

ОТЕЛЬ У ОКОЛИЦЫ

по числу заявленных громких проектов гостиничный сектор давно обогнал другие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Дефицит отелей наблюдается в любом регионе, а основу номерного фонда составляют гостиницы, построенные в советское время и не поддающиеся никакой классификации. Но оценить емкость регионального рынка не так просто. ДЕНИС ТЫКУЛОВ, ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ИА DAILYSTROY

СТАВКА НА БИЗНЕС «Когда в Нижнем Тагиле проходит выставка оружия, там даже все „курятники“ забиты, — рассказывает вице-президент Федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов. — Конечно, можно понастроить гостиниц, но что делать с ними в остальное время, не понятно». Проблема заполняемости отелей может встать и в Сочи. «Олимпиада будет всего два месяца, не понятно, что делать с гостиницами потом, да и до Олимпиады они не будут очень доходны», — рассуждает директор по развитию бизнеса сети отелей «Азимут» Михаил Фельдман.

Наиболее просто можно оценить необходимый городу объем номерного фонда в промышленных городах, особенно когда речь идет об отелях для бизнес-постояльцев. «Эти регионы не имеют ярко выраженной сезонности, — объясняет гендиректор «Гост отель менеджмент» Сергей Колесников. «Например, население Тюмени составляет всего 500 тыс. человек, но постоянно присутствует поток бизнес-туристов, что связано с нефтяной и газовой промышленностью, — говорит руководитель департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова. — Этот город обладает огромным потенциалом для строительства гостиниц».

Крупные мегаполисы и города с высоким уровнем дохода сегодня привлекают и международных операторов. В частности, Rezidor SAS открыл отель Park Inn в Екатеринбурге. В зону интересов компании Ibis входят Екатеринбург и Новосибирск. Cendant Group — гостиничные сети Ramada, Days Inn — также осваивает Тюмень, Тагил и Каменск-Уральский. «Безусловно, размеры города и бизнес-активность региона влияют на решение о строительстве отеля, конечно, предпочтение отдается городам-миллионникам, — рассказывает вице-президент Heliopark Group Дмитрий Степаненко. — Но там свои проблемы: выше стоимость земли, не хватает свободных площадок, тяжелее процесс согласований». При этом, замечает он, сроки окупаемости отелей при грамотной эксплуатации и в Москве, и в регионах не сильно различаются. «Конечно, стоимость проживания в небольших городах ниже, но ведь стоимость земли и строительства дешевле».

Правда, как правило, в небольших городах туристические потоки составляют не бизнес-клиенты, а отдыхающие. Оценить такой поток гораздо сложнее. Туризм может иметь несколько направлений — лечебно-оздоровительный, экологический, познавательный или развлекательный, уточняет гендиректор компании Avant Group Андрей Канорский. В наиболее выигрышном положении находятся приморские города. «Конечно, близость к морю далеко не всегда гарантирует большой наплыв отдыхающих, — говорит директор ИСК „Модус“ Юрий Никитенко. — В крупных портах море грязное, тогда как отдыхающие предпочитают маленькие, но уютные городки». После того как стало известно, что Олимпиада 2014 года будет проходить в Сочи, туроператоры отметили резкий всплеск интереса к другим приморским городам. Например, в Геленджике, по оценкам экспертов, уже в этом сезоне поток туристов должен вырасти на 15%. Причин этому несколько. Во-первых, в сочинских отелях цены на проживание с прошлого года выросли в среднем на 25%, а

СЕЗОННЫЙ ДЕФИЦИТ ЖЕЛЕЗНО-ДОРОЖНЫХ БИЛЕТОВ, ОТСУТСТВИЕ АВИАПЕРЕВОЗЧИКОВ ФОРМАТА «ДИСКАУНТЕР» СЕРЬЕЗНО СДЕРЖИВАЮТ РАЗВИТИЕ ТУРИЗМА



МЕЖДУНАРОДНЫХ ОПЕРАТОРОВ ПРИВЛЕКАЮТ КРУПНЫЕ МЕГАПОЛИСЫ — В ЧАСТНОСТИ, REZIDOR SAS ОТКРЫЛ ОТЕЛЬ PARK INN В ЕКАТЕРИНБУРГЕ

кроме того, далеко не всем кажется привлекательной перспектива отдыхать «на большой строительной площадке, в которую превращается Сочи».

