

Прощай, «Интурист», здравствуй, Marriott

Гостиничный рынок в последние годы претерпевает значительные перемены. Особенно это заметно в Москве, где в самом центре на месте старых советских гостиниц строятся новые отели, отвечающие требованиям даже очень взыскательных клиентов.

И все же, несмотря на привлекательность столичного рынка, все больше инвесторов обращают свои взоры на восток страны. Идет строительство гостиниц в Новосибирске, Красноярске. Иркутск тоже не остается в стороне, хотя местный гостиничный рынок имеет некоторые специфические черты.

ТЕНДЕНЦИИ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА

Агентство DISCOVERY Research Group в мае 2007 года завершило исследование рынка гостиничных услуг в России. По полученной информации, объем российского гостиничного бизнеса составляет порядка двух миллиардов долларов, причем половина данной суммы приходится на Москву. Годовой рост объема рынка колеблется в диапазоне от 20 до 25 процентов. В 2006 году на российском рынке работали не менее четырех тысяч гостиниц, включая санатории и пансионаты. Их номерной фонд составил более 410 тысяч мест, из них почти 72,5 тысячи в Москве.

Хотя развитие гостиничного бизнеса отмечено практически во всех регионах страны, но наиболее привлекательными в плане строительства и реконструкции гостиниц являются обе столицы и Краснодарский край. Последний стал интересен в связи с проведением в Сочи Олимпиады-2014.

Первое место по объемам прироста, в среднем на 20 процентов в год, занимает гостиничный рынок Москвы. В основном это происходит за счет увеличения числа отелей высокого сегмента – четырех и пяти звезд. Исследование показало, что в настоящее время Златоглавая является самым дорогим городом в мире по уровню цен на номера элитной категории. В связи с тем, что сроки окупаемости таких отелей гораздо меньше, инвесторы охотно вкладывают средства в этот сегмент.

Самыми востребованными остаются трехзвездные отели, дефицит которых ощущается во всех крупных городах России. Основным направлением гостиничного бизнеса в обозримой перспективе эксперты считают сегмент малых отелей. Это придорожные мини-гостиницы, апарт-отели (гостиничные номера большей площади для длительного проживания с дополнительным обслуживанием) и частный сектор гостиничного бизнеса.

Кроме того, отчетливо прослеживается рост интереса международных гостиничных операторов к быстро растущему российскому гостиничному рынку. Именно с увеличением присутствия зарубежных игроков связывается будущее гостиничной отрасли в нашей стране.

Рынок Иркутска в последние годы тоже претерпевает определенные изменения. В городе строятся новые отели. Гостиницы, возведенные еще в советское время, реконструируются. Ожидается приход на местный рынок и крупных западных сетевых компаний. И все же общее состояние гостиничной инфраструктуры Иркутска оценивается как посредственное. По мнению туроператоров, это является одним из серьезных факторов, сдерживающих развитие туризма в регионе.

Значительный импульс местному гостиничному бизнесу и туристической отрасли был дан в 90-е годы прошлого века югославским менеджментом. Под его руководством был возведен Байкалбизнесцентр, а также первый в регионе отель европейского уровня «Солнце», ставший традиционным местом размещения VIP-гостей. До этого момента в городе работали всего несколько гостиниц, построенных еще в советское время и не отличавшихся высоким уровнем сервиса.

— Общеизвестно, что до войны и распада Югославия была страной, получавшей значительный доход от туристической индустрии. Югославы знают законы гостеприимства и умеют обслуживать гостей. Они привнесли новое видение гостиничного бизнеса, показали нам, каким должен быть качественный сервис, — говорит управляющая бизнес-отелем «Дельта», специалист по классификации гостиниц и других средств размещения

Екатерина ПРОЦЕНТОВА.

По данным агентства по туризму Иркутской области, на начало 2008 года в регионе действует 212 гостиниц, в том числе в самом Иркутске – 67, с номерным фондом более трех с половиной тысяч мест. Преобладают гостиницы старого советского образца, их около 52 процентов. А полностью реконструированных отелей не более восьми процентов.

– Преодолеть сложившуюся негативную ситуацию можно только путем серьезных инвестиционных вложений в гостиничную индустрию, – подчеркивает руководитель агентства по туризму Иркутской области Ирина РЮТИНА. – Сейчас реконструкция одного квадратного метра гостиничного номера в среднем обходится в 250 долларов (в некоторых гостиницах города эта цифра доходит до 800 долларов), а ресторана, без которого не обойтись ни одной достойной гостинице, – не менее 500 долларов.

