

Туапсинский район

Маркетинговое исследование рынка гостиничных услуг

август 2024



Ограничение ответственности

Материал исследования подготовлен исключительно с информационными целями. Любое раскрытие, использование, копирование или рассылка его данных (или информации, в нем содержащейся) возможны только с письменного согласия Butler Hospitality.

Butler Hospitality не несет ответственности и не предоставляет гарантий (прямо или косвенно) в том, что изложенная в исследовании информация является верной, и в случае ошибок не берет на себя обязательств по их исправлению. За дополнительной информацией обращайтесь, пожалуйста, к Дмитрию Селиверстову по электронной почте **info@butlerhospitality.ru** или по телефону **+7(495) 009-56-96**.



Содержание

Коротко о главном	4
Описание исследуемого района	5
Анализ стоимости размещения	6
Анализ отелей категории 3*	8
Вывод и рекомендации для отелей 3*	9
Анализ отелей категории 4*	10
Вывод и рекомендации для отелей 4*	11
Анализ отелей категории 5*	12
Вывод и рекомендации для отелей 5*	13
SWOT-анализ	14
Описание сценариев отдыха гостей	17
Сценарии отдыха гостей	18
Общие рекомендации	19

Коротко о главном

Туапсе - город-курорт в Краснодарском крае. Расположен город на восточном побережье Черного моря. С другой стороны город граничит с предгорьями Кавказа. Туапсе расположен на живописной территории в устье рек Туапсе и Паук. Это центр Туапсинского района. Простирается на территории между курортами Геленджик и Сочи на побережье Черного моря. Протяженность Туапсинского района вдоль берега - 80 км.

Отели

Категория	Штук	Доля
☆☆☆☆☆	1	1%
☆☆☆☆	14	11%
☆☆☆	39	32%
☆☆	23	19%
☆	9	7%
—	35	30%
Всего	122	

Инфраструктура

- Аэропорт (ближайший находится в Сочи. перелет Москва- Сочи 3,5 часа. Время в пути на скоростной электрички Сочи- Туапсе – 2 часа)
- ЖД-станция (Москва – Адлер займет 21-30 часов).
- Автовокзал
- Автомагистрали (Москва – Туапсе 1660 км)
- Пассажирский морской порт (для малотоннажных прогулочных судов)
- 70 пляжей

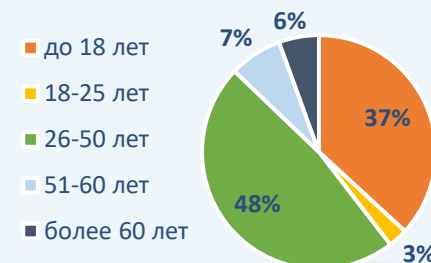
Приоритетные направления туризма

- Событийный и культурно-познавательный туризм
- Санаторно-оздоровительный туризм
- Пляжный, детский и семейный туризм
- Спортивный и детский туризм
- Деловой туризм

Целевая аудитория

- Отдых с детьми
- Семейные пары
- Туристические поездки

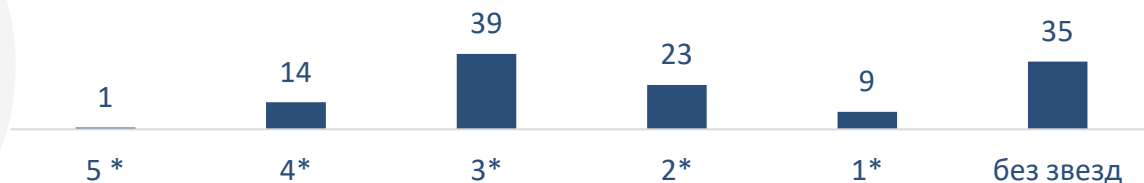
Возраст туристов



Формирование выбора отеля

- 45% отзывы в интернете
- 15% рекомендации знакомых
- 35% специализированные сайты
- 5% блогеры

КЛАССИФИЦИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ (КОЛ-ВО)



Кол-во туристов посетивших район (млн.чел.)

