

# Апарт-отели: особенности управления апарт-отелем в г. Сочи



*Имеретинский*  
КУРОРТНЫЙ РАЙОН

Курортный район  
«Имеретинский»





# Курортный район «Имеретинский»



Россия, Черноморское побережье, г. Сочи,  
Адлерский р-н, ул. Триумфальная, д. 10

Общая площадь земельного участка: 74,78 га  
Общая площадь зданий: 334 233 кв.м.





# Окружение

Олимпийский парк, Трасса Формулы 1, парк аттракционов «Сочи Парк», парк «Южные Культуры», яхтенная марина, орнитологический парк, крупнейший медиа-центр.







## Общая информация о курорте



### Транспортная доступность:

10 мин. до аэропорта Адлер-Сочи

25 мин. до центра города Сочи

40 мин. до горнолыжных курортов Красной Поляны

### Концепция проекта:

Высококачественный курорт европейского уровня на черноморском побережье России. Всесезонный курорт для постоянного проживания и краткосрочного отдыха за счет уникального климата, удобства транспортной доступности, развитой инфраструктуры и высококлассного сервиса.





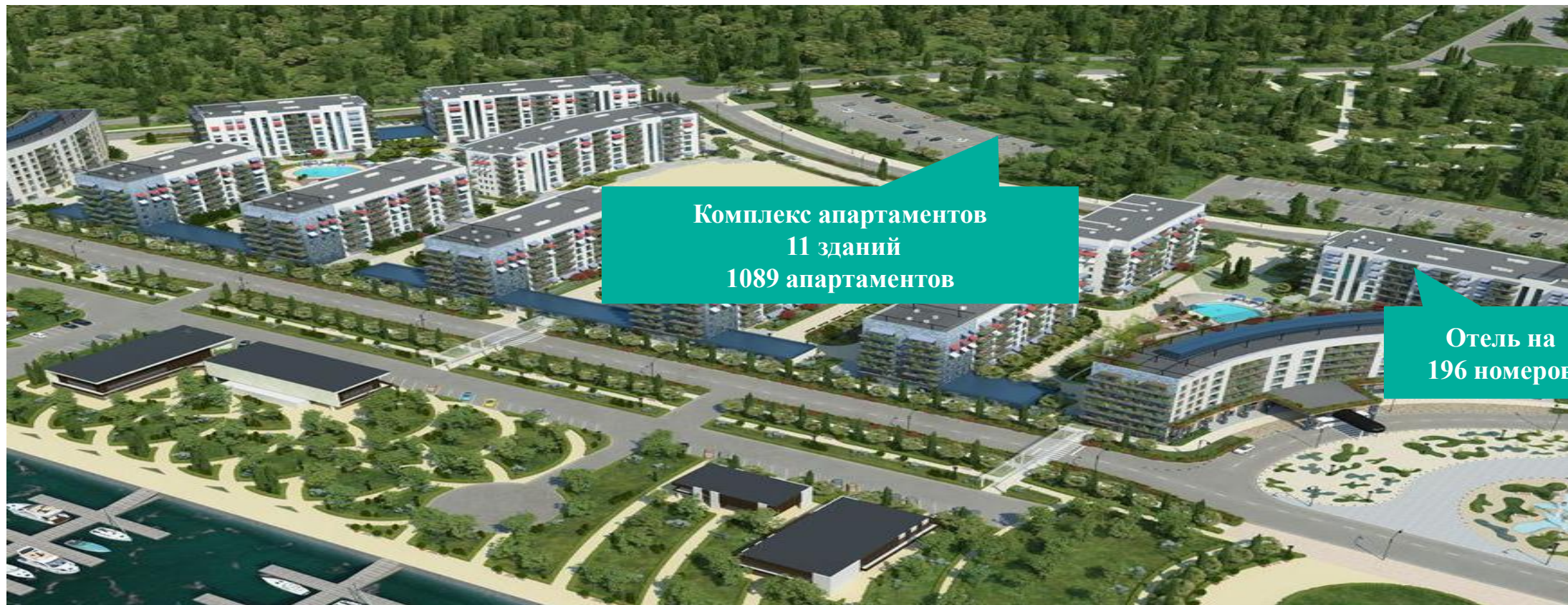
# Генеральный план

- Морской квартал
- Парковый квартал
- Заповедный квартал
- Прибрежный квартал





План-схема гостиничного комплекса  
«Имеретинский»  
Прибрежный квартал



Комплекс апартаментов  
11 зданий  
1089 апартаментов

Отель на  
196 номеров



## Комплекс апартаментов, для аренды

### **1089 апартаментов**

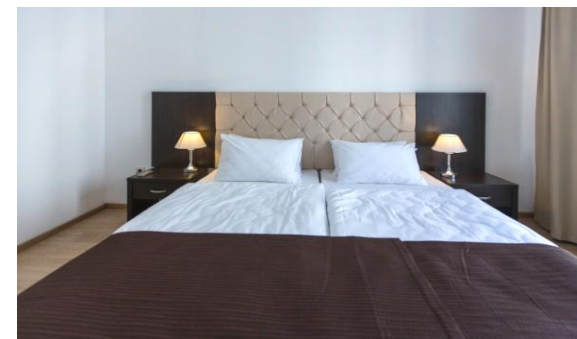
- **776 1-комнатных апартаментов** (от 26,46 кв.м.)
- **206 2х-комнатных апартаментов** (от 59,5 кв.м.)
- **97 3х-комнатных апартаментов** (от 94,7 кв.м.)
- **10 4х-комнатных апартаментов** (от 119 кв.м.)





## В апартаментах:

- Ванные комнаты
- Вся мебель и предметы интерьера высокого качества
- Два типа кроватей Twin и King size с индивидуальными светильниками
- Кресло и диван для отдыха
- Сейф
- Спутниковое телевидение
- Мини-бар
- Wi-Fi





## Факторы, влияющие на загрузку апарт-отелей в г. Сочи

### ❖ Предложение превышает спрос:

- Новые жилые комплексы
- Апарт-отели, огромный номерной фонд, построенный к Олимпиаде
- Развитие конкурентных курортов (Крым, Геленджик и т.д.)

### ❖ Сезонность:

- Лето: объекты размещения, расположенные не далеко от моря
- Зима: объекты размещения, расположенные в Красной поляне

### ❖ Необходимость добраться до объекта:

- Авиа, железнодорожный транспорт
- Авто транспорт для расстояния до 1500 км.

### ❖ Репутация курорта: «Сочи – дорого!»





## Апарт-отели г. Сочи:

№	Название	Кол-во апартаментов
