

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В ожидании матча

Нижегородские отели могут потерять клиентов из-за сложной макроэкономической ситуации в стране, прогнозирует международная консалтинговая компания NAI Besar. Загрузка гостиниц Нижнего Новгорода, основная доля турпотока которого приходится на бизнес-туристов, может снизиться из-за негативных тенденций в развитии бизнеса и стремления компаний сократить расходы на командировки сотрудников. Наметившийся тренд подтверждают и участники рынка гостиничной недвижимости, уже ощутившие отток посетителей. Однако отельеры надеются, что предстоящий чемпионат мира по футболу оживит рынок благодаря приезду в город участников мирового первенства и гостей, строительству новых объектов, обострению конкуренции между ними и как следствие улучшению сервиса.

— стратегия —

Недогрузка бизнесом

На загрузку гостиниц Нижнего Новгорода может отрицательно повлиять сложная макроэкономическая ситуация в стране, которая неблагоприятно сказывается на развитии бизнеса и присутствии международных и федеральных компаний в регионе, прогнозирует нижегородское подразделение международной консалтинговой компании NAI Besar — «NAI Besar Управление и развитие». «Кроме того, кризис заставляет многие организации сокращать расходы на командировки сотрудников и чаще проводить переговоры по скайпу, организовывать поездки в Нижний Новгород одним днем и меньшим составом, — говорит исполнительный директор «NAI Besar Управление и развитие» Елена Гомзикова. — Это при том, что с вводом высокоскоростных поездов уже произошло сокращение времени командировок и исчезла необходимость оставаться в Нижнем на ночь». Между тем на бизнес-туристов, по оценкам «NAI Besar Управление и развитие», приходится основная доля туристического потока города: «Можно сказать, что спрос на рынке гостиничных услуг формируют в основном бизнес-туристы, участники деловых мероприятий, прибывающие из других городов страны и мира». По информации компании, среднегодовая загрузка отелей в Нижнем Новгороде на сегодняшний день оценивается на уровне 40%, но в зависимости от района она может отличаться на 10–20%. В периоды проведения крупных мероприятий как культурно-досуговых, так и деловых в близлежащих отелях она может достигать 80%, в редких случаях — 90%. Средняя длительность пребывания в отеле, как правило, составляет 2–3 дня или 3–5 дней. В основном спросом пользуются однодневные номера. Нижегородский отельер Дмитрий Володин говорит, что гостиничный бизнес региона уже почувствовал сокращение туристического потока. «Произошло это по ряду причин. Во-первых, после введения санкций ряд международных фармацевтических компаний и производителей продуктов свернул свои региональные мероприятия по всей стране, и под программу сокращения попал и Нижний Новгород. Вторых, после запуска «Русвилла», а в новых по масштабу проектов в Нижегородской области сейчас нет, иностранные специалисты, которые бывали в области наездами, теперь остались на постоянную работу. Все это привело к снижению бизнес-потоков, в результате моментально начала снижаться цена на услуги», — рассказывает господин Володин. Кроме того, по словам отельера, снижается количество международных рейсов, а следовательно, и количество иностранных туристов. «По информации, которой я располагаю, туристический поток в Москву сократился на 18%. Это значит, что туристический поток в страну в целом сократился на 18%, потому что для подавляющего большинства иностранных туристов путешествие по России начинается с Москвы. Можно говорить, что западный туризм остановился», — говорит бизнесмен.

При этом снижается не только число деловых визитов со стороны иностранных туристов, но и культурно-досуговых, добавляет директор туристической компании «Гама» Дмитрий Галкин. По его данным, регион стали реже посещать гости дальнего зарубежья, в то время как поток из стран СНГ остался на уровне 2013 года. «Число бронирований сократилось на порядок. Аналогичную ситуацию мы уже наблюда-



Нижегородские отельеры уверены — чемпионат мира по футболу 2018 года оживит гостиничный рынок региона