Далеко не все владельцы гостиниц готовы к таким большим тратам. К тому же сохраняется стабильный спрос на существующие немодернизированные номера, и у собственников нет особой необходимости прилагать усилия, дабы их отели соответствовали европейскому уровню.

– На данный момент можно считать, что турпоток между гостиницами города в основном поделен, – отмечает исполнительный директор ЗАО «Байкал-Отель» Анастасия ЗОТОВА. – Это произошло исторически за достаточно долгий период выстраивания отношений между иркутскими предприятиями и их иногородними и иностранными партнерами. Поэтому фактически конкуренция идет лишь на поле «неорганизованных» туристов, командированных, корпоративных клиентов.

ФАЛЬШИВЫЕ ЗВЕЗДЫ

Важной особенностью иркутского рынка является высокая сезонность. Помимо общероссийских двух «мертвых» недель в начале января и начале мая, когда гостиницы в городе стоят практически пустые, наполняемость отелей зависит от туристического сезона. Основной поток отдыхающих наблюдается с июня по сентябрь. В этот период цены в иркутских гостиницах повышаются и возникает острая нехватка номеров среднего класса.

Данные по среднегодовой наполняемости весьма разнятся. Так, по словам Анастасии Зотовой, среднегодовая загрузка «Байкал-Отеля» составляет 45 процентов, а в высокий сезон – 80–90 процентов:

– Это соответствует среднему уровню других иркутских гостиниц и является рентабельным. Судите сами, в той же Европе нормальной среднегодовой загрузкой являются 40–60 процентов.

Станислав ЛЕНИК, директор ООО «Байкальская виза», в которое входят гостиницы «Европа», «Звезда», «Глория», «Виктория», с гордостью подчеркивает:

– Сейчас средняя наполняемость наших гостиниц составляет 65 процентов. Такой высокий показатель наблюдается последние два года. Я связываю это и с агрессивной маркетинговой политикой нашей компании, и с усилением интереса к региону, что привело к увеличению потока бизнес-туристов.

Но такие цифры вызывают сомнение у туроператоров. По наблюдениям Вадима КОПЫЛОВА, генерального директора компании Green Express, «несмотря на увеличение летнего туристического потока и делового туризма, который не зависит от сезонности, среднегодовая загрузка местных отелей колеблется в пределах 40–45 процентов».

Для сравнения, среднегодовая загрузка отелей в Москве составляет 70–80 процентов, а в регионах – 50–60 процентов (данные DISCOVERY Research Group).

В настоящее время в Иркутске широко представлены гостиницы уровня три звезды, именно они востребованы. Но назрела потребность в отелях класса четырех-пяти звезд. Хотя их наполняемость, по мнению экспертов, все еще под вопросом. Такие отели строятся либо в курортных городах, либо в городах-миллионниках, где высока деловая активность. Похвастать 90-процентной наполняемостью такого рода гостиниц может разве что Москва.

– Последние три года в Иркутской области наблюдается переориентация на внутренних туристов, – говорит Вадим Копылов. – Причем бюджетные туристы от нас отсечены дороговизной проезда до Байкала. Состоятельным же россиянам надоели Кипр, Турция, Греция. Зимой они по-прежнему ездят в Таиланд, а летом путешествуют по России, предпочитая останавливаться в гостиницах на три, а то и на четыре звезды.

Иркутск становится посещаемым городом, растёт спрос на гостиницы для крупных бизнесменов и высоких гостей. В этой связи в настоящее время несколько инвесторов ведут разработки проектов строительства четырехзвездных отелей. Среди них как региональные игроки, так и представители крупных западных гостиничных сетей.

Интересный проект реализует группа компаний «Материк», строящая деловой центр SAYEN. Его сердцем должна стать пятизвездная гостиница на 27 номеров, открытие которой запланировано на начало августа.

— У нашего региона есть давние экономические связи с Китаем, Кореей, Японией. Мы видим перспективу в деловом туризме, в укреплении отношений с Востоком, — прокомментировал руководитель проекта Андрей ШАПОВАЛОВ. — Идея строительства элитного отеля возникла давно, а два года назад пришло понимание, что одной гостиницы будет недостаточно. Нужен комплекс, включающий в себя еще и конференц-залы, рестораны, бары.

Сумма инвестиций в проект не разглашается. А срок окупаемости установлен в соответствии с мировой практикой — порядка семи лет. Зато еще до открытия гостиницы предполагается пройти государственную аттестацию на категорию «пять звезд».

