

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ И ФОРМИРОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАЗВИТИЮ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

¹Учинина Т.В., ¹Ухабина Т.А.

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. По последним данным, Пензенский регион ежегодно принимает более 612 тыс. туристов (в т.ч. более 18 тыс. иностранцев) - деловых посетителей, участников всероссийских и международных спортивных мероприятий, посетителей медицинских центров федерального значения. На сегодняшний день в г. Пензе нет достаточного количества гостиниц, способных разместить весь поток туристов. В настоящее время в областном центре функционируют около 30 гостиниц с совокупным номерным фондом около 1200 номеров, дефицит гостиниц постоянно ощущается. В связи с этим большая часть туристов размещается в санаториях, турбазах и домах отдыха. В статье представлены результаты анализа номерного фонда существующих гостиниц г. Пензы по цене и качеству, результаты анализа местоположения гостиниц г. Пензы по степени удаленности от основных транспортных и промышленных узлов; вместе с тем проведена классификация гостиниц по типу и уровню комфортности.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, гостиничные услуги, туризм, гостиницы, недвижимость, гостиничный сервис, стоимость.

ANALYSIS OF HOTEL SERVICES IN THE PENZA AND FORMATION OF PROPOSALS TO DEVELOP THE HOTEL REAL ESTATE

¹Uchinina T.V., ¹Ukhabina T.A.

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

To date, Russian hotel market is held on the stage of forming a backdrop ever-increasing interest from tourists. Unfortunately, many investors are still afraid to invest in the development of the real estate sector in small towns that do not have a significant level of interest. An example of this could perhaps serve Penza. According to recent reports the Penza region annually receives more than 612 thousand. Visitors (including more than 18 thousand. Foreigners) - business visitors, members of national and international sporting events, visitors medical centers of federal significance. For today in the city of Penza there are not enough hotels that can accommodate the entire flow of tourists. Currently, the regional center operated 30 hotels with a total capacity of 1,200 rooms, lack of hotels is constantly felt. In this regard, the majority of tourists is placed in nursing homes, camp sites and lodges. The article presents the results of an analysis of the existing room stock Penza hotels in price and quality; results of the analysis of location of hotels Penza in the degree of remoteness from major transportation and industrial hubs, however, the classification of hotels by type and level of comfort.

Keywords: commercial real estate, hotel services, tourism, hotels, real estate, hotel service, price.

Рынок гостиничной недвижимости имеет потенциально высокий уровень дохода. Однако, несмотря на данный фактор, он менее развит по сравнению с рынками другой коммерческой недвижимости в связи с более длительным периодом окупаемости и наличием рисков, избежание которых требует грамотных управленческих решений.

Цель статьи - анализ структуры рынка гостиничной недвижимости г. Пензы с целью формирования предложений по его развитию.

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

В таблице 1 представлен анализ номерного фонда существующих гостиниц по цене и качеству.

Таблица 1

Существующие гостиницы г. Пензы

№ п/ п	Название	Адрес	Номерной фонд	Средняя цена номера, рублей			Количество мест
				«стандарт»	«полулюкс»	«люкс»	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Лондон-Париж	ул. Кулакова, 2	9	2200	2600	2800	15
2	HELIOPARK Residence	ул. Кирова, 49	93	3625	4225	7400	198
3	Пенза	ул. Славы, 10	94	1940	3640	5270	203
4	12 Стульев	ул. Леонова, 23а	7	2500	2800	3000	14
5	Россия	ул. Московская, 71	56	2500	2800	3000	105
6	Гостиница для Вас	ул. Рахманинова, 3	20	4250	6000	7800	36
7	Лена	ул. Ударная, 1а	20	2500	2800	3000	35
8	Ласточка	ул. Мира, 35	80	2400	4000	6000	168
9	От и До Клубный Отель	Буровая ул., 20	7	3400	4375	5400	25
10	Сура	ул. Московская, 91	24	3400	4375	5400	60
11	Отель Провинция	ул. Свободы, 57	12	-	3000	4000	40
12	Бирюсинка	ул. Бородина, 23	10	3400	4375	5400	30

