

ЧЕРЕЗ ТЕРНИИ К ЗВЕЗДНОСТИ

СЕЙЧАС В СОЧИ НАСЧИТЫВАЕТСЯ 31 ТЫС. ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ, ИЗ НИХ ЛИШЬ 1,7 ТЫС. МОЖНО СЧИТАТЬ ВЫСОКОКЛАССНЫМИ. В ГОРОДЕ ПРИСУТСТВУЕТ ВСЕГО НЕСКОЛЬКО МЕЖДУНАРОДНЫХ ОТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ. К 2014 ГОДУ СИТУАЦИЯ ДОЛЖНА ИЗМЕНИТЬСЯ, А НОМЕРНОЙ ФОНД МНОГОКРАТНО УВЕЛИЧИТЬСЯ. ОТЕЛИ С МИРОВЫМИ БРЕНДАМИ ПОДНИМУТ ОБЩИЙ УРОВЕНЬ СЕРВИСА И КАЧЕСТВО ОБСЛУЖИВАНИЯ. ОДНАКО БЕЗ ПРОДВИЖЕНИЯ СОЧИ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ УРОВНЕ У ГОСТИНИЦ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ ПРОБЛЕМЫ С ЗАПОЛНЯЕМОСТЬЮ.

ГЕОРГИЙ БЕРЕГОВОЙ

ЛЕТНЯЯ СТОЛИЦА Город Сочи расположен на черноморском побережье Западного Кавказа в Краснодарском крае. Дата основания — 1838 год. На протяжении многих лет является самым крупным курортным городом России, благодаря чему получил звание южной, летней и курортной столицы. В Адлерском районе (в Адлере и поселке Красная Поляна, находящемся в 39 км от берега Черного моря) в 2014 году будут проводиться зимние Олимпийские игры.

К тому моменту в Сочи появятся не только спортивные объекты и сооружения, необходимые для проведения подобного рода соревнований, но и вся соответствующая инфраструктура, включая автомагистрали, железную дорогу, гостиницы и даже новый аэропорт, который, к слову сказать, уже функционирует. На начало текущего года, по некоторым данным, в Олимпиаду было вложено порядка 1,136 трлн рублей. Общий объем инвестиций составит около 1,526 трлн рублей.

Часть этих средств ушла на обновление и укрепление санаторно-курортного и туристического комплекса. «Уникальная локация делает курорты Сочи очень привлекательными. Даже в межсезонье здесь отличная погода, поэтому люди могут не только работать, но и отдыхать. Город остается зеленым на протяжении всей зимы благодаря мягкому субтропическому климату. В Сочи множество мест, достойных внимания. Но их надо развивать и вкладывать в них деньги», — говорит Тамара Афонина, директор по продажам и маркетингу Swissotel Sochi Krasnaya Polyana и Swissotel Sochi Kamelia.

ДЕСЯТИКРАТНЫЙ РОСТ На сегодняшний день в Сочи, по подсчетам Jones Lang LaSalle, насчитывается 31 тыс. гостиничных номеров. Однако, по мнению консультантов, не более 1,7 тыс. номеров из них можно причислить к качественному предложению. Гостиничный рынок Сочи, по данным Heliopark Group, представлен 400 объектами, которые включают в себя гостиницы, дома отдыха, пансионаты, здравницы, санатории и т. п.

«Большое количество объектов построено в прошлом веке, и их инфраструктура не отвечает современным требованиям ведения гостиничного бизнеса. В последние годы, особенно в рамках подготовки к проведению Олимпийских игр, растет количество новых отелей различных категорий — от двух звезд до пяти звезд. На сегодняшний день более 300 гостиничных предприятий Сочи прошли обязательную сертификацию, среди них 93 отеля будут принимать гостей и участников Олимпийских игр», — отмечает Александр Гусаков, президент Heliopark Group.

