

ВЛИЯНИЕ ФАКТОРА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НА СТОИМОСТЬ НОМЕРНОГО ФОНДА ГОСТИНИЦ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)

¹Учинина Т.В., ¹Толстых Ю.О., ¹Люлькина Н.М., ¹Евсюкова А.И.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

На сегодняшний день рынок гостиничной недвижимости России проходит лишь этап формирования на фоне всё возрастающего интереса со стороны туристов. К сожалению, многие инвесторы всё ещё опасаются вкладывать средства в развитие данного сектора недвижимости в небольших городах, не имеющих достопримечательностей значительного уровня. Таким примером, пожалуй, может служить и Пенза. Тем не менее, проведя детальный анализ ситуации, сложившейся в городе, можно с уверенностью утверждать, что данная отрасль не бесперспективна. Напротив, при грамотном расположении объектов гостиничной недвижимости они могут стать источниками дохода инвесторов на высоком уровне. Гостиничный бизнес 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 бизнесов можно гибко управлять доходами, увеличивая выручку от каждого из них, т.е. максимально использовать эффект синергии. Создание качественного и доступного гостиничного предложения напрямую зависит от объема привлекаемых в отрасль инвестиций. Инвестирование в проекты строительства и развитие гостиничного бизнеса достаточно рискованно; поэтому для инвестора необходимы веские аргументы, подтверждающие эффективность конкретного проекта. Одним из решающих факторов, влияющих на эффективность реализации проекта развития гостиничной недвижимости, является продуманное расположение объекта в структуре города – его местоположение.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, недвижимость, гостиничный рынок, фактор местоположения, туризм, гостиницы, местоположение, стоимость.

THE IMPACT OF LOCATION ON THE COST OF THE ROOM FUND OF THE HOTELS (ON THE EXAMPLE OF THE PENZA)

¹Uchinina T.V., ¹Tolstykh Y.O., ¹Lyulkin N.M., ¹Evsyukova A.I.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Today the market of hotel real estate of Russia passes only a formation stage against escalating interest from tourists. Unfortunately, many investors still are afraid to invest in development of this sector of real estate in the small cities which don't have sights of considerable level. Perhaps, can be such example and Penza. Nevertheless, having carried out the detailed analysis of the situation which has developed in the city, it is possible to claim with confidence that this branch isn't unpromising, and even on the contrary, at a competent arrangement of objects of hotel real estate they can become sources of the income of investors at worthy level. Hotel business draws attention of investment community for a number of reasons. First, hotels is the object of commercial real estate having in the long term higher rate of capitalization. Secondly, the income from operation of hotels can surpass similar indicators in other sectors of commercial real estate several times. Thirdly, thanks to complex nature of hotel services and wide range of accompanying businesses it is possible to operate flexibly the income, increasing proceeds from each of them, i.e. most to use effect of a synergy. Creation of the qualitative and available hotel offer directly depends on the volume of investments attracted in branch. Investment in construction projects and development of hotel business rather risky; therefore the telling arguments confirming efficiency of the specific project are necessary for the investor. One of the decisive factors influencing efficiency of implementation of the project of development of hotel real estate, the thought-over arrangement of object in city structure – its location is.

Keywords: commercial real estate, real estate, hotel market, location factor, tourism, hotels, locality, price.

Объем продаж гостиничных услуг зависит от ряда причин. Одним из основополагающих факторов является месторасположение гостиницы [5]. От него зависят удобство доступа к гостинице и привлекательность его окружения (развитая инфраструктура) для гостя, которая во многом зависит от цели посещения (отдых или деловая поездка).

Цель исследования - анализ структуры рынка гостиничной недвижимости г. Пензы и выявление положительного влияния фактора местоположения на доходность объектов данного сектора недвижимости.

Анализ последних исследований и публикаций по теме исследования показал, что к настоящему времени данная проблема недостаточно изучена. Основные вопросы, связанные с управлением гостиничной недвижимостью, гостиничным менеджментом, рассмотрены в работах российских ученых Боголюбова В.С., Волкова Ю.Ф., Вакуленко Р.Я., Косолапова А.Б., Кочкуровой Е.А., Романова В.А. и др. Вопросы, связанные с управлением недвижимостью, рассмотрены в работах Асаула А.Н., Баронина С.А., Грабового П.Г., Загидуллиной Г.М., Плотникова А.Н., Хрусталева Б.Б., Шеремета В.В., Шеремета А.Д. и др.

