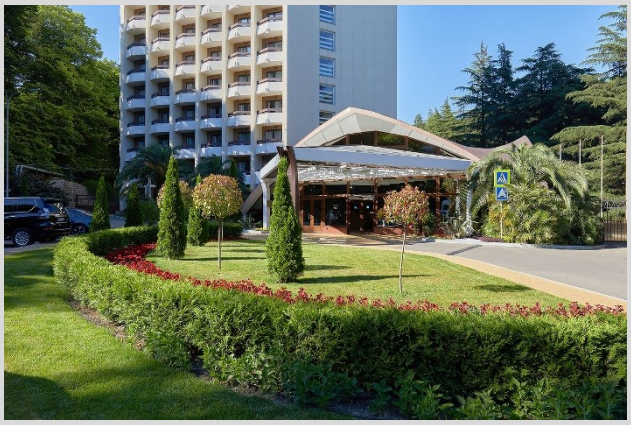
— *входит в стоимость проживания* — *оплачивается отдельно*

Источник: собственная база объектов санаторно-курортной и гостиничной недвижимости г-к. Сочи компании MACON

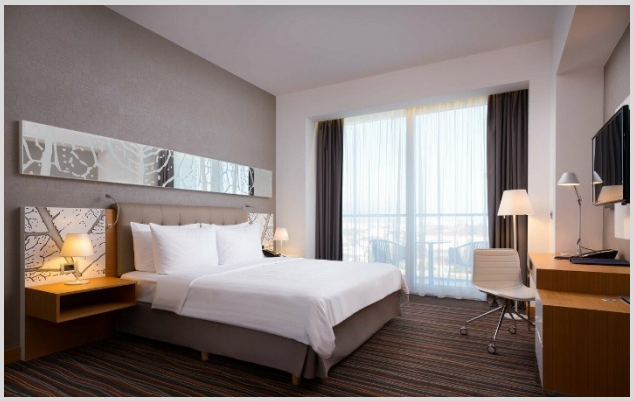
3.6. СПЕЦИФИКАЦИИ КОНКУРЕНТОВ ПРОЕКТА

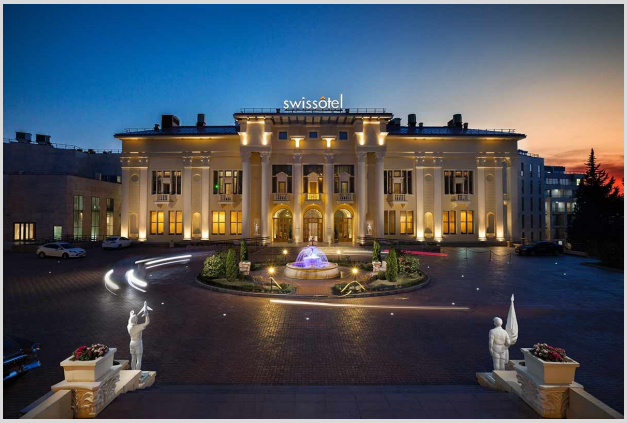
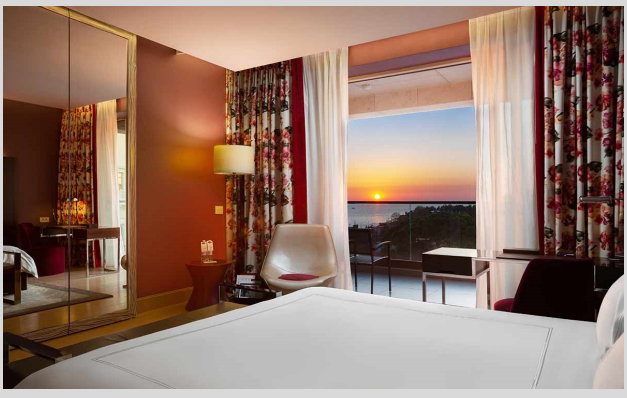
«GRAND KARAT SOCHI»	*ХАРАКТЕРИСТИКА*		
	расположение		*г-к. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе*
	расстояние до пляжа, м		*350*
	категория		*5**
	бренд оператор		*нет*
	год постройки		*2014*
	год реновации		*х*
	номерной фонд, ед.		*198*
	тип питания		*завтрак*
	типы номеров		*стандарт, комфорт, люкс*
	*состав инфраструктуры*		*рестораны, бары, тренажерный зал, СПА-комплекс, бани / сауны, салон красоты, детская комната, бутики, сувенирная лавка, конференц-залы, коворкинг, бассейн, собственный пляж и др.*
	услуги, входящие в стоимость		*консьерж-сервис, детская площадка, рум-сервис, интернет, мини-бар, сейф, бассейн, сауны, тренажерный зал, лаунж-зона и др.*
	средняя стоимость размещения для 2-х местного проживания 06.2023, руб./сут.	*стандарт*	*32 400*
		люкс	*70 900*