К слову, еще ни одна из иркутских гостиниц не подтверждала свою категоричность. А заявленные три или четыре звезды далеко не всегда соответствуют требованиям, прописанным в Государственной системе классификации гостиниц и других средств размещения (принята 21 июля 2005 года). В данной системе классификации четко обозначено, что должен включать в себя отель той или иной категории. Но прохождение классификации не является обязательным и остается на усмотрение владельца.

Именно поэтому, несмотря на прошедшие два с половиной года с момента утверждения российских стандартов «звездности» отелей, только четыре процента российских гостиниц подтвердили свою категорию. Пока нет понимания, зачем нужно подтверждать категорию, если гостиница и так приносит прибыль. Для сравнения, в Западной Европе 90 процентов отелей имеют подтвержденное число звезд по своим национальным системам сертификации.

— Российская классификация выработана по аналогу европейской, она достаточно жесткая, — считает Вадим Копылов. — Большинство иркутских гостиничных объектов невозможно привести в соответствие с этой классификацией: одни строились в советское время с учетом тех представлений об уровне необходимого комфорта, другие возводились с целью максимально быстро начать извлекать прибыль без ориентации на западные образцы. Основная проблема для тех и других — несоответствие гостиничных номеров площади, установленной классификацией. Выход видится в строительстве новых отелей. Старые же не переделать, или они очень сильно потеряют в звездах. И тогда им при заявленном высоком уровне цен на номера придется не сладко.

В то же время несоответствие иркутских гостиниц нормам классификации не является особым минусом в глазах туристов. Во многом это связано с тем, что потребителем все оценивается по старинке, на глазок. Он сравнивает обстановку и степень комфорта с местами, где ему довелось побывать: с отелями Турции, Таиланда, Китая. И не все иркутские отели при подобном сравнении проигрывают, особенно в плане обстановки. Туристы чаще жалуются не на отсутствие в номере дополнительных осветительных приборов или предметов мебели, которые должны быть в номере люкс, а на уровень обслуживания.

ЧТО СУЛИТ ОСОБАЯ ЗОНА?

В последнее время много разговоров ведется вокруг создания на Байкале особой экономической зоны туристско-рекреационного типа. В случае успешной реализации данного проекта Большое Голоустное обещает стать настоящим туристическим Эльдorado. Но представители иркутского туристического и гостиничного бизнеса не ждут чудес от ОЭЗ.

— Я не думаю, что нахлынет поток туристов в связи с созданием особой зоны на Байкале. Это будет лишь одна из семи зон по стране. И не факт, что самая лучшая и комфортная для массового отдыха, — полагает Вадим Копылов. — Спешка при разработке проекта, тем более при его реализации в таком уникальном регионе, как Байкал, опасна. Нужно все рассчитать, проверить, изучить спрос, а не рубить с плеча. Ошибки могут быть непоправимы для экосистемы озера.

С ним солидарна Екатерина Процентова:

— Не стоит ждать мгновенных результатов от создания ОЭЗ. Она покажет свою эффективность лет через

пять-семь. ОЭЗ действительно подтолкнет и активизирует приток инвестиций на Байкал, но только в район особой зоны. А хотелось бы, чтоб инвесторы пришли и в наш город, и на Байкал в целом. Значительную роль должно играть создание положительного имиджа отдыха на Байкале. Неплохо было бы получить имиджевую поддержку от федерального центра, такую, как, например, у курортов Краснодарского края.

По предварительным расчетам, проведенным агентством по туризму Иркутской области, к 2026 году для размещения приезжих потребуется построить 48 гостиниц и 510 коттеджей общей вместимостью 19 тысяч мест. Исходя из прогнозируемой структуры прибытий как российских, так и иностранных гостей наибольшее количество средств размещения должны будут составить трехзвездные гостиницы и коттеджи. Общий объем инвестиций на протяжении 2008–2020 годов должен составить восемь миллиардов рублей.

Пока же инвесторы заходят на иркутский гостиничный рынок неохотно. Проблема в сроках окупаемости. Заявленные сроки составляют шесть-восемь лет, а реальные могут быть до десяти. Сейчас в Иркутске девелопмент в жилищном строительстве выглядит более привлекательным и по вложениям, и по окупаемости. Поэтому гостиничный рынок остается не в фаворе.