2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
1,8	2,0	2,3	2,5

Описание исследуемого района

Туапсе — город-курорт, расположенный между Геленджиком и Сочи. Туапсинский район расположен на Черноморском побережье Краснодарского края и с одной стороны граничит с курортом Геленджик, а с другой — со знаменитым Большим Сочи. Он включает в себя курорты Новомихайловский, Лермонтово, Ольгинку, Джубгу, Небуг и Агой. Экологически благоприятная обстановка способствует активному оздоровлению на Черном море, климатолечению и просто приятному беззаботному отдыху. На курортах Туапсинского района популярен отдых с детьми, семейный отдых. В последние годы в Туапсе стало активно развиваться индустрия отдыха и развлечений. Климат в Туапсе мягкий, город надежно защищен от вторжения холодного воздуха высокими отрогами Главного Кавказского хребта.

Туристы выбирают отдых в Туапсе в первую очередь за живописную природу, его многочисленные пляжи и удивительные экскурсионные маршруты, а также за длительность купального сезона. Принимать водные ванны уже будет можно с мая. Купальный сезон длится до октября. Огромным преимуществом является отсутствие толп туристов. Гостей, решивших отдохнуть в Туапсе значительно меньше, чем в Анапе и Сочи. Немного о самых популярных вариантах Туапсинского района:

- Поселок Джубга – курортный поселок в Туапсинском районе Краснодарского края, расположенный в лесном массиве на побережье Джубгской бухты, в 80 км от Геленджика. Именно Джубга первой встречает гостей на московской трассе по дороге к основным курортам Краснодарского края. Располагается поселок в Туапсинском районе, примерно в 110 км от Краснодара и в 60 км до Туапсе.
- Поселок Лермонтово представляет собой небольшой населенный пункт, расположенный на берегу моря, и имеющий свои уникальные природно-климатические условия. Поселок назван в честь поэта М.Ю. Лермонтова. Поселок Лермонтово примечателен пляжем, который носит названием «Золотой берег», и состоит из мелкой гальки и песка, с пологим рельефом дна моря, который протянулся почти на десять километров, шесть из них находятся на территории Всероссийского детского центра «Орленок». Отдых в Лермонтово придется по душе людям, которые ждут спокойного и тихого отдыха.
- Посёлок Новомихайловский широко известен своим самым протяжённым пляжем в окрестностях курорта. Курорт имеет славу места отдыха с высоким уровнем сервиса, по праву считается курортной столицей Туапсинского района. Климат Новомихайловского позволяет купаться до семи месяцев в году.
- Курортный поселок Ольгинка лучший курорт Туапсинского района располагается в 25 км от Туапсе на берегу Черного моря. В последние годы поселок значительно вырос, построены новые ресторанчики и кафе, комфортные гостиницы и гостевые дома, которые с радушием принимают туристов. Пляж в Ольгинке из мелко-окатанного галечника, шириной до 30 метров и протяжённостью около километра. Морская вода прозрачная и чистая, не зря пляж Ольгинка считается одним из лучших на побережье. Морское дно ровное и прекрасно подойдет для купания детишек

К недостаткам Туапсе относят работающий порт, отсутствие достаточного количества курортных отелей, пролегание железной дороги и федеральной трассы через курорты, отделяющие пляжи от отелей.

Отдых в Туапсе запомнится как один из самых лучших моментов в жизни!

Анализ стоимости размещения

Отели 1 */ без*

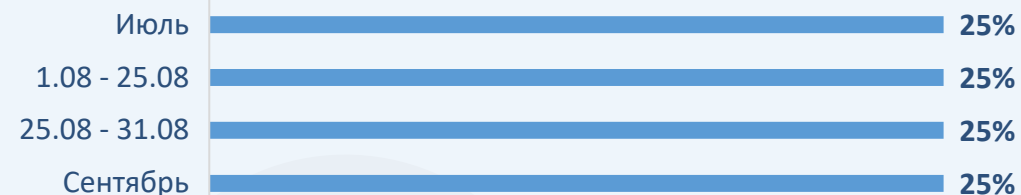
Номер Стандарт, двухместный	2023	2024	Динамика
Июль	4 910	6 155	25%
1.08 - 25.08	4 943	6 155	25%
25.08 - 31.08	4 807	5 985	25%
Сентябрь	4 160	5 201	25%

