

Тенденции и перспективы управления коммерческой недвижимостью с связи с развитием внутреннего туризма на примере города-курорта Анапа

Научный руководитель – Абушова Екатерина Евгеньевна

Коровина Полина Олеговна

Студент (бакалавр)

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, Санкт-Петербург,
Россия

E-mail: polina_korovina@internet.ru

Актуальность. Исследование тенденций и перспектив управления коммерческой недвижимостью в контексте развития внутреннего туризма приобретает особую актуальность в современных экономических условиях. Увеличение интереса к внутренним направлениям туризма ведет к росту спроса на разнообразные объекты коммерческой недвижимости. Это создает новые возможности для инвестирования и развития предприятий в туристической сфере. Кроме того, правильное управление точками туристского интереса может значительно повысить привлекательность региона для туристов, что способствует созданию новых рабочих мест и развитию инфраструктуры.

Целью исследования является выявление основных тенденций управления коммерческой недвижимостью, характерных для развитых туристических рынков страны.

Задачи исследования. Для достижения цели необходимо выполнение следующих задач:

1. Анализ текущего состояния внутреннего туризма в России в целом и в городе Анапа в частности;
2. Особенности коммерческой недвижимости в Анапе;
3. Тенденции и перспективы управления коммерческой недвижимостью.

В работе использовались такие **методы исследования** как изучение и анализ информации по теме исследования, сравнительный анализ, систематизация и синтез полученной информации.

Результаты и обсуждения. Туристический рынок является одним из ключевых драйверов экономического роста страны, а также индикатором социально-экономического развития конкретного региона. В первую очередь, туристическая отрасль формирует большую часть рабочих мест, а также способствует привлечению инвестиций, что в долгосрочной перспективе направлено на экономический рост региона и повышение его туристического имиджа. Помимо инвестиционных денежных потоков, туризм в том числе генерирует поступление доходов в местные и региональные бюджеты через сборы и налоги от деятельности объектов туризма.

На фоне пандемии в 2020-2021 гг. внутренний турпоток России показывал отрицательную динамику, однако на протяжении последних двух лет показывает стабильное ежегодное увеличение в среднем на 18%. Внутренний турпоток по России за 2024 год составил 92 млн. поездок, что превысило значения предыдущего года на 18%, а также стало рекордным по отношению к значениям предыдущих лет. Также стоит отметить изменения в структуре туристического потока: число въездных и выездных поездок значительно сократилось, таким образом фокусируясь в основном на российских туристах. Сложившаяся политическая ситуация, а также введенные ограничения в области туризма для граждан РФ, создают благоприятные условия для развития внутреннего туризма в России. Наиболее популярными направлениями для внутреннего туризма, кроме Москвы и

Санкт-Петербурга, являются Кавказ, Калининград, а также города Черноморского побережья (Крым, Сочи, Анапа). Прогнозируется дальнейший рост турпотока и сохранение популярности указанных регионов среди россиян. Город Анапа является одним из городов-курортов Краснодарского края и на протяжении последних 10 лет стабильно входит в число самых предпочитаемых курортов для семейного и пляжного отдыха, благодаря выгодному расположению, развитой инфраструктуре города и рекреационно-курортному имиджу. Город продолжает развиваться и масштабироваться в формате одного из главных российских пляжных курортов. По итогам летнего сезона 2024 г. Анапа стал самым быстрорастущим направлением среди курортов Краснодарского края: за 9 месяцев 2024 года туристический поток составил 4,3 млн. человек. При этом прогнозируется увеличение данного показателя почти в два раза – до 7 миллионов в год – до 2031 года.

Так как туризм является приоритетным направлением экономики данного региона, коммерческая недвижимость города Анапа представлена в основном объектами туристского интереса. Одной из наиболее значительных категорий являются коллективные средства размещения (гостиницы, отели, санатории) различных форматов и звездности. В настоящий момент в структуре КСР г. Анапа преобладают объекты без звезд (51%), наиболее качественные объекты занимают суммарную долю в 9%: 8% - объекты категории 4 звезды, 1% - объекты категории 5 звезд. Следующая категория коммерческой недвижимости направлена не только на туристов, но и на местных жителей: объекты F&B (рестораны, кафе и бары). Объекты данной категории представлены как небольшими пляжными заведениями с классическим меню, так и высококласными ресторанами, ориентированными на авторскую кухню.