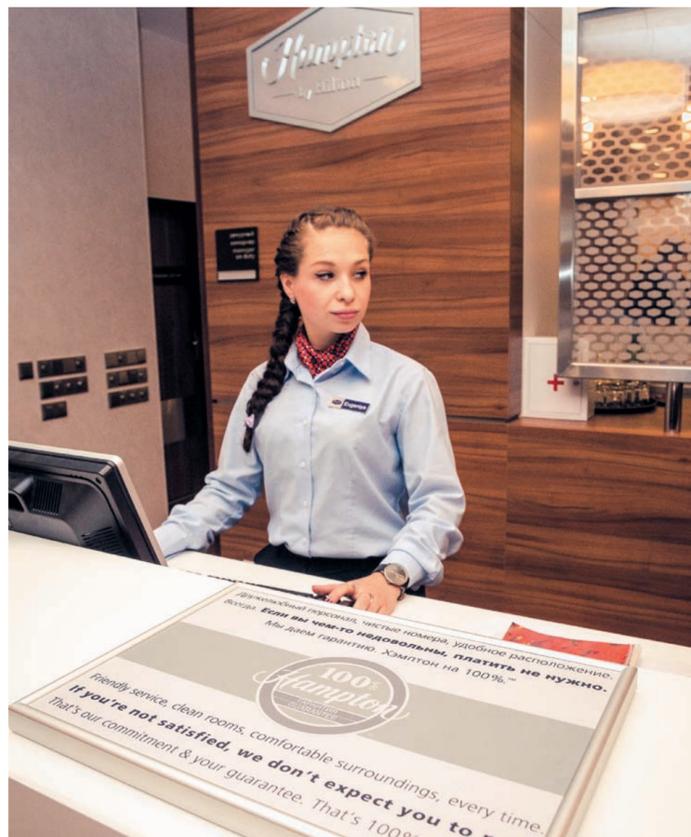
ли в 1998 году, в 2008-м, схожий тренд наметился и в 2013 году. На мой взгляд, ситуация со снижением турпотока связана с экономическим кризисом и носит временный характер. Но влияния политических событий тоже исключить нельзя», — полагает господин Галкин. По мнению гендиректора «Гама», отрасль должна ориентироваться на российских туристов. «Падение внешнего потока нужно принять как данность. Но у нас огромный внутренний рынок, на который следует ориентироваться туроператорам и отельерам. Например, за истекший период 2014 года показатели по внутреннему туризму у нас в компании выросли на 20%», — рассказывает Дмитрий Галкин. О том, что Нижний Новгород по-прежнему интересен российским туристам, говорят и в туркомпании «Этна». «В этом году нам активно заказывали туры из Москвы, Казани, Ярославля, с Санкт-Петербургом есть договоренности по обмену туристами. Что касается иностранных туристов, то снижение потока мы отмечаем, но, на наш взгляд, оно скорее носит сезонный характер», — говорит менеджер компании. Дмитрий Володин мнения туркомпаний не разделяет. «Открытие Сочи и Крыма полностью переориентировало внутренний турпоток. Сочи — это огромное количество гостиниц, Крым — огромное количество воспоминаний. Соответственно другие регионы России будут терять туристов», — полагает отельер.

Пока официальных данных, подтверждающих или опровергающих ощущения участников рынка, нет — Нижегородстат и профильные органы власти подбивают помесячную статистику за год. «NAI Besar У-

правление и развитие» со ссылкой на администрацию Нижнего Новгорода говорит, что в сфере культурно-досугового туризма «процент желающих провести выходные или праздничные дни в городе в 2014 году по сравнению с 2013-м увеличился».

Стратегия 2018

В текущих рыночных условиях аналитики и отельеры перспективны улучшения ситуации на рынке связывают пока только с проведением чемпионата мира по футболу, благодаря которому увеличится приток туристов, гостей, а следовательно, и загрузка гостиниц. Первые положительные результаты от вхождения в число 11 городов, которые примут мундиаль, Нижний Новгород получит уже в следующем году. «В 2015-м прогнозируется рост инвестиций в гостиничную недвижимость города. Объекты, строительство которых запланировано, будут относиться к различным уровням и использоваться в том числе для размещения гостей и участников чемпионата. В Нижнем Новгороде и области планируется построить 25 объектов и еще три реконструировать», — говорит Елена Гомзикова. В настоящее время, говорят в «NAI Besar Управление и развитие», в городе присутствует всего три сетевых оператора — Ibis, AzimutHotel, MarinsParkHotel, но в преддверии проведения мирового первенства о своих планах развития в Нижнем Новгороде заявили такие известные



международные операторы, как Rezidor Hotel Group, Hilton, Intercontinental Group, Global Hyatt Corporation, DVK Group, «Интурист», Heliopark Hotels & Resorts, Courtyard by Marriott, Kempinski, а также FK Hotel Management — компания, управляющая двумя действующими гостиницами в Красной Поляне, Сочи: Tulip Inn Поза Хутор и Golden Tulip Поза Хутор.

