



МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ГОРОД-КУРОРТ ГЕЛЕНДЖИК

АНАЛИЗ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА И
ТАРИФОВ РАННЕГО БРОНИРОВАНИЯ НА 2025 ГОД

ЯНВАРЬ 2025



Ограничение ответственности

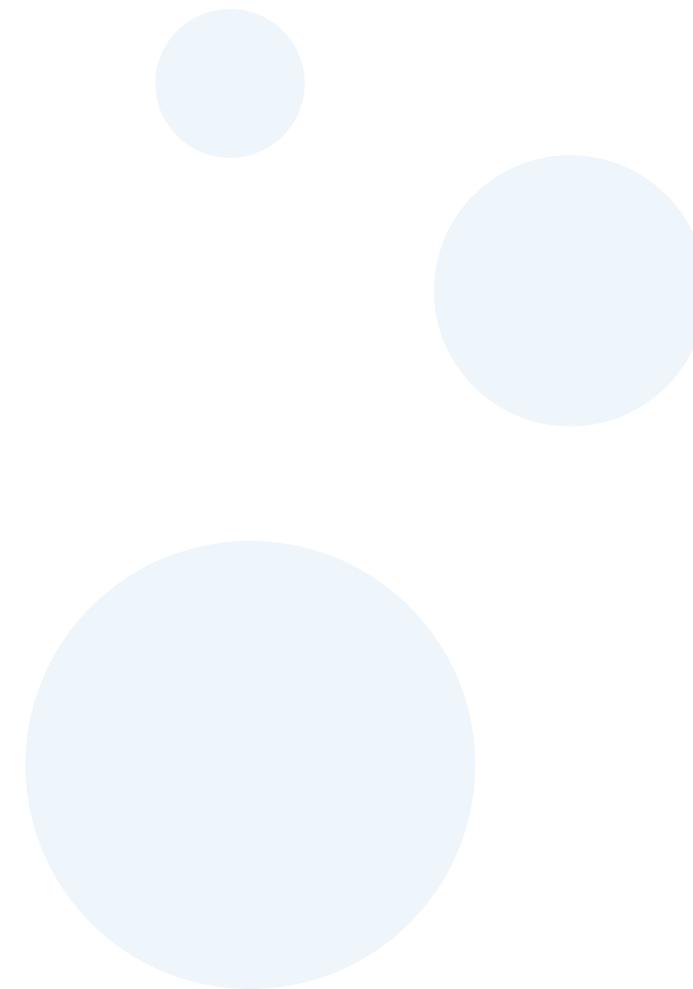
Материал исследования подготовлен исключительно с информационными целями. Любое раскрытие, использование, копирование или рассылка его данных (или информации, в нем содержащейся) возможны только с письменного согласия Butler Hospitality.

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

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ОБЗОР	4
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ И ИНФРАСТРУКТУРА	7
ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК ТУАПСИНСКОГО РАЙОНА	8
АНАЛИЗ СПРОСА. СТРУКТУРА	9
АНАЛИЗ СПРОСА. СЦЕНАРИИ ОТДЫХА ГОСТЕЙ	11
АНАЛИЗ СПРОСА. ГЕОГРАФИЯ	12
АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	13
АНАЛИЗ ТАРИФОВ НА РАЗМЕЩЕНИЕ В ОТЕЛЯХ В 2025 ГОДУ	15
АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ БЕЗ ЗВЁЗД, 1-2*	20
АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 3*	22
АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 4*	24
АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 5*	26
SWOT - АНАЛИЗ	28
SWOT - АНАЛИЗ. ДЕТАЛЬНАЯ РАСШИФРОВКА	29
КОРОТКО О ГЛАВНОМ	31
ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	32



ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Муниципальное образование город-курорт Геленджик — муниципальное образование в составе Краснодарского края России, имеет статус городского округа. Административный центр — город Геленджик.

Местонахождение: Город расположен в южной части России, на берегу Геленджикской бухты, между Новороссийском (на северо-западе) и Туапсе (на юго-востоке). Граничит с Кавказскими горами, что создает благоприятный климат для отдыха.

Исторический код: Геленджик — это город с богатым историческим наследием, уходящим корнями в глубокую древность. Его история — это переплетение культур, эпох и событий, которые сформировали уникальный облик курорта. Территория Геленджика была заселена ещё в древности. Здесь находились поселения племён дольменной культуры (III–II тысячелетия до н.э.), о чём свидетельствуют сохранившиеся дольмены — мегалитические сооружения, которые до сих пор остаются загадкой для учёных. В античный период (IV век до н.э. — IV век н.э.) эти земли входили в состав Боспорского царства, а позже стали частью Римской империи. В эпоху Средневековья территория Геленджика находилась под влиянием Византийской империи, а позже — Генуэзских колоний. Здесь проходил знаменитый Великий шёлковый путь, что способствовало развитию торговли и культурного обмена. В 1831 году на месте современного Геленджика была основана русская крепость, которая стала важным военным укреплением в ходе Кавказской войны. После окончания войны (1864 год) началось активное заселение территории переселенцами из центральной России. В начале XX века Геленджик стал развиваться как курорт. В 1900 году здесь открылся первый санаторий, а в 1915 году — первый курортный парк. В советское время город превратился в один из главных курортов Черноморского побережья, известный своими здравницами и пляжами.

Площадь: Площадь муниципального образования составляет около 1 227 км², из которых городская территория занимает порядка 15 км².

Население: Население на 2024 год составляет около 80,7 тыс. человек. Национальный состав: русские, греки, армяне, украинцы.

Ландшафт: Геленджик окружен горными хребтами Западного Кавказа, с высотами до 900–1000 метров. В окрестностях расположены живописные ущелья, водопады, а также дольмены — древние мегалитические сооружения. В городе протекают небольшие реки, среди которых самая известная — Река Жане, у которой находятся туристические тропы и каскады водопадов.

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Исторические места:

- Старые дольмены Геленджика (возраст более 5 000 лет) — мегалитические сооружения, оставленные древними цивилизациями. Дольмены расположены в окрестностях города, в живописных лесах и долинах. Самые известные — дольмены в долине реки Жане.
- Центральная набережная — одна из самых длинных в Европе (более 10 км), место прогулок, кафе и туристических аттракционов.
- Сафари-парк — известный природный парк, сочетающий зоопарк и панорамные площадки с видами на бухту.
- Крепость Геленджика — руины византийского укрепления, основанного в IV-V веках. Это одно из древнейших сооружений на территории города. Крепость расположена на берегу моря, и её руины напоминают о богатой истории региона.
- Канатная дорога на Маркотхский хребет — одна из главных достопримечательностей, ведущая на высоту 600 м.
- Гора Дооб — живописная гора, расположенная недалеко от Геленджика. С вершины горы открывается панорамный вид на море и окрестности. Это популярное место для пеших прогулок и пикников.

Пляжи: В черте города около 20 официальных пляжей, включая общественные и частные зоны отдыха. Преобладают галечные пляжи, но в центральной части есть искусственные песчаные зоны. Самые популярные — Центральный пляж, Толстый мыс, Голубая бухта, Кабардинка.

