(cc) BY

Богомолова Юлия Вячеславовна
магистрант
Уральский институт управления (филиал)
ФГБОУ ВО «Российская академия народного
хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации»
г. Екатеринбург, Свердловская область

ПРОБЛЕМЫ РЕНОВАЦИИ ГОСТИНИЦ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА

Аннотация*: в работе рассмотрена проблема улучшения гостиниц в крупном городе. Автор приходит к заключению о важности применения таких методов, как реновация и реконструкция зданий, имеющих весомые преимущества перед строительством новых сооружений.*

Ключевые слова*: гостиничный рынок, реновация отелей, проблемы реновации, преимущества реновации.*

Целью данной статьи является выявление основных проблем в ходе процесса реновации номерного фонда в городе Екатеринбурге.

Данная цель обуславливает постановку таких задач, как проведение анализа материально-технического состояния номерного фонда г. Екатеринбурга, исследования возможных тенденций в развитие гостиничного бизнеса, выявления основных проблем при реализации проекта реновации.

Актуальность данной темы обусловлена текущим состоянием номерного фонда города и несоответствие его в полной степени современным требованиям и критериям, особенно учитывая грядущие культурные и спортивные события.

Результатом, полученным по итогу написания данной статьи, можно назвать – характеристику материально-технического состояния номерного фонда, выявление возможных путей проведения процесса реновации, определение преимуществ и проблем реновации, выявление тенденций в развитие гостиничного рынка в г. Екатеринбурге.

Методы исследования используемы в ходе написания статьи: монографический, абстрактно-логический, функционально-структурный, экономико-статистический, традиционные методы группировки, сравнения и обобщения; системный подход к решению слабоструктурированных проблем; методы теоретического моделирования и прогнозирования.

Сфера гостеприимства охватывает огромное количество предприятий различных видов деятельности, основными из которых являются: гостиничный, ресторанный, туристский бизнес, а также деятельность, связанная с организацией досуга и развлечений, транспортное обслуживание. По разным оценкам в мире насчитывается более 400 тысяч гостиниц (в России – 10 714, или приблизительно 3% от общего числа гостиниц в мире).

Отечественная сфера гостеприимства во многом уступает зарубежной. Россия у многих ассоциируется, скорее, с мировым экспортером сырьевых ресурсов, чем со страной-лидером в развитии туризма и гостеприимства. Причиной столь неудовлетворительного положения дел, сложившихся в сфере гостеприимства в нашей стране, является сохранившийся со времен СССР примат материального производства; сфера же услуг не рассматривается в качестве стратегически важного объекта экономики.

Большая доля гостиничного фонда России по-прежнему состоит из морально устаревших отелей советской постройки. По оценкам экспертов, только в Москве такие отели занимают более 50% от общего номерного фонда столицы. Во многих региональных городах единственным возможным вариантом размещения приезжающих являются именно такие объекты, построенные еще в советский период.

В то же время в стране отмечается дефицит высококачественных гостиничных объектов с уровнем от четырех звезд, что, соответственно, вызывает высокий спрос на данный тип размещения.

Слабой стороной современного состояния гостиничного бизнеса г. Екатеринбурга является техническое состояние гостиниц. На данный момент в городе насчитывается 113 средств размещения.

До 60% объектов (уровня 1–3 звезды), построенных в 60–80-е годы, характеризуется физическим и моральным износом, высокой единичной мощностью, неразвитостью системы дополнительных услуг и низким уровнем обслуживания. Гостиницы этой группы, ввиду отсутствия у них средств, основные усилия направляют на текущее функционирование, а не на развитие.

Степень износа материально-технической базы отелей составляет от 20 до 70% износа. Некоторые требуют срочной реконструкции (например «Екатеринбург-Центральный», «Большой Урал» – до 70% износа).

В целом, материально-техническое состояние гостиничного комплекса Екатеринбурга, можно охарактеризовать как неудовлетворительное по составу помещений, техническому состоянию номеров, особенно сантехническому оборудованию ванных комнат и туалетов, технологическому и инженерному оборудованию, инженерным коммуникациям. По всем этим параметрам гостиницы не соответствуют международным стандартам. Исключение составляют лишь 3–4 высококлассных отеля.

Таким образом, практически 50% гостиниц Екатеринбурга, располагающих более 70% гостиничных номеров города, находится в критическом положении.

Помимо нового строительства существует еще один путь создания современного и конкурентоспособного гостиничного комплекса – это реновация и реконструкция уже существующего отеля, здания или помещения. Преимуществами такого метода являются меньшие, чем при строительстве, затраты и более быстрый срок окупаемости вложенных средств.

Специфика гостиничного бизнеса требует периодического проведения косметического ремонта отеля, частичного или полного изменения дизайна, обновления мебели и оборудования, постоянного улучшения существующих и развития новых услуг.

Только в этом случае можно выдерживать конкуренцию, сохранять постоянных и привлекать новых клиентов. Часто реновацию гостиничных зданий про-

водят одновременно с повышением уровня гостиницы, а также при смене управляющей компании (например, при включении данного объекта в международную сеть).

Важно, что реновация, в отличие от реконструкции, не предусматривает изменений несущих конструкций существующего здания гостиницы. В строительном законодательстве термин реновация совсем не употребляется, существует лишь понятие «текущий ремонт». Реконструкция, или капитальный ремонт отеля, в свою очередь включает в себя изменение параметров объекта или его составляющих частей: высоты, этажности, площади и т. д.