При этом гостиницы, находящиеся в управлении международных операторов, можно пересчитать по пальцам. Среди них: Radisson Blu Resort & Congress Center Сочи (508 номеров), «Radisson Роза Хутор» (181 номер), «Park Inn by Radisson Роза Хутор» (211 номеров), «Radisson Лазурная» (299 номеров), Tulip Inn Rosa Khutor Hotel (148 номе-

ров) и др. В завершающей стадии строительства находятся «Park Inn by Radisson City Center, Сочи» (147 номеров), Swissotel Sochi Krasnaya Polyana (158 номеров) и Swissotel Sochi Kamelia (200 номеров), входящий в состав курортного комплекса «Камелия», а также «Hyatt Regency Сочи» на 200 номеров и Pullman на 150 номеров (сеть Accor).

Российские отельеры тоже не стоят в стороне. К наиболее крупным проектам отечественных операторов можно отнести Heliopark Freestyle (174 номера) и гостиничный комплекс, состоящий из отеля уровня три звезды на 2880 номеров, который будет называться Azimut Apart Hotel Sochi, и гостиницы уровня четыре звезды на 720 номеров под брендом Azimut Hotel Resort & SPA Sochi. Всего к 2014 году в Сочи, по данным JLL, должно появиться около 20 тыс. новых гостиничных номеров. В результате объем рынка качественных гостиниц в городе вырастет более чем в десять раз.

ОТЕЛЬНОЕ НАСЛЕДИЕ Понятно, что во время проведения Игр все отели будут забиты под завязку. На этот счет операторы абсолютно не волнуются. Уже сейчас забронирована чуть ли не половина мест размещения. Но что ждет Сочи после Олимпиады? «У нас в стране существует острый дефицит курортных зон. Но если раньше главной проблемой было отсутствие инфраструктуры, то после 2014 года эта проблема отпадет сама собой. Город приводят в цивилизованный вид по всем мировым стандартам. При этом даже после Олимпиады Сочи будет не хватать качественной гостиничной недвижимости», — считает Станислав Ивашкевич, заместитель директора по развитию индустрии гостеприимства CBRE.

По его словам, только у сети Accor в Париже насчитывается более 140 отелей и все они востребованы. В то время как в Москве открыто всего 200 гостиниц (если не считать отели категории две звезды и ночлежки формата студенческих общежитий). «По количеству номеров мы отстаем от Европы на порядок. Поэтому, разумеется, Сочи есть куда расти. Отели с мировыми брендами станут стимулировать и формировать рынок, в результате чего поднимутся общий уровень сервиса и качество обслуживания. Сейчас во многих сочинских пансионатах и санаториях предоставляются услуги такого низкого качества, что возвращаться туда нет никакого желания», — добавляет Станислав Ивашкевич.

Эксперты сходятся во мнении, что после завершения Олимпиады Сочи ждет некоторый спад. Однако в течение

двух-трех лет спрос восстановится. «В первые три месяца после проведения Олимпийских игр произойдет существенный спад. Но уже к лету нагрузка значительно вырастет, потому что туристам будет интересно посетить олимпийскую столицу, позагорать и покупаться. Крупные компании в период отпусков обычно устраивают тренинги и семинары для своих сотрудников. Я уверена, такие фирмы будут собираться в Сочи», — полагает Тамара Афонина.

По прогнозам экспертов, средняя нагрузка сочинских отелей в первые годы после Игр будет составлять порядка 55%. «Мы ожидаем, что спрос на волне постолимпийского периода будет хорошим. После Олимпийских игр в Сочи планируется большое количество других мероприятий, в том числе спортивных, которые будут загружать отели в зимний период, а как курорт город будет интересен летом. Однако для дальнейшего поддержания интереса к региону нужна поддержка администрации», — убежден Александр Гусаков.