<b>Имеретинская низменность</b>		
1	Курортный район Имеретинский	2 716
2	Азимут 3*	2 880
3	Бархатные сезоны	8 953
<b>Красная поляна</b>		
1	Апартаменты - Горки город	632
2	Апартаменты - Роза Хутор	394
<b>ИТОГО</b>		<b>15 575</b>





# Целевая аудитория

## Сегмент 1. Индивидуальный Туристический

- Гости - пары, семьи с детьми, бабушки с внуками
- Возраст - 35-60 лет
- Социальный статус – средний класс
- Цель поездки – отдых, культурно-познавательный туризм
- Срок пребывания – 7 -14 дней в период ежегодных отпусков, 2-3 дня – выходные / праздничные дни
- Фактор формирования спроса – цена, близость пляжа/достопримечательностей, развитая инфраструктура отеля (включая детские активности)
- Основные регионы прибытия – Москва и область, Санкт-Петербург и Северо-Западный регион, Краснодарский Край, Сочи, Ростов-на-Дону, Центральный и Поволжские регионы, Уральский регион



# Целевая аудитория

## Сегмент 2. Деловой туризм

- Гости - сотрудники высшего / среднего звена российских и иностранных компаний
- Возраст – 35-45 лет
- Цели поездки
  - Индивидуальные и деловые поездки с целью проведения встреч, участия в переговорах, выставках и конференциях
  - Деловые поездки с целью участия в конференциях, фестивалях и крупных спортивных событиях
  - Долгосрочное пребывание с целью работы в компаниях находящихся в Сочи
- Основные регионы прибытия – Москва и область, Санкт-Петербург и Северо-Западный регион, Краснодарский Край, Уральский регион





# Целевая аудитория

## Сегмент 3. Групповой туризм / MICE / спортивные группы

- **Гости** – рядовые сотрудники российских и иностранных компаний, предприниматели
- **Возраст** – 30-40 лет
- **Цели поездки**
  - инсентив-туры (поощрительные поездки, организуемые компаниями в целях поощрения сотрудников)
  - групповые деловые поездки с целью участия в конференциях, фестивалях и крупных спортивных событиях
- **Основные регионы прибытия** – Москва и область, Санкт-Петербург и Северо-Западный регион, Краснодарский Край, Уральский регион



# Каналы продаж

## **Прямые продажи:**

(постоянные клиенты,  
индивидуальные клиенты),

по средствам бронирования на:

- ✓ Сайте отеля,
- ✓ От стойки,
- ✓ По телефону,
- ✓ на сайтах on-line  
бронирования (booking.com,  
ostrovok.ru, expedia и т.д.)

## **Агентские продажи:**

(турагенты, туроператоры),  
по средствам бронирования на:

- ✓ По телефону,
- ✓ По электронной почте.

