

ЭКСПО



# Отелям Екатеринбурга прописывают экономкласс

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Гостиничный рынок Екатеринбурга к 2020 году, когда в городе может пройти выставка «Экспо», должен вырасти на 20 новых отелей уровня 2–3 «звезды» с доступной стоимостью проживания. Аналитики считают, что экономсегмент будет наиболее востребованным при проведении крупных международных мероприятий, а отельеры полагают, что такие меры повлияют на ценообразование всего рынка.

### Экономный подход

На сегодняшний день, по подсчетам комитета по организации бытового обслуживания населения (КОБОН) администрации Екатеринбурга, в городе действует 101 гостиница. Емкость гостиничной сети составляет 4978 номеров, рассчитанных на 8319 человек, показатель обеспеченности местами размещения в Екатеринбурге достигает 5,9 мест на тысячу жителей, что в 1,3 раза выше среднероссийского. Для сравнения: в Берлине этот показатель достигает 11 мест на тысячу жителей, в Риме — 19. До конца года ожидается ввод в эксплуатацию еще трех гостиниц на 275 мест. Это отель на 50 мест в деловом центре «Высокий», гостиница на пересечении проспекта Ленина и улицы Хохрякова на 150 мест и гостиница «Чапаевская» на 75 мест на Сибирском тракте. В первом квартале 2013 года планируется запустить строительство гостиницы международной сети Radisson, которым занимается компания «Атомстройкомплекс». Проект анонсировался еще в 2008 году, однако из-за кризиса не был реализован. Сообщалось, что инвестором гостинично-офисного комплекса площадью 45 тыс. кв. метров и стоимостью порядка 100 млн евро выступит сама компания-застройщик и финский строительный концерн SRV. В настоящий момент, говорит гендиректор «Атомстройкомплекса» Валерий Анянев, проект вошел в активную стадию. «В ближайшее время мы заканчиваем проект, передаем на экспертизу. Сейчас на площадке ведутся подготовительные работы по укреплению грунтов, по выносу коммуникаций. Я надеюсь, что мы через 3–4 месяца уже приступим непосредственно к монтажу здания», — комментирует он.

По данным Jones Lang LaSalle Hotels, в Екатеринбурге уже работают такие международные операторы, как Rezidor (бренд Park Inn), Hyatt (бренд Hyatt Regency), Wyndham (Ramada), Vienna International (Angelo) и Accor (Novotel). «При этом операторы пришли в город в 2009 году, и объекты под их управлением предназначались для встречи гостей саммита ШОС. Другие международные операторы также со-

храняют интерес к рынку Екатеринбурга», — отмечают в компании. До 2020 года заявлено реализация проектов сети Kempinski, Hilton и Sheraton категории 4–5 «звезд».

Аналитики констатируют, что уровень загрузки существующих гостиниц приближается к докризисному показателю — за 11 месяцев 2012 года отели в среднем были заполнены на 63%, что сопоставимо с уровнем 2007–2008 годов. По подсчетам Jones Lang LaSalle Hotels, до 70% номеров в отелях Екатеринбурга приходится на бизнес-туристов, наибольшим спросом пользуются гостиницы средней ценовой категории (порядка 4–5 тыс. рублей за ночь). По данным компании, рынок гостиниц Екатеринбурга уже достаточно насыщен, особенно объектами высокой ценовой категории. Максимальный потенциал остается у гостиниц современного уровня экономичного и среднего ценового сегментов (2 и 3 «звезды»), хорошего качества и по разумным ценам. «Загрузка екатеринбургского Park Inn превышает среднерыночный уровень на 20–25%. Из-за востребованности именно этой ценовой категории основная часть гостиниц в городе представлены именно объектами уровня 3 «звезды». В то же время в городе нет ни одного современного гостиничного объекта экономичного уровня, так как традиционно наполнение рынка идет «сверху» — от самых дорогих к самым дешевым», — отмечают аналитики Jones Lang LaSalle Hotels.