В то же время, отмечает Дмитрий Володин, у российских отельеров могут возникнуть сложности с реализацией гостиничных проектов, предполагающих участие иностранных компаний. «Все зависит от стадии реализации проекта. Пока строительство ни одного из тех отелей, которые уже были заложены на момент введения санкций, не останавливалось. Если документы уже подписаны, то проблем, как правило, не бывает, но если ведутся переговоры, то процесс консультаций затягивается», — комментирует ситуацию господин Володин.

В связи с предстоящим активным обновлением инфраструктуры средств раз-

мещения участники рынка и аналитики прогнозируют резкое увеличение конкуренции среди гостиниц города: «Увеличится число предложений и ужесточится борьба за клиента, что в свою очередь повлечет улучшение качества сервиса, расширение спектра дополнительных услуг, поиск новых конкурентных преимуществ», — полагает Елена Гомзикова. По мнению генерального директора «Маринс Парк Отель Нижний Новгород» Ирины Алексеевой, в условиях возрастающей конкуренции уровень сервиса в гостинице приобретет решающее значение. «Также на повышении качества сервиса скажется обязательная классификация учреждений гостеприимства, которую к чемпионату мира будут обязаны пройти все отели и мини-гостиницы. Кроме того, увеличение номерного фонда и появление новых игроков скажется и на стабилизации ценовой политики в гостиничной сфере», — считает госпожа Алексеева.

Однако, отмечают в «NAI Besar Управление и развитие», каким образом будет функционировать и развиваться рынок гостиничной недвижимости в Нижнем Новгороде после проведения мундиала, зависит от стратегии развития города как туристического и культурного центра. «От администрации города потребуются инициативы и проведение новых мероприятий по привлечению посетителей и туристов. В конце 2012-го начале 2013 года было заявлено два проекта по увеличению туристической привлекательности города: организация территории парка «Маленькая Голландия» и строительство города мастеров «Печерская слобода». Однако до сегодняшнего дня проекты находятся на стадии обсуждения, а сроки реализации остаются неизвестными», — заключает Елена Гомзикова.

Александра Видулова

КОНЬЮНКТУРА НИЖЕГОРОДСКИЙ НОМЕРНОЙ ФОНД

По данным «NAI Besar Управление и развитие», на конец сентября 2014 года в Нижнем Новгороде представлено 108 гостиниц общим номерным фондом около 3,6 тыс. номеров от экономкласса до уровня «четырёх звезд». Для рынка характерен определенный географический дисбаланс, связанный с размещением гостиниц по районам города. Наиболее обеспеченными гостиничными номерами являются Канавинский и Нижегородский районы. Наименее обеспечен гостиницами Приокский район. В остальных районах гостиницы распределены относительно равномерно.

По оценке экспертов компании «NAI Besar Управление и Развитие», обеспеченность жителей Нижнего Новгорода гостиничными номерами на сентябрь 2014-го составляет 2,82 номера на 1 тыс. человек. При этом данный показатель, отмечают аналитики, не означает, что уровень обеспеченности города качественными объектами международного уровня является высоким — только 20,5% от общего количества гостиниц составляют современные отели категории «три звезды» и выше. По состоянию на сентябрь 2014 года, только 25 гостиниц прошли классификацию. В результате уровень обеспеченности качественной гостиничной недвижимостью опускается до 1,48 номера на 1 тыс. человек.

В структуре предложения гостиниц по количеству номеров наибольшую долю занимают мини-отели и отели с номерным фондом менее 20 номеров — 69% рынка, на гостиницы с номерным фондом 20–50 номеров приходится 17% рынка, с номерным фондом от 50 до 100 номеров — 7%, от 100 до 200 номеров — 5% рынка. В Нижнем Новгороде представлено всего три гостиницы с номерным фондом более 200 номеров — это гостиницы, построенные еще в советские времена, объекты реконструкции. В течение последних лет отмечается тенденция реконструкции устаревших объектов, благодаря чему обновляется не только номерной фонд, но и создается новый конкурентный объект, востребованный на рынке и приносящий стабильный доход.