«PULLMAN»	ХАРАКТЕРИСТИКА	
	расположение	*г-к. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе*
	*расстояние до пляжа, м*	*300*
	категория	*5**
	бренд оператор	*Pullman Hotels and Resorts (Accor Hotels)*
	год постройки	*2014*
	год реновации	*x*
	номерной фонд, ед.	*150*
	тип питания	*завтрак*
	типы номеров	*супериор, представительский, делюкс, полулюкс, люкс, семейный, президентский*
	состав инфраструктуры	*рестораны, бары, тренажерный зал, СПА-комплекс, бани / сауны, салон красоты, детская комната, конференц-залы, бассейн, собственный пляж и др.*
	услуги, входящие в стоимость	*консьерж-сервис, детская комната, парковка, рум-сервис, интернет, сейф, бассейн, сауны, тренажерный зал, посещение групповых тренировок, лаунж-зона и др.*
	средняя стоимость размещения для 2-х местного проживания 06.2023, руб./сут. — *супериор*	*28 200*
	полулюкс	*53 200*
	люкс	*63 200*

«ALEAN FAMILY RESORT & SPA SPUTNIK»	ХАРАКТЕРИСТИКА		
	расположение		г-к. Сочи, Хостинский район, Новороссийское шоссе
	расстояние до пляжа, м		400
	категория		4*
	бренд оператор		Alean Family Resort Collection
	год постройки		1960
	год реновации		2017
	номерной фонд, ед.		272
	тип питания		ультра все включено
	типы номеров		стандарт, супериор, семейный, сьют
	состав инфраструктуры		рестораны, бары, кафе, тренажерный зал, зона Workout, СПА-комплекс, бани / сауны, развлекательный центр, детская комната, веревочный парк, бутики, конференц-залы, бассейн, собственный пляж и др.
	услуги, входящие в стоимость		консьерж-сервис, настольные игры, развлекательный центр, караоке, детская комната, детский клуб, кулинарная студия, арт-студия, спортивная академия, цирковая академия, детская площадка, рум-сервис, интернет, сейф, бассейн, сауны, джакузи, спортивные площадки, тренажерный зал, фитнес-услуги и др.
	средняя стоимость размещения для 2-х местного проживания 06.2023, руб./сут.	стандарт промо	36 400
		стандарт	47 710
		сьют	75 140

«COSMOS STAY LE ROND SOCHI»	ХАРАКТЕРИСТИКА		
	расположение		г-к. Сочи, Лазаревский район, ул. Ленинградская
	расстояние до пляжа, м		900
	категория		4*
	бренд оператор		Cosmos Hotel Group
	год постройки		1982
	год реновации		2022
	номерной фонд, ед.		458
	тип питания		завтрак
	типы номеров		студия, апартаменты, президентский люкс
	состав инфраструктуры		рестораны, бары, тренажерный зал, СПА-комплекс, бани / сауны, кинотеатр, детская комната, конференц-залы, собственный пляж и др.
	услуги, входящие в стоимость		консьерж-сервис, прокат настольных игр, кинотеатр, детская комната, парковка, рум-сервис, интернет, сейф, трансфер до пляжа, бассейн, сауны, джакузи, теннис, зона Workout и др.
	средняя стоимость размещения для 2-х местного проживания 06.2023, руб./сут.	студия	8 000
		апартамент	14 500

«RADISSON COLLECTION PARADISE RESORT AND SPA SOCHI»	ХАРАКТЕРИСТИКА	
	расположение	*г-к. Сочи, ФТ Сириус, ул. 65 лет Победы*
	расстояние до пляжа, м	*100*
	категория	*5**
	бренд оператор	*Radisson Hotel Group*
	год постройки	*2013*
	год реновации	*x*
	номерной фонд, ед.	*514*
	тип питания	*завтрак*
	типы номеров	*стандарт, супериор, полулюкс, люкс, президентский, вилла*
	состав инфраструктуры	*рестораны, бары, караоке-бар, тренажерный зал, спортивные площадки, теннисные корты, медицинский центр, СПА-комплекс, бани / сауны, салон красоты, кинотеатр, караоке, детская комната, бутики, сувенирные магазины, конференц-залы, бассейны, собственный пляж и др.*
	*услуги, входящие в стоимость*	*консьерж-сервис, кинотеатр, караоке, детская комната, детский клуб, детская площадка, парковка, рум-сервис, интернет, мини-бар, сейф, бассейн, сауны, джакузи, спортивные площадки, тренажерный зал и др.*
	средняя стоимость размещения для 2-х местного проживания 06.2023, руб./сут. — *стандарт*	*42 100*
	полулюкс	*72 100*

