



Бермудский треугольник из отельных звезд

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

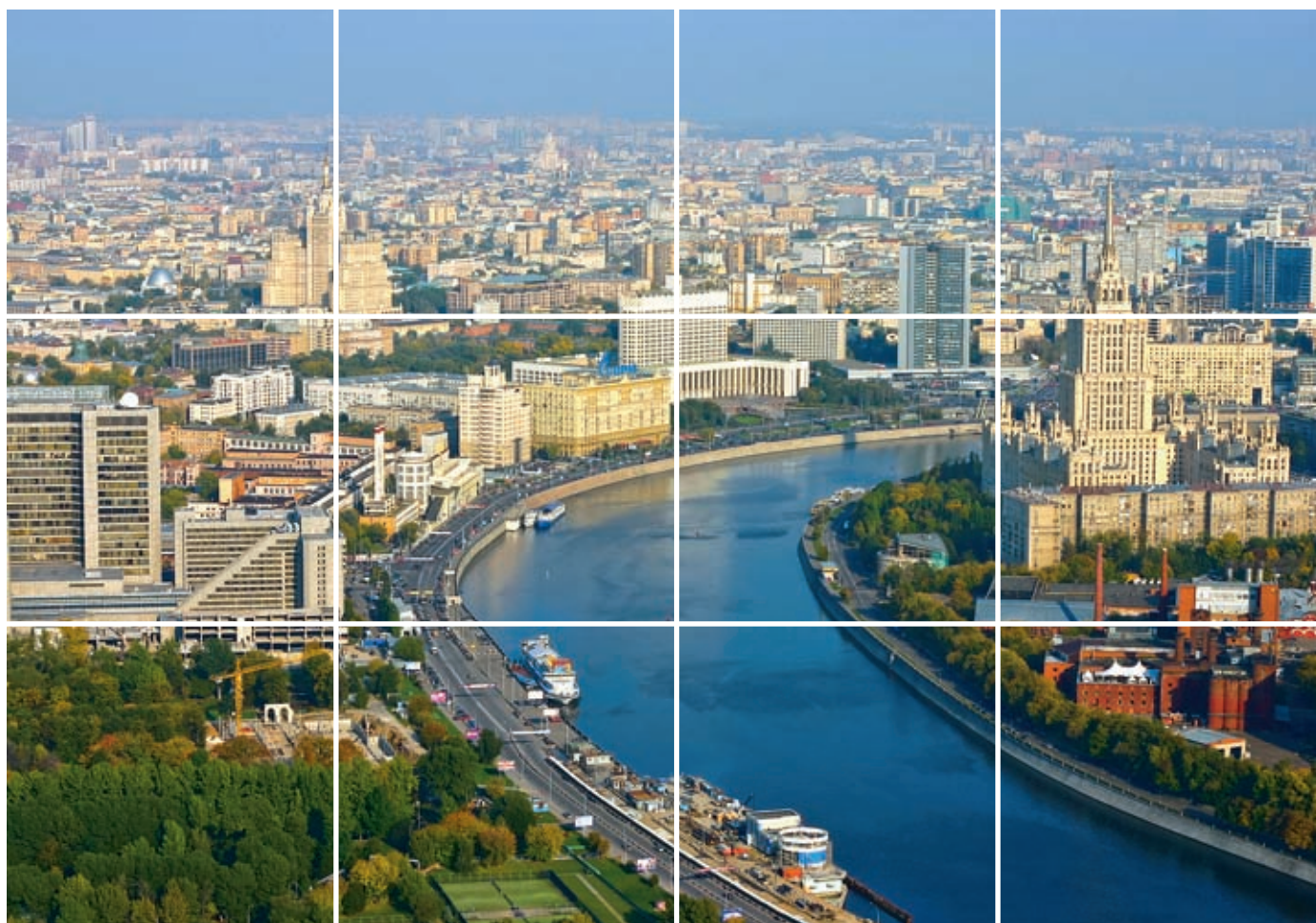
Сегмент отелей, которые в мировой практике причисляют к категории «три звезды», в Москве, да и в России в целом, практически отсутствует: четырех-пятизвездочных – в изобилии, а потом сразу гостиницы вне категорий, которые у нас называются экономклассом. Средний класс международного уровня только формируется. И помочь ему в этом могут длинные деньги, поддержка властей и изменение санитарно-эпидемиологических норм.

