

экономика региона

Избыточное размещение

Конкуренция на новосибирском гостиничном рынке обострилась до предела, заявляют отельеры. Рост качественных предложений при падающем в кризис спросе заставляет бизнес снижать цены на услуги средств размещения. В результате за последние три года срок окупаемости проектов в гостиничном девелопменте в среднем увеличился вдвое — с 10 до 20 лет. Тем временем новосибирский рынок готовится принять еще один качественный объект гостеприимства.

— конкуренты —

Время классных отелей

Гостиничный рынок Новосибирска переживает глубокий кризис перепроизводства, убежден генеральный директор трехзвездочного отеля River Park Олег Торопкин. «Сила давления предложения на нашем рынке очень высока», — подчеркивает отельер. На протяжении последних 10 лет мегаполис чуть ли не ежегодно прирастал качественным номерным фондом. Если в 2007 году в Новосибирске не было ни одной гостиницы уровня выше трех звезд, то сегодня система интернет-бронирования отелей Booking.com предлагает туристам номера в 13 четырехзвездочных гостиницах и одной пятизвездочной.

● По информации 2ГИС, в Новосибирске работают около 175 средств размещения. В большинстве своем это мини- и ведомственные гостиницы. Основное количество номеров (2 550) приходится на 11 самых крупных отелей. Это «Маршинск парк отель Новосибирск» (четыре звезды, 430 номеров), River Park (три звезды, 316), Gorskij city hotel (три звезды, 268), «Azimut отель Сибирь» (три звезды, 259), Domina Hotel Novosibirsk (четыре звезды, 218), SkyExpo (три звезды, 199), гостиница «Центральная» (три звезды, 197), DoubleTree by Hilton (четыре звезды, 188), Marriott (пять звезд, 175), Park Inn by Radisson (четыре звезды, 150) и Skyport Hotel (четыре звезды, 149). Львиную долю спроса на номерной фонд Новосибирска формирует деловой туризм.

Особенно заметно конкуренция между гостиницами ужесточилась в последние два года, после выхода на рынок Marriott, первого в Новосибирске пятизвездочного предложения, и двух четырехзвездочных отелей международных брендов — Park Inn by Radisson и Domina Hotel. Официальное открытие последнего состоялось в июне текущего года. По данным руководителя компании Nazarov & Partners Александра Назарова, Marriott и Hilton — одни из самых востребованных в городе. Заполняемость этих отелей близка к 75% при средней по городу 40–45%. В 2008 году средняя заполняемость наиболее популярных объектов рынка составляла 70%.

Высокий спрос на услуги люксового Marriott Олег Торопкин склонен объяснять экономическим кризисом в стране. «Мы наблюдаем очень любопытную тенденцию. Во время кризиса, особенно затяжного, прекращаются приезды иногородних специалистов. Например, монтажников технологических линий, инженеров-консультантов, аудиторов, финансистов и т. д. На рынке затишье, почти никто нигде не инвестирует, монтировать нечего, и на консультантах предприниматели предпочитают сегодня экономить. Зато многократно возросло число визитов владельцев бизнеса. Растет

объем сделок слияния-поглощения, встреч и переговоров кредиторов и т. п. Собственники компаний, как правило, выбирают пять звезд», — подчеркивает господин Торопкин. Больше всего, по его мнению, в нынешних условиях теряют гостиницы класса «три звезды». В 2015 году спрос на номерной фонд в городе упал на 1,5%, предложение выросло на 10%, за семь месяцев 2016 года спрос сократился еще на 6%, указывает собственник River Park.

«Наши ожидания от первых месяцев активности на новосибирском рынке вполне совпали с реальностью», — говорит региональный директор по маркетингу девелоперского холдинга Domina в России Наталия Белякова. — Текущая загрузка отеля соответствует прогнозным показателям первого года работы. На оптимальную доходность новый отель, как правило, выходит на третий год работы. Полагаю, мы не станем исключением». Ранее глава компании Domina Эрнесто Преатони заявлял, что на четвертый год работы, то есть в 2019 году, гостиница достигнет уровня заполняемости в 55–60%.

«У отелей Domina и Park Inn by Radisson ситуация пока не блестящая, поскольку и экономический кризис, и летний спад спроса, и выход в сегмент, в котором уже есть сильные игроки, — все это сейчас ухудшает их позиции. Однако осенняя ситуация может начать выправляться», — считает директор компании RID Analytics Елена Ермолаева. Уровень заполняемости отелей Park Inn by Radisson и Domina эксперты оценили в 25–30%.