Климат: Геленджик имеет субтропический средиземноморский климат с теплым летом и мягкой зимой. Лето сухое и солнечное, идеальное для пляжного отдыха. Зима мягкая, снег выпадает редко и быстро тает. Средняя температура воздуха летом — +25...+30°С, зимой — +5...+10°С. Температура воды: Май: +17°С. Июль-Август: +24°С...+ 26°С, Октябрь: +19°С. Большая часть осадков выпадает в осенне-зимний период (октябрь–февраль). Солнечные дни: Около 250 солнечных дней в году.

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Площадь
муниципального образования

1227 км²

из которых 15 км² - городская территория

Население
по состоянию
на 2024 год



80,7 тыс. человек

Протяженность пляжей

20 км 

Основные пляжи

- ✓ Центральный пляж
- ✓ Толстый мыс
- ✓ Голубая бухта
- ✓ Кабардинка
- ✓ Пляж Архипово-Осиповка
- ✓ Дикие пляжи

Температура воздуха

t°  летом **+25...+30°C**

t°  зимой **+5...+10°C**

Температура воды летом

t°  до **+24...+26°C**

Транспортная доступность:

- ✿ **Железнодорожное сообщение:** В самом Геленджике нет железнодорожной станции. Ближайшие крупные станции находятся в Новороссийске (около 35 км) и Туапсе (около 170 км). Из Новороссийска в Геленджик можно добраться на автобусе или такси (около 40–50 минут). Поезд Москва – Новороссийск (в пути 23–26 часов).
- ✿ **Автомобильные дороги:** Геленджик расположен на трассе А-147 (Джубга – Сочи), обеспечивающей автомобильное сообщение с другими городами Черноморского побережья. Хорошее сообщение с Краснодаром (180 км) и Новороссийском (35 км). Поезд Санкт-Петербург – Новороссийск (в пути 35–38 часов). Из Москвы: Расстояние – около 1 500 км. Время в пути – 18–20 часов. Основной маршрут: Москва – Воронеж – Ростов-на-Дону – Краснодар – Геленджик. Из Петербурга: Расстояние – около 2 200 км. Время в пути – 25–27 часов. Маршрут проходит через Москву.
- ✿ **Морские порты:** В Геленджике есть пассажирская морская гавань, куда могут заходить яхты, прогулочные суда и небольшие круизные лайнеры.
- ✿ **Авиасообщение:** На данный момент аэропорт Геленджика не работает, но активно ведутся работы по его реконструкции.

Инфраструктура района:

- ✿ **Гостиничные комплексы:** В районе представлены отели различных категорий, от эконом до люкс, что позволяет выбрать размещение на любой вкус и бюджет.
- ✿ **Рестораны и кафе:** Разнообразие заведений общественного питания предлагает блюда различных кухонь мира.
- ✿ **Развлекательные комплексы:** Аквапарки, дельфинарии, концертные залы и другие развлекательные объекты делают отдых насыщенным и разнообразным.
- ✿ **Медицинские учреждения:** В районе есть как частные клиники, так и государственные больницы, обеспечивающие медицинскую помощь.

Инвестиции в инфраструктуру:

- ✿ На территории Геленджика построят физкультурно-оздоровительный комплекс стоимостью 4,8 млрд рублей. ФОК «Трилистник» разместится на площади 15 тыс. квадратных метров и будет рассчитан на 2 тыс. мест.

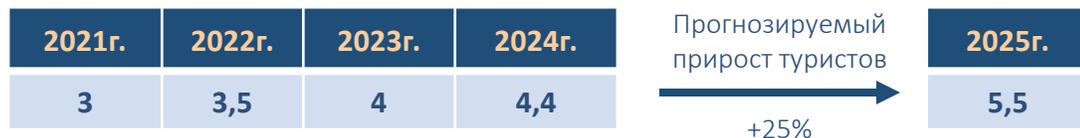
ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК ГЕЛЕНДЖИКА

Геленджик — один из крупнейших курортов Краснодарского края, привлекающий туристов благодаря уникальному климату, живописной бухте и развитой туристической инфраструктуре. Город ориентирован преимущественно на летний пляжный отдых, что делает гостиничный рынок выражено сезонным. Гостиничная база Геленджика представлена широким спектром объектов размещения — от сетевых отелей международного уровня до гостевых домов и мини-отелей.

Инвестиции в инфраструктуру:

- Курортный кластер «Геленджик Марина» появится к 2027 году на побережье Черного моря. В его создание вложат 103 млрд рублей. Власти города рассчитывают, что проект даст 1300 рабочих мест и будет принесет 950 млн рублей от налогов в год.
- Пятизвездочный гостиничный комплекс на побережье Черного моря в Геленджике, который начнут возводить в 2025 году. В отеле будет более 1 тыс. номеров совокупной вместимостью свыше 1,7 тыс. гостей. Объем инвестиций более 22 млрд рублей, площадь застройки - 16 га.
- Пансионат «Кабардинка». Продолжается обновление номерного фонда в отдельных корпусах.

Туристический поток (млн. человек):



Классифицированные объекты размещения (кол-во)

Категория	Штук	Доля
☆☆☆☆☆	8	2%
☆☆☆☆	38	9%
☆☆☆	100	23%
☆☆	26	6%
☆	8	2%
Без звезд	249	58%

Всего 429 объектов

Рынок гостиничных услуг в Геленджике демонстрирует положительную динамику и стабильный рост. Разнообразие предложений по размещению, богатая инфраструктура и природные достопримечательности делают район привлекательным для туристов. Инвестиции в развитие инфраструктуры способствуют дальнейшему улучшению условий для отдыха и повышению уровня сервиса.

АНАЛИЗ СПРОСА. СТРУКТУРА

Структура спроса на отдых в Геленджике может быть проанализирована с учетом различных факторов, включая целевые группы туристов, типы отдыха, сезонность, предпочтения по размещению и дополнительные услуги.

ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ ТУРИСТОВ

- 🌿 **Семейные туристы**
Ищут удобные гостиницы с инфраструктурой для детей, развлекательные программы и безопасные пляжи.
- 🌿 **Молодежь**
Предпочитает активный отдых, вечеринки, ночные клубы и культурные мероприятия.
- 🌿 **Пожилые люди**
Ищут спокойный отдых, удобные условия проживания и доступ к медицинским услугам.
- 🌿 **Деловые путешественники**
Нуждаются в гостиницах с конференц-залами и бизнес-услугами.

ТИПЫ ОТДЫХА

- 🌿 **Пляжный отдых**
Основная часть спроса в летний сезон; включает купание, загорание и водные виды спорта.
- 🌿 **Лечебно-оздоровительный туризм**
Популярен круглогодично. Отдых на курорте или в санатории и лечение или мероприятия по профилактике самых различных заболеваний.
- 🌿 **Экскурсионный отдых**
Туристы интересуются историческими и культурными достопримечательностями региона.
- 🌿 **Событийный туризм**
Участие в фестивалях, спортивных событиях и концертах.

СЕЗОННОСТЬ

- 🌿 **Высокий сезон (июнь-август)**
Пик спроса на пляжный отдых. Высокие цены на размещение.
- 🌿 **Низкий сезон (ноябрь-апрель)**
Меньше туристов по сравнению с летом, санаторно-курортное лечение, MICE-туризм.
- 🌿 **Средний сезон (май, сентябрь-октябрь)**
Меньший поток туристов, пляжный отдых, экскурсии.