Это подтверждает и процедура классификации, которую в городе, по данным градминистрации, на 1 ноября 2012 года прошли 37 гостиниц. «В структуре сертифицированных гостиниц в Екатеринбурге преобладают гостиницы класса 3 «звезды» (48%) и 4 «звезды» (34%). Плохо пока развиты сравнительно низкодоходные сегменты гостиниц 1 «звезда» и 2 «звезды». Вместе с этим рынок испытывает острую потребность в гостиницах данного класса, которая пока частично перекрывается квартирами, сдающимися посуточно и на более длительный срок», — комментирует директор консалтинговой компании «Урал-Термес» Александр Засухин. «Ниша отелей до трех

«звезд» и хостелов абсолютно пуста, первый крупный игрок может откусить большущий кусок огромного пирога экономсегмента. Наверно, это впрос времени, ведь без недорогих отелей городу не удастся привлечь туристов, а мы движемся именно в этом направлении. Во всяком случае, хочется в это верить», — соглашается управляющий отелями «Онегин» и «Вознесенский» Сергей Дерендяев.

Для устранения такого дисбаланса и превращения Екатеринбурга в деловой и туристический центр с 2005 года в городе действует стратегический проект «Гостиницы Екатеринбурга». В соответствии с этим документом до 2020 года в уральской столице запланировано строительство 22 гостиниц, в том числе 15 отелей уровня 2–3 «звезды», и реконструкция 11 отелей, что увеличит емкость рынка до 11 тысяч мест.

По словам председателя КОБОН Максима Афанасьева, проекты новых объектов, которые будут построены до 2018 года, проходят стадию согласования, земельные участки под них уже выделены — это центральная часть города: территория Октябрьского, Ленинского и Кировского районов. Ставка делается на гостиницы экономкласса — категории 2 и 3 «звезды» со стоимостью проживания не выше 2,5 тыс. рублей за сутки, основной прирост ожидается за счет создания мини-отелей. Господин Афанасьев подчеркивает, что существующие отели полностью удовлетворяют спрос деловых туристов, и призывает инвесторов вкладывать средства в строительство более экономичных мест размещения. «Проблема на сегодняшний день у нас одна — средняя стоимость проживания достаточно высокая и сопоставима со столичными городами. Сегодня она приближается к 3,5 тыс. рублей за сутки», — говорит он.

Исполнительный директор клуба отельеров Екатеринбурга Людмила Михайлова считает, что появление отелей категории 1–2 «звезды» и хостелов приведет к увеличению предложения и снизит цены на всем рынке. В случае проведения всемирной выставки «Экспо» в Екатеринбурге Мак-



К 2020 году в Екатеринбурге появятся 20 новых отелей с доступной стоимостью проживания. ФОТО ВЛАДИСЛАВА ЛОНШАКОВА



Екатеринбург насыщен объектами высокой ценовой категории. ФОТО ВЛАДИСЛАВА ЛОНШАКОВА



На Урале уже присутствуют крупные международные операторы. ФОТО ЕЛЕНА ЕЛИСЕЕВА

сим Афанасьев не исключает, что цены на проживание в гостиницах будут регулироваться государством. С инициативой уже выступило федеральное правительство. В Госдуму внесен законопроект, который, в частности, предусматривает такую возможность в городах-организаторах игр Чемпионата мира по футболу в 2018 году. Цены в этот период будут устанавливаться правительством, исходя из присвоенной гостинице категории. По плану администрации Екатеринбурга, к 2020 году все отели города пройдут категорирование.

### Звездный путь

На сегодняшний день процедура присвоения «звездности» гостиниц является добровольной. В Екатеринбурге, по словам эксперта по сертификации и категорированию, директора Уральского центра экспертизы услуг Нины Мартинсон, ее прошли порядка 90% крупных гостиниц, оставшаяся часть — это мини-отели. Их, по мнению госпожи Мартинсон, останавливает стоимость процедуры, которая для небольших объектов составляет порядка 20 тыс. рублей. «Процедура классификации мы проводить не будем. Это лишние затраты, а мы только начали работать. Пока будем добиваться высоких результатов качеством обслуживания», — подтверждает управляющая одного из городских мини-отелей. При этом профессиональное сообщество отельеров эту процедуру поддерживает и не исключает, что будет выступать за ее обязательность. Тем более что подобный прецедент в стране уже есть — в Сочи, приняв закон об обязательной сертификации гостиничного сектора. «Мы, может быть, даже за то, чтобы это стало обязательным. Потому что тогда, находясь в рынке, гость, заказывая гостиницу, будет понимать, куда он едет... Я считаю, что вложения в оплату услуг по классификации и сертификации — это не такие большие деньги, из-за которых мы должны были бы выступать против. Хотя мы сталкиваемся с собственниками, которые не хотят вкладывать в это свои средства», — рассказывает Людмила Михайлова. Директор гостиницы «Грин Парк Отель» Олег Маслов считает, что присвоение «звезд» дает отелю преимущество на рын-

ке. «Мы не обманываем гостя, мы соответствуем обозначенным стандартам. В будущем мы обязательно будем вновь проходить сертификацию и подтверждать категорию».

