

*В. С. Корнеев, В. В. Питыка*

## ЕМКОСТЬ КАЛИНИНГРАДСКОГО РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ

*Проанализирован гостиничный рынок Калининграда на основе рассмотренного уровня въездного туризма в город в 2000–2010 гг. Рассчитана зона критичности номерного фонда Калининграда, определено количество туристов, которое может разместиться в городе.*

*This article analyses Kaliningrad hotel market through examining the level of incoming tourism in 2000–2010. The authors calculate the critical zone of hotel room availability in Kaliningrad and the maximum number of tourists that can be accommodated in the city.*

**Ключевые слова:** емкость гостиничного рынка Калининграда, въездной туризм в Калининграде, зона критичности номерного фонда Калининграда.

**Key words:** capacity of Kaliningrad hotel market, incoming tourism, critical zone of hotel room availability.

Выгодное геополитическое положение, развитая инфраструктура, наличие достопримечательностей, богатая история, длительность сезона пляжного отдыха — все это факторы туристической привлекательности города и региона. Чем регион более развит, тем он более интересен в туристическом отношении. В каждом регионе есть определенное количество мест размещения, что является основополагающим фактором въездного туризма. В развитых курортных и туристических горо-



дах вопрос нехватки мест размещения не является проблематичным, так как инфраструктура сферы отдыха там постоянно развивается и улучшается, предлагая туристам новые отели.

Существуют различные точки зрения по вопросу гостиничной инфраструктуры и объема номерного фонда в Калининградской области. Некоторые эксперты сферы туристических услуг считают, что загрузка калининградских отелей невысока, поэтому строительство новых отелей бессмысленно, мнение практикующих отельеров сводится к тому, что в пик туристического сезона, который приходится на летние месяцы, все отели Калининграда переполнены, поэтому требуется увеличение количества средств размещения. Расчет емкости гостиничного рынка Калининграда должен способствовать определению точки критичности, показывающей при каких условиях город будет испытывать дефицит мест размещения.

За последние десять лет количество гостиниц и, соответственно, мест размещения постоянно росло, как и число приезжающих в Калининград. Калининградский рынок гостиничных услуг в период с 2000 по 2010 г. увеличился почти в 4 раза по количеству объектов: с 12 отелей до 47, а по количеству мест — в 2,5 раза: с 1236 номеров до 3090, что свидетельствует о том, что инвесторы предпочитали вкладывать деньги в малые гостиницы.

Количество гостиниц, мест размещения в них и объем въездного туризма в город зависят друг от друга. С ростом числа посещающих Калининградскую область увеличивается и количество гостиниц и номеров, так как вложения в сферу гостеприимства, как показывает мировой опыт, являются перспективными и долгосрочными. Рост коечного фонда с 2000 по 2010 г. составил 250 %, рост въездного туризма за этот же срок — 260 % [2; 6].

Темпы строительства гостиниц в Калининграде с 2000 по 2010 г. можно условно разделить на три этапа: 2000—2003, 2004—2008 и 2009—2010 гг.

С 2000 по 2003 г. было построено всего 5 отелей, их количество изменилось с 12 до 17. Обусловлено это тем, что Калининградская область в тот период только начинала развиваться как туристически привлекательный регион.

Самый значительный рост количества гостиниц в Калининграде пришелся на 2004—2008 гг. За этот период было построено 27 гостиниц, количество средств размещения увеличилось с 24 до 44. Объясняется такая активность тем, что Калининградская область находилась на экономическом стабильном пути, туристическая развитость региона возрастала, привлекая новых отдыхающих, способствуя строительству новых средств размещения.

С 2009 г. темпы строительства гостиниц снизились — с 2009 по 2010 г. было построено всего 3 отеля. Финансово-экономический кризис повлиял и на гостиничную деятельность. Инвесторы после кризиса стали реже вкладывать деньги в российский гостиничный сектор экономики.