АНАЛИЗ СПРОСА. СТРУКТУРА

ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ

- ✿ **Отели**
Разнообразие — от эконом-класса до люксовых вариантов.
Выбор зависит от бюджета и уровня сервиса.
- ✿ **Гостевые дома и квартиры**
Популярны среди семей и молодежи, ищущих более доступные варианты.
- ✿ **Кемпинги и базы отдыха**
Привлекают любителей природы и активного отдыха.
- ✿ **Курортные комплексы и санатории**
Особенно востребованы на побережье, где предлагаются услуги с лечением и оздоровлением.

ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ НА СПРОС

- ✿ **Экономическая ситуация:** Уровень доходов населения влияет на выбор направления и уровень комфорта.
- ✿ **Климатические условия:** Погода может существенно повлиять на спрос в определенные сезоны.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- ✿ **Экскурсии и развлечения**
Туристы часто ищут организованные экскурсии, культурные мероприятия и спортивные активности.
- ✿ **Питание**
Разнообразие ресторанов и кафе также влияет на выбор места для отдыха.
- ✿ **Транспорт**
Наличие трансфера, аренда автомобилей и удобство транспортной доступности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Структура спроса на отдых в Геленджике многогранна и разнообразна. Успех в привлечении туристов зависит от понимания потребностей различных целевых групп, адаптации предложений к сезонным изменениям и активного продвижения услуг.

АНАЛИЗ СПРОСА. СЦЕНАРИИ ОТДЫХА ГОСТЕЙ

Категория гостей	Семьи с детьми	Деловые путешественники	Молодежь, Спортивные группы	Пожилые люди	Пары
Необходимые условия	<p>Анимация для детей</p> <p>Оборудованные пляжи</p> <p>СПА-комплекс, массаж</p> <p>Открытый бассейн</p> <p>Детские площадки, анимация</p> <p>WI-FI</p> <p>Услуга трансфера</p> <p>Сезонные фрукты</p> <p>Комфортный номер с несколькими комнатами</p> <p>Детская кроватка</p> <p>Экскурсионные программы</p>	<p>Экскурсионные программы</p> <p>WI-FI скоростной</p> <p>Услуга трансфера</p> <p>Сувенирный магазин</p> <p>Вечерние шоу - программы</p> <p>Конференц- зал</p> <p>Раздельные кровати</p> <p>Развитая инфраструктура</p>	<p>Вечерние шоу- программы</p> <p>Бар на пляже</p> <p>Спортивная инфраструктура</p> <p>Служба проката</p> <p>WI-FI</p> <p>Услуга трансфера</p> <p>Комфортный номер</p> <p>Раздельные кровати</p> <p>Услуга «рум-сервис»</p> <p>Сезонные фрукты</p> <p>Экскурсионные программы</p>	<p>Здоровое питание</p> <p>Оздоровительные процедуры</p> <p>Эко-тропы</p> <p>Услуга «рум-сервис»</p> <p>Развитая инфраструктура</p> <p>Вечерние шоу- программы</p> <p>Экскурсионные программы</p>	<p>Место для романтических вечеров</p> <p>Оборудованные пляжи</p> <p>СПА-комплекс, массаж</p> <p>Открытый бассейн</p> <p>Комфортный номер</p> <p>Раздельные кровати</p> <p>Услуга «рум-сервис»</p> <p>Сезонные фрукты</p> <p>Экскурсионные программы</p>
Формат проживания	Апартаменты, номера с несколькими комнатами	Одноместные и Двухместные номера	Двухместные номера, апартаменты	Двухместные номера	Двухместные номера
Период проживания	7-10 дней	1-2 дня	5-7 дней	10-14 дней	3-5 дней

АНАЛИЗ СПРОСА. ГЕОГРАФИЯ

География спроса охватывает как внутренние, так и международные рынки. Вот основные аспекты географии спроса на отдых в этом курортном районе:

ВНУТРЕННИЙ РЫНОК

Внутренний туризм составляет подавляющую долю спроса на гостиничные услуги в Геленджике (более 90%).

- 🌿 Центральный федеральный округ: Москва и Московская область — значительное количество туристов приезжает из столицы.
- 🌿 Северо-Западный федеральный округ: Санкт-Петербург и его окрестности.
- 🌿 Южный федеральный округ: (Краснодарский край, Ростовская область, Ставропольский край)
- 🌿 Приволжский федеральный округ.
- 🌿 Сибирь и Дальний Восток

МЕЖДУНАРОДНЫЙ РЫНОК

Иностранный туризм в Геленджике остаётся на минимальном уровне, составляя менее 5% от общего спроса.

- 🌿 СНГ: Туристы из стран СНГ, таких как Казахстан, Беларусь, Армения.
- 🌿 Европа: Германия и Израиль — незначительная доля, интерес к санаторно-курортному лечению.

ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ГРУППЫ

- 🌿 Семьи с детьми: Часто приезжают из крупных городов России для пляжного отдыха и семейных развлечений.
- 🌿 Молодежь: Предпочитают бюджетный и активный отдых, экскурсии и вечерние развлечения.
- 🌿 Пожилые люди: выбирают санатории, пансионаты и отели среднего уровня для оздоровления и длительного отдыха.
- 🌿 Деловые путешественники: Анапу рассматривают как место для проведения корпоративных мероприятий и конференций

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

География спроса на отдых в Геленджике разнообразна и динамична. Успех курорта во многом зависит от его способности привлекать туристов из разных регионов и стран, предлагая разнообразные услуги и адаптируясь к изменениям в потребительских предпочтениях.

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Гостиничный рынок Геленджика представлен разнообразием объектов размещения, которые удовлетворяют запросы как бюджетных туристов, так и гостей, предпочитающих комфортный и премиальный отдых.

Отели 5: Всего 8 объектов, что составляет 2% от общего числа. Данный сегмент ориентирован на VIP-гостей, предлагая эксклюзивные услуги, высокий уровень сервиса, SPA, рестораны премиум-класса и частные пляжи.

Отели 4: Число таких объектов составляет 38, или 9% от рынка. Они привлекают туристов, ищущих сочетание комфорта и разумной цены, предоставляя бассейны, рестораны и разнообразные дополнительные услуги.

Отели 3: Составляют крупнейший сегмент среди классифицированных отелей, насчитывая 100 объектов (23% от общего предложения). Они обеспечивают базовые удобства, такие как питание, бассейны и сервис, ориентируясь на массовый туристический поток.

Отели 1-2*: Включает 34 объекта (8% рынка). Такие отели предлагают минимальный уровень сервиса и удобств, часто привлекая туристов с ограниченным бюджетом.

Объекты без звёзд: Представлены на рынке с долей 58% (249 объектов). Гостевые дома и мини-отели популярны благодаря доступной цене, домашнему уюту и гибкости в предоставлении услуг.



АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Гостиничные объекты Анапы распределены по нескольким ключевым районам, которые определяют их привлекательность для разных категорий туристов:

- 🌿 **Центр Геленджика:** Отели 3 и 4*, апартаменты, гостевые дома. Высокая концентрация туристической инфраструктуры (набережная, кафе, магазины). Сегмент нацелен на семейных туристов, желающих совмещать пляжный и городской отдых.
- 🌿 **Район Тонкого мыса:** Высокая концентрация санаториев, пансионатов и мини-отелей. Фокус на семейный отдых с детьми благодаря удалённости от городской суеты и обилию детских развлекательных объектов.
- 🌿 **Кабардинка:** Гостевые дома, отели 2 и 3*, апартаменты. Привлекательность за счёт уединённости, доступных цен и близости к природе.
- 🌿 **Архипо-Осиповка:** Здесь находятся отели 2 и 3*, гостевые дома. Ориентированы на туристов, предпочитающих уединённый отдых.
- 🌿 **Дикие пляжи и окрестности:** Кемпинги, эко-отели. Минимальная инфраструктура, близость к природе. Привлекают любителей экотуризма и активного отдыха.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

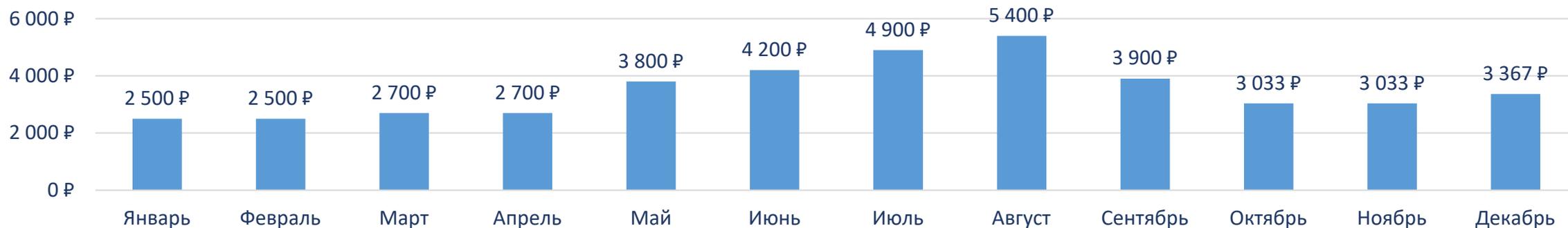
- 🌿 **Доминанция объектов без звёзд:** Почти половина рынка принадлежит гостевым домам и мини-отелям, что подчёркивает ориентацию на массовый бюджетный туризм.
- 🌿 **Развитие премиального сегмента:** Появляется всё больше отелей 4* и 5*, ориентированных на состоятельных туристов.
- 🌿 **Сезонный характер рынка:** Большинство отелей ориентированы на летний сезон, что создаёт резкий дисбаланс загрузки в остальное время года.
- 🌿 **Экотуризм :** Растёт спрос на эко-отели и кемпинги, особенно среди молодёжи и семей с детьми.
- 🌿 **Цифровизация:** Внедрение онлайн-бронирования, бесконтактных технологий и цифровых сервисов в отелях.

АНАЛИЗ ТАРИФОВ НА РАЗМЕЩЕНИЕ В ОТЕЛЯХ В 2025 ГОДУ

по состоянию на январь 2025

(Средний тариф за размещение в номере категории Стандарт, 2 взрослых, питание «Завтраки»)

Стоимость размещения в отелях категории без звезд, 1*



Динамика изменения среднего тарифа в течение года. Отели категории без звезд, 1*

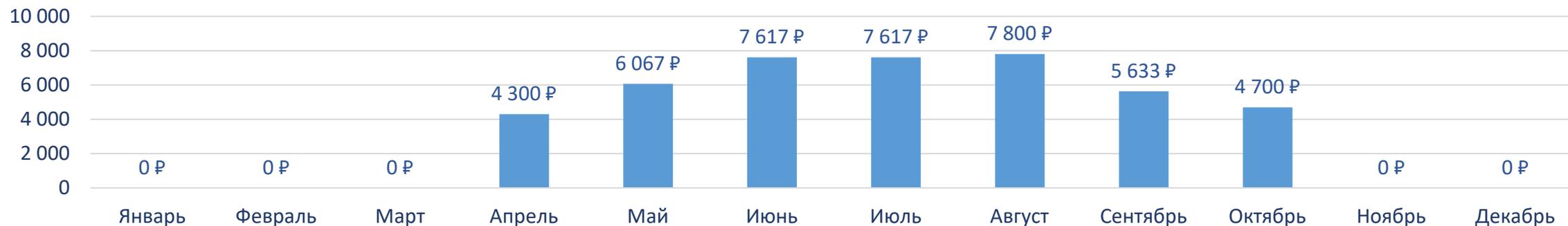


АНАЛИЗ ТАРИФОВ НА РАЗМЕЩЕНИЕ В ОТЕЛЯХ В 2025 ГОДУ

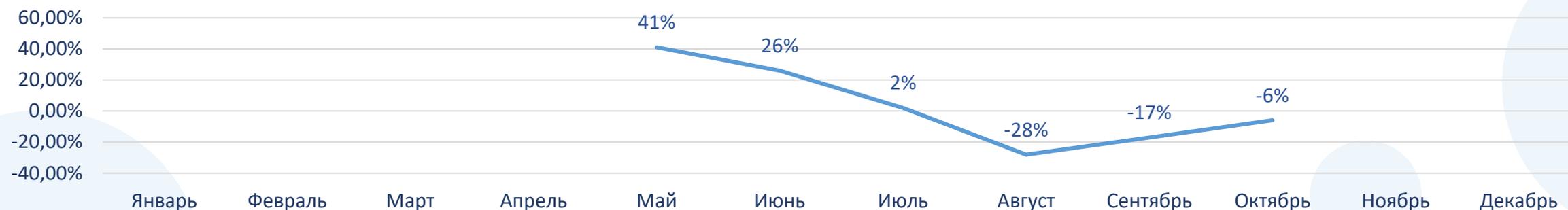
по состоянию на январь 2025

(Средний тариф за размещение в номере категории Стандарт, 2 взрослых, питание «Завтраки»)

Стоимость размещения в отелях категории 2*



Динамика изменения среднего тарифа в течение года. Отели категории 2*

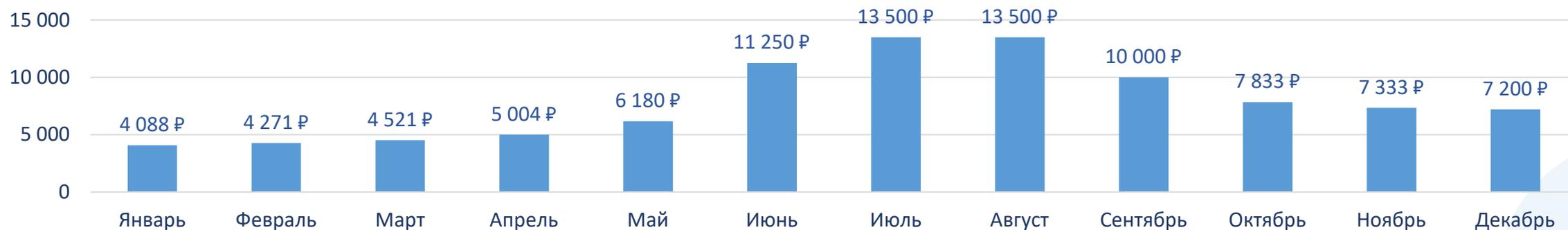


АНАЛИЗ ТАРИФОВ НА РАЗМЕЩЕНИЕ В ОТЕЛЯХ В 2025 ГОДУ

по состоянию на январь 2025

(Средний тариф за размещение в номере категории Стандарт, 2 взрослых, питание «Завтраки»)