«SWISSOTEL RESORT СОЧИ КАМЕЛИЯ»	ХАРАКТЕРИСТИКА	
	расположение	*г-к. Сочи, Хостинский район, пр. Курортный*
	*расстояние до пляжа, м*	*300*
	категория	*5**
	бренд оператор	*Swissotel (Accor Hotels)*
	год постройки	*1949*
	год реновации	*2020*
	номерной фонд, ед.	*203*
	тип питания	*завтрак*
	типы номеров	*стандарт, люкс, двухуровневые, с террасой*
	состав инфраструктуры	*рестораны, бары, кафе, тренажерный зал, теннисные корты, СПА-комплекс, салон красоты, детская комната, конференц-залы, коворкинг, бассейны, собственный пляж и др.*
	услуги, входящие в стоимость	*консьерж-сервис, детская комната, детская площадка, парковка, рум-сервис, интернет, мини-бар, сейф, бассейны, сауны, джакузи, спортивные площадки, теннисные корты и др.*
	*средняя стоимость размещения для 2-х местного проживания 06.2023, руб./сут.* — *стандарт*	*41 575*
	люкс	*110 850*

4. ПРОГНОЗ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА НА 5 ЛЕТ

4.1. ПРОГНОЗ ПРАЙСОВОЙ ПОЛИТИКИ

- Номера в рамках Проекта, для разработки корректной тарифной политики, должны быть разделены на кластеры на основании значимых для стоимости проживания параметров. Таковыми для Plus Residence, по мнению MACON, являются: 1) комнатность, 2) наличие/отсутствие балкона 3) видовые характеристики из окон. Основу номерного фонда Проекта составляют студии с балконом с привлекательными видом:

Номерной фонд Проекта

категория номера	видовые характеристики из окон	число, ед.	*доля от общего числа*
студия без балкона	на территорию Проекта	67	*17,5%*
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	0	*0,0%*
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	0	*0,0%*
	Итого:	67	*17,5%*
студия с балконом	на территорию Проекта	2	*0,5%*
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	152	*39,7%*
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	121	*31,6%*
	Итого:	275	*71,8%*
евро 2-комн. гостиничный номер без балкона	на территорию Проекта	15	*3,9%*
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	0	*0,0%*
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	8	*2,1%*
	Итого:	23	*6,0%*
евро 2-комн. гостиничный номер с балконом	на территорию Проекта	1	*0,3%*
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	4	*1,0%*
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	12	*3,1%*
	Итого:	17	*4,4%*
евро 3-комн. гостиничный номер с балконом	на территорию Проекта	0	*0,0%*
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	1	*0,3%*
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	0	*0,0%*
	Итого:	1	*0,3%*
Итого:		**383**	***100,0%***

- Вторым шагом стало определение справедливых тарифов на студии с балконом и видом на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы (основу номерного фонда) на 2023 г. в разрезе месяцев на основании прайсов его ключевых конкурентов: Grand Karat Sochi, Pullman Сочи Центр, Cosmos Stay Le Rond Sochi, Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi и Swissotel Resort Сочи Камелия. Отметим, что Alean Family Resort & SPA Sputnik, также рассматривающийся в конкурентном анализе Проекта, был исключен из анализа при разработке ценообразования Проекта, т.к. он имеет иную в сравнении с Plus Residence и остальными комплексами, систему питанию («ультра все включено»). Проект и комплексы имеют отличия, в связи с чем к их тарифам должны быть применены корректировочные коэффициенты (см. следующие страницы Отчета).

- Тарифы на остальные типы номеров в рамках Проекта определялись на основании дельты в стоимости проживания на локальном рынке. В частности, уценка на варианты без балконов приближена к 10%. Рекомендованный понижающий коэффициент на номера с нейтральным (только на территорию) видом, относительно вариантов с ориентацией окон на лесопарковую зону Проекта и/или город и горы - 12,5%. Рекомендованный повышающий коэффициент на номера с видом на море (также относительно вариантов с ориентацией окон на лесопарковую зону Проекта и/или город и горы) - 12,5%. Среднерыночная надбавка за появление дополнительной спальни приближена к 50% - эта величина рекомендована и для Проекта.