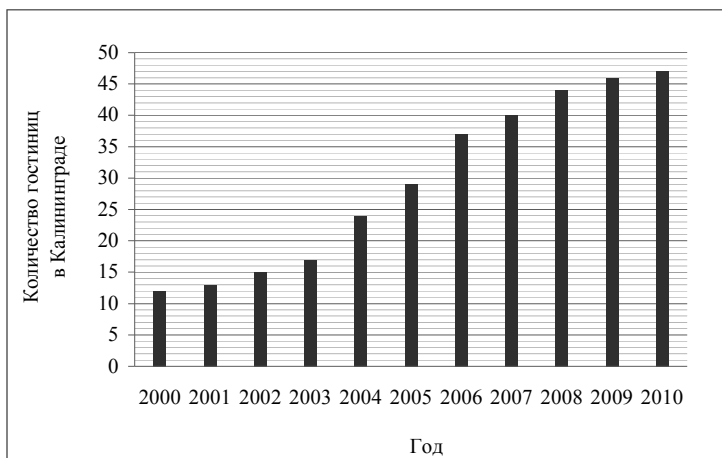


Рис. 1. Куммулятивный тренд строительства гостиничных объектов в Калининграде [4; 7; собственные исследования]

Увеличение количества мест размещения, как и рост количества отелей, является достаточно значительным. Положительная динамика строительства отелей с 2000 по 2010 г. составила 390 %, изменения коечного фонда – 250 % [2; 6].

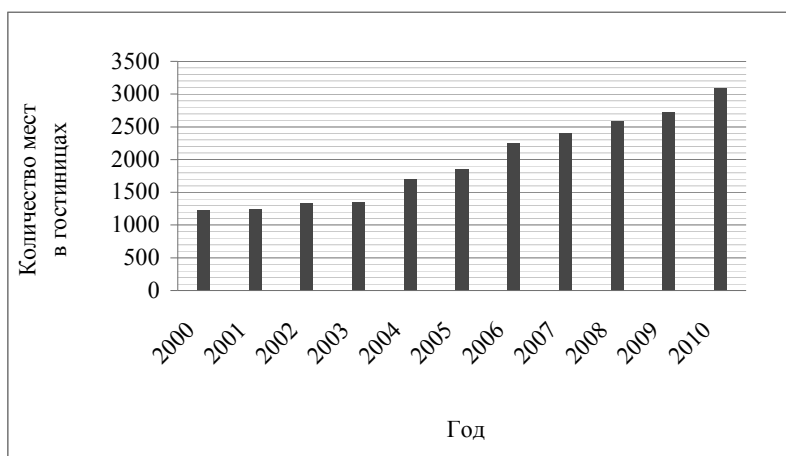


Рис. 2. Куммулятивный показатель количества мест в гостиницах Калининграда [4; 7; собственные исследования]

Построенные в последние несколько лет гостиницы в основном относятся к сегменту гостевых домов и мини-гостиниц. Большинство крупных гостиниц были реконструированы и соответствуют международным стандартам. Появление значительного количества малых гостиниц незначительно повлияло на объем номерного фонда города. В 2010 г. в Калининграде была открыта гостиница одной из самых популярных сетей в мире – «Рэдиссон» (Radisson), что должно благопри-



ятно сказаться на всей сфере размещения города. Обусловлено это может быть многими факторами: увеличением конкурентоспособности, повышением уровня обслуживания, привлекательностью известной марки для иностранных туристов.

Динамика строительства гостиниц в Калининграде в последние несколько лет изменилась. Раньше активно строились гостевые дома, сейчас — крупные отели: с 2008 по 2010 г. было построено всего 3 отеля (прирост 7,5 %), а количество номеров увеличилось на 494 (прирост 16 %).

На гостиничном рынке Калининграда отмечается большое число отелей, не превышающих 20 номеров, — 66 % общего количества гостиниц города, при этом они занимают всего 17 % доли рынка по количеству мест размещения и по количеству номеров. Можно сделать вывод, что город нуждается в строительстве крупных гостиниц. Всего 5 отелей, имеющих более 100 номеров, составляют 48 % всего номерного фонда города.

