экономика региона

Не пора ли потесниться

Гостиничный бизнес в Новосибирске переживает очередную стадию развития: после двух лет затишья в регионе строится новый 14-этажный отель на 100 номеров. Эксперты в оценке его успеха расходятся, однако единогласно признают: рынок перенасыщен. В городе представлены все ключевые российские и международные управляющие компании. Борьба за каждого клиента, как за индивидуального путешественника, так и за бизнес-туристов, усиливается, что отражается на ценовой политике ключевых игроков. Так, некоторые отели в этом году вынуждены были снизить цену на размещение в среднем на 11%.

— гостиничный бизнес —



ЕВГЕНИЙ ДУДИН

Из-за роста предложения определяющим фактором привлечения гостей часто становится именно цена, а не высокий сервис

Построение на цену

Каждая новая гостиница в регионе со стабильным спросом на размещение забирает часть бизнеса у «старичков», распределяя нерастущий объем туристов на всех. В итоге средняя загрузка отелей не превышает 53%, а средняя цена на размещение остается на одном уровне второй год подряд (доход с номеров / ADR сегодня оценивается в 1556 руб.). «Некоторые отельеры опускают цены — в 2019 году снижение в среднем составило 11%, однако это компенсируется другими объектами, в которых повышается стоимость проживания на 5–7%. Таким образом, средняя цена номеров в Новосибирске остается на уровне прошлых лет»,— комментирует состояние отрасли генеральный директор агентства делового туризма «Аэроклуб» Юлия Липатова.

По данным агентства, наиболее часто бизнес-туристы, посещающие Новосибирск, выбирают четырехзвездные отели — на них приходится 76% всех бронирований, 23% компаний размещают своих сотрудников в трехзвездных гостиницах. Среди самых популярных объектов размещения у деловых путешественников второй год подряд остается DoubleTree by Hilton — 18% отправляющихся по делам бизнеса в Новосибирск останавливаются в этом отеле. На втором месте — переместившийся с прошлогоднего седьмого Mirotel Resort & Spa: за год цены в этой гостинице упали на 6%, при этом число бронирований выросло на 37%. Третье место по популярности занимает бизнес-отель Domina Novosibirsk. В прошлом году он был на шестом месте по востребованности у бизнес-путешественников, но, возможно, снижение цены на 11% обеспечило ему рост спроса на 72% в 2019-м. На четвертом месте — отель Marins Park Hotel (в прошлом гостиница «Новосибирск»), а на пятом — Marriott Novosibirsk. Среди трехзвездных отелей наиболее популярны Azimut Sibir, River Park и Gorsky City Hotel.

Снижение цен обусловлено желанием отельеров оставаться конкурентоспособными, таким образом подстраиваясь друг под друга и оставаясь на плаву. «С другой стороны, из-за увеличения количества средств размещения одним из определяющих факторов привлечения гостей часто становится именно цена, а не высокий сервис, как бы ни хотелось это признавать»,— говорит специалист по маркетингу и PR Domina Novosibirsk Ирина Свиридова. При условии постоянного роста количества гостиниц действительно сложно удержать высокий уровень цен, признается собеседница.

С такими показателями сложно зарабатывать деньги, соглашаются эксперты рынка. «Проблема отельеров Новосибирска еще и в том, что все открывают огромные объекты „три-четыре звезды“, не ориентируясь на усложняющиеся требования целевой аудитории к отелям. Поэтому они конкурируют исключительно ценой»,— уверен управляющий компании Hotel Consulting Роман Сабиржанов.

Динамичный высший класс

На гостиничном рынке Новосибирска работают все ключевые российские и международные управляющие компании. С точки зрения ценового позиционирования рынок заполнен — высокий ценовой сегмент («пять звезд») представляют Marriott и DoubleTree by Hilton, средний сегмент («три-четыре звезды») — Domina, Park Inn by Radisson, Ramada Hotel, Azimut Sibir и другие. «Открытие новых проектов усилит и без того серьезную конкуренцию на рынке за гостя»,— говорит заместитель директора и руководитель подразделения индустрии гостеприимства отдела стратегического консалтинга CBRE Татьяна Белова.