Динамика изменения среднего тарифа между 2023 и 2024 годами



Отели 2 *

Номер Стандарт, двухместный	2023	2024	Динамика
Июль	7 670	9 790	25%
1.08 - 25.08	7 670	9 790	25%
25.08 - 31.08	7 468	9 528	25%
Сентябрь	7 122	8 941	25%



Отели 3 *

Номер Стандарт, двухместный	2023	2024	Динамика
Июль	7 186	9 074	26%
1.08 - 25.08	7 126	8 999	26%
25.08 - 31.08	6 591	8 319	26%
Сентябрь	6 131	7 738	26%

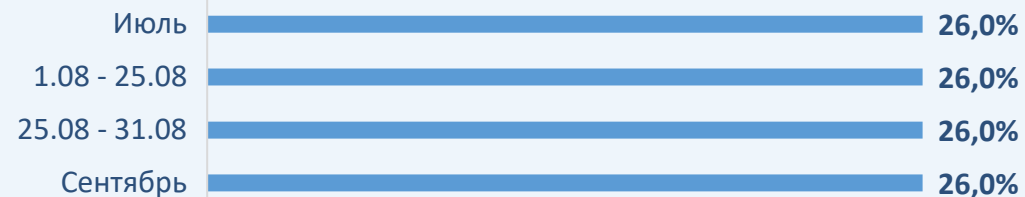


Анализ стоимости размещения

Отели 4 *

Номер Стандарт, двухместный	2023	2024	Динамика
Июль	11 159	14 081	26%
1.08 - 25.08	11 156	14 033	26%
25.08 - 31.08	11 127	14 027	26%
Сентябрь	9 396	11 847	26%

Динамика изменения среднего тарифа между 2023 и 2024 годами



Отели 5 *

Номер Стандарт, двухместный	2023	2024	Динамика
Июль	44 885	56 300	25%
1.08 - 25.08	45 040	56 300	25%
25.08 - 31.08	44 800	56 000	25%
Сентябрь	41 796	51 600	25%



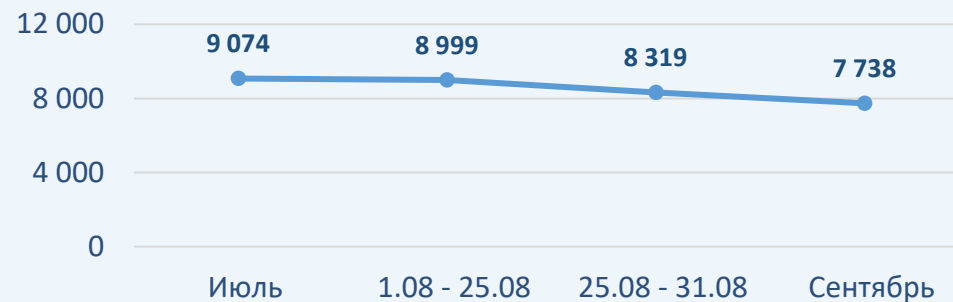
Анализ отелей категории 3★

Общее количество классифицированных объектов размещения	39
Общее количество объектов размещения в исследовании	8
Общий номерной фонд отелей категории 3*	495
Количество номеров категории "Стандарт"	484
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,7/5
Средний рейтинг Островок	8,0/10

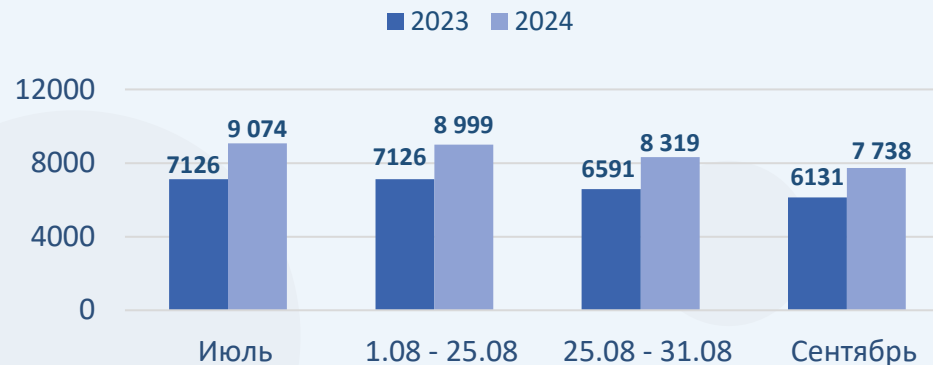
Вывод

В Июле и до 24 Августа тарифы не изменяются. С 25 Августа тарифы снижаются в среднем на 7,6%, в связи с началом учебного года. С 1 сентября тарифы еще понижаются в среднем - 8%.