Корректировочные коэффициенты на значимые для ценообразования гостиничной составляющей параметры

показатель	период действия корректировки	показатель		Проект	Cosmos Stay Le Rond Sochi	Grand Karat Sochi	Pullman Сочи Центр	Swissotel Resort Сочи Камелия	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi
категория апартамента/гостиничного номера				студия с балконом и видом из окон на территорию и лесопарковую зону Проекта	студия с балконом и видом на парк	King	Superior Double	стандартный номер с видом на парк	Collection с видом на горы
показатель №1. категория	янв.-дек.	значение показателя		4*	4*	5*	5*	5*	5*
		величина корректировки	*0,0%-75,0%*	-	*0,0%*	*-50,0%*	*-50,0%*	*-50,0%*	*-50,0%*
показатель №2. площадь номера	янв.-дек.	значение показателя		29 (26-35)	23 (22-25)	37	33	36 (31-40)	32
		величина корректировки	*0,0%-10,0%*	-	*10,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №3. балкон/терраса в номере	янв.-дек.	значение показателя		да	да	да	да	да	да
		величина корректировки	*0,0%*	-	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №4. кухонная зона в номере	янв.-дек.	значение показателя		да	да	нет	нет	нет	нет
		величина корректировки	*0,0%-10,0%*	-	*0,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*
показатель №5. видовые характеристики из окон номера	янв.-дек.	значение показателя		на территорию и лесопарковую зону отеля	на парковую зону отеля	на море и парковую зону	на город и горы	на парк	на горы
		величина корректировки	*0,0%-10,0%*	-	*0,0%*	*-10,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №6. тип питания, входящий в стоимость проживания	янв.-дек.	значение показателя		завтрак	завтрак	завтрак	завтрак	завтрак	завтрак
		величина корректировки	*0,0%*	-	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №7. собственный пляж и организация доступа к нему	май-сен.	значение показателя		нет, бесплатный трансфер от отеля (в высокий сезон)	да (пешком), бесплатный трансфер от отеля (в высокий сезон)	да (пешком)	да (пешком)	да (пешком)	да (пешком)
		величина корректировки	*0,0%-20,0%*	-	*-10,0%*	*-20,0%*	*-20,0%*	*-20,0%*	*-20,0%*
показатель №8. площадь открытых бассейнов, кв. м	май-сен.	значение показателя		1 817	202	325	335	350	730
		величина корректировки	*0,0%-15,0%*	-	*15,0%*	*15,0%*	*15,0%*	*15,0%*	*10,0%*
показатель №9. площадь открытых бассейнов в расчете на 1 номер/ апартамент, кв. м	май-сен.	значение показателя		4,7	0,4	1,6	2,2	1,7	1,4
		величина корректировки	*0,0%-15,0%*	-	*15,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*	*10,0%*
показатель №10. подогрев открытых бассейнов	янв.-дек.	значение показателя		да	да	да	да	да	да
		величина корректировки	*0,0%*	-	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №11. площадь закрытых бассейнов	янв.-дек.	значение показателя		76	87	нет	75	130	120
		величина корректировки	*0,0%-15,0%*	-	*0,0%*	*15,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №12. бани и/или сауны, входящие в стоимость проживания	янв.-дек.	значение показателя		да	да	да	да	да	да
		величина корректировки	*0,0%*	-	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №13. спортивные объекты	янв.-дек.	значение показателя		тренажерный зал, открытая площадка для гимнастики, открытая волейбольная площадка, открытая зона WorkOut	тренажерный зал, настольный теннис, открытая зона Workout	тренажерный зал	тренажерный зал, зал для групповых тренировок	тренажерный зал, теннисные корты, открытая площадка для пляжного волейбола	тренажерный зал, настольный теннис, открытые универсальные спортивные площадки, теннисные корты
		величина корректировки	*0,0%-5,0%*	-	*0,0%*	*5,0%*	*5,0%*	*0,0%*	*-2,5%*

Корректировочные коэффициенты на значимые для ценообразования гостиничной составляющей параметры (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