Добровольный провал

Низкая заполняемость номерного фонда при растущей конкуренции побуждает отельеров к снижению цен на услуги размещения. «Парадокс гостиничного рынка Новосибирска заключается в том, что при слове „кризис“ игроки тут же начинают падать в ценах», — рассказывает Олег Торопкин. — Еще ничего не произошло, ничто не предвещало беды, а бизнес уже начинает сам себя пожирать. Большинство проблем участников рынка имеют из-за слабой психики». Если в 2008 году средняя цена стандартного двухместного номера в сутки в городе была 4,7 тыс. руб., в 2013 году — 3,8 тыс. руб., то сейчас около 3,5 тыс. руб., констатирует господин Торопкин. «Средняя цена одноместного номера „стандарт“ в гостиницах Новосибирска (без учета хостелов) в июле составила 2,3 тыс. руб. в сутки, номера высокой категории 4,8 тыс. руб.», — со своей стороны отмечает Елена Ермолаева. При этом предложение для корпоративных клиентов, как правило, в 1,5–2 раза ниже.

По оценке экспертов, с начала 2014 года среднее падение стоимости номерного фонда (с учетом инфляции) в гостиницах составило око-



В упорчении позиций новых отелей на высококонкурентном гостиничном рынке Новосибирска не последнюю роль играет низкая цена предложения, считают эксперты

ло 25%. «В 2016 году многие крупные игроки снизили тарифы для гостей, и наш отель не стал исключением», — говорит менеджер по маркетингу и рекламе «Azimut отель Сибирь» Дарья Зимина. — Сегодня гостиница демонстрирует устойчивую заполняемость: в выходные дни загрузка на среднем уровне, а в будни превышает средние показатели. Нам удалось привлечь новые сегменты рынка и расширить круг своих гостей. Активно осваиваем рынок Азии, за летний период приняли около 2 тыс. китайских туристов».

По словам экспертов, новые игроки нередко идут на демпинг. «Установление низких цен позволяет перетянуть к себе клиентов. Например, номера в Domina дешевле, чем в Hilton. Думаю, что это не случайность», — говорит Елена Ермолаева. «С открытием Domina нас все чаще приглашают на мероприятия именно в эту гостиницу. Раньше приглашали в Marriott, а до этого в Hilton. Понятно, что в Domina новые залы и, вероятно, демпинг», — отмечает Александр Назаров.

«По итогам 2015 года операционная рентабельность на нашем рынке составила около 35%, а рентабельность на капитал — всего 2%», — посоветовал Олег Торопкин, чей отель сегодня загружен на 50%. По его словам, при расчете технико-экономического обоснования любого гостиничного проекта применяется следующий подход: прибыль должна покрывать инвестиции не более чем за 12 лет при средней загрузке отеля

на 50%. Большая удача, если получается отбить вложения быстрее. Если срок окупаемости больше 12 лет — проект теряет смысл. «Это говорит о том, что девелоперские проекты на гостиничном рынке сегодня априори убыточны», — заключает собственник River Park. — Когда пару лет назад владелец здания гостиницы Marriott Александр Бойко заявлял СМИ, что строительство этого отеля — это социальный проект, он несколько не лукавил. При существующих ценах окупить проект стоимостью 1,3 млрд руб. нереально». Президенту Marriott три года назад, Александр Бойко заявлял, что стоимость стандартного номера в Marriott будет \$200. Такая экономика должна была позволить окупить проект за 17–20 лет. Сегодня стоимость номера в этом отеле составляет около \$130.

Если до кризиса расчетная окупаемость отеля Domina была 10 лет, то сегодня, по оценке Эрнесто Преатони, срок возврата инвестиций увеличился вдвое. «Мы будем счастливы, если нам удастся вернуть вложения в течение 20 лет», — подчеркнул он.

Падение рентабельности вынуждает предпринимателей отказываться от неликвидных объектов. По словам Александра Назарова, на продажу в Новосибирске выставлено порядка 15 мини-отелей. Среди них — «55 широта» (три звезды, 50 номеров), «Аванта» (четыре звезды, 46 номеров) и «Метелица» (четыре звезды, 34 номера).

«Среди нас пессимистов нет»

Стоимость номеров в новосибирских гостиницах продолжит снижаться, уверен Олег Торопкин. «В горизонте двух-трех лет я не вижу, что может изменить ситуацию, например увеличить турпоток в Но-

восибирск», — говорит бизнесмен. Елена Ермолаева более оптимистична: «В ближайшие годы спрос на гостиничные услуги будет зависеть от экономики. Будет ли Новосибирск развиваться как логистический узел, какие предприятия разместят здесь свои производства и офисы. Некоторый спрос есть и со стороны жителей сибирских городов и сел на развлекательную составляющую. Открытие таких объектов, как дельфинарий, аквапарк, новый Ледовый дворец, в дополнение к уже существующим зоопарку, ТЦ «Мега» и другим крупным торгово-развлекательным комплексам формирует потоки внутреннего туризма».

«В создавшихся условиях смогут выжить те гостиницы, которые сумеют найти золотую середину между высоким качеством, разумными ценами и уникальностью услуг, при этом не в ущерб доходам отеля», — считает Александр Назаров. В лучшей ситуации окажутся новые отели известных брендов. «У каждого человека есть желание жить в более новом, более свежем, более современном отеле, тем более если расположен он в центре города», — констатирует эксперт. «Международный бренд работает, от этого нигде не денешься. Для иностранца отеля Marriott, Park Inn, Hilton — это знак качества. И он скорее сделает выбор в их пользу, чем выберет региональный бренд, название которого ему ни о чем не говорит», — соглашается Олег Торопкин.