Средний тариф в динамике 2024г.



Средний тариф по периодам



Вывод и рекомендации для отелей категории 3★

Показатели инфраструктуры исследуемых отелей

Показатель	Соответствует отелей
Вторая линия	2/6
Песчаный пляж	7/6
Собственный пляж	4/6
Открытый бассейн	4/6
Прокат спорт. Инвентаря	7/6
Система питания завтрак	3/6
Алкоголь (в т.ч. крепкий)	0/6
Все включено	4/6
Бар (платно)	7/6
Лечебные процедуры (платно)	0/6
Спа комплекс (платно)	7/6
Анимация взрослая	4/6
Анимация детская	7/6
Детская площадка/комната	7/6

Вывод

Доля отелей категории 3* – 32% от общего количества - самая значительная из отелей с присвоенными категориями. Согласно исследованию большая часть отелей данной категории имеет схожий набор услуг. 4 из 7 отелей расположены на 1 линии и имеют свой пляж, 2 отеля на 2 линии и 2 отеля на 3 линии. Все отели рассчитаны на семейный отдых с детьми, в большинстве отелей основной формат питания – с завтраком. Формат «полный пансион» распространен в 3 отелях, в 2-х в тариф включен завтрак и в одном – без питания. Таким образом у гостя есть выбор по формату питания.

Рекомендации

Для составления конкуренции на рынке необходимо соответствовать тенденциям. Оказывать высокий уровень сервиса, развивать инфраструктуру для детей. Конкурентными преимуществами могут стать: сервис, включённые крепкие алкогольные напитки, наличие гибкая система ценообразования и формата питания, наличие сезонных фруктов. И наличие собственного бассейна.

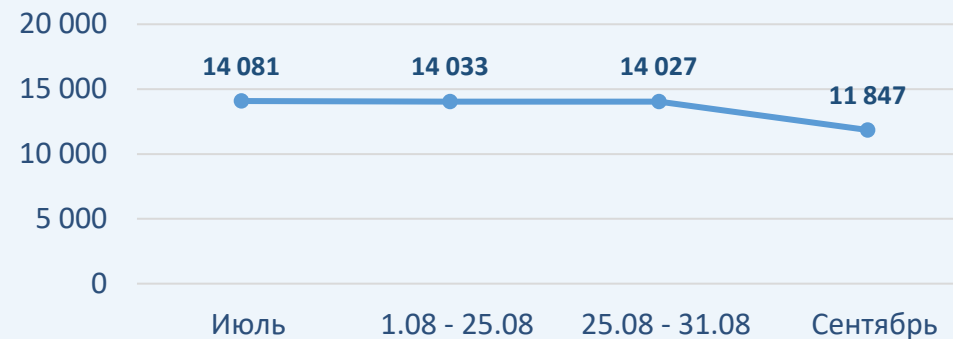
Анализ отелей категории 4★

Общее количество классифицированных объектов размещения	14
Общее количество объектов размещения в исследовании	3
Общий номерной фонд отелей категории 3*	434
Количество номеров категории "Стандарт"	367
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,7/5
Средний рейтинг Островок	8,0/10

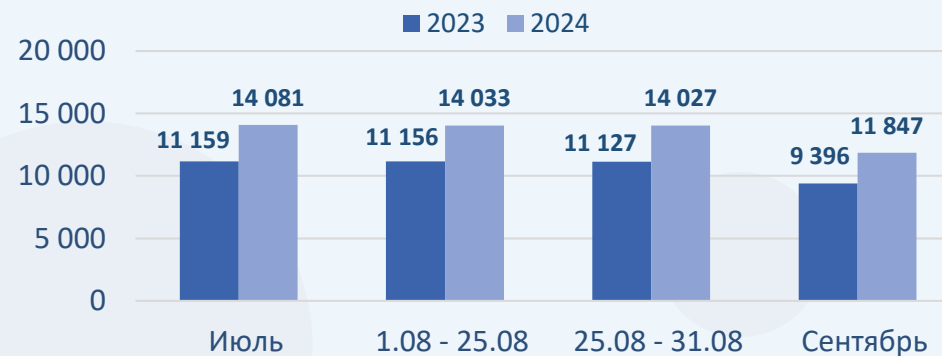
Вывод

С июля и до 31 Августа тарифы в среднем не изменяются. С 1 сентября – снижение тарифов в среднем на -16%.