Одной из последних в 2017 году в Новосибирске открылась крупная четырехзвездная гостиница Mirotel Resort & Spa (112 номеров). Между тем на рынок готовится выйти еще один отель премиум-класса, о его строительстве накануне заявили в компании-застройщике «Тактика». Отель займет 12 этажей в центре города, в нем будет около 100 номеров. Планируется, что в нем будут номера стандарт, полулюкс, люкс и представительские сьюты на верхних этажах.

Из-за строительства новых объектов и снижения цен на размещение окупаемость многих гостиниц вместо ожидаемых 10–12 лет увеличивается в полтора, а порой и в два раза, рассказывает президент НКО «Рустайм» Анна Виноградова. «Однако Новосибирск развивается как логистический узел и как культурный и деловой центр Сибири. Так что поток внутренних туристов, в том числе совершающих деловые поездки, будет постепенно расти, особенно с открытием новых объектов. Среди зарубежных туристов основная надежда на китайцев, которые составляют большую часть иностранцев, посещающих город»,— добавила эксперт.

Пропустили тренды

По словам аналитиков, важно в условиях высокой конкуренции подстроиться под запрос аудитории и условия рынка. «Динамическое ценообразование, подразумевающее отслеживание спроса и формирование цены в зависимости от загрузки и ситуации на рынке, могло бы улучшить положение в отрасли гостиничной недвижимости. В этом сегменте отелей можно гарантированно получить рост 7–20%»,— комментирует младший аналитик ИК «Фридом финанс» Александра Овчинникова.

Проблема в том, что девелоперы не оценивают глобальные изменения трендов, указывают аналитики. Отели должны предоставлять сложную услугу, завязанную на впечатлении, и иметь стройную концепцию. «Так они будут получать своих нишевых туристов, которые хотят из командировок привезти еще и впечатления. Рынок обычного размещения уже заполнен, а бутик-отелей еще никто не открывает. В Москве бутик-отели уже занимают свое место на рынке, хорошо загружаются и возвращают инвестиции, например Moss, Brick. В некоторых городах Сибири тоже появляются такие проекты, например бутик-отель „Маруся“ в Иркутске. Так, у него цена номера отличается от стоимости Mariott на 10–20%, но не в два раза, как во всех одинаковых отелях-коробках»,— делится Роман Сабиржанов.

Иного мнения придерживается Анна Виноградова, которая уверена, что доля постояльцев гостиниц, которые выбирают дорогие номера, будет плавно перетекать в более доступный сегмент. «Уже сейчас статистика во многих регионах России показывает, что загрузка отелей „две-три звезды“ выше, чем у гостиниц с четырьмя-пятью звездами. Это будет обусловлено еще растущими требованиями к хостелам, которые попросту закрываются из-за несоответствия новым стандартам»,— говорит собеседница.

По словам госпожи Виноградовой, сегмент дорогого бизнес-класса в Новосибирске был близок к насыщению еще два года назад. В связи с чем сегодня наиболее выгодно развивать сегмент «две-три звезды».

Спортивный эффект

Развитие гостиничной сферы в Новосибирске, по мнению аналитиков, обусловлено еще и крупными экономическими и спортивными мероприятиями. В регионе ежегодно проходит международный форум технологического развития «Технопром», театральные премьеры, культурные события международного уровня, кроме этого, анонсировано проведение молодежного чемпионата мира по хоккею в 2023 году. Деловая активность позитивно скажется на загрузке отелей, особенно в течение года до проведения чемпионата, говорят эксперты. «А в даты чемпионата, безусловно, спрос будет велик. Правда, как всегда, он будет компенсироваться спадом в течение двух-четырех недель после события»,— полагает генеральный директор гостиничной консалтинговой компании Hospitality Income Consulting Елена Лысенкова.

