

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

FEATURES OF DEVELOPMENT OF THE MODERN RUSSIAN HOTEL SERVICES MARKET

В статье рассматриваются основные условия обеспечения инвестиционной привлекательности для предприятий российской индустрии гостеприимства, проводится анализ особенностей развития гостиничного бизнеса в России на современном этапе, определяются факторы успешного ведения предпринимательской деятельности и, в целом, поступательного развития сферы гостиничных услуг в России.

Ключевые слова: гостиничный бизнес, инвестиционная политика, предпринимательская деятельность, сфера гостиничных услуг, гостиничный рынок, гостиничная инфраструктура, предпринимательская среда.

In the article the basic conditions for providing the investment attractiveness of the Russian hospitality industry enterprises are considered. Analysis of hotel business development in Russia at the present stage is provided. Factors of successful entrepreneurship and progressive development of the hospitality services in Russia are considered.

Keywords: hotel business, investment policy, entrepreneurship, hospitality services, hotel market, hotel infrastructure, business environment.

На сегодняшний день аналитики сходятся во мнении, что для рынка гостиничных услуг России характерен дефицит качественного предложения, вследствие чего местные власти многих российских регионов делают развитие гостиничной индустрии одним из приоритетных направлений своей деятельности. Этот фактор объясняет инвестиционную привлекательность российского рынка гостиничных услуг.

Несмотря на то что в мировой практике гостиничный бизнес считается одним из наиболее капиталоемких и рискованных видов деятельности, он привлекает внимание инвестиционного сообщества по ряду причин

Во-первых, гостиницы – это объект коммерческой недвижимости, имеющий в перспективе более высокую ставку капитализации.

Во-вторых, доходы от эксплуатации отелей могут в несколько раз превосходить аналогичные показатели по другим секторам коммерческой недвижимости.

В-третьих, благодаря комплексному характеру гостиничных услуг и широкому диапазону сопутствующих направлений деятельности можно гибко управлять доходами, увеличивая выручку от каждого из них, т.е. максимально использовать эффект синергии.

¹ Доцент НОУ ВПО «Российский новый университет».

По оценкам экспертов, ставки доходности в российском гостиничном бизнесе могут достигать 25–30% [<http://www.hotel-systems.ru>]. Однако инвестор должен быть готов к тому, что при реализации гостиничных проектов потребуются не только большие капиталовложения, но и более высокие расходы, чем в других секторах коммерческой недвижимости, а соответственно, и более длительные сроки окупаемости. В среднем по рынку вложенные средства полностью окупаются не менее чем через пять лет с начала строительства объекта, что для многих инвесторов, привыкших работать с «быстрыми деньгами», является проблемой.

Сегодня отечественный гостиничный бизнес в целом стремится повторить классическую схему, по которой развиваются все направления коммерческой недвижимости: разработка концепции, привлечение средств, строительство, эксплуатация или продажа. В индустрии гостеприимства эта схема пока в стадии становления, что, с одной стороны, обескураживает часть инвесторов, привыкших к большей определенности, а с другой – наличие не заполненных до сих пор ниш предоставляет широкие возможности для развития. И этому есть реальные подтверждения: общий объем гостиничного рынка России составляет не менее 17 млн кв. м, из которых со-

временным требованиям соответствует не более 30%, все остальное требует комплексной реконструкции или замены. Для того чтобы восстановить доперестроечные объемы по отечественной индустрии гостеприимства, необходимо реконструировать или заново построить не менее 250 тысяч гостиничных номеров [<http://www.managefine.ru>].

Последнее обстоятельство имеет под собой материальную основу – почти пятая часть всего номерного фонда гостиниц России не обеспечена современной гостиничной инфраструктурой. В этой связи, в условиях дальнейшего стабильного функционирования экономики рынок гостиничной недвижимости ожидает развития промышленности и сырьевого сектора, обеспечивающих, в свою очередь, наличие свободных финансов; с другой стороны, уже существует рынок с большим потенциалом, в формировании и дальнейшем развитии которого эти средства можно было бы инвестировать.

Наиболее показательной характеристикой уровня зрелости отечественного гостиничного бизнеса считается реальная многоуровневая конкурентная среда, а ее важнейший элемент – формирование национальных гостиничных сетей и создание собственных конкурентоспособных брендов. Важнейшими проблемами, которые станут наиболее актуальными в ближайшие годы, будут следующие: дефицит квалифицированного персонала, рост себестоимости строительства, необходимость привлечь дополнительные ресурсы для развития.

Предпринимательская деятельность в гостеприимстве предполагает умение адекватно оценивать и прогнозировать потребности туристического рынка в услугах гостеприимства, способность выявлять те услуги, которые в максимальной степени удовлетворяют потребности туристов. Важно правильно определить место расположения отеля и объем предлагаемых гостиничных услуг, в том числе – с учетом сезонности, а также создавать и использовать новые технологии с целью минимизации издержек и максимизации прибыли. Предпринимательство в гостеприимстве может успешно развиваться при наличии благоприятной предпринимательской среды, позволяющей предпринимателю добиваться успеха в реализации поставленных целей, в осуществлении предпринимательских проектов и договоров с получением достаточной прибыли (дохода). Внешняя предпринимательская среда характеризуется стабильностью политической и экономической ситуации в стране, доступностью кредитования, размером налоговых ставок, уровнем конкуренции, платежеспособностью туристов и т.п. Внутренняя предпринимательская среда обуславливается наличием необходимого размера собственного капитала, хорошим знанием правового механизма организации и ведения гостиничного бизнеса, наличием новаторской бизнес-идеи, знанием современного туристического и гостиничного рынка.