

Лед тронулся

Мировые гостиничные сети двинулись в Восточную Сибирь.

2011 год, возможно, станет переломным для гостиничного бизнеса Восточной Сибири. Мировые сети присматривались к столице этого макрорегиона — Иркутску — давно, однако дальше осторожных переговоров и ни к чему не обязывающих соглашений о намерениях дело не двигалось. Ситуация резко изменилась этой осенью. В ноябре американский оператор Marriott International открыл в Иркутске гостиницу Courtyard by Marriott City Center.

Одновременно стало известно по крайней мере еще о трех проектах, заявленных другими крупными отелями. Варианты для размещения пятизвездочного отеля в центральной части Иркутска рассматривает группа Kempinski, с участком для строительства определилась международная сеть трехзвездочных отелей Ibis (входит в группу Accor). Не исключено, что Accor одновременно будет продвигать в Восточной Сибири и свой же бренд премиум-класса — Novotel. Как сообщили в администрации Иркутска, о планах строительства гостиницы заявляла и международная сеть Hyatt. Короче, налицо определенный бум в отрасли.

Целина непаханая

В настоящее время в Иркутске работают 64 гостиницы, но для размещения туристов можно использовать только 13 из них. Основные игроки на рынке гостиничных услуг перечислены на диаграмме. Остальные участники — это традиционные для всех городов ведомственные гостиницы, а также гостиничные квартиры, специализирующиеся на командированных работниках и самостоятельно путешествующих гражданах. Правда, четкой градации не существует: отели не сертифицированы по официальным категориям, так что оценивать их привлекательность приходится на глаз.

По оценке специалистов компании «Гранд Байкал», всего в Иркутске для полноценного размещения туристов используются 2 585 гостиничных номеров, в которых одновременно могут проживать 3 945 человек. Пиковая нагрузка на них приходится только во время проведения крупных мероприятий, таких как Байкальский экономический форум (с нынешнего года стал ежегодным, до этого проводился раз в два года). 70% туристов посещают Прибайкалье в летние месяцы, с октября по май в туристическом бизнесе наступает мертвый сезон. «Гостиничный бизнес Иркутска отличается ярко выраженной сезонностью, пик загрузки — летние месяцы. Номерной фонд большинства гостиниц не соответствует современным стандартам, — признает генеральный директор компании «Гранд Байкал» Антон Процентов. — Если говорить об оптимальном размере номерного фонда, то в высокий сезон примерно 500 мест современного уровня три-четыре звезды городу не хватает».

Генеральный директор ОАО «Гостиничный комплекс «Ангара» (самая большая гостиница Иркутска, 287 номеров на 455 мест, расположена в центре города) Валерий Островский более острожен: «Действительно, небольшая проблема с местами в Иркутске есть, но только в период проведения Байкальского экономического форума. Я думаю, что с открытием отеля сети Marriott этой проблемы не будет, даже останутся свободные номера». Но генеральный директор группы компаний «Фортуна» (партнер Accor по строительству Novotel) Михаил Замаратский считает, что сезонность крупных операторов не пугает: «Пиковые показатели летом позволяют гостиницам показывать уровень рентабельности, оправдывающий вход на наш рынок». Приход крупных гостиничных сетей Замаратский оценивает как положительный фактор: «С открытием Marriott у нас появился мировой оператор, и это приятно. Теперь гостиницы старого формата будут вынуждены конкурировать с сетями. В Иркутске же целина непаханая, конкуренции почти нет. Сети хотят занять свою нишу, чтобы впоследствии взять себе лучшие места на рынке».

Недорого и очень сердито

Говоря о региональном гостиничном бизнесе, мало посчитать количество номеров. Один из ключевых факторов — это уровень обслуживания. В Иркутске есть относительно небольшое количество отелей, которые ориентированы на деловых людей. Высокие, по региональным меркам, цены — свыше 3 500 рублей в сутки за одноместный номер и относительно высокое качество сервиса предлагают отели «Звезда»,

«БайкалБизнесЦентр», «Солнце». Именно в эту нишу «ворвался» в ноябре 2011 Courtyard by Marriott City Center, сюда же нацелилась и группа отелей Kempinski.

Предложение высокого уровня в региональном центре не всегда пользуется популярностью. В период важных экономических мероприятий высококлассные номера для VIP-гостей уходят как горячие пирожки, но в остальное время ими пользуются только звезды эстрады и молодожены. Основная часть гостиничного фонда (40%) — это отели туристического класса, со средним качеством предоставляемых услуг и ценами в пределах 2 500–3 000 рублей за сутки. Здесь в основном известные с советских времен гостиницы, с большими зданиями, прошедшими реконструкцию в нулевых: «Ангара», «Байкал Отель», а также «Дельта», «Европа» и «Глория».

Остальное — гостиничные квартиры частного сектора и мини-отели («Академическая», «Солнышконок», «Русь», «Ретро 1», «Орион» и «Санterra»), со стоимостью одноместного номера в сутки до 2 000 рублей, а также экономкласс, где зачастую о качестве услуг говорить не приходится. Изношенный номерной фонд и отсутствие элементарных удобств компенсируются привлекательной стоимостью размещения, и загрузка здесь более стабильная.

Кто-кто в теремочке живет?