Средний тариф в динамике 2024г.



Средний тариф по периодам



Вывод и рекомендации для отелей категории 4★

Показатели инфраструктуры исследуемых отелей

Показатель	Соответствует отелей
Вторая линия	2/3
Песчаный пляж	3/3
Собственный пляж	2/3
Открытый бассейн	3/3
Прокат спорт. Инвентаря	3/3
Система питания завтрак	1/3
Алкоголь (в т.ч. крепкий)	3/3
Все включено	2/3
Бар (платно)	3/3
Лечебные процедуры (платно)	3/3
Спа комплекс (платно)	3/3
Анимация взрослая	3/3
Анимация детская	3/3
Детская площадка/комната	3/3

Вывод

Доля отелей категории 4* – 11%. Набор услуг в исследуемых отелях одинаков. Два отеля из выбранных расположены на первой линии, 1 - на 2 линии. Во всех отелях можно пройти лечебные процедуры. Все отели рассчитаны на семейный отдых с детьми, основной формат питания- все включено. Но в одном из исследуемых отелей основной формат питания – с завтраком. Все включено по запросу.

Рекомендации

Для составления конкуренции на рынке необходимо соответствовать тенденциям. Это разные форматы питания. Конкурентными преимуществами могут стать: расположение на первой береговой линии, собственный пляж, наличие лечебного и спа комплексов.

Анализ отелей категории 5★

Общее количество классифицированных объектов размещения 1

Общее количество объектов размещения в исследовании 1

Общий номерной фонд отелей категории 5* 72

Количество номеров категории "Стандарт" 72

Средний тариф размещения в номерах категории "Стандарт" 5/5

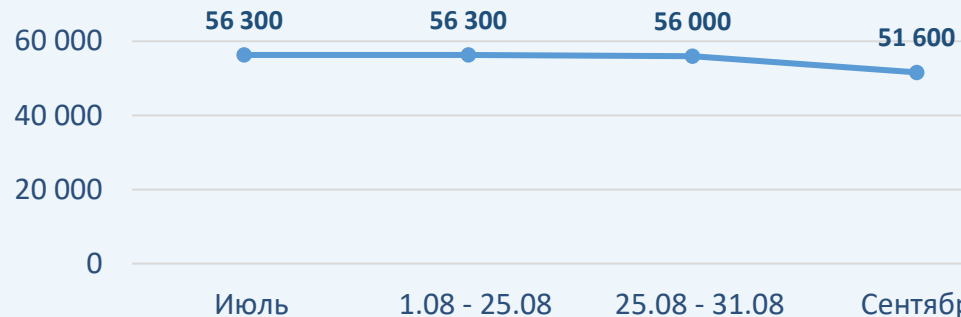
Средний рейтинг Яндекс.путешествия 9,3/10

Средний рейтинг Островок 1

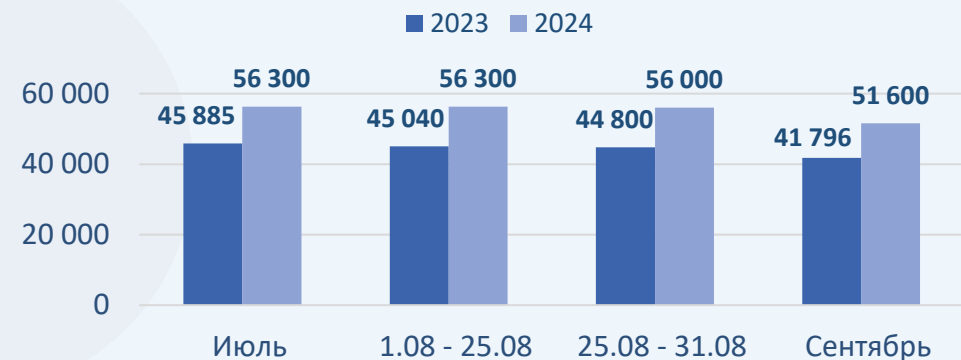
Вывод

С июля и до 24 Августа тарифы в среднем не изменяются.
С 25.08 по 31.08 тарифы снижаются незначительно -0,5%.
А с 1 сентября – снижение тарифов в среднем на -8%.

