

ОЖИДАНИЕ ЕВРОПЫ

КАЛИНИНГРАД СТАЛ ЧЕТВЕРТЫМ ПОСЛЕ МОСКВЫ И ПЕТЕРБУРГА И, КОНЕЧНО ЖЕ, СОЧИ ГОРОДОМ ПО КОЛИЧЕСТВУ СТРОЯЩИХСЯ И ЗАЯВЛЕННЫХ ГОСТИНИЧНЫХ ПРОЕКТОВ. ЭТО НЕУДИВИТЕЛЬНО: БЛИЗОСТЬ К ЕВРОПЕ, МОРСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ, ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ, БУДУЩАЯ ИГОРНАЯ ЗОНА — ВСЕ ЭТО СПОСОБСТВУЕТ ПРИВЛЕЧЕНИЮ ТУРИСТОВ. МЕШАЕТ УВЕЛИЧЕНИЮ ТУРПОТОКА ЛИШЬ НЕХВАТКА ГОСТИНИЦ.

ДЕНИС ТЫКУЛОВ

ОРИЕНТАЦИЯ НА ЗАПАД «Рынок гостиничной недвижимости Калининграда долгое время „спал“, однако потенциал его огромен, — уверен вице-президент Heliopark Group Дмитрий Степаненко. — С одной стороны, это второй по значимости в России морской летний курорт, с другой — регион с развитой санаторно-курортной индустрией, конкурентами которому на территории нашей страны могут выступать только города кавказских минеральных вод».

Однако, согласно официальной статистике, развитие туристической сферы Калининградской области приносит всего 2% ВРП, что ежегодно составляет около 5 млрд руб. Власти региона планируют увеличить турпоток к 2016 году до 1,5–1,8 млн человек в год. А ВРП, в свою очередь, должно вырасти до 8–10%. Сегодня эти планы кажутся нереальными. В 2006 году приток туристов составил 356 тыс. человек. Впрочем, число отдыхающих с каждым годом растет. По данным калининградского департамента туризма, рост этот составляет порядка 7–10% ежегодно. Официальных данных за прошлый год пока нет, но по экспертной оценке, Калининград и область посетили около 450 тыс. туристов. «Конечно, это очень мало, — рассуждает генеральный директор управляющей компании Avant Group Андрей Канорский. — Например, в литовский курорт Паланга с населением всего 17 тыс. человек ежегодно приезжает около 1 млн туристов из разных стран».

В Калининграде пока существенно преобладает доля российских туристов, на которых приходится порядка 75–80% от всего турпотока. Из 356 тыс. человек, посетивших регион в 2006 году, 274 тыс. — наши соотечественники, и лишь 81 тыс. — иностранцы. Половина из них — жители Германии, их прошлое исторически связано с Калининградом.

Количество же туристов, приезжающих на отдых с лечебно-оздоровительными, познавательными или развлекательными целями, пока невелико. «Вряд ли Калининградскую область пока можно назвать крупным туристическим центром», — пессимистично замечает Канорский. Вице-президент Федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов уверен, что, учитывая местоположение региона (соседство с Европой) и серьезные планы властей в организации игорной зоны, число иностранцев должно достигать минимум 50% от общего количества приезжих.

ТЕСНО И ДОРОГО Сегодня, по данным управляющей компании Avant Group, в самом Калининграде насчитывается 39 объектов размещения (гостиницы и другие альтернативные места размещения) с совокупным фондом 1422 номера. А всего по области — 85 гостиниц на 4480 номеров. Директор департамента, консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова замечает, что предложение на гостиничном рынке представлено в основном мини-отелями. При этом, по данным Avant Group, 87% номерного фонда города — это трехзвездочные отели и гостиницы вне категории. Классификация гостиниц на сегодняшний день — дело добровольное и большинство калининградских отельеров его еще игнорируют.

Пока Калининград может похвастаться лишь одним сетевым отелем. В конце апреля российский оператор Heliopark



ПОКА В КАЛИНИНГРАДЕ ТОЛЬКО ОДИН СЕТЕВОЙ ОТЕЛЬ — В АПРЕЛЕ HELIOPARK ОТКРЫЛ В ГОРОДЕ ЧЕТЫРЕХЗВЕЗДОЧНУЮ ГОСТИНИЦУ KAISERHOF HOTEL & SPA

park открыл в городе четырехзвездочный Kaiserhof Hotel & SPA. Среди относительно новых проектов, реализованных в последние годы, можно отметить гостиницы Grand Palace, Falke Resort в Светлогорске и отель «Самбия» в Зеленоградске. В основном же новые проекты — это небольшие гостевые дома до 50 мест.

Что касается цен, по данным компании Blackwood, то стоимость проживания в городских гостиницах составляет от 1,5 тыс. до 7 тыс. руб. в сутки, в курортной зоне — от 1,3 тыс. (гостевые дома) до 30 тыс. руб. в сутки (гостиница «Гранд Палас»). Несмотря на это, загрузка номерного фонда в регионе очень высокая. По словам президента компании ADG Group Михаила Печерского, в среднем она составляет 70%, а в летний сезон на побережье спрос значительно превышает предложение.