Новосибирск привлекает много туристов, причем он обладает сразу несколькими точками притяжения, поскольку в нем в равной степени развиваются культурная, развлекательная, деловая и спортивная сферы, уверена госпожа Виноградова. «Кроме непосредственного роста посещаемости города во время проведения чемпионата, будет и отсроченный эффект. К примеру, в Казани высказывались опасения, что гостиничный фонд будет пустовать после ЧМ по футболу 2018 года. Однако прогнозы не оправдались. Во время матчей загрузка казанских отелей составила 92%, по данным госкомитета Татарстана по туризму, что было ожидаемо, но и после ЧМ загрузка тоже немного выросла по сравнению с прошлым годом — люди видели город по телевизору во время матчей и захотели его посмотреть»,— говорит она.

Рост спроса на гостиничное размещение в предстоящий молодежный чемпионат мира по хоккею в 2023 году, очевидно, будет наблюдаться, при этом объектов размещения для гостей чемпионата в городе достаточно, считают участники рынка. «Прогнозировать это можно, исходя из тех же средних цифр загрузки гостиниц города и дат молодежного чемпионата на стыке декабря-января, особенно в первые две недели начала года, когда почти во всех отелях Новосибирска естественный дефицит гостей»,— уверен генеральный менеджер гостиницы Mirotel Владимир Ников.

Лолита Белова

прямая речь

Могут ли гостиницы рассчитывать на высокую заполняемость по окончании крупных спортивных мероприятий?

Татьяна Веллер, *руководитель департамента гостиничного бизнеса консалтинговой компании JLL:*
— Каждое мероприятие международного масштаба дает участникам связанных с ним отраслей надежды, ожидания, прибыли, но порой приносит и разочарования. Чаще всего такие события добавляют принимающим странам или городам имиджевые баллы, а экономический эффект бывает несущественным. Обычно за пару лет до мероприятия наблюдается активный рост гостиничного предложения и объектов инфраструктуры, продолжающийся в год самого события и год после (по инерции — выходят достраиваемые объекты).

В гостиницах городов, принимающих крупные мероприятия, часто наблюдается падение загрузки в месяцы самих мероприятий вследствие следующих факторов: существенно растет предложение, что приводит к падению среднерыночного показателя в целом; масштабные события часто вытесняют основной массив туристов — остаются только гости мероприятия, а не города, а остальные из соображений, что город переполнен, или небезопасен, или слишком дорог (либо все перечисленное вместе), выбирают другое время для поездки (чаще всего решают реализовать свои планы позднее); при этом в дни ключевых событий загрузка максимальная.

Чемпионаты и олимпиады дают в странах-организаторах толчок развитию интереса к спорту, повышают уровень и качество инфраструктуры, в первую очередь спортивной — все это показывает опыт других стран и большой объем местной статистики. Основными бенефициарами часто становятся местные команды, а также футбольные, хоккейные и другие спортивные клубы. Активный же рост турпотока в городах, где для приезда туристов нет причин, кроме недавно проведенного крупного события, скорее, исключение.

Иногда все же эти мероприятия способствуют и развитию туризма. В России есть успешный пример Олимпийских игр Сочи-2014, после которых уровень туристических услуг и заполняемость курорта значительно увеличились. Этому в том числе способствовали и значительные инфраструктурные улучшения, которые были проведены в рамках подготовки к Олимпиаде. Курорт полностью обеспечил спрос на размещение; также в последние годы там наблюдается активный рост MICE-сегмента, особенно в феврале и сентябре, когда в городе проходят ежегодный инвестиционный форум и Гран-при «Формулы-1».

Вклады на ключе

— банки —

Процентные ставки по вкладам физических лиц за последние годы не раз демонстрировали взлеты и падения. По мнению экспертов сибирского банковского рынка, росту ставок в 2018 году способствовала высокая ключевая ставка Центробанка, а также усилившаяся конкуренция за средства клиентов, в том числе и со стороны крупнейших госбанков. В 2019-м ставки по вкладам для физлиц замерли, и аналитики поспешили спрогнозировать последующее снижение.

Ставки одной цепи

Ключевая ставка Банка России остановила свой рост в середине декабря прошлого года на отметке 7,75% — по мнению регулятора, предновогоднее повышение носило упреждающий характер и было направлено на ограничение инфляционных рисков, которые прогнозировались на повышенном уровне. Однако впоследствии ключевая ставка оставалась неизменной, а 22 марта совет директоров Банка России, увидев снижение краткосрочных проинфляционных рисков, спрогнозировал, что локальный пик годовой инфляции будет пройден в марте-апреле 2019 года.