13	Сокол	<i>ул. Коммунистическая, 26</i>	11	700	1400	2000	33
14	Гостиница Дворца спорта «Буртасы»	<i>пр. Строителей, 96</i>	105	1700	3000	4900	215
15	Кагау	<i>ул. Гагарина, 28</i>	36	2000	3200	3800	80
16	Пенза-1	<i>пл. Привокзальная</i>	46	600	1700	3470	100
17	Мирослада	<i>ул. Центральная, 18</i>	20	1400	2500	-	42
18	Изумрудный город	<i>пр. Строителей, 1г</i>	6	2200	2900	5900	12
19	Веселый Меридиан	<i>5-й Симферопольский переулок, 5</i>	9	1800	2600	4600	18
20	Чистые пруды	<i>Пензенская обл., Мокшанский р-н, с. Рамзай, ул. Оздоровительная, 2</i>	103	1198	2490	4500	258
21	Серебряный бор	<i>ул. Спартакoвская, 28а</i>	150	650	-	1700	300
22	Загородный клуб «Волков»	<i>ул. Турбазовская, 2</i>	36	460+	-	-	126
23	Маяк	<i>ул. Парковая, 10</i>	19	1500	-	-	60
24	Русская охота	<i>ул. Одоевского, 2</i>	16	2000	3500	5000	40
25	Отель Сура	<i>ул. Баумана, 71</i>	24	3400	4375	5400	
26	Замок	<i>3-й Вологодский пр-д, 11</i>	7	2500	3500	5000	16
27	Гостиница Дворца спорта «Олимпийский»	<i>ул. Антонова, 39</i>	18	660	-	3300	50

Из таблицы 1 видно, что в городе имеется достаточно много гостиниц, в которых есть номера различного класса.

В таблице 2 проведен анализ местоположения гостиниц г. Пензы по степени удаленности от основных транспортных и промышленных узлов, вместе с тем проведена классификация гостиниц по типу и уровню комфортности.

Таблица 2

Гостиницы г. Пенза по степени удаленности от основных транспортных и промышленных узлов

Условные обозначения

Обозначения (цвет) в столбце № 1

<i>Тип гостиницы</i>	<i>Количество номеров</i>	
мини-отель	1-10	
1 группа	10-30	
2 группа	30-80	
3 группа	80-150	
4 группа	более 150	

Обозначения (цвет) в столбце № 2

Экономкатегория (2 звезды)	
База отдыха	
Мини-отели, клубные отели	
Бизнес-класс (3 звезды)	
Санаторий	
Супербизнес-класс (4 звезды)	

<i>Название Гостиницы</i>	<i>Уровень комфортности</i>	<i>Количество «звезд»</i>	<i>Количество номеров</i>	<i>Количество мест</i>	<i>Удаленность от центра, км</i>	<i>Удаленность от ж/д вокзала, км</i>	<i>Удаленность от аэропорта, км</i>	<i>Удаленность от «промзоны», км</i>	<i>Цена за одноместный стандартный номер, руб.</i>	<i>Цена за номер люкс, руб.</i>
Мирослада	бизнес-класс	3	20	42	8	8,7	1	0,2	1400	-
Кагау	экономкатегория	2	42	80	3,1	2,3	11,7	0,2	2100	4500
Сура	экономкатегория	2	24	60	3,5	4,1	5,4	0,3		
Провинция	мини-отель	2	12	40	2,2	2,6	10	0,3		4000
Маяк	экономкатегория		19	60	1,5	2,3	8,3	0,5	1500	
Лондон-Париж	бизнес-класс	3	9	15	1,7	1,3	9	0,5	2200	2800
Лена	мини-отель	2	20	35	3,5	2,6	11,9	0,6		
Пенза-1	экономкатегория	2	46	100	1	0	10	0,8	600	3470
12 Стульев	бизнес-класс	3	7	14	3,3	2,4	11,7	0,8	2500	3000
Для Вас	бизнес-класс	3	20	36	6,2	5,3	13,1	0,8	4250	7800
Дворца спорта «Олимпийский»	экономкатегория	2	18	50	2,5	3,3	8	1	660	3300
Россия	бизнес-класс	3	56	105	0,6	1,1	8,5	1		
Сокол	бизнес-класс	2	11	33	2	1,3	10,2	1	700	2000
Изумрудный город	бизнес-класс	3	6	12	5,5	4,7	12,4	1	2200	5900
Ласточка	бизнес-класс	3	80	168	3,4	3,2	8,8	1,1	2400	6000
HELIOPARK Residence	супербизнес-класс	4	93	198	0,8	2	8	1,2	3625	7400