С ним соглашается Дэвид Дженкинс, руководитель Hotels & Hospitality Group компании Jones Lang LaSalle. «После завершения Игр Сочи будет конкурировать с Москвой и Петербургом за звание не всероссийской здравницы, а главной выставочной площадки России. И у города есть все шансы, ведь местные объекты будут гораздо более современными, чем выставочные центры той же столицы. Думаю, что Сочи в постолимпийский период будет продвигаться на государственном уровне как место для проведения конференций, спортивных мероприятий, встреч региональной и федеральной власти и других событий, в том числе корпоративных выездов крупных компаний, поездов выходного дня и SPA-туризма. Именно в этом основной потенциал Сочи, и он очень велик», — полагает Дэвид Дженкинс.

СМЕНА ФОРМАТА Конечно, с появлением новой инфраструктуры и более качественного предложения туристы, из года в год снимавшие комнаты у местных жителей, вряд ли сиюминутно променяют их на комфортабельные номера высокого класса. Однако иностранцы и граждане России, привыкшие к хорошему отдыху, однозначно сделают выбор в пользу международных операторов и просторных отелей. Во-первых, это разные целевые аудитории. А во-вторых, раньше городу просто нечего было предложить отдыхающим взамен санаториев советских времен с обшарпанными стенами и общепитом. Теперь у Сочи есть такая возможность.



В большинстве новых гостиниц предусмотрены SPA-центры. Поэтому туристы, восстанавливающие здоровье в Сочи, не останутся обделенными. Так, Azimut Hotel Resort & SPA Sochi располагает SPA-центром с массажными кабинетами и арома-сауной, фитнес-комплексом с закрытым бассейном, спортивными площадками и теннисным кортом. А концепция курортного комплекса «Камелия» предполагает создание масштабной многофункциональной зоны отдыха, включая рестораны, бассейн, спортивные и детские площадки, благоустроенный пляж, ночной клуб и сервисные службы. «Если говорить о проектах компании Rezidor, то и в отелях на море, и в отелях в горах предусмотрены SPA-центры. К примеру, в отеле „Radisson Blu Resort & Congress Center, Сочи“ работает Health & SPA-центр PACE, где имеются закрытый бассейн, два открытых бассейна, финская сауна, русская баня, хаммам с просторной зоной для релаксации, джакузи, а также предлагаются различные массажи и процедуры», — объясняют в компании Rezidor.

Помимо активного развития гостиничного рынка в городе развивается и формат апарт-отелей под управлением гостиничных операторов, популярный за рубежом. На побережье реализуется два объекта под управлением пятизвездных отелей — это курортный комплекс «Камелия» под управлением Swissotel Hotels & Resorts (73 апартаментов), который возводит «Галс-Девелопмент», и комплекс Karat Apartments под управлением Hyatt (137 апартаментов) от «Снегири Девелопмент».

На сегодняшний день большая часть строительных работ в городе находится на финальных стадиях. Объекты гостиничной инфраструктуры должны быть сданы в эксплуатацию уже в третьем квартале 2013 года, иначе застройщик будет платить крупные штрафы. «Мы рассматриваем наш проект в Сочи как одну из стратегических площадок компании. Мы уверены, что после проведения Олимпийских игр город, единственный в России со всей новой инфраструктурой, станет не только идеальным местом для проведения мероприятий международного уровня, но и новым курортом с мировым именем. Кроме того, формат апарт-отелей на побережье под управлением гостиничных операторов пользуется популярностью — более 30% апартаментов в нашем комплексе уже продано», — отметил Игорь Быченко, руководитель службы продаж «Галс-Девелопмент».

Таким образом, получается, что при грамотной ценовой политике гостиничных операторов и при активном участии администрации Сочи в вопросе продвижения города проблем с заполняемостью в отелях быть не должно. Сочи — это уникальный круглогодичный курорт, который является одновременно морским и горнолыжным. После Олимпиады тут планируется проведение саммита «большой восьмерки», чемпионата мира по футболу, гонок «Формулы-1» и т. д. Все эти мероприятия призваны обеспечить дополнительный поток туристов — как отечественных, так и иностранных. ■

В СОЧИ 400 ГОСТИНИЦ, НО МЕЖДУНАРОДНЫЕ БРЕНДЫ МОЖНО ПЕРЕСЧИТАТЬ ПО ПАЛЬЦАМ