Нина Мартинсон относится к идее обязательности процедуры с осторожностью. «Я лично как эксперт за добровольное категорирование, потому что на сертификацию выйдут именно те отели, которые знают, что надо работать качественно — надо потребителю сказать, кто мы, и дать достоверную информацию. Мини-отелям действительно сложнее, но я вижу проблему только в собственнике. Кто в этом бизнес-сообществе находится и заинтересован быть на высоте, поддерживать бренд нашего города, для них процедура легкая», — считает она. И отмечает, что сейчас в этот процесс вовлекаются и областные города, привлекаются бюджетные средства. В частности, в Каме-Уральском четыре гостиницы прошли категорирование в рамках муниципальной программы финансирования. Тем более что для развития туризма в регионе планируется задействовать не только областную территорию.

### Полевые условия

По словам ведущего специалиста отдела организации и развития общественного питания и услуг регионального министерства АПК и продовольствия Анны Скоробогатов, по всей области, включая Екатеринбург, до 2020 года планируется ввести порядка 100 новых мест размещения — это базы отдыха, санатории и гостиницы уровня 2–3 «звезды». Для их работы потребуется порядка двух тысяч подготовленных квалифицированных кадров. В настоящий момент, по данным компании «Урал-Термес»,

в радиусе до 50 км от Екатеринбурга круглогодично функционирует около 40 загородных гостиниц, баз отдыха и перепрофилированных в базы отдыха детских лагерей. При этом только порядка 31% из них можно условно отнести к современным загородным гостиничным комплексам. «В структуре загородных гостиниц Екатеринбурга преобладают небольшие гостиницы на 20–40 номеров (около 38%), также большой сегмент занимают мини-гостиницы с номерным фондом до 20 номеров (около 29%). На крупные объекты от 40 до 100 номеров и более 100 номеров приходится около 18% и 15% соответственно. В целом, рынок современных загородных гостиниц Екатеринбурга находится в стадии переходного развития, при котором практически все сегменты еще не сформировались и достаточно перспективных», — анализирует Александр Засухин.

Помимо строительства гостиниц для размещения туристов рассматриваются и альтернативные варианты. В частности, администрация Екатеринбурга не исключает возможность реализовать опыт украинского Донецка по принятию матча Чемпионата Европы в 2012 году, где для приема гостей был построен кемпинг-парк с организацией временных сооружений на 6 тысяч мест со стоимостью одного места размещения 10–45 евро. Исполнительный директор агентства развития регионов Максим Гашков предлагает обратить внимание на идеи стран, которые уже проводили «Экспо». В южнокорейском городе Есуге, где мероприятие проходило в этом году, к выставке было построено 5 пятизвездочных отелей и отдельный жилой квартал элит-

ных многоэтажек — EXPO-Town, предназначенные для проживания организаторов мероприятия. Меблированные апартаменты сдавались представителям стран-участниц по цене от \$100 в сутки. После окончания выставки все квартиры были проданы жителям Южной Кореи. «На подъездах к городу были оборудованы площадки, для того чтобы разбить там палаточные городки. Также были задействованы буддистские храмы, которые на своей территории размещали туристов. Плюс задействовали все близлежащие малые города и поселки», — рассказывает господин Гашков.

Подобные варианты рассмотрены и в Екатеринбурге. В частности, в случае получения города права на проведение всемирной выставки, основной площадкой станет район Виз-Правобережный. Для строительства 3,3 млн. кв. метров жилых помещений, рассчитанных для одновременного проживания 68 тысяч человек, и временных выставочных павильонов планируется отвести участок площадью 580 га. По словам Максима Афанасьева, после проведения мероприятия это жилье может сдаваться в аренду или продаваться в собственность. Власти подчеркивают, что город строит отели на будущее, а не под международные мероприятия, которые готов принимать уже сегодня. «Комиссия ФИФА, которая в течение года приезжала в Екатеринбург, оценивала всю инфраструктуру, в том числе и гостиницы. То есть, по параметрам ФИФА, на сегодняшний день и к 2018 году Екатеринбург будет способен и уже способен принимать такие крупные мероприятия», — считает Максим Афанасьев.

Анна Асташкина



Наполнение гостиничного рынка идет от самых дорогих к самым дешевым отелям. ФОТО ВЛАДИСЛАВА ЛОНШАКОВА