Сравнение количества отелей среднего класса на гостиничном рынке Москвы и в мировых столицах будет, мягко говоря, не в нашу пользу: пока в Первопрестольной официально существует только один международный отель уровня «три звезды» — «Ibis на Павелецкой» на 150 номеров. «Из 12 тыс. московских гостиничных номеров, которые насчитываются в отелях, так сказать, международного качества, только 1% приходится на номера экономического сегмента», — такую статистику приводит руководитель отдела гостиничной недвижимости компании Cushman&Wakefield Дэвид Дженкинс.

Вообще подсчитать количество гостиничных номеров в столице оказалось делом непростым. Так, по оценкам компании Knight Frank, на конец 2010 года совокупный объем номерного фонда Москвы составил 42 тыс. номеров, а по данным Мосгосстата на 1 января 2011 года, в столице работали 215 гостиниц с номерным фондом более 72 тыс. мест. Судя по всему, в эту цифру включены уж совсем «не категорийные» отели.

» КТО Ж ЭТИ ЗВЕЗДЫ СЧИТАИ

Если рассматривать только сертифицированные отели среднего класса, то в большинстве европейских стран



По логике бизнеса, ситуация, когда инвестор строит единственную трехзвездочную гостиницу на 150 номеров, почти абсурдна. Традиционно развивается сеть таких объектов, тогда высока и прибыльность

По оценкам компании Cushman&Wakefield, в обозримом будущем гостиницы экономического сегмента начнут открываться, к примеру, рядом с железнодорожными вокзалами, Павелецким (напомним, здесь уже есть гостиница Ibis), Белорусским и Киевским, которые связывают Москву с тремя основными аэропортами. По прогнозам компании, трехзвездочные гостиницы будут появляться в основных деловых районах города, около метро. Возможно строительство гостиниц данной категории рядом с аэропортами, выставочными центрами, крупными торговыми зонами

на долю качественных трехзвездочных гостиниц приходится 30–40% рынка. Например, в Лондоне из общего фонда (100 тыс. номеров) более 70% — как раз номера в трехзвездочных отелях. И даже с учетом всего нашего «внезвездного эконома» это, по словам партнера, главы департамента жилой недвижимости компании Chesterton Екатерины Тейн, в шесть раз больше, чем в Москве.

Впрочем, Екатерина Тейн считает, что сравнение некорректно. В Европе номерной фонд складывался десятилетиями. Если же европейцев поставить перед необходимостью создавать гостиничный бизнес с нуля, как это происходило, да и сейчас происходит в Москве, то ситуация там окажется не намного лучше.

Справедливости ради стоит отметить, что многие московские гостиницы совет-

ского образца после реновации предлагают приемлемый уровень сервиса и большой набор услуг. Так что продукт этот неплохой, хотя и не стандартизированный, поэтому никакими классификационными системами не признанный и официальной мировой статистикой не учтенный. Дэвид Дженкинс в этом видит отдельную проблему: старые советские гостиницы иногда нереально перевести в международную трехзвездочную категорию именно из-за невозможности стандартизации. Площадь номеров в таких гостиницах зачастую сильно варьируется, гостиницы предлагают избыточный набор дополнительных услуг, что нетипично, скажем, для трехзвездочного отеля в Европе. Кроме того, далеко не всегда площади в зданиях используются эффективно.



Старые советские гостиницы очень сложно, а иногда и нереально перевести в международную «трехзвездочную» категорию из-за невозможности стандартизации



Есть и другое мнение: стандарты не главное. Генеральный директор компании Hospitality In.Comm Елена Лысенкова считает, что основой классового самоопределения гостиниц старой формации становится локальная рыночная ситуация. «Звездность гостиницы определяет сам собственник, — считает Елена Лысенкова, — категория отеля зависит от рыночных характеристик объекта под строительство или месторасположения реконструируемого здания, от потенциальной аудитории, существующего и потенциального спроса». Характеристики самого отеля — размер номеров, дополнительные сервисы — занимают в рейтинге эксперта отнюдь не верхние строчки.

» ПОМОГИТЕ СРЕДНЕМУ КЛАССУ

Выходит, в России собственная звездная гордость, а чтобы международный средний класс пришел и построился, ему нужна помощь. Европейские операторы категории «эконом», в частности Holiday Inn Express, хорошо понимая потенциал российского и московского рынков, рассматривали возможность выхода в Москву.