Таблица 1

**Характеристика объема гостиничного рынка Калининграда [4; 10]**

Вместимость гостиницы, количество номеров	Количество гостиниц заданной вместимости	Доля рынка по количеству гостиниц, %	Количество номеров в отелях заданной категории	Доля рынка по количеству номеров, %	Количество мест в отелях данной категории	Доля рынка по количеству мест, %
До 10	16	34	129	8	233	8
От 11 до 20	15	32	141	9	271	9
От 21 до 50	6	13	205	12	411	13
От 50 до 100	5	10,5	388	23	967	31
Более 100	5	10,5	808	48	1208	39
<i>Всего</i>	47	100	1671	100	3090	100

Изучение изменений туристского потока Калининграда за последнее десятилетие и сопоставление этих данных с увеличением гостиничного фонда города поможет выявить необходимые объемы номерного фонда.

Туристский поток, как и количество мест в отелях Калининграда, возрастал в последние годы. С 2000 по 2008 г. произошло увеличение числа туристских въездов в Калининград на 236 %. Финансово-экономический кризис стал причиной снижения посещения туристами Калининграда в 2009 г. на 30 %, в 2010 г. ситуация вернулась на уровень 2008 г. — отмечен небольшой рост въездной активности [4; 7; собственные исследования] (рис. 3).

Рассчитаем мощность коечного фонда Калининграда, для того чтобы понять, какое количество туристов может принять город за год.

Мощность коечного фонда определяется по формуле

$$M_k = K_z \cdot 365 [2],$$

где  $M_k$  — мощность коечного фонда, ед.;

$K_z$  — число койко-мест круглогодичного использования.



Число койко-мест круглогодичного использования составляет 3090.  
 $M_k = 3090 \cdot 365 = 1\,127\,850$  мест размещения в год [2; 6].

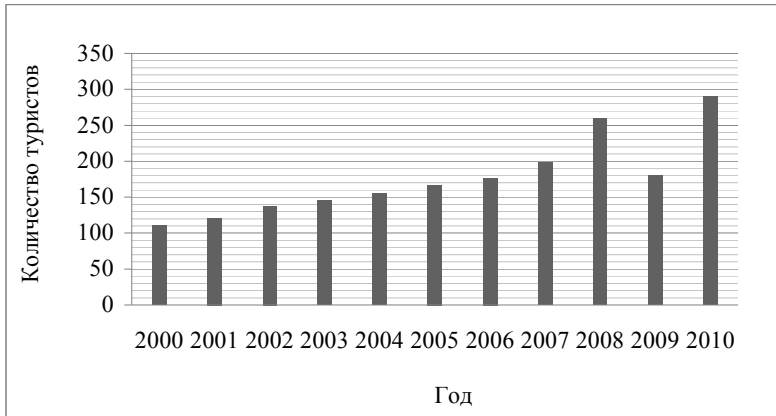


Рис. 3. Количество туристов, посетивших Калининград (тыс. чел. в год) [4; 7; собственные исследования]

Сейчас средняя продолжительность отдыха туриста в Калининграде составляет около 2,5 суток, т. е. исходя из этого расчета максимальное число туристов, которое может принять гостиничный фонд Калининградской области, — около 450 тыс. человек ( $1\,127\,850 / 2,5 = 451\,140$ ).

Чтобы оценить, насколько достаточен гостиничный фонд Калининграда для приема туристов, была составлена диаграмма, которая наглядно показывает, как будут заполняться номера гостиниц города при увеличении туристского потока [3].

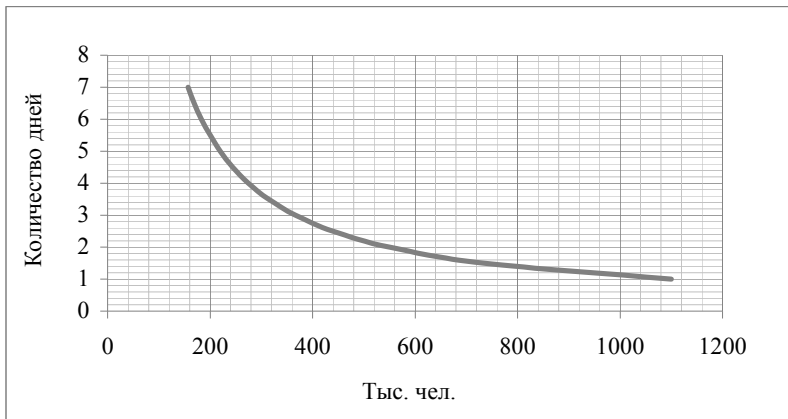


Рис. 4. Зона критичности номерного фонда города Калининграда [4; 7; собственные исследования]