Между тем на рынок готовится выйти еще одна крупная четырехзвездочная гостиница — «Миротель» (112 номеров). «Одним из своих преимуществ мы считаем расположение в центре деловой жизни левой бережной части города, рядом с ме-

тро, бизнес- и торговыми центрами, а также нахождение на пути от аэропорта. В плане расположения количество конкурентов минимально», — рассказал „Б“ директор ООО «Миротель» Илья Гельман.

Кризис и резкие изменения курсов валют пришлось на середину строительства «Миротеля», компания была вынуждена корректировать планы и привлекать к новым ценам. «Тогда у нас в команде появилась фраза: „Среди нас пессимистов нет“. С тем же настроением мы запускаем отель в декабре 2016 года, а первые клиенты появятся в ноябре», — говорит господин Гельман.

В перспективе трех—пяти лет участники рынка не исключают открытия в Новосибирске новых отелей. «Уверен, будут развиваться загородные форматы. При этом лидеры рынка, лучшие пять—семь отелей, всегда будут чувствовать себя хорошо. Несетевым отелям, кстати, в этом плане легче маневрировать бюджетом и себестоимостью», — подчеркнул Илья Гельман. Дарья Зимина уверена, что в ближайшие годы наиболее востребованными окажутся отели, работающие в среднем ценовом сегменте.

Александр Назаров считает, что рынок был бы рад появлению еще одной пятизвездочной гостиницы. «Если найдет инвестор, который построит полноценный пятизвездочный отель по современной технологии, по лучшим мировым стандартам, то он однозначно будет востребован. Пока, увы, зачастую гостиничные проекты в Новосибирске не блещут интересными архитектурными и дизайнерскими решениями. Никто не работает на опережение, все строят „коробки“, которые тут же устаревают», — посоветовал эксперт.

Михаил Кичанов

Коммерсантъ® в лучших местах Сибири



Указанные здесь заведения индустрии гостеприимства приобретают газету «Коммерсантъ» для своих клиентов

Ресторан «Библиотека»
ул. Советская, 20
Кафе «Амиго»
ул. Мусы Джалиля, 11
Кафе «Восток-Запад»
ул. Ильича, 6
Кафе «Самарканд»
ул. Ленина, 12
Кафе «Шанхай»
Красный проспект, 13
Кафе Éclair
Ядринцевская, 21
Кафе PREGO Cafe
пл. Труда, 1
Гриль-бар «Дружба»
ул. Кошурникова, 39/1

Коктейль-бар Twiggy
ул. Потанинская, 10а
Коктейль-бар Black Milk
ул. Ядринцевская, 21
Ресторан-бар «Республика Рок»
ул. Фрунзе, 5
Гастрономический театр PuppenHaus
ул. Чаплыгина, 65/1
Ресторан «#СИБИРСИБИРЬ»
ул. Ленина, 21
Стейк-хаус «Гудман»
ул. Советская, 5
Кафе-блинная Bliss
ул. Ленина, 20

Кофейня «999»
Красный проспект, 22
Кофейня Cinema
ул. Ленина, 7
Кофейни Traveler's Coffee:
ул. Ленина, 6
Красный проспект, 65
пр. Карла Маркса, 43
Каменская, 1а
Кофейни «Чашка Кофе»
Красный проспект, 22
Морской проспект, 54
ул. Залесского, 5/1
ул. Максима Горького, 78
Имидж-лаборатория персонального стиля
ул. Урицкого, 32

КЕМЕРОВО

Развлекательный комплекс «Зимняя вишня»
пр. Ленина, 35
Кофейни Traveler's Coffee
ул. Весенняя, 16
ул. 50 лет Октября, 26

НОВОКУЗНЕЦК

Гостиница «Паллада»
ул. Лазо, 18
Кофейни Traveler's Coffee
ул. Кирова, 33
пр. Металлургов, 25
БЕРДСК
Курорт-отель «Сосновка»
Речкуновская зона отдыха
Гриль-бар «Весело-Село»
Речкуновская зона отдыха
ТОМСК
Ресторанный комплекс «БАМБУК»
ул. Гагарина, 2

Ресторан

«Славянский базарь»
пл. Ленина, 10
Ресторан «The Хмель»
ул. Ленина, 95
Кафе «Миллионная, 80/1»
пр. Ленина, 80/1
Отель «Магистрат»
пл. Ленина, 15
Кафе-кофейня Baden-Baden
ул. Вершинина, 19
БАРНАУЛ
Гостиница «Сибирь»
Социалистический пр., 116
Ресторан Velvet
пр. Ленина, 80
Кофейня «Центральная»
пр. Ленина, 57
Кофейня «Крем-холл»
Социалистический пр., 116