Стоимость размещения в отелях категории 3*



Динамика изменения среднего тарифа в течение года. Отели категории 3*

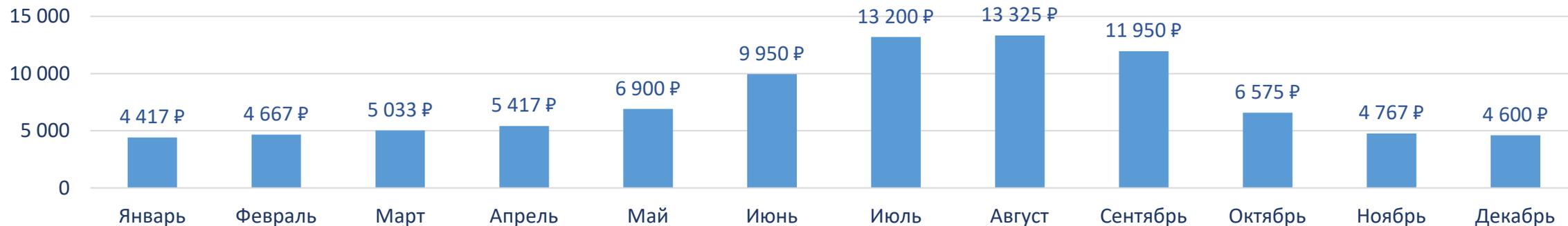


АНАЛИЗ ТАРИФОВ НА РАЗМЕЩЕНИЕ В ОТЕЛЯХ В 2025 ГОДУ

по состоянию на январь 2025

(Средний тариф за размещение в номере категории Стандарт, 2 взрослых, питание «Завтраки»)

Стоимость размещения в отелях категории 4*



Динамика изменения среднего тарифа в течение года. Отели категории 4*

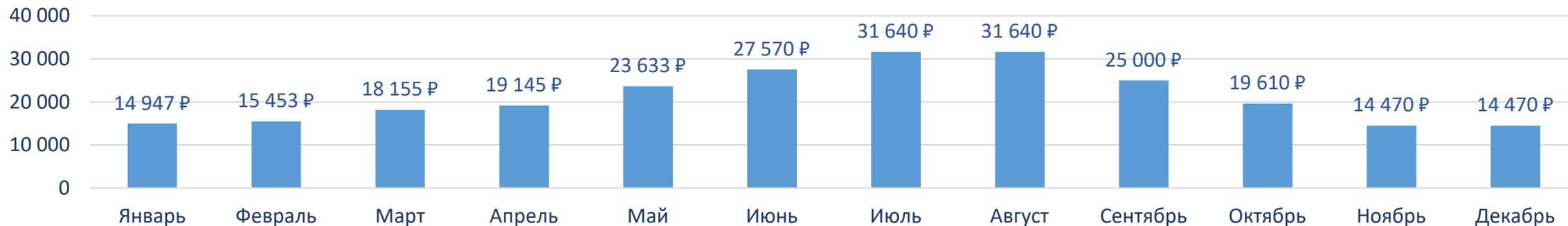


АНАЛИЗ ТАРИФОВ НА РАЗМЕЩЕНИЕ В ОТЕЛЯХ В 2025 ГОДУ

по состоянию на январь 2025

(Средний тариф за размещение в номере категории Стандарт, 2 взрослых, питание «Завтраки»)

Стоимость размещения в отелях категории 5*



Динамика изменения среднего тарифа в течение года. Отели категории 5*

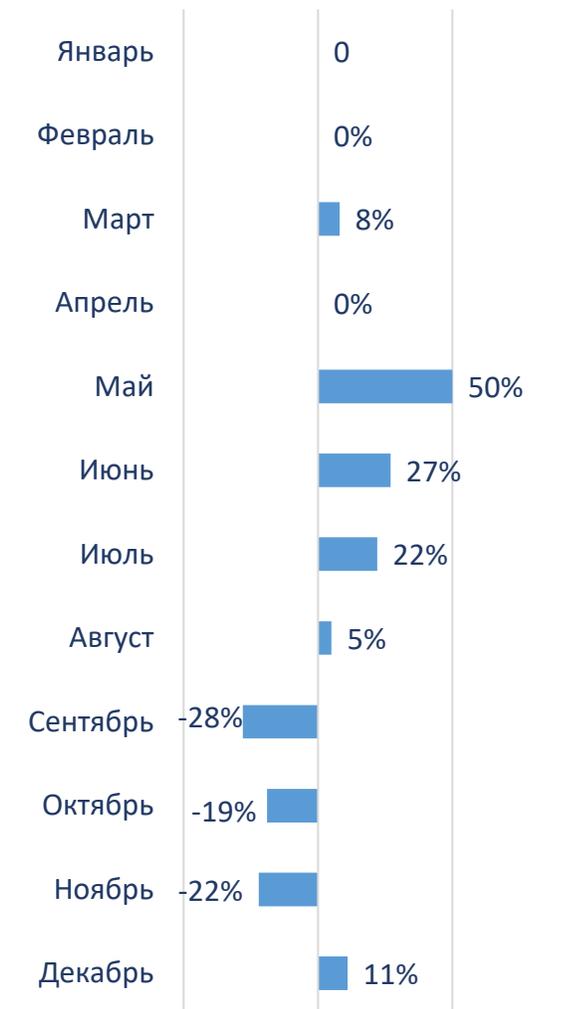


АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ БЕЗ ЗВЁЗД, 1★, 2★

Общее количество классифицированных объектов размещения категории без звезд	249
Общее количество классифицированных объектов размещения категории 1 звезда	8
Общее количество классифицированных объектов размещения категории 2 звезды	26
Общее количество объектов размещения в исследовании	6
Общий номерной фонд отелей	302
Количество номеров категории "Стандарт"	199
Доля номеров категории «Стандарт»	66%
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,7 / 5
Средний рейтинг Островок	8 / 10

Месяц	Стоимость размещения
январь	2 500 ₽
февраль	2 500 ₽
март	2 700 ₽
апрель	2 700 ₽
май	4 050 ₽
июнь	5 133 ₽
июль	6 258 ₽
август	6 600 ₽
сентябрь	4 767 ₽
октябрь	3 867 ₽
ноябрь	3 033 ₽
декабрь	3 367 ₽

Средний тариф в динамике 2025 г.



Низкий сезон: Цены минимальны (2 500 ₽), рост среднего тарифа в марте на 8% (2 700 ₽).

Переходный сезон: В мае тарифы начинают расти (сразу + 50%) из-за планирования майских праздников и первых волн бронирований на летний сезон. С сентября понижение среднесуточного тарифа сразу на 28%. С дальнейшим понижением до 3 033 ₽.

Высокий сезон: Цены достигают пика из-за массового притока туристов. Это время пляжного отдыха. С июня идет повышение среднесуточных тарифов на 27%, июль еще + 22% , в августе +5% и достигает своего пика – 6 600 ₽ за сутки.

АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ БЕЗ ЗВЁЗД, 1★, 2★

ОТЕЛИ УЧАСТВУЮЩИЕ В ИССЛЕДОВАНИИ:

1. Мини-отель «Ля Вилла/ «La Villa»
2. МИНИ-ОТЕЛЬ «ЖАР ПТИЦА»
3. База отдыха «Бирюза-Юг»
4. Отель «Парадейсон»
5. Гостиница «Арго»
6. Отель «Дубравушка»

Общий номерной фонд – 302 номера
 Номера категории «Стандарт» – 199 номеров
 Доля номеров стандарт – 66%

ОПИСАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ИССЛЕДУЕМЫХ ОТЕЛЕЙ

Показатель инфраструктуры	Соответствует отелей
Первая линия	0/6
Галечный пляж	6/6
Собственный пляж	1/6
Открытый бассейн	4/6
Крытый бассейн	0/6
Прокат спортивного инвентаря	4/6
Лечебные процедуры	0/6
Спа комплекс	2/6
Анимация взрослая	0/6
Анимация детская	2/6
Детская площадка/комната	6/6
Размещение с животными	1/6
Условия для корпоративных гостей	1/6
Наличие программ лояльности	0/6

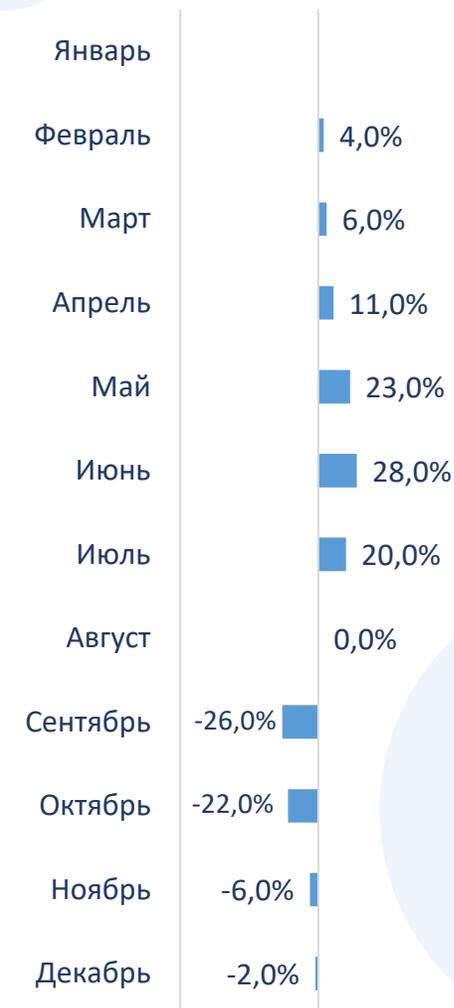
Большая часть отелей категорий 1*- 2* и «без звезд» не имеют собственные пляжи. Размещение с животными допускает около один объект. Основной формат питания – «Завтраки». Программы лояльности отсутствуют.

АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 3

Общее количество классифицированных объектов размещения	100
Общее количество объектов размещения в исследовании	6
Общий номерной фонд отелей категории 3*	442
Количество номеров категории "Стандарт"	420
Среднее расстояние до моря (в метрах)	360
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,9 / 5
Средний рейтинг Островок	8,9 / 10

Месяц	Стоимость размещения
январь	4 088 ₽
февраль	4 271 ₽
март	4 521 ₽
апрель	5 004 ₽
май	6 180 ₽
июнь	11 250 ₽
июль	13 500 ₽
август	13 500 ₽
сентябрь	10 000 ₽
октябрь	7 833 ₽
ноябрь	7 333 ₽
декабрь	7 200 ₽

Средний тариф в динамике 2025 г.



Низкий сезон: Цены минимальны (4 088 ₽), плавный рост среднего тарифа с февраля на 4% , март еще на 6%.

Средний сезон: В мае тарифы начинают расти на 23% из-за планирования майских праздников и первых волн бронирований на летний сезон. С сентября понижение среднесуточного тарифа сразу на 26%. Октябрь -22% до 7 833 ₽.

Высокий сезон: Цены достигают пика из-за массового притока туристов. Это время пляжного отдыха. С июня идет повышение среднесуточных тарифов на 27%, июль еще + 22% , в августе +5% и достигает своего пика – 13 500₽ за сутки (рост среднесуточного тарифа 230% от начала года).

АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 3★

ОТЕЛИ УЧАСТВУЮЩИЕ В ИССЛЕДОВАНИИ:

1. Отель «Богема Премиум»
2. Blue Marlin Hotel
3. Отель «Брют»
4. Гостиница Black Sea
5. Отель «Mari»
6. Отель «Калипсо»
7. Пансионат «Кубань 3*»

Общий номерной фонд – 442 номера
 Номера категории «Стандарт» – 420 номеров
 Доля номеров стандарт – 95%

ОПИСАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ИССЛЕДУЕМЫХ ОТЕЛЕЙ

Показатель инфраструктуры	Соответствует отелей
Первая линия	0/6
Галечный пляж	1/6
Собственный пляж	4/6
Открытый бассейн	4/6
Крытый бассейн	1/6
Прокат спортивного инвентаря	3/6
Лечебные процедуры	1/6
Спа комплекс	4/6
Анимация взрослая	1/6
Анимация детская	1/6
Детская площадка/комната	3/6
Размещение с животными	2/6
Условия для корпоративных гостей	3/6
Наличие программ лояльности	2/6

Большая часть отелей категории 3* имеют собственные пляжи. Основной формат питания – «Завтраки». Анимация взрослая и детская представлены только в 1 отеле. Ценообразование в отелях 3* довольно четко разделено на сезоны.

АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 4★

Общее количество классифицированных объектов размещения	38
Общее количество объектов размещения в исследовании	6
Общий номерной фонд отелей категории 4*	155
Количество номеров категории "Стандарт"	105
Среднее расстояние до моря (в метрах)	330
Средний рейтинг Яндекс.путешествия	4,8 / 5
Средний рейтинг Островок	8,9 / 10

Месяц	Стоимость размещения
январь	4 417 ₽
февраль	4 667 ₽
март	5 033 ₽
апрель	5 417 ₽
май	6 900 ₽
июнь	9 950 ₽
июль	13 200 ₽
август	13 325 ₽
сентябрь	11 950 ₽
октябрь	6 575 ₽
ноябрь	4 767 ₽
декабрь	4 600 ₽

Средний тариф в динамике 2025 г.



Низкий сезон: Цены минимальны (4 417 ₽ за сутки), плавный рост среднего тарифа с февраля на 6% , март и апрель еще на 8%.

Средний сезон: В мае тарифы начинают расти стремительней + 27% (до 6 900 ₽). С сентября понижение среднесуточного тарифа на 10%. Октябрь -45% до 6 575 ₽.

Высокий сезон: Цены достигают пика из-за массового притока туристов. Это время пляжного отдыха. Максимальное повышение среднесуточных тарифов в июне на 44%, июль еще +33% и к августу среднесуточный тариф достигает 13 325 ₽ (рост среднесуточного тарифа на 200% от начала года).

АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 4 ☆

ОТЕЛИ УЧАСТВУЮЩИЕ В ИССЛЕДОВАНИИ:

1. Отель «Белладжо»
2. Гостиница Marsel
3. Отель Лермонт
4. Отель Трианон
5. Гостиница Европа 4*
6. Черноморская здравница «Кабардинка» 4*

Общий номерной фонд – 155 номеров
 Номера категории «Стандарт» – 105 номеров
 Доля номеров стандарт – 68%

ОПИСАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ИССЛЕДУЕМЫХ ОТЕЛЕЙ

Показатель инфраструктуры	Соответствует отелей
Первая линия	1/6
Галечный пляж	2/6
Собственный пляж	1/6
Открытый бассейн	3/6
Крытый бассейн	0/6
Прокат спортивного инвентаря	3/6
Лечебные процедуры	1/6
Спа комплекс	4/6
Анимация взрослая	2/6
Анимация детская	2/6
Детская площадка/комната	5/6
Размещение с животными	1/6
Условия для корпоративных гостей	3/6
Наличие программ лояльности	1/6

Отели 4* предлагают расширенный набор услуг: бассейн, рестораны, спортзалы, анимация. Основной формат питания – «Завтраки» и «Все включено». Фокус на семейный отдых и пары. Почти все отели имеют детские площадки или комнаты. У половины есть открытый бассейн.

АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 5

Общее количество классифицированных объектов размещения 8

Общее количество объектов размещения в исследовании 4

Общий номерной фонд отелей категории 5* 689

Количество номеров категории "Стандарт" 323

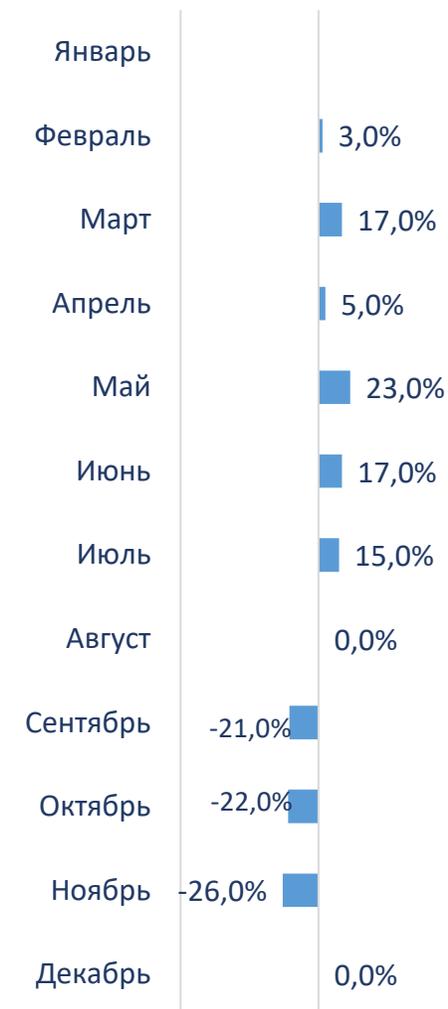
Среднее расстояние до моря (в метрах) 175

Средний рейтинг Яндекс.путешествия 4,8 / 5

Средний рейтинг Островок 8,0 / 10

Месяц	Стоимость размещения
январь	14 947 ₽
февраль	15 453 ₽
март	18 155 ₽
апрель	19 145 ₽
май	23 633 ₽
июнь	27 570 ₽
июль	31 640 ₽
август	31 640 ₽
сентябрь	25 000 ₽
октябрь	19 610 ₽
ноябрь	14 470 ₽
декабрь	14 470 ₽

Средний тариф в динамике 2025 г.



Низкий сезон: Цены минимальны (14 470₽ за сутки), рост среднего тарифа с февраля на 3% , март на 17% (до 18 155₽) . В ноябре спад на 26%.

Средний сезон: В мае тарифы начинают расти стремительней + 23% (до 23 633₽). С сентября понижение среднесуточного тарифа на 21%. Октябрь -22% до 6 575 ₽.

Высокий сезон: Цены достигают пика из-за массового притока туристов. Это время пляжного отдыха. Максимальное повышение среднесуточных тарифов в июне на 17%, июль еще +15% и среднесуточный тариф достигает 31640₽ (рост среднесуточного тарифа на 112% от начала года).

АНАЛИЗ ОТЕЛЕЙ КАТЕГОРИИ 5★

ОТЕЛИ УЧАСТВУЮЩИЕ В ИССЛЕДОВАНИИ:

1. Курортный комплекс «Надежда» SPA & Морской рай
2. Метрополь Гранд Отель Геленджик
3. Приморье Grand Resort Hotel
4. Санаторий «Ревиталь Парк»

Общий номерной фонд – 689 номеров
 Номера категории «Стандарт» – 323 номера
 Доля номеров стандарт – 47%

Все отели 5* рассчитаны на семейный отдых с детьми.
 Во всех отелях есть анимация, SPA-комплекс, бассейны.
 В половине отелей возможно размещение с животными.
 Основной формат питания – «Завтраки»

ОПИСАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ ИССЛЕДУЕМЫХ ОТЕЛЕЙ

Показатель инфраструктуры	Соответствует отелей
Первая линия	4/4
Галечный пляж	2/4
Собственный пляж	4/4
Открытый бассейн	4/4
Крытый бассейн	4/4
Прокат спортивного инвентаря	4/4
Лечебные процедуры	3/4
Спа комплекс	4/4
Анимация взрослая	4/4
Анимация детская	4/4
Детская площадка/комната	4/4
Размещение с животными	2/4
Условия для корпоративных гостей	3/4
Наличие программ лояльности	2/4

SWOT-АНАЛИЗ

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Песчаный пляж
- Месторасположение в бухте
- Комфортный климат
- Развитая инфраструктура города
- Разнообразный номерной фонд
- Теплая вода в море круглогодично
- Комфортный заход в воду
- Санаторно-курортный центр
- Детский отдых
- Центр виноградарства и виноделия

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Нестабильное электроснабжение
- Подтопление города во время стихий
- Закрытие аэропорта
- Загруженность пляжей
- Транспортная доступность
- Кадровый голод

ВОЗМОЖНОСТИ

- Строительство новых гостиничных комплексов
- Поддержка государства на стимулирование развития
- Модернизация сетей электроснабжения
- Модернизация систем коммунального хозяйства

УГРОЗЫ

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

SWOT- АНАЛИЗ. ДЕТАЛЬНАЯ РАСШИФРОВКА

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Песчаный пляж и комфортный заход в море очень комфортны для отдыха с детьми.
- Месторасположение в бухте позволяет избежать большой ветрености и штормов. В отличие от Анапы 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 круглогодично.
- Санаторно-курортный центр месторождения минеральных вод и лечебных грязей.
- Детский отдых.
- Центр виноградарства и виноделия. Уникальный климат дает возможность развития виноделия. Виноградниками занято около 5 тыс. Га территории. Продолжается реализация инвестиционных проектов по развитию виноградарства и виноделия.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Нестабильное электроснабжение. Недостаточное развитие сетей электроснабжения приводит к периодическим отключениям электроэнергии в пиковую загрузку.
- Подтопление города во время стихий. Неудовлетворительное состояние систем водоотведения, низкая мощность водоочистных сооружений.
- 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 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. Не достигнута полная газификация муниципального образования 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. Разработана и реализуется инвестпрограмма по модернизации сетей электроснабжения.
- Модернизация систем коммунального хозяйства. Развитие города.

