



ГОСТИНИЦА «ИНТУРИСТ» С НОВЫМ МЕНЕДЖМЕНТОМ СТАНЕТ МЕНЬШЕ И ДОРОЖЕ

«Срок окупаемости проекта будет тем больше, чем ниже класс гостиницы. Соответственно, увеличение стоимости единицы номерного фонда вследствие стремления застройщиков повысить звездность отеля приведет к получению большего дохода по сравнению с гостиницами экономкласса», — рассказывает Сергей Баранов, руководитель отдела инвестиций компании «Пересвет-Девелопмент». — Нижняя ценовая планка гостиниц бизнес-класса сегодня — не менее 4–4,5 тыс. рублей в сутки за номер. Даже при таких ценах, по нашим расчетам, окупаемость такого проекта наступит через четыре года, а уровень прибыли достигнет 15–20% в год».

Получается, что по сравнению с постройкой и продажей элитного жилья гостиницы гораздо менее прибыльный проект.

Несмотря на достаточно высокие московские цены на номерной фонд, тарифы продолжают расти. Даже в таких неоднозначных гостиницах, как, к примеру, комплекс «Измайлово». Так, за 2006 год цены на номера там выросли по некоторым позициям в два раза в зависимости от уровня номера. Причем быстрее всего дорожали в «Измайлово» наиболее доступные по стоимости номера.

Соответственно, как считают участники рынка, не стоит ожидать, что открытие новых гостиниц снизит цены на номерной фонд. По крайней мере, в ближайшие пять лет.



СОЧИНСКИЕ ГОСТИНИЦЫ ДО СИХ ПОР НУЖДАЮТСЯ В ПРАВИЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ

ОНИ ВСЕ ЕЩЕ ВЕРТЯТСЯ Тем не менее иностранцы медленно проникают в российский гостиничный бизнес. В этом году в стране начнет работать гостиничная сеть Four Seasons, и стартует она со знаковым проектом, который не нуждается в представлении, — гостиница «Москва». Four Seasons займется управлением

отелем сразу после того, как он будет воссоздан (проект кредитует Deutsche Bank в размере \$600 млн).

Уже летом 2007 года к российской сети Hilton должен присоединиться еще один отель под управлением этой западной гостиничной сети. Речь о реконструируемой высотной гостинице «Ленинградская». Ее введут в эксплуатацию



КОМПАНИИ SWISSOTEL В УПРАВЛЕНИЕ ДОСТАЛАСЬ ОДНА ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ

под новым именем — «Hilton-Ленинградская». На месте бывшей гостиницы «Минск» к началу 2009 года построят многофункциональный комплекс с пятизвездным отелем (она будет управляться InterContinental Hotels Group) на 205 номеров и офисами на 16 тыс. кв. м. Финансирует проект банк «Российский кредит», принадлежащий холдингу «Уникор». Последнему также фактически принадлежит гостиничный комплекс «Центральная» на Тверской улице, который после реконструкции достанется в управление все той же InterContinental Hotels Group. На реставрацию объекта планируется потратить порядка \$200 млн, что поможет превратить гостиничный комплекс в фешенебельный отель класса «люкс» с торговой зоной и подземной парковкой. Площадь гостиницы при этом увеличится до 55 тыс. кв. м. Заодно «Центральную» переименуют, вернув ей дореволюционное название «Люкс Отель».

Строительству нового корпуса пятизвездной гостиницы на 207 номеров приступил Центр международной торговли в Москве. Управлением займется Crowne Plaza (входит в InterContinental Hotels Group). Под этим же брендом — Crowne Plaza — будет работать после реконструкции расположенная здесь же гостиница «Международная».

Сейчас все 577 номеров «Международной», а также холл отеля перестраиваются в соответствии с международными стандартами качества InterContinental Hotels Group. К концу текущего года сдадут в эксплуатацию восемь из 13

Ваше

МОРЕ

МОСКОВСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВОЗМОЖНОСТЕЙ.

ЕСЛИ ДЛЯ ВАС ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ:

- Опыт владельца и застройщика
- Отличная транспортная доступность
- Собственная развитая инфраструктура
- Огромная подземная и удобная наземная парковка
- Современный фасад и лобби
- Открытая эффективная планировка этажа
- Современные инженерные и телекоммуникационные системы
- Усиленные системы безопасности и контроля доступа

ТО ВЫ ВЫБИРАЕТЕ БИЗНЕС-ЦЕНТР ДВИНЦЕВ

Бизнес-центр будет готов к внутренней отделке в III квартале 2008 г.

Адрес здания: Москва, ул. Двинцев, вл.14.

СМОТРИТЕ www.more.ru
ПИСЬМИТЕ info@more.ru
ПРИХОДИТЕ Москва, ул. Павловская, д.7.
Бизнес-центр Павловский.

ДВИНЦЕВ

БИЗНЕС-ЦЕНТР

771 77 88

ОПОРА НА СОБСТВЕННЫЕ СИЛЫ Российские отельеры вслед за западными гостиничными сетями тоже пытаются зарабатывать на управлении отелями, принадлежащими другим собственникам. На сегодня таких примеров всего два. Так, компания «Русские отели» в настоящее время создает направление эффективного гостиничного оператора и планирует применять его на собственных и привлеченных объектах именно в регионах РФ. «Мы намерены объединить опыт строительства объектов гостеприимства и особенностей управления ими в России со

знаниями западных гостиничных технологий обеспечения высококачественного сервиса, эффективных продаж и обработки финансовых результатов», — рассказывает Андрей Славецкий, руководитель департамента развития компании «Русские отели». Управляющая компания есть также у российской сети отелей Heliopark — Heliopark Hotel Management. Компания выступает одновременно как инвестор и оператор. Как правило, при управлении чужим бизнесом риски управляющей компании минимальны, поскольку деятельность управленцев редко распространяется на сферы инвести-

ций. Расходы на строительство, возможные убытки — проблемы собственника бизнеса. К сфере деятельности управляющей компании относятся техническое сопровождение (и то не всегда), то есть соответствие здания общепринятым требованиям гостиничного бренда, подбор и обучение персонала. Услуги западных управляющих компаний обходятся владельцам бизнеса в среднем в 4–8% от оборота и в 8–12% от прибыли отеля. Российские управляющие компании зарабатывают чуть меньше. Тем не менее это все равно выгоднее, нежели приобретение франшизы. Стоимость франчайзинга высчитывается индивидуально для каждого объекта и составляет от 1,5 до 5% с оборота, не считая \$10–15 за каждое бронирование номера. За эти деньги собственники отелей могут рассчитывать на включение гостиницы в международную систему бронирования номеров, консультации специалистов международной сети, а иногда и на частичное финансирование проекта.