Но, как и многие российские инвесторы, отказались от этой затеи.

Причина банальна — все упирается в деньги. Директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Realty Алексей Могила напоминает, что стоимость земли в Москве и подключения коммуникаций настолько высока, что себестоимость номера получается запредельной. «В целом операторы готовы работать в сегменте «три звезды» с номерным фондом от 200 номеров и больше. Только при таком показателе проект становится экономически выгодным», — поясняет Алексей Могила.

Однако в Москве в принципе очень сложно построить что-либо с нуля. А шанса запустить проекты от 200 номеров девелоперы практически лишены — это связано с ограниченными земельными ресурсами. Поэтому в основном девелоперы заняты реконструкцией под трехзвездочные отели старых помещений, которые изначально ограничены в функциональности, размере и т.д.

Еще один камень преткновения — отсутствие поддержки городских властей (по крайней мере, прежних властей во главе с Юрием Лужковым). По словам



главы Hotel Consulting and Development Group Александра Лесника, за последние три-пять лет правительство Москвы приняло множество «гостиничных» программ, в которых декларировало льготы по стоимости земельных участков, техусловиям, стоимости подключения к сетям, налоговые льготы. Но пока это все остается на бумаге. «К тому же российские инвесторы не привыкли работать с длинными деньгами. Срок окупаемости гостиниц категории «три

В ближайшие пять лет в Москве должно открыться 177 отелей на 51 тыс. номеров. Это поможет столице принять чемпионат мира по футболу в 2018 году и продолжить формирование в качестве финансового центра

звезды» составляет 8–10 лет. Замораживать деньги на такой период инвесторы пока опасаются», — напоминает Александр Лесник.

Делают свое черное дело и административные барьеры, которые затягивают процесс многочисленных согласований и ложатся дополнительным финансовым бременем на плечи инвесторов и девелоперов. «В мировой практике строительство трехзвездочных гостиниц — это проект, который тщательно рассчитан, его прибыльность



Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850
Сайт: group.avtovaz.ru



ГОСТИНИЦЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 2011 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	КАТЕГОРИЯ	АДРЕС	НОМЕРНОЙ ФОНД
Four Seasons (гостиница «Москва»)	5*	Моховая ул.	185
Grand Hyatt Residences&Spa	5*	ММДЦ «Москва-Сити», башня «Федерация»	368
Intercontinental Moscow Tverskaya	5*	Тверская ул., 22	203
Kempinsky Hotel-Никольская	5*	Лубянская пл.	200
Mandarin Oriental Moscow	5*	Тверская ул., 10	237
Courtyard Marriott Moscow Paveletskaya	4*	Кожевническая ул., вл. 8/4	170
Holiday Inn Ryazansky	4*	Рязанский просп.	240
Mercure Arbat	4*	Смоленская пл., 6	109
Radisson SAS Belorusskaya	4*	3-я ул. Ямского Поля	264
Scandic Khimki	4*	бизнес-парк «Химки»	300
Гостиница	4*	аэропорт Внуково	443
«Азимут отель» («Даниловская мануфактура»)	3*	Варшавское ш./ТТК	144
ИТОГО:			2 863

По данным NAI Besag и открытых источников

зависит от экономности бюджета и скорости строительства, — комментирует Дэвид Дженкинс. — Эти объекты не могут откладываться на год-два-три, иначе они теряют свою финансовую привлекательность».

Есть и еще более специфические препятствия, связанные с санитарными нормами и правилами, которые вынужда-

ют российских девелоперов запускать в работу большие площади, чем строят их европейские коллеги. «Допустим, инвестор приезжает в европейский город, видит проект экономкласса, который хочет скопировать в России. Но сделать этого он не сможет, — сетует Дэвид Дженкинс, — потому что по российским нормам он обязан построить кух-



ню определенного размера, отдельную комнату для хранения яиц и т. д.». В результате площадей становится больше, чем необходимо для финансово успешного проекта экономкласса. Дэвид Дженкинс полагает, что необходимо вмешательство не только городских, но и федеральных властей, потому что эти правила действуют по всей стране. Корректировка этих требований, безусловно, помогла бы девелоперам и инвесторам в России.

» ДА ПРИДЕТ ИНВЕТОР!