Замок	экономкатегория	2	7	16	5,6	5,8	5,3	1,3	2500	5000
От и До	клубный отель	2	7	25	1,7	1,8	10,4	1,6	2000	5400
Старый город	бизнес-класс	3	10	20	1,5	2	7,4	2	2300	4300
Веселый Меридиан	бизнес-класс	3	9	18	6,1	6,1	6,9	2,1	1800	4600
Бирюсинка	экономкатегория	2	10	30	7,8	7	14,05	2,4		
Серебряный бор	санаторий		150	300	6,8	7,6	9	3	650	1700
Дворца спорта «Буртасы»	экономкатегория	2	105	215	8,3	7,5	14	3,2	1700	4900
Русская охота	база отдыха		16	40	7,3	8,1	6,6	3,8	2000	5000
Загородный клуб «Волков»	база отдыха		36	126	10	11	5	7	460	-
Пенза	бизнес-класс	3	94	203	0,5	1,3	1,4	8,5	1940	5270
Чистые пруды	бизнес-класс	3	103	258	31	30	55	15	1198	4500
Другие гостиницы			150	330						
Номерной фонд всего			1180	2629						

Из общего количества отелей в городе Пензе представлены восемь мини-отелей, девять с номерным фондом от 10 до 30 номеров, пять гостиниц имеют вместимость от 30 до 80 номеров, пять – вместимость от 80 до 150 номеров.

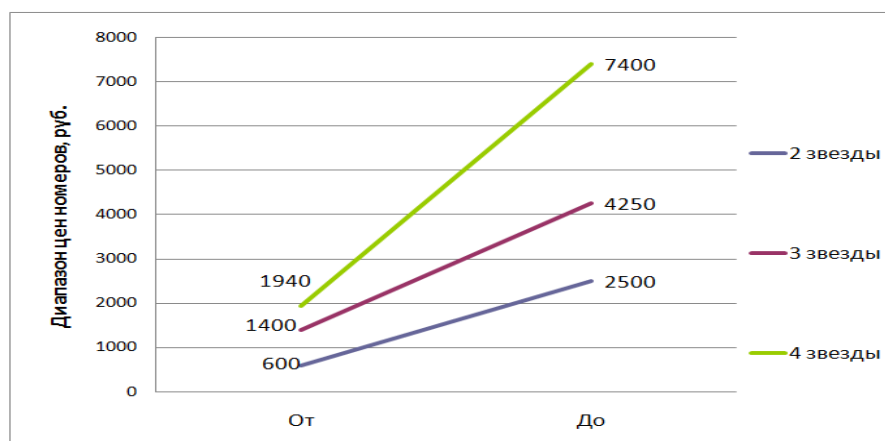
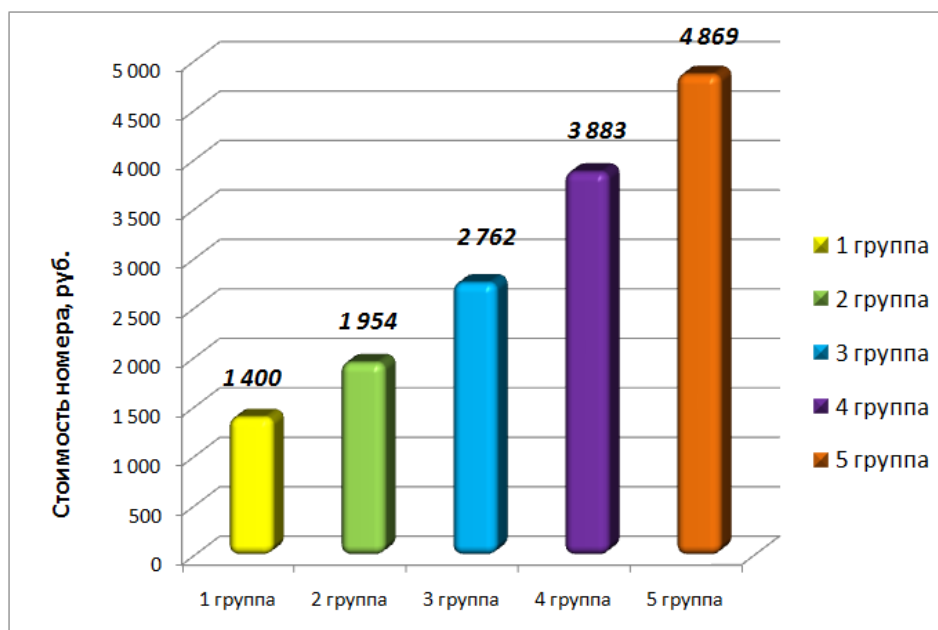


Рис. 1. Показатель стоимости стандартного номера г. Пензы в зависимости от уровня комфорта.