ГАЗИФИКАЦИЯ Чистое море и свежий воздух — это далеко не все, что нужно для реализации курортного гостиничного проекта. Как замечает Андрей Канорский, такие факторы, как транспортная доступность, наличие инженерной инфраструктуры, являются критическими для развития туризма. В качестве примера он приводит курорты Светлогорск и Зеленогорск, расположенные на побережье Балтийского моря. В Калининградском регионе проблема с газом огромна. «Они целиком зависят от реализации целевых региональных программ по газификации, — говорит господин Канорский. — И при их невыполнении развивать рекреационную зону Балтийского побережья будет гораздо сложнее».

Сегодня этот регион практически не освоен. «Хотя географическое положение и статус Калининградской области, близость к центрам европейского туризма делают этот рынок очень перспективным, — замечает Дмитрий Степаненко. — Спрос на номера в отелях города ежегодно растет на 12,5%». Сегодня же, несмотря на местоположение и близость моря, город посещают всего около 400 тыс. туристов, из которых иностранцы составляют лишь 25%. При этом средняя продолжительность пребывания россиян — 10–14 дней, а европейцев — всего 2–3 дня. К тому же в эту статистику попадают и бизнес-туристы. Всего доход от туризма составляет лишь 1,5% от общего городского бюджета.

нового аэропорта годовой поток туристов должен вырасти практически вдвое — с 1,5 млн до 2,5–3 млн».

НЕ ВСЕ ВОЛЯ ВЛАСТИ Сложнее ситуация с небольшими городами, имеющими историко-архитектурное наследие. Ведь если ради отдыха на море или в горах многие туристы готовы пожертвовать комфортом, то ночевать в «клоповнике» после осмотра памятников истории готовы далеко не многие. Региональные власти, как правило, приветствуют появление в городе новых гостиниц, что сулит региону новые рабочие места и налоговые отчисления, замечает Дмитрий Степаненко. Однако бывают исключения. В частности, неохотно идут навстречу инвесторам власти Великого Новгорода. Объяснить такое отношение можно либо закрытостью региона, либо личной заинтересованностью чиновников в этом бизнесе.

«Однако воли чиновников недостаточно, необходимо также желание бизнеса строить отели и необходимые условия для окупаемости вложений, — говорит Вадим Прасов. — Привлечь в город отдыхающих можно только хорошим сервисом, а отели начнут строиться лишь тогда, когда им будет обеспечен поток туристов, в результате — замкнутый круг». При этом рассчитать поток туристов в небольших городах очень сложно. По существующим на Западе нормам на 50 жителей должно приходиться одно гостиничное место. Тогда как, например, в городе Суздаль, где население составляет 12 тыс. человек, гостей приезжает значительно больше. Решить проблему, по мнению Вадима Прасова, можно путем открытия небольших гостиниц на 20–30, максимум 50 номеров. ■

«К сожалению, проблемы инженерной и транспортной инфраструктуры можно решить только на федеральном уровне, — сокрушается Андрей Канорский. — Сезонный дефицит железнодорожных билетов, отсутствие авиаперевозчиков формата „дискаунтер“ серьезно сдерживают развитие туризма». После ввода в Геленджике

Бизнес-центр класса «А» «Пять морей»
г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная 4-6

Уникальный офисный центр класса «А» в Ростове-на-Дону
Общая площадь здания - 36 800 кв.м.
Полезная площадь - 24 324 кв.м.
Этажность переменная 14-16 этажей
Количество машиномест - 226
Количество лифтов - 17
Специализированное банковское помещение
Фитнес-центр, конференц-зал
Площадь земельного участка - 0,7 га

Бизнес-центр расположен на набережной реки Дон в центре г.Ростов-на-Дону, в 5 минутах от центральных улиц города (ул. Большая Садовая, ул. Социалистическая, Ворошиловский проспект)

344010 Ростов-на-Дону
пр. Ворошиловский, 54
т.: +7 (863) 232-06-32, 232-05-47
www.5morey.mazanov.ru

119180 Москва, 1-й Голутвинский пер., 6
т.: +7 (495) 725-00-68; 725-55-15
ф.: +7 (495) 725-55-00
e-mail: development@rusfund.ru
www.rusfund.ru

5 МОРЕЙ

Реклама

3АО «Бестинвест» с проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: www.mazanov.ru/stroitel/declaration