## **Корпоративные продажи:**

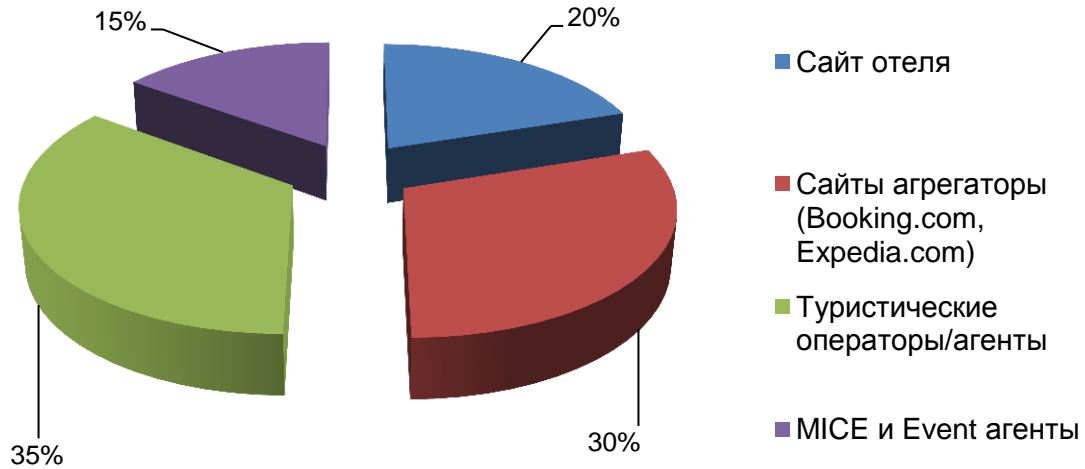
(сотрудники крупных  
компаний),  
по средствам бронирования на:

- ✓ По телефону,
- ✓ По электронной почте,
- ✓ на сайтах on-line  
бронирования (booking.com,  
ostrovok.ru, expedia и т.д.)

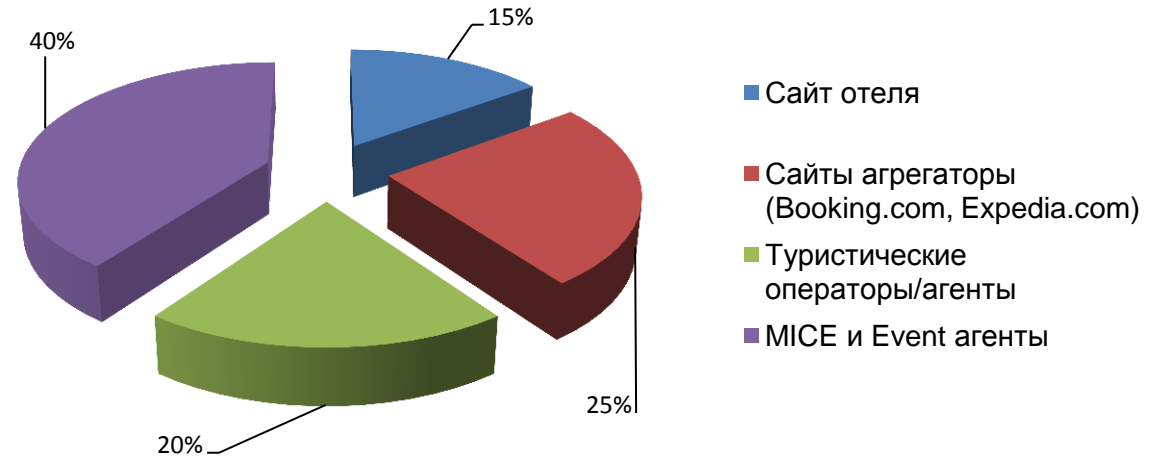


# Каналы продаж

## Каналы продаж сезон "ЛЕТО"



## Каналы программ сезон "ЗИМА"



## Предложения

- ❖ Долгосрочная аренда
- ❖ Специальные предложения, согласно событийного календаря, продолжительных выходных, детских каникул и т.д.
- ❖ Программы для корпоративных групп на семинары, конференции, корпоративные мероприятия
- ❖ Предложения на Week end
- ❖ Предложения со SPA программами и оздоровлением
- ❖ Специальные предложения для размещения групп спортсменов







Россия, г.Сочи, Имеретинская низменность,

•Гостиничный Комплекс "Айвазовский"4\*

•моб. +7 988-400-01-24 тел. 8 (862) 241-90-92 доб. 209-190

•[www.ayvazovskyhotel.com](http://www.ayvazovskyhotel.com)