Материал и методы исследования

Для того чтобы понять, какое местоположение будет наиболее выгодным для гостиницы, необходимо произвести сегментацию гостиничного бизнеса. Во-первых, необходимо разделить территории города на зоны с расположением значимых объектов. Во-вторых, выделение групп потребителей на основе целей поездок и общности побудительных мотивов, статусной и социальной принадлежности, а также уровня доходов и степени расходования средств.

В соответствии с целями поездок можно выделить следующие группы туристов:

- 1 группа: туристы, направляющиеся на отдых и экскурсии (познавательный и поощрительный туризм);
- 2 группа: бизнес-туристы (командированные, бизнесмены, предприниматели; представители органов власти, организаторы мероприятий и т.д.).
- 3 группа: (участники спортивных мероприятий, граждане, направляющиеся на лечение в оздоровительные учреждения).

В соответствии с международными нормами [3] существует классификация средств размещения туристов (таблица 1).

Таблица 1 - Стандартная классификация средств размещения туристов. Рекомендации по статистике туризма

Категории	Разряды	Группы
1. Коллективные средства размещения	1.1. Гостиницы и аналогичные средства размещения туристов	1.1.1. Гостиницы

туристов		1.1.2. Аналогичные заведения
	1.2. Специализированные заведения	1.2.1. Оздоровительные заведения 1.2.2. Лагеря труда и отдыха 1.2.3. Общественные средства транспорта 1.2.4. Конгресс-центры
	1.3. Прочие коллективные заведения	1.3.1. Жилища, предназначенные для отдыха 1.3.2. Площадки для кемпинга 1.3.3. Прочие коллективные заведения
2. Индивидуальные средства размещения туристов	2.1. Индивидуальные средства размещения	2.1.1. Собственные жилища 2.1.2. Арендуемые комнаты в семейных домах 2.1.3. Жилища, арендуемые у частных лиц или агентств 2.1.4. Размещение, предоставляемое бесплатно родственниками или знакомыми 2.1.5. Прочее размещение на индивидуальной основе

Если рассмотреть генеральный план города Пенза, то территориально наиболее привлекательными для расположения гостиницы будут Ленинский (центр) и Октябрьский районы.

Уровень доходности той или иной сферы услуг определяется, прежде всего, уровнем спроса на данную услугу [1]. Гостиницы центра города пользуются большим спросом в силу того, что их расположение является удобным практически для всех категорий посетителей [2]. Непосредственная близость от вокзала, расположение большинства достопримечательностей, а также расположение общественно-деловой зоны с крупнейшими организациями и фирмами делают Ленинский район наиболее привлекательным для размещения гостиницы или отеля [4].

Октябрьский район – самый большой из четырёх районов Пензы. В районе сосредоточен основной промышленный потенциал не только города, но и области в целом. Здравоохранение в районе представлено крупными центрами медицинской помощи

федерального значения: ФГБУ «Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии», ГБУЗ «Областной онкологический диспансер» и др. Для развития физической культуры и спорта в районе действует Дворец спорта «Буртасы», 3 спортивных комплекса, 7 физкультурно-оздоровительных комплексов. В зимний период работают 12 хоккейных площадок, лыжные трассы в Арбековском лесу, ледовые катки. Всё вышеперечисленное является крупным потенциалом для развития гостиничной недвижимости.

На сегодняшний день в Ленинском районе функционирует 8 объектов гостиничного бизнеса, в Октябрьском районе – 14.

В ближайшее время в Пензенской области станут активно развиваться придорожные гостиницы, расположенные вдоль трассы М5. Это связано с проведением Чемпионата мира по футболу - 2018, игры которого будут устраиваться в городах Приволжского федерального округа.