Представленный выше график наглядно демонстрирует состояние гостиничного фонда Калининграда. Зона, находящаяся выше линии, является критичной. При росте количества туристов в городе до



500 тыс. при той же средней продолжительности отдыха 2,5 дня, мест размещения для отдыхающих не хватит. Если же средняя продолжительность отдыха увеличится до 3,5 дня, то количество потенциальных туристов уменьшится до 300 тыс.

Данная проблема стоит перед городом очень остро, дефицит номерного фонда ощущается в пики туристской активности: летний период, день города, различные крупные фестивали и конкурсы.

Калининград позиционируется региональным правительством как туристически активный и перспективный город, который может ежегодно принимать все большее количество туристов, увеличивая при этом среднюю продолжительность отдыха.

Целевой программой Калининградской области «Развитие Калининградской области как туристического центра на 2007–2014 годы» предполагалось, что в 2010 г. Калининград посетят 750 тыс. туристов, а средняя продолжительность отдыха увеличится до 5 дней [7]. Программа разрабатывалась в 2006 г., ее составители не могли предвидеть финансово-экономический кризис 2008 г. До этого туристическая сфера Калининградской области развивалась в соответствии с целевой программой, укладываясь во все намеченные сроки. В 2008 г. произошли изменения во всей экономической сфере Калининградского региона, в том числе в области туризма.

Если предположить, что сфера туризма Калининграда развивалась по пути, намеченному в целевой программе, то гостиничный фонд города скорее всего не справился бы с туристским потоком в 750 тыс. человек и со средней продолжительностью отдыха в 5 дней.

Исходя из проведенного исследования емкости калининградского рынка гостиничных услуг, можно предположить, что город Калининград нуждается в развитии гостиничной сферы. Самый западный регион Российской Федерации имеет потенциал для приема более миллиона туристов в год, как это было заявлено в целевой программе Калининградской области «Развитие Калининградской области как туристического центра на 2007–2014 годы» [7], но для этого требуется значительное увеличение мест размещения в городе Калининграде.

#### Список литературы

1. Вавилова В. Е. Основы международного туризма. М., 2005.
2. Квартальнов В. А. Туризм. М., 2002.
3. Наумов С. А. Экономика и предпринимательство в социально-культурном сервисе и туризме. Томск, 2003.
4. Чурикова Г. С., Чурикова И. И. Калининградская область в цифрах, 2010: краткий стат. сб. Калининград, 2010.
5. Региональная экономика: история, проблемы, перспективы / под ред. Э. Л. Пашанов, Г. У. Калмыц. Волгоград, 2005.
6. Туристский терминологический словарь / авт.-сост. И. В. Зорин, В. А. Квартальнов. М., 1999.



7. О целевой программе Калининградской области «Развитие Калининградской области как туристического центра на 2007–2014 годы»: постановление Правительства Калининградской области от 22 февраля 2007 года № 69. URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/kaliningrad/153154/> (дата обращения: 15.04.2011).

### Об авторе

Корнеевец Валентин Сергеевич – д-р геогр. наук, зав. кафедрой социально-культурного сервиса и туризма, проректор по УИКР, Балтийский федеральный университет им. И. Канта, e-mail: [vkorneevets@kantiana.ru](mailto:vkorneevets@kantiana.ru)

Пштыка Вадим Вадимович – асп., Балтийский федеральный университет им. И. Канта, e-mail: [VPshtyka@kantiana.ru](mailto:VPshtyka@kantiana.ru)

### About authors

Prof. Valentin Korneevets, head of the Department of Sociocultural Service and Tourism, Vice-Rector for property complex administration and regime, IKBFU, e-mail: [vkorneevets@kantiana.ru](mailto:vkorneevets@kantiana.ru)

Vadim Pshtyka, PhD student, IKBFU, e-mail: [VPshtyka@kantiana.ru](mailto:VPshtyka@kantiana.ru)