Уровень комфортности		Цена от до, руб.	Средняя цена, руб.
1 группа	кровать, прикроватные тумбочки, стулья, холодильник	650 до 2000	1 400
2 группа	кровать, прикроватные тумбочки, стулья, холодильник, тв, завтрак входит в стоимость	1100 до 3100	1 954
3 группа	кровать, прикроватные тумбочки, стулья, холодильник, тв, завтрак входит в стоимость, кондиционер, доступ к интернет, доп земель	1500 до 4000	2 762
4 группа	кровать, прикроватные тумбочки, стулья, холодильник, тв, завтрак входит в стоимость, кондиционер, доп земель, телефон	2700 до 6000	3 883
5 группа	кровать, прикроватные тумбочки, стулья, холодильник, тв, завтрак входит в стоимость, кондиционер, доп земель, мини-бар, сейф, телефон, ванные принадлежности	2600 до 7800	4 869

Рис. 2. Показатель стоимости стандартного номера в зависимости от группы комфортности.

На территории города также можно выделить девять отелей, имеющих уровень комфорта, соответствующий отелям с категорией «2 звезды», 11 отелей – с категорией «3 звезды», один отель – с категорией «4 звезды», два санатория, две базы отдыха, три клубных отеля.

Большое значение при определении доходности гостиницы имеет ее местоположение.

В центре города размещаются гостиницы, направленные на удовлетворение нужд бизнесменов, деловых гостей. Оптимальное расположение таких гостиниц от 2 до 4 км до центра. На этом расстоянии доходность такого рода гостиниц максимальна. На расстоянии от 0 до 2 км от автомагистрали федерального значения оптимально расположение гостиницы – мотеля.

Почти все исследуемые гостиницы расположены в непосредственной близости (от 0 до 2 км) от действующих предприятий промышленности. Доходность такого типа гостиниц (ориентированных на командированных) зависит от ее класса.

Так как в большинстве исследуемых городов вокзал города находится в центре, наиболее выгодное расположение гостиницы на удалении от вокзала в радиусе от 0 до 2 км.

Данные по стоимости номеров в соответствии с показателем удаленности от основных, значимых для гостя города, пунктов по каждой гостинице представлены на рисунках 3-6.

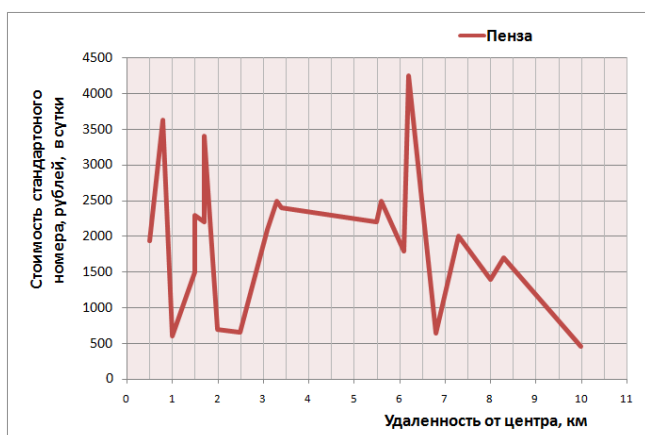


Рис. 3. Показатель стоимости стандартного номера в зависимости от расстояния до центра г. Пензы.

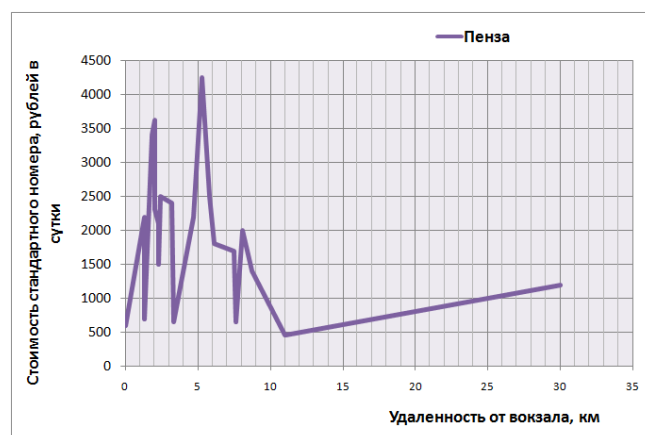


Рис. 4. Показатель стоимости стандартного номера в зависимости от удаленности до вокзала г. Пензы.