Средний тариф в динамике



Средний тариф по периодам



Вывод и рекомендации для отелей категории 5 ☆

Показатели инфраструктуры исследуемых отелей

Показатель	Соответствует отелей
Вторая линия	1/1
Песчаный пляж	1/1
Собственный пляж	1/1
Открытый бассейн	1/1
Прокат спорт. Инвентаря	1/1
Система питания завтрак	1/1
Алкоголь (в т.ч. крепкий)	1/1
Все включено	1/1
Бар (платно)	1/1
Лечебные процедуры (платно)	1/1
Спа комплекс (платно)	1/1
Анимация взрослая	1/1
Анимация детская	1/1
Детская площадка/комната	1/1

Вывод

Доля отелей категории 5* – 1%. Исследуемый отель расположен на первой линии. Имеет собственный пляж. Во отеле возможно пройти лечебные процедуры. Он рассчитан на семейный отдых с детьми. Действует система «Все включено».

Рекомендации

Для составления конкуренции на рынке необходимо соответствовать тенденциям и увеличивать отели этой категории. Конкурентными преимуществами могут стать: расположение наличие разнообразного лечебного и спа комплекса, систему бань и более разнообразные доп.услуги. Скоростной интернет. Спортивная инфраструктура и бесплатный трансфер до аэропорта Сочи или ж/д вокзала в Туапсе.

SWOT-анализ

Сильные стороны

- 70 Песчаных и галечных пляжей
- Месторасположение . Комфортный климат
- Развитая инфраструктура города
- Разнообразный номерной фонд
- Теплая вода в море 8 месяцев
- Комфортный заход в воду
- Санаторно-курортный центр
- Детский отдых
- Развитая логистика

Слабые стороны

- Шум от автострад, ж/д и порта
- Недостаточное количество отелей
- Отсутствие своего аэропорта
- Удаленность отелей от города
- Плохие дороги
- Кадровый голод

Возможности

- Строительство новых гостиничных комплексов
- Поддержка государства на стимулирование развития
- Строительство своего аэропорта
- Модернизация систем коммунального хозяйства
- Строительство хороших автострад

Угрозы

- Рост числа туристов при ограниченных возможностях города
- Высокая конкуренция
- Отсутствие трудовых ресурсов
- Чистота моря
- Геополитическая ситуация

SWOT- анализ. Детальная расшифровка

Сильные стороны

- Разнообразие пляжей и комфортный заход в море очень комфортны для отдыха с взрослыми детьми.
- Месторасположение и комфортный климат позволяют комфортно отдохнуть. Море не зацветает и относительно чистое.
- Сосредоточение уникальных рекреационных ресурсов. Мягкий горный климат, уникальные природные объекты, большое видовое разнообразие растительного и животного мира.
- Развитая инфраструктура. Туристическая (многообразие экскурсий и интересных мест), социальные (больницы, муниципальные службы).
- Разнообразный номерной фонд. Есть вся необходимая инфраструктура для любого класса потребителей.
- Теплая вода в море 8 месяцев. Среднегодовая температура воды на побережье составляет 14.°С. Купальный сезон длится с 01 мая по 20 октября.
- Санаторно-курортный центр месторождения минеральных вод и лечебных грязей. Действуют свыше 30 круглогодичных и сезонных курортных организаций.
- Детский отдых. Историческое, климатическое, инфраструктурное, институциональное позиционирование Анапы как федерального детского курорта.