показатель	период действия корректировки	показатель		Проект	Cosmos Stay Le Rond Sochi	Grand Karat Sochi	Pullman Сочи Центр	Swissotel Resort Сочи Камелия	Radisson Collection Paradise Resort and Spa Sochi
показатель №14. анимация	янв.-дек.	значение показателя		да	да	нет	да	да	да
		величина корректировки	*0,0%-32,5%*	-	*0,0%*	*2,5%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №15. объекты для детей	янв.-дек.	значение показателя		веревочный парк, открытая детская площадка, детский игровой центр (на платной основе), зона игровых автоматов (на платной основе)	детская комната, открытая детская площадка	открытая детская площадка, детская комната (на платной основе)	детская комната	детская комната, детский клуб, открытая детская площадка, детская творческая школа (на платной основе)	детская комната, детский клуб, открытая детская площадка
		величина корректировки	*0,0%-2,5%*	-	*-2,5%*	*2,5%*	*2,5%*	*-2,5%*	*-2,5%*
показатель №16. озелененная территория	янв.-дек.	значение показателя		лесопарковая зона	озеленение на территории, в т.ч. взрослыми деревьями	нет	нет	озеленение на территории, в т.ч. взрослыми деревьями, парк на территории 7 га около пятнадцати тысяч насаждений	озеленение на территории, в т.ч. взрослыми деревьями
		величина корректировки	*0,0%-2,5%*	-	*0,0%*	*2,5%*	*2,5%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №17. площадь территории	янв.-дек.	значение показателя		4,7	5,0	2,2	0,3	5,0	4,0
		величина корректировки	*0,0%-2,5%*	-	*0,0%*	*2,5%*	*2,5%*	*0,0%*	*0,0%*
показатель №18. иные объекты	янв.-дек.	значение показателя		предприятия общественного питания, торговая галерея, минимаркет и супермаркет, арт-студия, фотостудия, пункт проката колесных транспортных средств и спортивного инвентаря, амфитеатр, торговая галерея (500 кв. м), шатер для мероприятий на открытом воздухе, зоны для спокойного отдыха, паркинг, 4 многофункциональных конференц-зала совокупной вместимостью до 600 чел., коворкинг, массажные и косметологические кабинеты	предприятия общественного питания, банкетные залы, кинотеатр, зоны для спокойного отдыха, паркинг, 3 конференц-зала и переговорных совокупной вместимостью 380 чел., массажные и косметологические кабинеты	предприятия общественного питания, ночной клуб, торговая галерея, бутики, ювелирные магазины, сувенирные магазины, офисы туроператоров, зона барбекю, зоны для спокойного отдыха, паркинг, 6 конференц-залов и переговорных совокупной вместимостью 306 чел., коворкинг, массажные и косметологические кабинеты, салон красоты	предприятия общественного питания, офисы туроператоров, зоны для спокойного отдыха, паркинг, 9 конференц-залов и переговорных совокупной вместимостью 1 078 чел., коворкинг, косметологические кабинеты, салон красоты	предприятия общественного питания, банкетные залы, зоны для спокойного отдыха, паркинг, 5 конференц-залов и переговорных совокупной вместимостью 275 чел., коворкинг, массажные и косметологические кабинеты, салон красоты	предприятия общественного питания, бутики, сувенирные магазины, кинотеатр, караоке, зоны для спокойного отдыха, паркинг, 5 конференц-залов и переговорных совокупной вместимостью 700 чел., коворкинг, массажные и косметологические кабинеты, салон красоты
		величина корректировки	*0,0%-5,0%*	-	*2,5%*	*0,0%*	*5,0%*	*5,0%*	*0,0%*
показатели №1-18	-	*суммарная величина корректировки*		-	*30,0%*	*-15,0%*	*-17,5%*	*-32,5%*	*-45,0%*

- Произведенные расчеты позволили определить справедливые тарифы на номера в рамках Проекта, средневзвешенное значение которых, в зависимости от месяца, на 2023 г. находится в диапазоне от 13 (на ноябрь-декабрь) до 31 (на июль-август) тыс. руб./сут. с завтраком.

Рекомендованные ПРАЙСОВЫЕ цены на номерной фонд Проекта на 2023 г.

категория номера	видовые характеристики из окон	число, ед.	*доля от общего числа*	янв.	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек
студия без балкона	на территорию Проекта	67	*17,5%*	10,2	12,0	12,0	12,0	14,4	20,0	23,6	23,6	17,8	10,6	9,8	9,8
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	0	*0,0%*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	0	*0,0%*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
студия с балконом	на территорию Проекта	2	*0,5%*	11,3	13,3	13,3	13,3	16,0	22,2	26,2	26,2	19,8	11,8	10,9	10,9
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	**152**	***39,7%***	**12,8**	**15,0**	**15,0**	**15,0**	**18,0**	**25,0**	**29,5**	**29,5**	**22,3**	**13,3**	**12,3**	**12,3**
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	121	*31,6%*	14,3	16,9	16,9	16,9	20,3	28,1	33,2	33,2	25,0	14,9	13,8	13,8
евро 2-комн. гостиничный номер без балкона	на территорию Проекта	15	*3,9%*	15,3	18,0	18,0	18,0	21,6	30,0	35,4	35,4	26,7	15,9	14,7	14,7
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	0	*0,0%*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	8	*2,1%*	19,4	22,8	22,8	22,8	27,3	38,0	44,8	44,8	33,8	20,1	18,6	18,6
евро 2-комн. гостиничный номер с балконом	на территорию Проекта	1	*0,3%*	17,0	20,0	20,0	20,0	24,0	33,3	39,3	39,3	29,7	17,7	16,3	16,3
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	4	*1,0%*	19,1	22,5	22,5	22,5	27,0	37,5	44,3	44,3	33,4	19,9	18,4	18,4
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	12	*3,1%*	21,5	25,3	25,3	25,3	30,4	42,2	49,8	49,8	37,5	22,4	20,7	20,7
евро 3-комн. гостиничный номер с балконом	на территорию Проекта	0	*0,0%*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	на территорию, лесопарковую зону Проекта и/или город и горы	1	*0,3%*	28,7	33,8	33,8	33,8	40,5	56,3	66,4	66,4	50,1	29,8	27,6	27,6
	на территорию и лесопарковую зону Проекта, а также море	0	*0,0%*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:		**383**	***100,0%***	**13,4**	**15,8**	**15,8**	**15,8**	**19,0**	**26,3**	**31,1**	**31,1**	**23,4**	**14,0**	**12,9**	**12,9**