Кроме того, исторически город Анапа формировался как оздоровительный курорт, особое внимание при развитии курорта уделяли бальнеологическому потенциалу города: курорт располагает уникальными природными физическими факторами, среди которых вода (морская, минеральная, сероводородная), грязи (вулканические и иловые) и климат. В последние годы наблюдается рост интереса к медицинскому и оздоровительному туризму, что создает спрос на специализированные учреждения, такие как клиники, санатории и SPA-салоны. Эти объекты коммерческой недвижимости часто располагаются в живописных местностях и предлагают различные медицинские и оздоровительные процедуры.

Несмотря на планомерное развитие каждого сегмента коммерческой недвижимости независимо друг от друга, последние несколько лет наблюдается тенденция на создание многофункциональных туристических кластеров, которые сочетают в себе один или несколько крупных гостиничных объектов (как правило, разного ценового сегмента), несколько объектов общественного питания (кафе, ресторан, пляжные бары, лаунж / лобби бар и пр.), а также развитую систему туристической инфраструктуры (торговую галерею, развлекательные площадки, спа и оздоровительные центры). Небольшие гостиницы и апартаменты постепенно отходят на второй план и замещаются крупными кластерами, функционирующими самостоятельно и предлагающие своим гостям тарифы формата «все включено».

Еще одной тенденцией на рынке коммерческой недвижимости города-курорта Анапа является привлечение крупных гостиничных операторов. Среди самых крупных стоит отметить сети отелей «Miracleon», Grand Hotel Anapa и Alean Family Resort&Spa. Основными достоинствами такого метода управления является, во-первых, репутация: гостиницы, управляемые крупными сетевыми операторами, зачастую пользуются доверием и большей лояльностью потребителей благодаря репутации и известности бренда. Также наличие возможности использования стандартов работы (обучения, обслуживания) оператора и его опыт работы на рынке. Крупные сетевые операторы имеют необходимый опыт реализации многофункциональных курортных объектов в популярных туристических локациях.

Высокие стандарты обслуживания, установленные сетевыми операторами, позволяют поддерживать конкурентный уровень качества и сервиса в объекте.

Заключение. Внутренний туризм является основополагающим фактором развития экономики как отдельного региона, так и страны в целом. За последние несколько лет внутренний турпоток показывает стабильный рост, в связи с чем можно говорить о развитии объектов туристической инфраструктуры. В одном из самых популярных городов-курортов России – городе Анапа – наблюдаются следующие тенденции управления коммерческой недвижимостью. Переориентация с классических отелей на крупномасштабные туристические комплексы, включающие несколько функций для предоставления гостям отдыха «полного цикла». А также отказ от самостоятельного управления и привлечение крупных гостиничных операторов для организации деятельности таких объектов. В перспективе данные тенденции приведут к улучшению рекреационного имиджа города и его дальнейшему развитию в формате высококлассного курорта.

Источники и литература

- 1) Аверин А. Н., Понеделков А. В., Степанов К. В. РАЗВИТИЕ ТУРИЗМА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2024. №7.
- 2) Алексеева, Н. С. История научных исследований в области управления недвижимостью / Н. С. Алексеева, С. В. Пупенцова, В. В. Пупенцова // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2017. – № 4(30). – С. 9-19. – EDN YLWXSC.
- 3) Алексеева, Н. С. Классификация недвижимости как фактор управления / Н. С. Алексеева, Г. Б. Латкин // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2018. – Т. 6, № 9. – С. 62-68. – EDN YOFUVV.
- 4) Официальные данные Росстата [Электронный ресурс]. - Основные показатели деятельности коллективных средств размещения по Российской Федерации и субъектам Российской Федерации. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/statistics/tourizm> (дата обращения: 15.02.2025)
- 5) Пупенцова, С. В. Экономика недвижимости : Учебное пособие / С. В. Пупенцова. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2008. – 178 с. – EDN XMQCMT.