

## СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ



### Лхагвасурэн Гундэгмаа

Кандидат биологических наук, проректор Национального Института Физической культуры Монголии.

**Аннотация:** В статье рассмотрена рыночная ниша отелей туристского класса столицы и регионов их перспективы для дальнейшего развития российского гостиничного рынка.

**Ключевые слова:** Туризм, гостиничные комплексы, дестинации, Россия.

**Annotation:** The article describes a niche market of hotels of a tourist class of the capital regions and their prospects for further development of the Russian hotel market.

**Key words:** Tourism, resorts, destinations, Russia.

**Актуальность.** Россия обладает незаурядными туристско-рекреационными ресурсами, большая часть которых еще не освоена. Москва и Санкт-Петербург всегда были и, по сути, остаются главными и единственными дестинациями для иностранных туристов. Одна из главных причин столь одностороннего развития туризма в РФ – отсутствие в регионах необходимой туристской инфраструктуры, в первую очередь, гостиниц, соответствующих мировым стандартам качества предоставления услуг. Одной из основных тенденций развития рынка гостиничных услуг в России на протяжении последних лет является глобализация. Спрос на гостиничном рынке РФ превышает предложение, об этом свидетельствуют растущие показатели загрузки гостиниц и ADR, что, безусловно, является положительной тенденцией для отельеров, поскольку повышает доходность гостиничного бизнеса, что, в свою очередь, способствует росту инвестиционной привлекательности рынка гостиничных услуг РФ [1].

По оценке Всемирной туристской организации (UNWTO) туризм в России будет развиваться ускоренными темпами, а основной туристский поток будет направлен в Москву: эксперты ожидают, что в 2020 году столица примет около 9 млн человек. Таким образом, к 2020 году Россия может войти в первую десятку наиболее посещаемых туристами стран мира.

По результатам маркетингового исследования рынка гостиничных услуг РФ, проведенного компанией Knight Frank, в 2011 году повысилась инвестиционно-девелоперская активность в гостиничном сегменте как столичного, так и региональных рынков. В значительной степени повышению инвестиционной привлекательности регионов способствуют международные события, проведение которых состоялось в ряде российских городов: саммит АТЭС 2012 года во Владивостоке, Универсиада 2013 года в Казани, Олимпиада 2014 года в Сочи и запланировано на ближайшие годы Чемпионат мира по футболу в 2018

году. Игры ЧМ-2018 планируют принять Москва, Санкт-Петербург, Калининград, Казань, Ярославль, Нижний Новгород, Саранск, Самара, Волгоград, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Краснодар и Сочи. Это положительно скажется на развитии гостиничной индустрии не только данных городов, но и отечественной туристской отрасли в целом: благодаря большому ожидаемому туристскому потоку из зарубежных стран Россия получит возможность сформировать собственный туристский бренд и закрепить его в сознании потребителей.

Другой тенденцией, характерной для гостиничного рынка в последние годы, является строительство гостиниц в составе многофункциональных комплексов (далее – МФК). Согласно данным Urban Land Institute (ULI, США), многофункциональные комплексы включают в себя три и более значимых доходных функции (например, торговые площади, бизнес-центр, жилой комплекс, гостиница, развлекательно-культурные учреждения, рекреационные возможности, выставочные площади, склады), которые являются в проекте взаимоподдерживающими и обеспечивают более эффективное использование земельного участка. Включение гостиницы в состав МФК объясняется стремлением девелоперов диверсифицировать риски и сохранить при этом относительно короткие сроки окупаемости проекта. Рентабельность инвестиций, вложенных в проект гостиницы ниже, а сроки окупаемости проекта выше, чем в других сегментах коммерческой недвижимости. При этом требуемый объем инвестиций в гостиничный комплекс выше. Себестоимость гостиничного «метра» в среднем в 2 раза выше, чем офисного. Более того, операционные издержки по функционированию гостиницы могут покрывать почти всю операционную прибыль: отель продает себя каждый день, а не раз в год, как офисы, и не единожды, как жилье. К тому же гостей должен обслуживать целый штат высококвалифицированных сотрудников, что повышает операционные издерж-

ки по содержанию гостиницы в сравнении с другими видами коммерческой недвижимости.