Помимо этого, нарекания вызывает плохое состояние городской инфраструктуры, констатирует Екатерина Процентова:

– Визитной карточкой Иркутска являются деревянные дома, расположенные в центре города. Большинство из них находится в аварийном состоянии. Добавьте к этому отсутствие центрального отопления и канализации, и как следствие открытые на всеобщее обозрение контейнерные площадки для мусора и деревянные туалеты прошлого века. А еще узкие улицы, которые плохо убираются. Если четырех-пятизвездная гостиница будет выходить фасадом на подобный пейзаж, это не добавит ей клиентуры.

ИРКУТСК В ЗАПАДНЫХ СЕТЯХ

И все же, несмотря на такую нелицеприятную картину, к Иркутску проявили интерес две крупные западные гостиничные сети.

В декабре 2006 года компания ООО «Отель Сервис», представляющая интересы американской гостиничной сети Marriott International, взяла в аренду на три года участок перед старым ангарским мостом между улицами Чкалова, Гаврилова и Богдада. Этому событию предшествовали длительные переговоры с администрацией города Иркутска. Судя из письма, отправленного в городскую администрацию, потенциальных инвесторов смущало, что «земельный участок не отвечает стандартам гостиницы высокого качества обслуживания. Его сложная конфигурация из-за незавершенного отселения из ветхих строений с учетом ограничения по высоте здания не позволяет создать архитектурно привлекательный объект недвижимости, каким должна быть гостиница». Кроме этого, удивил и размер арендной платы, завышенный, по мнению специалистов компании «Отель Сервис», в несколько раз и сопоставимый с суммой за аренду участка в центре Санкт-Петербурга в непосредственной близости от Исаакиевского собора.

И все же стороны сумели договориться. В настоящий момент ведутся проектные работы и согласительные процедуры по строительству. Хотя председатель комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска Евгений ХАРИТОНОВ на пресс-конференции в феврале этого года заявил:

– Строительная площадка была сдана в аренду на три года. Если по истечении этого времени (декабрь 2009. – Ред.) строительство не начнется, то земля будет изыматься.

Другой пример создания отеля под западной маркой обещает продемонстрировать группа компаний «Фортуна». Для строительства в центре Иркутска на улице Карла Маркса гостинично-развлекательного комплекса «Пионер» (район бывшего одноименного кинотеатра) будет привлечена французская компания Accor Group. По предварительным оценкам, возведение данного объекта обойдется в 58 миллионов долларов. «Фортуна» планирует инвестировать в проект 30 процентов собственных средств и 70 – привлеченных. Пока не решено, какого ранга гостиница будет построена – три или четыре звезды, не определено и точное количество номеров в будущем отеле, предположительно от 150 до 200.

ГК «Фортуна» решила опробовать международную практику привлечения профессионалов для внешнего управления гостиницей в надежде на существенное повышение доходности отеля. Accor Group, становясь оператором гостиничного комплекса, обеспечит его функционирование в соответствии с европейскими стандартами, а также подключение к международным сетям бронирования. В то же время Accor в качестве управляющей компании не несет никаких эксплуатационных расходов (их компенсирует владелец), а вознаграждение за услуги составляет значительную сумму (по неофициальным данным, до 25 процентов от

чистой прибыли гостиницы).

Но бренд того стоит. Так, по данным исследования DISCOVERY Research Group, в Москве уже сформировался гостиничный рынок и конкуренция перешла на уровень торговых марок. Для региональных же рынков сам факт наличия международного оператора выделяет объект из ряда аналогичных.

– Иркутский гостиничный рынок поделен, и втиснуться в него сложно, – говорит Вадим Копылов. – Западные бренды выиграют за счет громких имен, но многое зависит и от того, смогут ли они установить конкурентную цену. Открытым остается и вопрос с персоналом. Смогут ли они набрать штат профессиональных специалистов при том кадровом голоде, который есть сейчас.

По мнению Екатерины Процентовой, приход западных гостиничных сетей создаст реальную конкуренцию на иркутском рынке. Заставит местных операторов повышать качество обслуживания, а собственников отелей – вкладывать деньги в реконструкцию. От чего в конечном счете выиграют гости столицы Приангарья.

АЛЕНА САБИРОВА

Весь номер "Иркутской губернии" можно прочитать здесь: <https://rubabr.com/ig/40.pdf>

Автор: Артур Скальский © Babr24.com ИРКУТСК, БАЙКАЛ 👁 3041 18.03.2008, 14:12 📌 218

URL: <https://babr24.com/?ADE=44189> Bytes: 17816 / 17748 Версия для печати

👍 Пореккомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читай те 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: eqquatoria@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](#)