«В течение 2018 года мы несколько раз повышали ставки по вкладам и накопительным счетам»,— вспоминает директор регионального центра «Сибирский» Райффайзенбанка Анна Тихонова. Она связывает это с ожиданиями рынка в отношении динамики ключевой ставки ЦБ, однако дополнительно отмечает: акционные вклады, которые банки обычно запускают в ноябре, в прошлом году появились уже в первой половине осени.

А начальник отдела разработки банковских продуктов управления маркетинга банка «Акцепт» Алексей Ребенок дает краткий ретроспективный анализ рынка: по его данным, в связи с изменением конъюнктуры рынка в течение первого квартала 2019 года доходность по вкладам вернулась на уровень апреля 2018 года и даже немного превысила его.

Управляющий операционным офисом Абсолют банка в Новосибирске Евгений Шеин также признает, что за последний год ставки по вкладам заметно выросли — на 0,5–1 п. п. Однако управляющий банковским офисом считает: не совсем точно было бы говорить, что доходность по вкладам росла под влиянием ключевой ставки. По его убеждению, ключевая ставка отражает те процессы и изменения, которые происходят в макроэкономике, и дает импульс рынку. «В течение второй половины прошлого года ключевая ставка росла вместе со ставками по вкладам на фоне ослабления курса национальной валюты, роста инфляции и прочих факторов. Кроме того, росту ставок в 2018 году способствовала также высокая конкуренция за средства клиентов, в том числе и со стороны крупнейших госбанков»,— аргументирует он свою позицию.

Существенный аспект динамики рынка вкладов для физических лиц отмечает старший вице-президент, управляющий филиалом «Сибирский» банка «Открытие» Ирина Демчук. Она признает: в первом полугодии 2018 года ставки снижались, во второй половине года росли, что соответствует общерыночному тренду. При этом топ-менеджер банка считает, что говорить о переходе на сберегательную модель поведения населения нельзя: граждане России предпочитают поддерживать текущий уровень жизни за счет снижения сбережений и посредством кредитования.

Дальше — только ниже

В течение четырех месяцев 2019 года совет директоров Банка России дважды проводил заседания по вопросам денежно-кредитной политики, и оба раза сохранял ключевую ставку на уровне 7,75%. Следующее заседание совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 26 апреля 2019 года.

В то же время Алексей Ребенок наблюдает на рынке стабилизацию роста процентных ставок по вкладам, делая вывод: скорее всего, в ближайшее время роста ставок не будет.

«В последнее время рост ставок приостановился, и началась даже небольшая коррекция вниз»,— замечает Евгений Шеин. Но он считает: пока преждевременно говорить о том, что ставки перешли к снижению. «Дальнейшая динамика будет зависеть от того, как будет развиваться экономическая ситуация на внутреннем и глобальных рынках»,— указывает управляющий операционным офисом Абсолют банка в Новосибирске. По его мнению, если не будет шоковых событий, максимальные значения ставок уже пройдены.

Аналогичную позицию занимает и начальник управления розничного бизнеса банка «Левобережный» Григорий Иванюк. Он, говоря о тенденции доходности вкладов, ссылается на мнение экспертов, которые прогнозируют падение ставок во втором полугодии. «О возможности снижения ключевой ставки заявляет и глава Банка России»,— утверждает Григорий Иванюк.

с11

МНЕНИЕ

Николай Морев, начальник Сибирского ГУ Банка России
— В Сибирском федеральном округе доля вкладов в иностранной валюте в 2018 году в среднем составляла 9,1%, в первом квартале 2019 года повысилась до 9,5%. Этот показатель существенно ниже, чем в среднем по России (21% в 2018 году и 21,9% в первом квартале 2019 года). Во втором полугодии 2018 года граждане более активно интересовались вложениями в иностранную валюту: объем покупки физлицами иностранной валюты превысил объем продажи почти в два раза, а в первом полугодии — в полтора раза.