Слабые стороны:

- Практически через все курортные поселки проходит федеральная трасса, которая часто отделяет пляжи от гостиниц. Кроме того, рядом с побережьем проходит еще и железная дорога..
- В самом городе и по всей области не хватает курортных отелей
- Транспортная логистика немного затруднена из-за закрытия своего аэропорта, отсутствия ж/д сообщения.
- Загруженность пляжей. Территория пляжей не в состоянии выдержать пиковые нагрузки в период курортного сезона.
- Высокая нагрузка на транспортную инфраструктуру. Транспортная инфраструктура Анапы не может в полной мере удовлетворить потребности населения и экономики. В первую очередь, это касается автодорожной сети, не выдерживающая пиковые нагрузки в период курортного сезона.
- Слабое коммунальное хозяйство и обеспеченность водопроводом.
- Кадровый голод. Отток рабочей силы из сферы обслуживания обусловлен геополитической обстановкой и наличием более привлекательных предложений.
- Низкая клиентоориентированность. Недостаточный уровень сервиса. Значительная доля небольших гостиниц, что приводит к нестабильному качеству сервиса. Недостаточное применение стандартов качества услуг.

SWOT- анализ. Детальная расшифровка

Возможности

- Строительство новых гостиничных комплексов. Обеспечивается развития существующих и строительство новых предприятий санаторно-курортного комплекса круглогодичного действия для преодоления проблемы сезонности, развитие новых видов туризма, дополнительных услуг и индустрии развлечений. Благоустройство и комплексное развитие слабо освоенных территорий, расширение пляжных зон
- Поддержка государства на стимулирование развития. Нацеленность государства на стимулирование развития: разработка стратегии развития, практика внедрения передовых механизмов управления и развития.
- Модернизация сетей электроснабжения. Модернизация систем коммунального хозяйства. Развитие города

Угрозы:

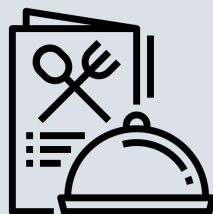
- Рост числа туристов обусловлено геополитической ситуацией и чтобы их удержать в дальнейшем необходимо строительство новых дорог, модернизация коммунального хозяйства района и его привлекательности.
- Высокая конкуренция. Наличие большого количества отелей различного формата. Риск потери клиентов из-за более привлекательных предложений конкурентов.
- Отсутствие трудовых ресурсов. Отток рабочей силы из сферы обслуживания обусловлен геополитической обстановкой и наличием более привлекательных предложений. Отток молодых специалистов в области высоких технологий в другие регионы.
- Геополитическая ситуация. В связи со сложившейся геополитической обстановкой закрыт аэропорт Международный аэропорт Витязево. Есть перебои в доступности Крымского моста. Существует риск угрозы безопасности отдыха.

Описание сценариев отдыха гостей

Сценарии отдыха играют важную роль в определении предпочтений и потребностей гостей. Определение сценариев отдыха помогает отелям улучшать качество обслуживания и загрузку своих номеров и коттеджей. А самое главное - сконцентрировать своих гостей на услугах внутри отеля, а не за его пределами.

Акценты гостей:

- Формат проживания: коттеджи, номера с несколькими комнатами разной категории комфортности, номера категории стандарт.
- Формат питания: Рестораны с шведским столом с наличием детской зоны, где дети могут играть без родителей; Уютные и романтические кафе, ресторанчики, и кофейни для романтических вечеров; шумные пабы, бары и спорт-кафе.
- Формат отдыха: Важно предлагать разнообразные развлечения и услуги для разных категорий гостей. Для семей с детьми отель может предлагать детские площадки, анимационные программы и другие развлечения для детей. Для пар или групп друзей могут быть предложены спортивные мероприятия, SPA-услуги, экскурсии и другие развлечения.



Сценарии отдыха гостей

Категория гостей	Семьи с детьми	Активный отдых. Спорт	Компания друзей	Оздоровление	Пары
Необходимые условия	Анимация для детей	Экскурсионные программы	Вечерние шоу- программы	Здоровое питание	Место для романтических вечеров
	Оборудованные пляжи	WIFI скоростной	Бар на пляже	Оздоровительные процедуры	Оборудованные пляжи
	СПА-комплекс, массаж	Услуга трансфера	Спортивная инфраструктура	Эко-тропы	СПА-комплекс, массаж
	Открытый бассейн	Сувенирный магазин	Служба проката	Услуга «рум-сервис»	Открытый бассейн
	Детские площадки		WI-FI	Развитая инфраструктура	Комфортный номер
	WI-FI		Услуга трансфера	Вечерние шоу- программы	Раздельные кровати
	Услуга трансфера		Комфортный номер		Услуга «рум-сервис»
	Сезонные фрукты		Раздельные кровати		Сезонные фрукты
	Комфортный номер с несколькими комнатами		Услуга «рум-сервис»		
	Детская кроватка		Сезонные фрукты		
Формат проживания	Апартаменты, номера с несколькими комнатами	Двухместные номера	Двухместные номера, апартаменты	Двухместные номера	Двухместные номера
Период проживания	5- 7 дней	1-2 дня	3-5 дней	7-14 дней	3 дня