В составе московских МФК много гостиниц под международными брендами ведущих гостиничных сетей мира: Swissôtel Красные Холмы (МФК «Деловой комплекс «Риверсайд»), Crowne Plaza Moscow World Trade Center (Центр Международной Торговли), Renaissance Moscow Monarch Center (МФК «Монарх Центр»), гостиница корейской сети отелей класса «люкс» Lotte Plaza Moscow (МФК «Лотте Плаза»), InterContinental Moscow Tverskaya (МФК «Саммит»). Совокупный номерной фонд данных гостиниц составляет 18% от номерного фонда столичных гостиниц под международными брендами.

Все действующие МФК расположены в ЦАО (более 1,3 млн м<sup>2</sup>) и САО (250 тыс. м<sup>2</sup>). На западе столицы построили четыре МФК в рамках проекта ММДЦ «Москва-Сити».

Следует отметить, что офисная составляющая присутствует во всех действующих МФК. Причина включения офисной составляющей во все проекты МФК объясняется с финансовой точки зрения: доходность офисных проектов в сравнении с остальными секторами коммерческой недвижимости выше. Во многих проектах преобладает именно офисная составляющая: МФК «Деловой комплекс Риверсайд» (50% – доля офисов в проекте), МФК «Монарх центр» (41%), МФК «Саммит» (29%). Для гостиницы это гарантирует стабильный высокий уровень заполняемости на счет потока деловых туристов.

По мнению экспертов GVA Sawyer, в будущем доля проектов МФК на рынке коммерческой недвижимости будет возрастать. Объединение функционально различных объектов недвижимости в одном проекте позволяет инвестору девелоперу получить желаемый уровень рентабельности, диверсифицировать риски путем уменьшения колебания доходности отдельных составляющих бизнеса и максимально использовать полезную площадь.

Глобализация как ключевая тенденция современного рынка гостиничных услуг РФ должна способствовать решению ряда проблем и устранению лимитирующих факторов развития туризма в РФ, среди которых можно выделить следующие[2]:

- Низкий уровень развития туристской инфра-

структуры, резко ограничивающий возможности путешествия по России иностранных граждан.

- Отсутствие доступных инвесторам долгосрочных кредитных инструментов с процентными ставками, которые могли бы позволить инвестору окупить инвестиционный проект в приемлемые сроки.
- Дефицит качественного предложения.
- Несоответствие показателей цена – качество.
- Недостаток квалифицированных кадров, вследствие чего понижается качество предоставляемых услуг.
- Недостаточно высокий уровень безопасности, связанный, с одной стороны, с нестабильной политической обстановкой и повышенным уровнем преступности в отдельных субъектах РФ (республики Северного Кавказа), а с другой стороны, – с низким уровнем качества предоставляемых услуг на большинстве предприятий гостиничной индустрии и отсутствием контроля над качеством услуг со стороны государства.

**Вывод.** Туристская инфраструктура является материальной базой для развития туризма в дестинации наряду с туристско-рекреационными ресурсами, которые представляют собой основу для развития тех или иных видов туризма. Однако ключевое преимущество туризма как социально-экономического явления перед другими отраслями экономики заключается в том, что спектр объектов туризма по сути своей безграничен и может быть искусственно воссоздан в любых природных условиях.

#### Список литературы

1. Дусенко С.В., Бритвина В.В., Седенков С.Е., Швыгина Н.В., Лхагвасурэн Г. Современные проблемы и тенденции развития рынка гостиничных услуг в Российской Федерации // Научное обозрение. 2016. № 6. С. 129-131.
2. Бритвина В.В. Туризм. Введение в специальность / Бритвина В.В., Матяш С.А., Осмоловский Г.Н., Зевеке О.Ю., Конюхов В.Г., Конюхова Г.П., Седенков С.Е. // Москва, 2014.