УГРОЗЫ

- Рост числа туристов при ограниченных возможностях города. Территория города ограничена, существует риск отсутствия возможностей для расширения.
- 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.

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

Геленджик – уютный курортный город на юге России. Он располагается вдоль Геленджикской бухты Черного моря и хорошо защищен горами, поэтому климат здесь мягкий и ровный. Среднегодовая температура воздуха +13 С, а солнечных дней в году 250. Город входит в ТОП 5 популярных курортов Краснодарского края.

Инфраструктура

- Аэропорт (временно не функционирует)
- ЖД-станция ближайшая в Туапсе, но поезда идут только до Сочи (прямого ж/д сообщения нет). Геленджик-Туапсе (расстояние 94 км). Туапсе - Сочи(время в пути 1 час 45 мин)
- Автовокзал (в городе Сочи)
- Автомагистрали
- Пассажирский морской порт (для малотоннажных прогулочных судов)

Приоритетные направления туризма

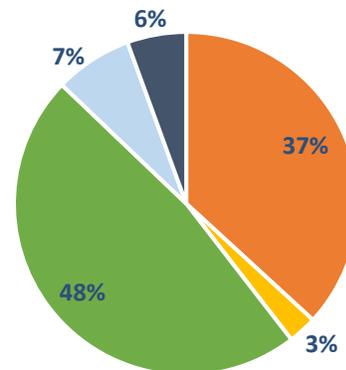
- Пляжный отдых
- Лечебно-оздоровительный туризм
- Экскурсионный отдых
- Событийный туризм

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

2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
3	3,5	4	4,4

Возраст туристов

- до 18 лет
- 18-25 лет
- 26-50 лет
- 51-60 лет
- более 60 лет



Целевая аудитория

- Семейные туристы
- Молодежь
- Пожилые люди
- Деловые путешественники

Формирование выбора отеля

- 45% отзывы в интернете
- 20% рекомендации знакомых
- 25% специализированные сайты
- 10% блогеры

Классифицированные объекты (кол-во)

Категория	Штук	Доля
☆☆☆☆☆	8	2%
☆☆☆☆	38	9%
☆☆☆	100	23%
☆☆	26	6%
☆	8	2%
–	249	58%
Всего	429	

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СРАВНЕНИЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

СПРОС: Геленджик остается востребованным курортом с высоким туристическим потоком в летний сезон. Основная аудитория — российские туристы, предпочитающие пляжный отдых. В последние годы наблюдается рост спроса на комфортное размещение в отелях 4–5*, а также на апартаменты и отели с системой «всё включено». В межсезонье спрос значительно снижается из-за отсутствия альтернативных туристических активностей.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Рынок гостиничных услуг представлен преимущественно отелями 3* и ниже, а также большим количеством частных гостевых домов. Доля сетевых и высококлассных отелей (4–5*) ограничена, что создает дефицит качественного предложения в премиальном сегменте. Новые инвестиционные проекты направлены в основном на реконструкцию существующих объектов и строительство современных гостиничных комплексов.

БАЛАНС СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

В летний сезон спрос превышает предложение, особенно на комфортные отели 4–5*, что приводит к росту цен и раннему закрытию бронирований. В межсезонье предложение превышает спрос, что вынуждает отели снижать цены и предлагать скидки. Дефицит современных гостиниц высокого уровня создает потенциал для инвестиций в этот сегмент. Гостиничный рынок Геленджика остается сезонным, с выраженным дефицитом качественного размещения в премиум-сегменте.

ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ТАРИФАМ НА 2025 ГОД:

Тарифы раннего бронирования в Геленджике подчиняются ярко выраженной сезонности: минимальные цены фиксируются в зимние месяцы, а максимальные — в пиковый летний сезон. В 2025 году ожидается, что динамика останется схожей с предыдущими периодами, с заметным ростом цен в апреле-мае, связанного с увеличением бронирований на лето. Раннее бронирование продолжает оставаться выгодным инструментом для туристов, позволяющим зафиксировать цены на уровне ниже сезонных пиков. Для гостиниц это эффективный способ повысить заполняемость в межсезонье и прогнозировать доходы.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ВЫСОКИЙ СЕЗОН (ЛЕТО):

Цены на размещение достигают своего пика, особенно в июле и августе (31,6 тыс. рублей за сутки, на 2 взрослых в отелях категории 5*). Наибольший рост тарифов наблюдается в сегменте 3*, который является наиболее востребованным среди туристов, увеличиваясь более чем на 230% (почти 13,5 тыс. рублей за сутки на двоих) по сравнению с низким сезоном (4 тыс. рублей за сутки). Гостиницы без звёзд и 1*,2* также повышают цены до 160% от тарифов в январе, однако из-за высокой конкуренции их рост ограничен и в высокий сезон максимальный средний тариф достигает 6,6 тыс. рублей за сутки.

НИЗКИЙ СЕЗОН (ЗИМА):

Тарифы значительно снижаются. В это время отели часто вводят скидки и специальные предложения, чтобы поддерживать хотя бы базовую загрузку.

СРЕДНИЙ СЕЗОН (МЕЖСЕЗОНЬЕ):

В весенний и осенний периоды тарифы остаются умеренными. Отели категории 3* предлагают наиболее стабильные цены, дополняя их маркетинговыми акциями и улучшенными условиями размещения. Гостевые дома и мини-отели ориентируются на бюджетных туристов, предлагая доступные цены для привлечения клиентов.

С учетом текущих тенденций и экономической ситуации на 2025 год, можно выделить следующие ключевые факторы, влияющие на гостиничный рынок Геленджика:

- 1. Сезонность:** сезонность является ключевым фактором, определяющим стратегию работы отелей, и требует гибкости и адаптивности со стороны гостиничного бизнеса. Для минимизации сезонных колебаний отели развивают круглогодичные предложения, включая спа-программы, гастрономические туры и культурные мероприятия, адаптируясь к изменяющимся предпочтениям туристов и климатическим условиям.
- 2. Конкуренция:** Высокий уровень конкуренции среди небольших гостевых домов и мини-отелей. В высокий сезон отели предлагают конкурентные тарифы и акции, чтобы выделиться, что влияет на рентабельность. Для успешного привлечения гостей необходимо постоянное совершенствование услуг и адаптация к рынку.
- 3. Целевая аудитория:** Разнообразие туристов (семьи, молодежь, бизнесмены, пожилые люди) требует сегментации предложений и гибкости в сервисе. Для отелей важно разработать специальные предложения для каждой категории клиентов, чтобы повысить их лояльность и удержание.
- 4. Развитие инфраструктуры:** Развитие пляжной инфраструктуры, обновление дорог и близость аэропорта (временно закрыт) способствуют привлечению туристов. Недостаток качественных объектов размещения 4-5* ограничивает привлечение более платежеспособной аудитории.
- 5. Государственная поддержка:** Программы субсидий и стимулирование внутреннего туризма (например, кэшбэк-программы) положительно влияют на загрузку отелей.
- 6. Экономические и геополитические факторы:** Уровень доходов населения напрямую влияет на возможность путешествий. Ограничения на зарубежные поездки усиливают интерес к внутреннему туризму.



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