Важно и то, что реновацию и даже реконструкцию уже работающего отеля можно осуществлять поэтапно, частями, не прерывая полностью его деятельности.

При этом важно подготовить четкий план работ, чтобы минимизировать возможные неудобства для гостей отеля, и полностью отделить зону строительную зону от тех, которые продолжают функционировать в штатном режиме. Администрация некоторых гостиниц зачастую вводит буферные зоны (в случае поэтажной реконструкции). Кроме того, нахождение клиентов и персонала гостиницы в здании во время ремонта должно быть абсолютно безопасно.

Реновация отеля – это путь повышения конкурентоспособности, комфортности и классности гостиничного бизнеса. Основные преимущества реновации – небольшие финансовые и временные затраты, а также быстрая окупаемость вложенных средств. В среднем затраты на реконструкцию гостиничной недвижимости составляет 30–80% от объема инвестиций, необходимого для строительства нового отеля, а окупаемость вложенных средств достигается в течение нескольких лет. Как правило, стоимость реконструкции составляет до 85% от необходимого объема инвестиций при возведении нового здания. Но в зависимости от конкретного проекта расходы возможно уменьшить до 30%.

При оптимальном подходе к процессу реновации и последующим правильным позиционированием отеля на рынке, подобный проект окупается в течении

6–8 лет, если сравнить со строительством новой гостиницы, то срок окупаемости возрастает до 11–15 лет.

Строительство новой гостиницы с большим номерным фондом доступно для крупных девелоперских компаний или гостиничных сетей. Для большей части российских инвесторов единственной возможностью инвестировать в гостиничный сектор является именно реконструкция здания будущего отеля.

Реновация отелей, построенных еще в советские времена, сопряжена с рядом определенных трудностей. Например, не всегда есть возможность соблюсти неотъемлемые технические требования, являющиеся необходимой частью эксплуатации современных отелей. Так как практически все подобные здания, с точки зрения современных стандартов и норм значительно устарели, они чаще всего имеют небольшую площадь номеров, неэффективную организацию общих помещений, устаревшие инженерные системы и др.

Еще одной сложностью является проблематичность присвоения более трех звезд советской гостиницы после реновации. Но в большинстве случае этого не требуется, так как гостиницы, относящиеся к среднему ценовому сегменту, более востребованы и экономически выгоды, чем гостиницы классом повыше.

Таким образом, реновация гостиничных зданий позволяет при сравнительно небольших вложениях значительно улучшить уровень отеля и повысить его комфортабельность.

На подготовительно этапе проекта реновации проводится анализ технического состояния номерного фонда, ресторана и бара, банного комплекса, а также банкетной зоны.

Разрабатывается предложения по развитию и реновации гостиничного комплекса, маркетинговая стратегия продвижения комплекса и его услуг, разрабатывается ценовое позиционирование отеля, рассчитывается эффективность и рентабельность гостиничного комплекса с прогнозом загрузки отеля в течение срока эксплуатации.

Чемпионат мира по футболу 2018 года может стать серьезным стимулом к развитию гостиничной индустрии Екатеринбурга. Многие эксперты уже на данном этапе довольно положительно оценивают состояние гостиничного сектора столицы Урала. Активные темпы развития экономики города и постоянное увеличение численности население способствуют открытию в Екатеринбурге новых объектов размещения. Инвесторы находят гостиничный рынок Екатеринбурга достаточно привлекательным для вложения средств.

В Екатеринбурге существует и реализовывается стратегический проект «Гостиницы Екатеринбурга». Целью проекта является развитие современного гостиничного комплекса, отвечающего требованиям разных категорий гостей города и обеспечивающего предоставление широкого спектра услуг международного уровня, необходимого для выполнения Екатеринбургом функций делового и туристического центра.

В рамках проекта поставлены такие задачи как: повышение обеспеченности гостиничными услугами на территории г. Екатеринбурга (за счет возведения новых гостиничных комплексов, реконструкция действующих гостиниц, с возможным увеличением номерного фонда), продолжение работы по сертификации гостиниц.

Следует отметить что, в план мероприятий стратегического проекта входят мероприятия по реконструкции 11 действующих средств размещения.

Согласно проекту «Гостиницы Екатеринбурга» до 2020 года в Екатеринбурге будет построено 25 современных гостиниц и реконструировано 11 существующих.

Таким образом, количество мест возрастет с нынешних 7772 до 11 тысяч. Также есть все основания полагать, что в столице Урала в два раза увеличится число международных гостиничных операторов.

Екатеринбург регулярно принимает гостей крупных международных мероприятий. Уральская столица лидирует в рейтинге российских городов по уровню комфорта и обслуживания в гостиницах и входит в пятерку самых посещаемых в России.

Список литературы

1. Аньшин В.М. Исследование методологии и факторов ценностно ориентированного управления проектами в российских компаниях. Часть 2 / В.М. Аньшин // Управление проектами и программами. – 2014. – №3. – С. 186–201 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://grebennikon.ru

2. ГОСТ Р 50645–94 «Туристско-экскурсионное обслуживание. Классификация гостиниц».

3. Романова М.В. Управление проектами: Учеб. пособие / М.В. Романова. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2013. – 256 с.

4. Чуваткин П.П. Анализ особенностей рынка гостиничных услуг крупнейших городов – промышленных центров РФ / П.П. Чуваткин, Е.Н. Косвинцева [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://tourlib.net/statti_tourism/chuvatkin2.htm