И все же ситуация не столь безнадежна, а тенденции вполне соответствуют общемировым. На развивающихся гостиничных рынках, поясняют эксперты, сначала появляются гостиницы с центральным расположением, рассчитанные на верхний ценовой сегмент. Судя по всему, наш рынок продолжает настаивать, что он развивающийся.

По официальной статистике столичного стройкомплекса, итоги 2010 года таковы: завершено строительство или реконструкция 21 гостиницы на 5710 номеров (из них категории «две звезды» — 38%, «три звезды» — 19%, «четыре звезды» —

19%, «пять звезд» — 24%). А в этом году намечено закончить строительство, реконструкцию и реставрацию 17 гостиниц, чей номерной фонд (совокупно международно признанный и «отечественный») составляет 4388 номеров.

По оценкам компании NAI Becar, планируется открытие не 17, а 12 новых гостиниц с номерным фондом более 2800 номеров. При этом в своем отчете компания делает осторожные прогнозы: «Учитывая тенденции прошлых лет, можно предполагать, что фактический ввод составит около 1200–1800 номеров. Пополнение номерного фонда произойдет посредством увеличения объектов верхнего ценового сегмента».

«И опять только четверть номерного фонда, заявленного к выходу на рынок в 2011 году, представлена гостиницами категории «три звезды», — считает руководитель отдела консалтинга компании Colliers International Ольга Мусиенко, — при этом опять учитываются все гостиничные проекты — международные и несертифицированные».

На коллегии городского Комплекса градостроительной политики и строительства, которая прошла в июне, заме-

За последние три-пять лет правительство Москвы приняло множество «гостиничных» программ, в которых декларировало льготы по стоимости земельных участков, техусловиям, стоимости подключения к сетям, налоговые льготы. Но пока это все остается на бумаге. «К тому же российские инвесторы не привыкли работать с длинными деньгами. Срок окупаемости гостиниц категории «три звезды» составляет 8-10 лет. Замораживать деньги на такой период инвесторы пока опасаются», — напоминает глава Hotel Consulting and Development Group Александр Лесник



На развивающихся гостиничных рынках сначала появляются гостиницы с центральным расположением, рассчитанные на верхний ценовой сегмент. Судя по всему, наш рынок настаивает, что он развивающийся

ститель мэра в правительстве Москвы Марат Хуснуллин сообщил: в ближайшие пять лет в Москве предусмотрено строительство 177 отелей на 51 тыс. номеров. Это поможет столице принять чемпионат мира по футболу в 2018 году и продолжить формирование международного финансового центра.

Правда, по информации компании Knight Frank, под международными брендами планируется открыть более 25 гостиниц с совокупным фондом, превышающим 6,5 тыс. номеров. Но в основном будущий номерной фонд будет состоять из четырех-пятизвездочных гостиниц, хотя есть и трехзвездочные проекты. «Это планы до 2015–2016 гг., но, учитывая характерную для рынка практику переноса (зачастую неоднократного) сроков ввода, вероятно, стоит ориентироваться на 2018–2020 гг.», — считают в компании.

Если исполнится хотя бы часть задуманного, кусок пирога перепадет и трехзвездочным «международникам». Эксперты не сомневаются, что эволюция столичного (да и российского в целом) гостиничного рынка будет иметь центробежный вектор. По оценкам компании Cushman&Wakefield, в обозримом

будущем гостиницы экономического сегмента начнут открываться, к примеру, рядом с железнодорожными вокзалами, Павелецким (напомним, здесь уже есть гостиница Ibis), Белорусским и Киевским, которые связывают Москву с тремя основными аэропортами. По прогнозам компании, трехзвездочные гостиницы будут появляться в основных деловых районах города, около метро. Возможно строительство гостиниц данной категории рядом с аэропортами, выставочными центрами, крупными торговыми зонами.

Будут ли тащить этот «воз» разные операторы или всего один-два — тоже большой вопрос. По логике бизнеса, ситуация, когда инвестор строит единственную трехзвездочную гостиницу на 150 номеров, почти абсурдна. Традиционно развивается сеть таких объектов, тогда высока и прибыльность. «В настоящее время меняется как ситуация на рынке, так и настроение девелоперов — они начинают понимать, как работает модель трехзвездочных гостиниц и какую окупаемость может принести», — оптимистично заявляет Дэвид Дженкинс. **ОН**