Практически все новые проекты ориентированы на туристический поток, текущий, естественно, в сторону Байкала. Антон Процентов считает, что это правильно: «Город мог бы существенно увеличить поток туристов, приезжающих на Байкал, что, в свою очередь, придало бы импульс новым крупным проектам в гостиничной отрасли. Но здесь главным барьером являются высокие транспортные издержки». «Возможна нормальная загрузка в пиковый сезон, остается вопрос, что делать зимой. Впрочем, при грамотном управлении отелем риски низкого сезона можно минимизировать», — добавляет Процентов.

В агентстве по туризму Иркутской области полагают, что среднегодовую заполняемость гостиниц в Иркутской области реально увеличить с 20–40% до 50%. По данным агентства, в первом полугодии 2011 года регион посетили 354,4 тыс. человек, из них 17,5 тыс. — иностранцы. Общий показатель посещаемости вырос на 4% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Всего же, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области и Управления Федеральной миграционной службы России, в 2010 году область посетили 744,6 тыс. туристов, в том числе 49,5 тыс. иностранцев. Эта цифра не без доли лукавства: несомненно, какую-то часть из «туристов» составляют граждане Китая и стран Средней Азии, въехавшие в регион по туристическим визам.

В области реализуется программа «Развитие въездного и внутреннего туризма в Иркутской области на 2011–2016 годы», которая предусматривает создание на территории региона пяти туристских кластеров в Иркутском, Ольхонском, Слюдянском районах, а также в Братске и Усть-Ордынском Бурятском округе. Вопрос лишь в том, увеличит ли эта программа нагрузку на гостиничный комплекс Иркутска? «Даже в высокий сезон в этом году загрузка была в среднем за май — 40 процентов, июнь — 48, июль — 55, август — 57, и только в сентябре — 61 процента, но это БЭФ, — говорит Валерий Островский. — Загрузка на этажах с менее комфортабельными номерами всегда выше. И она не обязательно вырастет в будущем: например, в случае реализации проекта особой экономической зоны в Байкальске планируется строительство четырех-, пятизвездочных отелей. Туристы и отдыхающие будут напрямую останавливаться там».

Проиграет тот, кто не будет инвестировать...

Получение «входного билета» на иркутский рынок длится довольно долго. Одиссея Marriott продолжалась почти пять лет: место под отель было выбрано еще в конце 2006 года. Первоначально строительство планировала нижегородская компания ООО «Отель Сервис», потом Marriott International незаметно сменил партнера на основного акционера АКБ «Трансстройбанк» Петра Читипаховяна, контролирующего 85,22% акций.

Инициатива может исходить и от местных бизнес-групп, но это едва ли ускорит процесс. С 2007 года иркутская группа компаний «Фортуна» (контролирует десять торговых центров, туркомпанию «Фортуна турс & трэвел» и несколько более мелких предприятий) подбирала оператора для своего проекта гостинично-развлекательного комплекса «Пионер». Девелопер провел переговоры с Inter Continental Hotels Group (гостиницы Holiday Inn), Hilton и Kempinski, но наиболее интересным оказалось предложение от Accor Group. В 2008 году было заявлено, что французская сторона начала проектирование отеля. Финансирование планировалось осуществлять за счет собственных средств и привлеченных ресурсов (70%). Финансовый кризис скорректировал сроки реализации проекта, однако, по словам Михаила Замаратского, сейчас партнеры вновь находятся в активной фазе переговоров: «Мы продолжаем формирование земельного участка, занимаемся

расселением жилья, ведем переговоры с собственниками. Я думаю, что на это еще уйдет примерно год, хотя две трети участка уже снесены и подготовлены к строительству».

По словам Замаратского, еще на первой стадии переговоров были определены ориентировочная ценовая политика и бизнес-план: «У нас были интересные предложения от Kempinski, однако решили, что пять звезд для Иркутска не так рентабельны, как четыре, поэтому остановились на Accor и их бренде Novotel. Я знаю, что они параллельно намерены самостоятельно строить в Иркутске и трехзвездочный Ibis. Что же, это их «коронный» формат, но, как они будут выживать рядом с Marriott, не представляю».

Планы на будущее имеются и у гостиничного комплекса «Ангара». «У нас есть эскизный проект строительства 12-этажного отеля, с поэтажной планировкой и бизнес-план. Идет поиск инвесторов как с нашей стороны, так и со стороны итальянских проектировщиков — делится планами Валерий Островский. — Дополнительный номерной фонд будет небольшим, в основном люксы и апартаменты. Зато будет несколько конференц-залов, ресторанов, бассейн, офисные помещения, фитнес-зал и подземная автостоянка. Весь комплекс услуг, соответствующий уровню пятизвездочного отеля».

«Постоянное совершенствование — это ключевой фактор успеха для любого отельера. И в этом случае неважно, идет речь о мировой отельной сети или о семейной мини-гостинице, — резюмирует Антон Процентов. — Проиграет тот, кто не будет готов инвестировать в профессиональное, грамотное обновление своего отеля». Создается впечатление, что в следующие пять-десять лет в Прибайкалье развернется отчаянная конкурентная борьба между местными игроками и мировыми гостиничными тузами. Как обычно, в ней будут проигравшие и победители, но в итоге выиграет потребитель.

Автор: Дмитрий Люстрицкий © Эксперт ЭКОНОМИКА, БАЙКАЛ 👁 2287 24.11.2011, 00:50 📄 277

URL: <https://babr24.com/?ADE=99978> Bytes: 10616 / 10580 [Версия для печати](#)

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)