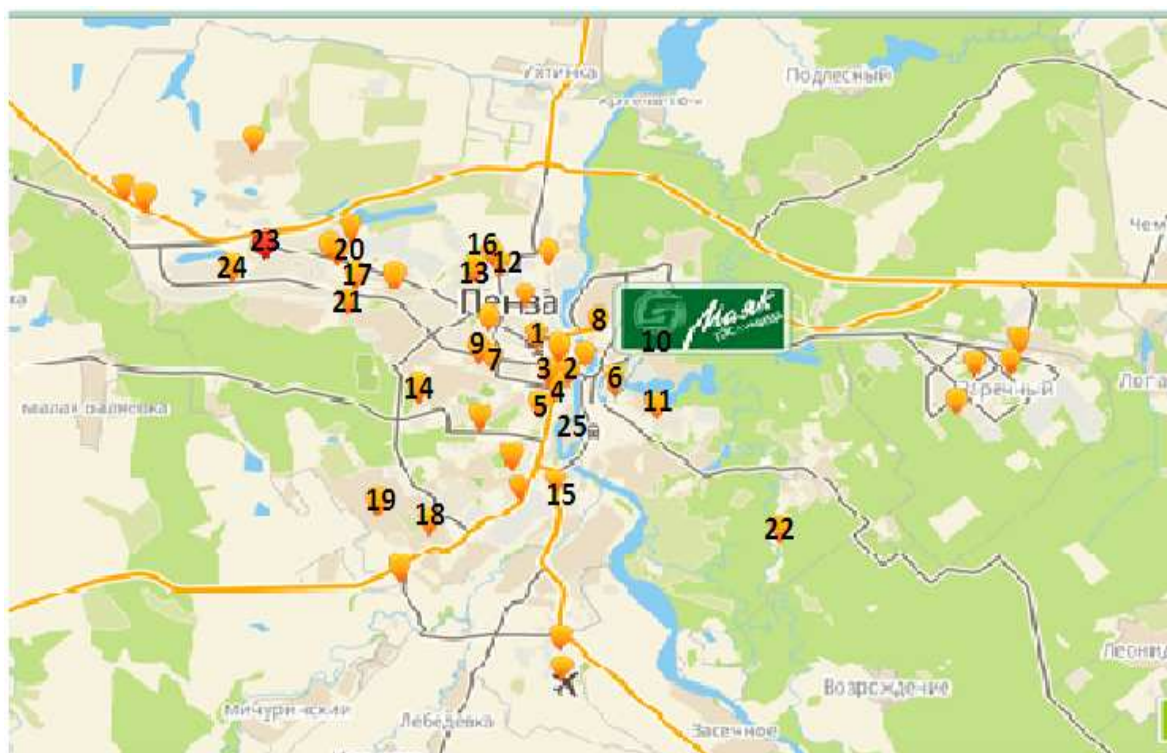


Рисунок 1 – Местоположение гостиниц города Пенза

В таблице 2 представлен анализ объектов гостиничного бизнеса города Пензы в зависимости от их близости к центру города.

Таблица 2 – Гостиницы г. Пенза по степени удаленности от центра города

<i>Название гостиницы</i>	<i>Тип гостиницы</i>	<i>Количество «звезд»</i>	<i>Количество номеров</i>	<i>Удаленность от центра, км</i>	<i>Цена за одноместный стандартный номер, руб.</i>	<i>Цена за номер люкс, руб.</i>

	1	2		4	6	10	11
1	Пенза-1	Экономкатегория	2	46	1	350	1950
2	Гостиница «Пенза» ОАО	Бизнес-класс	3	94	0,5	2800	6000
3	РОССИЯ	Бизнес-класс	3	56	0,6	2050	15250
4	HELIOPARK Residence	Супербизнес- класс	4	93	0,8	4200	8500
5	Старый город	Бизнес-класс	3	10	1,5	2700	4300
6	Маяк	Экономкатегория		16	1,5	1200	4100
7	Лондон-Париж	Бизнес-класс	3	9	1,7	2200	3300
8	От и До	Клубный отель	2	7	1,7	3000	4500
9	Лондон-сити	Бизнес-класс		7	1,4	3000	5000
10	Провинция	Мини-отель	2	12	2,2	2500	5000
11	Дворец спорта «Олимпийский»	Экономкатегория	2	18	2,5	480	5450
12	Кагау	Экономкатегория	2	42	3,1	2100	5500
13	12 Стульев	Бизнес-класс	3	10	3,3	2500	4100
14	Ласточка	Бизнес-класс	3	80	3,4	1600	5500
15	СУРА	Экономкатегория	2	24	3,5	1500	4000
16	Лена	Мини-отель	2	20	3,5	1200	-
17	Изумрудный город	Бизнес-класс	3	6	5,5	2200	5900
18	Замок	Экономкатегория	2	7	5,6	2500	4000
19	Веселый Меридиан	Бизнес-класс	3	9	6,1	2000	4600
20	Для Вас	Бизнес-класс	3	20	6,2	2500	8500
21	Виктория	Экономкатегория		11	4,6	1400	3000
22	Русская охота	База отдыха	4	16	7,3	2000	6500
23	Бирюсинка	Экономкатегория	2	10	7,8	550	1660
24	Лена	Экономкатегория		20	2,6	1000	1200
25	Дворец спорта Буртасы	Экономкатегория	2	105	8,3	1500	4900
26	Тихая пристань	Экономкатегория		10	2,5	1200	2100

Зависимость показателя стоимости стандартного номера от показателей удаленности до центра г. Пенза представлена на рисунке 2.