- С учетом прогнозируемой заполняемости среднегодовая стоимость размещения в рамках Проекта по итогам 2025 г. (первого полноценного года его функционирования) составит 23,6 тыс. руб./сут./номер.
- На прогнозный период тарифы на гостиничные номера в рамках Проекта корректировались на уровень инфляции (на 4,9% в 2024 г. и на 4,0% в год в дальнейшем). Таким образом, среднегодовая стоимость размещения в рамках Проекта, с учетом прогнозируемой заполняемости по итогам 2026 г., достигнет 24,4 тыс. руб./сут./номер, 2027 г. - 25,2 тыс. руб./сут./номер, 2028 г. - 26,2 тыс. руб./сут./номер, 2029 г. - 27,3 тыс. руб./сут./номер.

Важно (!!!) отметить, что приведенные тарифы являются прайсовыми. Реальная стоимость проживания ниже, т.к. к базовым тарифам, как правило, предоставляются скидки для корпоративных клиентов, скидки при длительном проживании, акции (например, именинникам), привилегии для участников программы лояльности , скидки в периоды недозагрузки относительно плана и т.д.

4.2. ПРОГНОЗ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ

- По прогнозам компании MACON, в среднесрочной перспективе ликвидные КСР категорий 4* и 5* в прибрежной части г-к. Сочи, к которым в т.ч. относится и Проект, могут рассчитывать на заполняемость на уровне 62%. Однако на данное значение Plus Residence сможет выйти только на третий год (на 2027 г.) своего функционирования. По итогам 2025 г. (первого года) Проект наиболее вероятно будет иметь загрузку на уровне 55%, 2026 г. (второго года) - 57%.
- Важно также отметить, что в отдельные месяцы года заполняемость Проекта будет более высокой. В частности, прогнозируется, что в июле-августе показатель будет приближен к 95%, в июне – к 80,0%, в сентябре - к 77,5% и т.д.

4.3. ПРОГНОЗ ОБЪЕМОВ ВЫРУЧКИ

- Прогнозируется за первые 5 лет своего функционирования объем выручки от сдачи номеров в рамках Проекта, на основании прайсовых тарифов, составит 10,7 млрд. руб.

Прогноз заполняемости, тарифов и объемов выручки от сдачи номеров в рамках Проекта при рекомендованных ПРАЙСОВЫХ ценах

Показатель	ед. изм.	2023																
		янв.	фев	мар	1 кв.	апр	май	июн	2 кв.	июл	авг	сен	3 кв.	окт	ноя	дек	4 кв.	годовое значение
количество дней	дней	31	28	31	90	30	31	30	91	31	31	30	92	31	30	31	92	365
число номеров	ед.	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
стоимость проживания	тыс. руб./сут./ед.	13,4	15,8	15,8	-	15,8	19,0	26,3	-	31,1	31,1	23,4	-	14,0	12,9	12,9	-	-
динамика стоимости проживания	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
загрузка	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
общее число номероночей	ед.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
объем выручки	**тыс. руб.**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
объем выручки накопительным итогом	**тыс. руб.**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Показатель	ед. изм.	2024																
		янв.	фев	мар	1 кв.	апр	май	июн	2 кв.	июл	авг	сен	3 кв.	окт	ноя	дек	4 кв.	годовое значение
количество дней	дней	31	29	31	91	30	31	30	91	31	31	30	92	31	30	31	92	366
число номеров	ед.	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
стоимость проживания	тыс. руб./сут./ед.	14,1	16,6	16,6	-	16,6	19,9	27,6	-	32,6	32,6	24,6	-	14,6	13,5	13,5	13,5	13,5
динамика стоимости проживания	%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
загрузка	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	8,4%	2,1%
общее число номероночей	ед.															2 968	2 968	2 968
объем выручки	**тыс. руб.**															**40 183**	**40 183**	**40 183**
объем выручки накопительным итогом	**тыс. руб.**															**40 183**	**40 183**	**40 183**