Сегодня в городе отсутствуют гостиницы категории «пять звезд», что неблагоприятно влияет на гостиничный имидж города. Однако согласно постановлению правительства РФ от 20.06.2013 N 518 «О Программе подготовки к проведению в 2018 году в Российской Федерации чемпионата мира по футболу» заявлено строительство нескольких отелей категории «пять звезд» и один апартамент-отель.

п. Дружный, 6 км от Н. Новгорода

ЮЖНЫЙ
Логистический Комплекс

Продажа/аренда 3-го блока строящегося складского комплекса класса «А» площадью 3600 кв. м.:

- температурный режим
- наливные полы, рабочая высота 12 м
- автотрампа на 9 портов
- железнодорожная ветка
- прилегающие офисы 700 кв. м
- круглосуточное видеонаблюдение и охрана территории

Возможна адаптация проекта под заказчика

т. (831) 220-14-07

СКЛАДЫ КЛАССА «А» И «В+»

www.bizzone.biz

Аренда помещений класса «В+» площадью 2800 кв. м.:

- температурный режим
- наливные полы
- автотрампа на 4 порта
- прилегающие офисы 200 кв. м
- круглосуточное видеонаблюдение и охрана территории

НАГОРНЫЙ
Офисно-логистический Комплекс

Н. Новгород, ул. Кашенко, 41

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «ЗАВОЛЖСКИЙ МОТОРНЫЙ ЗАВОД» ПРЕДЛАГАЕТ К РЕАЛИЗАЦИИ СЛЕДУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ЗАВОЛЖЬЕ:

1. Здание производственного назначения общей площадью 47 758 кв.м (в которое входит отдельно стоящее здание корпус площадью 44 452,20 кв.м, здание выбывного цеха площадью 1 812,50 кв.м, здание столовой корпуса площадью 1 493,10 кв.м) и земельные участки (под ними) 43 710 кв.м, высота потолка на производстве от 5,5 до 11,0 метра. Благоустройство: отопление, канализация, водопровод, электроэнергия, вентиляция, удобные подъездные пути, железнодорожная ветка. Здание находится на территории завода ЗМЗ на создаваемой индустриальной площадке.
2. Здание производственного назначения общей площадью 1 571 кв.м. Одноэтажное, панельное, фундаменты — монолитные железобетонные, вид покрытия — рулонное по ж/б плитам. В здании имеется отдельный административно-бытовой блок в 2-этажном исполнении. Высота этажа: производственных помещений — 4,8 м, бытовых помещений — 3,3 м. Благоустройство: отопление, канализация, водопровод, электроэнергия, удобные подъездные пути. Возможность обособления с отдельным въездом. Здание находится на территории завода ЗМЗ на создаваемой индустриальной площадке.
3. Офисное здание общей площадью 3 258 кв.м. Четырехэтажное кирпичное здание; фундамент — ленточный бетонный; стены — силикатный кирпич; перегородки — гипсовые и из силикатного кирпича; перекрытие — ж/б плиты, вид покрытия — скатная кровля из асбестоцементных листов по деревянным конструкциям; высота каждого этажа — 3,5 м. Благоустройство: отопление, канализация, водопровод, электроэнергия, удобные подъездные пути. Здание находится за территорией завода ЗМЗ.
4. Офисное здание общей площадью 3 878 кв.м. Кирпичное трехэтажное здание с подвальными помещениями; фундаменты — бетонные монолитные; вид покрытия — шифер по ж/б плитам; высота: подвала — 3 м, каждого этажа — 3,3 м. Благоустройство: отопление, канализация, водопровод, электроэнергия, удобные подъездные пути. Здание находится за территорией завода ЗМЗ.

Земля в собственности. Вся необходимая инфраструктура в наличии.

ТАКЖЕ В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ НАХОДЯТСЯ И ДРУГИЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И РАЗЛИЧНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

Подробности по телефону в Заволжье: 6-53-54, код города (83-161)