Серьезной проблемой, по мнению Канорского, является и отсутствие помещений для проведения масштабных конференций. «Значительный по объему туристический сегмент бизнес-туристов Калининградской области представлен как российскими, так и иностранными гостями: 18% иностранных и 22% российских туристов прибывают в регион с деловыми целями, — рассуждает эксперт. — Однако в городе практически полностью отсутствует инфраструктура для проведения деловых мероприятий». Так, отель «Триумф Палас» имеет конференц-зал всего на 120 мест, трехзвездочная гостиница «Балтика» — на 100 мест, а в остальных гостиницах конференц-залы рассчитаны на 20–30 мест. «Это абсолютно не соответствует требованиям рынка», — уверен

эксперт. Для сравнения, в Литве большинство отелей имеют собственные конференц-центры, что позволяет им расширять спектр услуг. Например, гостиница Le Meridien может принять одновременно до 3 тыс. гостей, Reval Hotel Lietuva — 1,3 тыс. человек, Karolina — 1,6 тыс., а Crowne Plaza Vinius — около 500. Благодаря развитой гостиничной и деловой инфраструктуре литовская столица входит в состав Европейского союза городов конференц-туризма.

Как и в любом другом российском морском курорте, в Калининграде периодически возникают скандалы из-за выделения участков под строительство в водоохранной зоне. На развитие гостиниц существенно влияют и проблемы с коммуникациями и инфраструктурой. В частности, замечает Андрей Канорский, серьезные проблемы с газом существуют в курортной зоне. «Ее развитие целиком зависит от реализации целевых региональных программ по газификации, — говорит Канорский. — И при их невыполнении развивать рекреационную зону Балтийского побережья очень сложно». Вадим Прасов более категоричен. «Без вмешательства государства эту проблему не решить», — уверен он.

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ПРОГНОЗ В последние годы государство все же обратило внимание на регион. В рамках программы социально-экономического развития региона разработана подпрограмма «Развитие Калининградской области как туристического центра на 2007–2012 годы», реализация которой предполагает улучшение транспортной доступности области за счет развития сети современных транспортных магистралей: автомобильных, железнодорожных, водных, воздушных. Особое внимание уделяется погранично-правовым мероприятиям. «Визовый режим сейчас стремительно улучшается: виза стоит €35, и получить ее, на-

сколько я понимаю, можно довольно быстро и без каких-то дополнительных сложностей», — замечает Вадим Прасов. Также, согласно программе, предполагается «создать условия для формирования новой туристической инфраструктуры, включая развитие лечебно-оздоровительного, делового, водного (морского и речного), культурно-познавательного и событийного туризма».

Частично программа выполняется, замечает Андрей Канорский. В частности, идет строительство окружной дороги, модернизируются электроподстанции. «А к следующему году должно быть построено подземное хранилище газа, — добавляет он. — Что в комплексе должно решить энергетическую проблему региона».

Активизировались в последние годы и инвесторы. В среднесрочной перспективе в Калининграде планируется реализация ряда гостиничных проектов — от семейных отелей категории 3* до масштабных комплексов с развитой развлекательной и деловой инфраструктурой. В частности, строительство «Рыбной деревни» (несколько гостиниц категории 2–4* общей вместимостью около 500 мест) в рамках проекта «Аквамарин», а в Зеленоградске планируется возвести СПА-отель «Кранц СПА». Девелоперская компания ADG Group до 2011 года планирует осуществить два гостиничных проекта: построить комплекс «Озеро» на улице Пролетарская, включающий отель на 180 номеров и апартаменты, а также на Советском проспекте — гостиницу на 276 номеров.

Ольга Широкова замечает, что в ближайшем будущем будут введены в эксплуатацию ряд многофункциональных комплексов с гостиничной составляющей. В частности, Clover House под управлением Radisson и «Европа-центр» (управленец еще не определен). Кроме того, добавляет она, реализуется проект первого в Калининградской области апарт-отеля Crystal House.

«О своем намерении выйти на гостиничный рынок Калининграда неоднократно заявляли крупные международные операторы — Marriott, Sheraton, Rezidor, — говорит Михаил Печерский. — Сегодня губернатором подписаны соответствующие соглашения с Hilton и Accor, однако пока эти планы не осуществлены». Вадим Прасов добавляет, что регионом также интересуются Kempinski, Hyatt и Domina Hotel Group. Все вышеперечисленные операторы в настоящее время или ведут переговоры с администрацией региона, или подписали предварительное соглашение. Однако надо понимать, что сами иностранные гостиничные сети крайне редко вкладывают в проекты деньги: их основная деятельность на сегодняшний день — управление объектами других собственников.

«У гостиничного рынка данного региона огромные перспективы, но нужно учитывать, что Светлогорск и Зеленоградск — не Юрмала и Паланга, которые уже в советское время были курортами с миллионными потоками, — подытожил Андрей Канорский. — Для продвижения калининградских курортов понадобятся инвестиции и время». По его мнению, при самом оптимистичном прогнозе — реализации заявленных федеральных и региональных программ и достаточном уровне инвестиций — для развития курорта и стабилизации значительного туристического потока понадобятся не меньше 10–15 лет. ■

ПОТЕНЦИАЛ КАЛИНИНГРАДА КАК ГОРОДА-КУРОРТА ОГРОМЕН. В ПРОШЛОМ ГОДУ ЕГО ПОСЕТИЛИ ВСЕГО 450 ТЫС. ТУРИСТОВ. ДЛЯ СРАВНЕНИЯ, СОСЕДНИЙ ЛИТОВСКИЙ КУРОРТ ПАЛАНГА ЕЖЕГОДНО ПРИНИМАЕТ ОКОЛО 1 МЛН ТУРИСТОВ



ИНВЕСТОРЫ