Показатель	ед. изм.	2025																
		янв.	фев	мар	1 кв.	апр	май	июн	2 кв.	июл	авг	сен	3 кв.	окт	ноя	дек	4 кв.	годовое значение
количество дней	дней	31	28	31	90	30	31	30	91	31	31	30	92	31	30	31	92	365
число номеров	ед.	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
стоимость проживания	тыс. руб./сут./ед.	14,7	17,2	17,2	16,4	17,2	20,7	28,7	22,9	33,9	33,9	25,6	31,6	15,2	14,1	14,1	14,6	23,6
динамика стоимости проживания	%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
загрузка	%	37,5%	35,0%	47,5%	40,2%	50,0%	62,5%	72,5%	61,7%	87,5%	87,5%	70,0%	81,8%	50,0%	30,0%	27,5%	35,9%	54,9%
общее число номероночей	ед.	4 452	3 753	5 640	13 845	5 745	7 421	8 330	21 496	10 389	10 389	8 043	28 821	5 937	3 447	3 265	12 649	76 811
объем выручки	**тыс. руб.**	**65 244**	**64 708**	**97 226**	**227 178**	**99 042**	**153 515**	**239 352**	**491 909**	**352 232**	**352 232**	**205 677**	**910 142**	**90 403**	**48 531**	**45 969**	**184 903**	**1 814 133**
объем выручки накопительным итогом	**тыс. руб.**	**105 427**	**170 134**	**267 361**	**267 361**	**366 403**	**519 918**	**759 270**	**759 270**	**1 111 502**	**1 463 735**	**1 669 412**	**1 669 412**	**1 759 816**	**1 808 346**	**1 854 315**	**1 854 315**	**1 854 315**

Показатель	ед. изм.	2026																
		янв.	фев	мар	1 кв.	апр	май	июн	2 кв.	июл	авг	сен	3 кв.	окт	ноя	дек	4 кв.	годовое значение
количество дней	дней	31	28	31	90	30	31	30	91	31	31	30	92	31	30	31	92	365
число номеров	ед.	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
стоимость проживания	тыс. руб./сут./ед.	15,2	17,9	17,9	17,1	17,9	21,5	29,9	23,8	35,3	35,3	26,6	32,8	15,8	14,6	14,6	15,2	24,4
динамика стоимости проживания	%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
загрузка	%	40,0%	37,5%	50,0%	42,7%	52,5%	65,0%	75,0%	64,2%	90,0%	90,0%	72,5%	84,3%	52,5%	32,5%	30,0%	38,4%	57,4%
общее число номероночей	ед.	4 749	4 022	5 937	14 707	6 032	7 717	8 618	22 367	10 686	10 686	8 330	29 702	6 233	3 734	3 562	13 529	80 306
объем выручки	**тыс. руб.**	**72 377**	**72 103**	**106 437**	**250 917**	**108 154**	**166 042**	**257 510**	**531 706**	**376 788**	**376 788**	**221 544**	**975 120**	**98 721**	**54 678**	**52 154**	**205 553**	**1 963 295**
объем выручки накопительным итогом	**тыс. руб.**	**1 926 693**	**1 998 795**	**2 105 233**	**2 105 233**	**2 213 387**	**2 379 429**	**2 636 938**	**2 636 938**	**3 013 726**	**3 390 514**	**3 612 058**	**3 612 058**	**3 710 779**	**3 765 457**	**3 817 611**	**3 817 611**	**3 817 611**

Прогноз заполняемости, тарифов и объемов выручки от сдачи номеров в рамках Проекта при рекомендованных ПРАЙСОВЫХ ценах (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Показатель	ед. изм.	2027																
		янв.	фев	мар	1 кв.	апр	май	июн	2 кв.	июл	авг	сен	3 кв.	окт	ноя	дек	4 кв.	годовое значение
количество дней	дней	31	28	31	90	30	31	30	91	31	31	30	92	31	30	31	92	365
число номеров	ед.	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
стоимость проживания	тыс. руб./сут./ед.	15,8	18,6	18,6	17,7	18,6	22,4	31,1	24,7	36,7	36,7	27,7	34,1	16,5	15,2	15,2	15,8	25,2
динамика стоимости проживания	%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
загрузка	%	45,0%	42,5%	55,0%	47,7%	57,5%	70,0%	80,0%	69,2%	95,0%	95,0%	77,5%	89,3%	57,5%	37,5%	35,0%	43,4%	62,4%
общее число номероночей	ед.	5 343	4 558	6 530	16 431	6 607	8 311	9 192	24 110	11 279	11 279	8 905	31 463	6 827	4 309	4 156	15 291	87 295
объем выручки	**тыс. руб.**	**84 681**	**84 985**	**121 764**	**291 431**	**123 193**	**185 967**	**285 664**	**594 824**	**413 629**	**413 629**	**246 296**	**1 073 555**	**112 447**	**65 613**	**63 281**	**241 341**	**2 201 150**
объем выручки накопительным итогом	**тыс. руб.**	**3 902 292**	**3 987 277**	**4 109 042**	**4 109 042**	**4 232 234**	**4 418 201**	**4 703 865**	**4 703 865**	**5 117 495**	**5 531 124**	**5 777 420**	**5 777 420**	**5 889 867**	**5 955 481**	**6 018 761**	**6 018 761**	**6 018 761**