Общие рекомендации

На основании проведенного анализа рынка гостиничных услуг Туапсинского района можно сделать следующие выводы:

- Туапсе – небольшой туристический город, расположенный между Кавказскими горами и Чёрным морем. Это место является крупнейшим портом и промышленным центром всего побережья. Поэтому в городе царит особая атмосфера: ночью в освещённый порт приходят большие суда, а днём можно встретить на улице моряка с этого корабля, прогуливающегося по уютным улочкам.
- Гостеприимство.
- Относительно низкие цены. Если сравнивать с другими черноморскими курортами, то проживание в Туапсе выйдет гораздо дешевле, хотя море и пляжи почти не отличаются. Но курортный отелей категории 3,4,5 звезд недостаточно.
- Инвестиционная привлекательность. Туапсинский район находится в фокусе внимания российских инвесторов, которые заинтересованы в инвестировании на строительство и реновацию средств размещения, организации досуга, пляжную инфраструктуру, объекты торговли, питания и персональных услуг.
- Относительно низкие цены. Температура в летние месяцы поднимается до 40 градусов, но низкий коэффициент влажности позволяет переносить жару легче. Этот вариант подойдёт для путешественников с детьми, потому что вода прогревается до 27-28 градусов.
- Инфраструктура города. Туапсе является центром одноимённого муниципального округа, поэтому инфраструктура в городе развита. Много ресторанов и кафе для всей семьи, транспорт следует чёткому графику, ночные клубы и бары принимают гостей в любое время.
- Нетронутая природа. Климатические условия Туапсе уникальны, а пляжный сезон доступен в течении 8 месяцев в году. Можно выбрать мягкий сентябрь, когда температура не поднимается выше 30 градусов, а вода ещё сохраняет тепло или июль, когда температура достигает своего пика, а море остаётся тёплым даже ночью.

Общие рекомендации

- Песчаные пляжи в Туапсе отсутствуют. В основном встречаются галечные пляжи, изредка – каменистые, поэтому спуск в воду не всегда доставляет удовольствие. Необходимо это учесть при модернизации района.
- В городе расположен железнодорожный вокзал железнодорожными пути которого граничат с пляжами. За поездами интересно наблюдать в первые дни, но к концу отпуска бесконечный шум становится невыносимым. К счастью, есть более 70 других пляжей.
- В пределах 50 километров встречаются самые невероятные природные достопримечательности: скалы, горы, водопады.
- Обслуживание гостей: Персонализированный подход. Создайте систему персонализированного подхода к каждому гостю. Внедрите CRM-систему для управления базой гостей и автоматизированной отправки сообщений. Используйте эту систему для анализа потребностей своих гостей.
- Сбор обратной связи: Регулярно проводите опросы удовлетворенности гостей, анализируйте полученные данные и вносите их в CRM систему на основе отзывов.
- Финансовое планирование: Составление бюджета. Разработайте детализированный бюджет, включающий затраты на оборудование, аренду, зарплаты, маркетинг и другие операционные расходы. Обеспечьте наличие резервного фонда.
- Контроль расходов: Внедрите систему контроля и оптимизации расходов. Регулярно проводите финансовый анализ и сравнивайте фактические данные с бюджетными планами.
- Инвестиции: Планируйте инвестиции в обновление оборудования и расширение спектра услуг. Оцените рентабельность инвестиций (ROI) для каждой новой услуги.



BUTLER
hospitality



127474, Дмитровское шоссе, д. 60А,
БЦ «Лихоборский»



+7 (495) 009-56-96
+7 (905) 746-68-73



butlerhospitality.ru



info@butlerhospitality.ru



➤ [butlerhospitality](https://butlerhospitality.ru)