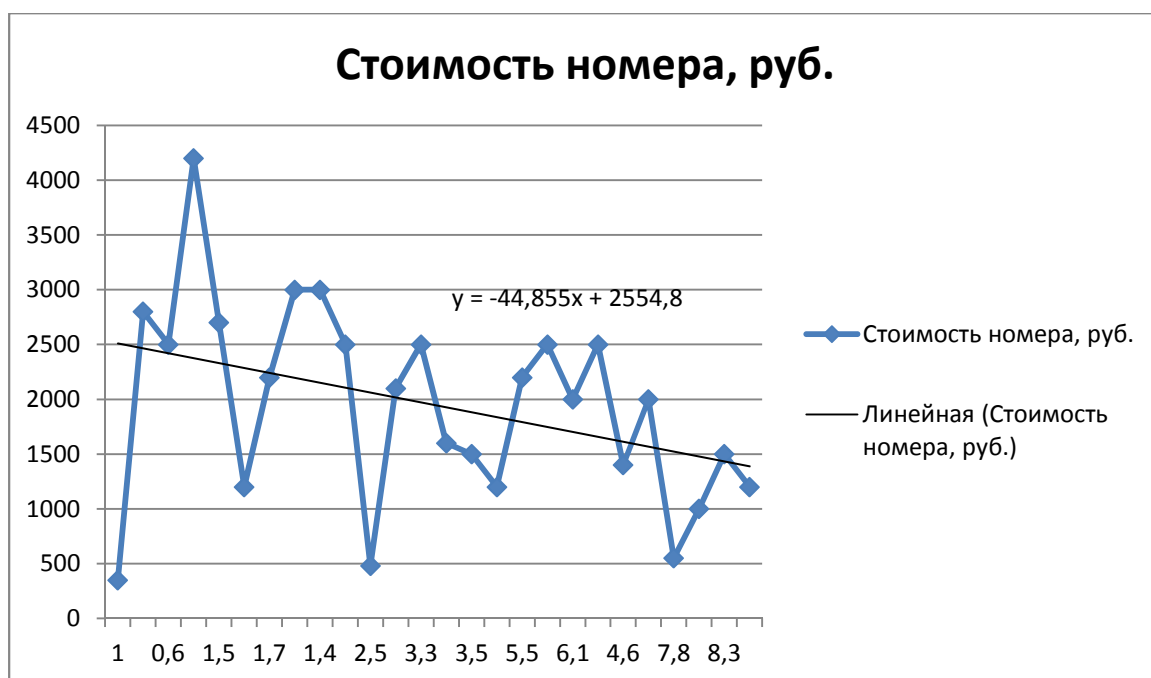


Рисунок 2 – Зависимость стоимости номера от удаленности от центра.

Из графика (рис. 2) видно, что фактор местоположения оказывает значительное влияние на формирование стоимости номерного фонда. Из линейной функции тренда, построенного на основании графика, видно, что по мере удаления от центра города происходит снижение средних цен за гостиничный номер.

Причиной отклонения некоторых точек на графике является использование в анализе гостиниц разного класса.

Заключение

Таким образом, инвесторам необходимо тщательно рассматривать варианты размещения объектов гостиничной недвижимости в структуре города с целью достижения наибольшего эффекта от вложения средств.

Список литературы

1. Асаул А.Н. Проблемы инновационного развития отечественной экономики // Экономическое возрождение России. – 2009. - № 4.
2. Каурова О.В., Малолетко А.Н. Определение составляющей переменных затрат на содержание номеров в гостиницах и аналогичных средствах размещения // Народное хозяйство. Вопросы инновационного развития. – 2010. - № 2.
3. Методические рекомендации по статистике туризма, 2008 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://unstats.un.org/unsd/publication/SeriesM/Seriesm_83rev1r.pdf (дата обращения: 01.11.13).

4. Толстых Ю.О., Милованова И.А. Экономическое обоснование и управление проектом развития коммерческой недвижимости на примере проекта реконструкции первого этажа жилого дома // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. - № 5-2.
5. Яндовский А.Н., Ульянченко Л.А. Развитие инвестиционно-инновационной сферы управления гостиницами для развития гостиничного бизнеса в России // Интеграл. – 2010. - № 3.

Рецензенты:

Хрусталёв Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.