Показатель	ед. изм.	2028																
		янв.	фев	мар	1 кв.	апр	май	июн	2 кв.	июл	авг	сен	3 кв.	окт	ноя	дек	4 кв.	годовое значение
количество дней	дней	31	29	31	91	30	31	30	91	31	31	30	92	31	30	31	92	366
число номеров	ед.	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
стоимость проживания	тыс. руб./сут./ед.	16,5	19,4	19,4	18,5	19,4	23,3	32,3	25,7	38,1	38,1	28,8	35,5	17,1	15,8	15,8	16,4	26,2
динамика стоимости проживания	%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
загрузка	%	45,0%	42,5%	55,0%	47,6%	57,5%	70,0%	80,0%	69,2%	95,0%	95,0%	77,5%	89,3%	57,5%	37,5%	35,0%	43,4%	62,4%
общее число номероночей	ед.	5 343	4 720	6 530	16 593	6 607	8 311	9 192	24 110	11 279	11 279	8 905	31 463	6 827	4 309	4 156	15 291	87 458
объем выручки	**тыс. руб.**	**88 069**	**91 541**	**126 635**	**306 245**	**128 120**	**193 406**	**297 090**	**618 617**	**430 175**	**430 175**	**256 148**	**1 116 497**	**116 945**	**68 238**	**65 812**	**250 995**	**2 292 353**
объем выручки накопительным итогом	**тыс. руб.**	**6 106 830**	**6 198 371**	**6 325 006**	**6 325 006**	**6 453 126**	**6 646 532**	**6 943 622**	**6 943 622**	**7 373 797**	**7 803 972**	**8 060 119**	**8 060 119**	**8 177 065**	**8 245 303**	**8 311 114**	**8 311 114**	**8 311 114**

Показатель	ед. изм.	2029																
		янв.	фев	мар	1 кв.	апр	май	июн	2 кв.	июл	авг	сен	3 кв.	окт	ноя	дек	4 кв.	годовое значение
количество дней	дней	31	28	31	90	30	31	30	91	31	31	30	92	31	30	31	92	365
число номеров	ед.	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
стоимость проживания	тыс. руб./сут./ед.	17,1	20,2	20,2	19,2	20,2	24,2	33,6	26,7	39,7	39,7	29,9	36,9	17,8	16,5	16,5	17,1	27,3
динамика стоимости проживания	%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
загрузка	%	45,0%	42,5%	55,0%	47,7%	57,5%	70,0%	80,0%	69,2%	95,0%	95,0%	77,5%	89,3%	57,5%	37,5%	35,0%	43,4%	62,4%
общее число номероночей	ед.	5 343	4 558	6 530	16 431	6 607	8 311	9 192	24 110	11 279	11 279	8 905	31 463	6 827	4 309	4 156	15 291	87 295
объем выручки	**тыс. руб.**	**91 591**	**91 920**	**131 700**	**315 211**	**133 245**	**201 142**	**308 974**	**643 361**	**447 382**	**447 382**	**266 394**	**1 161 157**	**121 623**	**70 967**	**68 444**	**261 035**	**2 380 764**
объем выручки накопительным итогом	**тыс. руб.**	**8 402 706**	**8 494 626**	**8 626 326**	**8 626 326**	**8 759 571**	**8 960 713**	**9 269 687**	**9 269 687**	**9 717 069**	**10 164 450**	**10 430 844**	**10 430 844**	**10 552 467**	**10 623 434**	**10 691 879**	**10 691 879**	**10 691 879**

MACON

Real Estate Consultant

+7 (495) 789-84-24, +7 (861) 210-11-55

www.macon-realty.ru

mail@macon-realty.ru

Воспроизведение всего настоящего отчета или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании MACON. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.