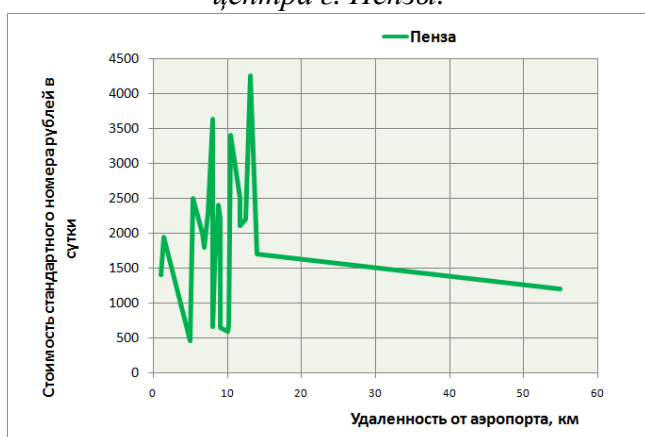


Рис. 5. Показатель стоимости стандартного номера в зависимости от удаленности до аэропорта г. Пензы.

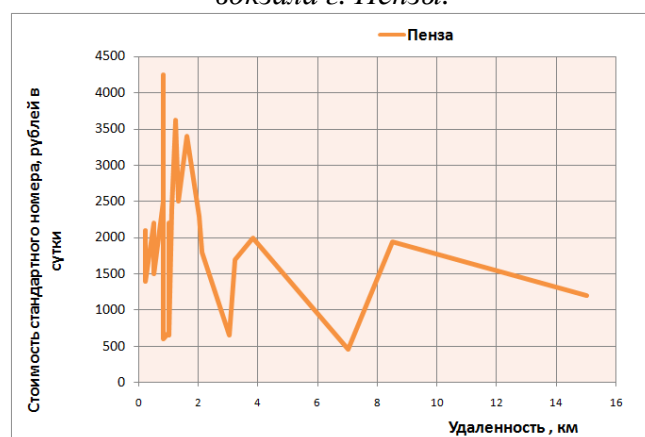


Рис. 6. Показатель стоимости стандартного номера в зависимости от удаленности от действующих предприятий промышленности г. Пензы.

Заключение

Можно сделать следующие рекомендации по направлениям развития гостиничной недвижимости на территории города Пензы.

1. Развитие сельского туризма как сектора современной туристской индустрии.
2. Продвижение позитивного образа Пензенской области как региона, благоприятного для развития индустрии туризма.
3. Увеличение загрузки предприятий гостиничного хозяйства, санаторно-курортной сферы и придорожного сервиса за счет повышения качества и спектра предоставляемых гостиничных и иных платных услуг.
4. Расширение и улучшение спектра предоставляемых услуг домами отдыха и здравницами, такими как санаторий им. Володарского, «Березовая роща», «Полесье», «Хопровские зори», им. Кирова, пансионат «Нижнелиповский», турбаза и отель «Чистые

пруды», расположенные в экологически чистых районах на берегу рек, озер и Сурского водохранилища.

Список литературы

1. 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. - С. 72-80.
2. Методические рекомендации по статистике туризма, 2008 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://unstats.un.org/unsd/publication/SeriesM/Seriesm_83rev1r.pdf (дата обращения: 01.11.14).
3. Танаева Т.Н., Толстых Ю.О., Кашежева А.А., Учинина Т.В. Особенности формирования рынка и позиционирования торговых объектов в г. Пензе // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. - URL: www.science-education.ru/119-15104.
4. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1. - URL: www.science-education.ru/115-12044.
5. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Люлькина Н.М., Евсюкова А.И. Влияние фактора местоположения на стоимость номерного фонда гостиниц (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6. - URL: www.science-education.ru/113-11023.

Рецензенты:

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

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, заведующий каф. «Кадастр недвижимости и право», декан факультета «Управление территориями» ПГУАС, г. Пенза.