

## **ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ГОСТИНИЧНО-ТУРИСТСКОЙ ИНДУСТРИИ**

Марганова О.Н. *Курский государственный технический университет*  
Дядьков О.Н. *Российская международная академия туризма*

*Российский гостиничный рынок становится все более инвестиционно-привлекательным, что влечет за собой рост доходов в бюджеты разных уровней, увеличение новых рабочих мест, улучшение не только финансового состояния предпринимателей, инвесторов, но благосостояние населения.*

Туризм – это одна из важнейших сфер деятельности современной экономики, нацеленная на удовлетворение потребностей людей и повышение качества жизни населения. При этом в отличие от многих других отраслей экономики туризм не приводит к истощению природных ресурсов. Будучи экспортоориентированной сферой, туризм проявляет большую стабильность по сравнению с другими отраслями в условиях неустойчивой ситуации на мировых рынках. Современная туристская индустрия является одной из крупнейших, высокодоходных и наиболее динамично развивающихся отраслей мирового хозяйства. По данным Всемирного Совета по туризму и путешествиям на долю туризма в 2006 г. приходилось 3,6% мирового валового продукта, до 30% торговли услугами и 9,3 % мировых капиталовложений. Число рабочих мест в сфере туризма составило 6,6% от общих показателей занятости в мире.

В соответствии с данными Всемирной туристской организации и Международного Валютного Фонда индустрия туризма в мире является одной из наиболее динамично развивающихся сфер в международной торговле услугами. В последние 20 лет среднегодовые темпы роста числа прибытий иностранных туристов в мире составили 5,1%, валютных поступлений – 14%. Согласно данным Всемирной туристской организации при ООН (ЮНВТО), в 2006 году было зарегистрировано 846 млн. туристских прибытий, поступления от международного туризма составили 584 миллиарда Евро. Необходимо отметить, что для многих стран затраты туристов на проживание, питание, местный транспорт, развлечения и посещения туристских достопримечательностей, покупки и иные расходы составляют существенную долю в их экономике, повышая при этом уровень занятости населения и возможности для дальнейшего развития. Поступления от международного туризма в 2006 году возросли на 4,3 % по сравнению с 2005 годом, а международные туристские прибытия увеличились в 2006 году на 5,5 %. Доля туризма в мировом ВВП в 2007 году составила 3,6%, а с учетом вклада сопутствующих отраслей – 10,4%..

Как свидетельствуют результаты исследований, роль локомотивов роста гостиничного сектора в 2007 году в Азии сыграли страны Южной Азии, в особенности Индия. Тихоокеанский регион располагает более 2,5 млн. номеров. Гостиничное хозяйство в этом регионе развивается в 3 раза быстрее, чем в целом мире. В целом по Азиатско-Тихоокеанскому региону средняя стоимость номера выросла на 12,4% и достигла 95 долл. США, а заполняемость достигла

71,8%. Таким образом, можно отметить устойчивую ведущую роль Европы в мировом гостиничном хозяйстве и высокие темпы развития гостиничной базы во многих странах Азии.

Таким образом, международный туризм, характерной чертой которого является то, что значительная часть услуг производится с минимальными затратами на месте, играет все значительную роль в мировой экономике.

Мировая туристская индустрия в последние годы сталкивается с постоянно растущим уровнем конкуренции между странами как внутри своего региона, так и за его пределами. В первую очередь на это указывают все более широкие, часто агрессивные меры рекламного воздействия при продвижении своего туристского продукта на внешних рынках. Кроме этого туристский спрос и туристское предложение зависят от ряда таких меняющихся факторов, как экономическое и финансовое развитие, влияние политики, проводимой государством, демографических и социальных изменений, развития инновационных технологий.

Таким образом, усиление конкуренции, как на рынке спроса, так и на рынке предложения является одной из существенных тенденций развития мирового туризма. Рост конкуренции на рынке туристского спроса происходит в результате действия следующих факторов:

- появления все большего числа стран с амбициозными экспансивными планами привлечения туристов;
- достижения пика насыщения некоторых форм и видов туризма, предлагаемых туристскими центрами и странами (например, на рынке пляжного отдыха).

На наш взгляд, это требует от стран, стремящихся сохранить свою туристскую привлекательность, следующих действий: попытаться сохранить баланс между ростом спроса и ростом предложения; осуществлять планирование развития туризма в соответствии с принципами устойчивого развития; предусматривать долгосрочные инвестиции в сферу туризма; обеспечить наличие ясных государственных стратегий развития туризма, гибкости и оперативности в принятии решений.

Анализ статистических данных показал, что на фоне мирового роста туризма и развития гостинично-туристской индустрии туризм в России в настоящее время развивается стабильно и динамично. Отмечается ежегодный рост внутреннего туристского потока. По исследованиям Всемирного совета по туризму и путешествиям, туристской индустрией России, вкуче со своими производителями, в 2006 г. создано 66,3 млрд. долл. США валового внутреннего продукта, что составляет 7,8% общего ВВП. На ее долю приходится 6,6% рабочих мест, в инвестиции вложено 12,1% всех капиталовложений в стране (таблица 1. Отрасль туризма и путешествий является генератором и получателем государственного капитала. К 2016 г. государственные расходы на отрасль должны вырасти до 480,9 млрд. долл. США, или 4,0% всех государственных расходов. Государственные операционные расходы на отрасль туризма и путешествий составили, по некоторым оценкам, в 2006 г. 104,4 млрд. руб. (3,6 млрд. долл. США), или 2,7% всех государственных расходов. Средние темпы роста

объемов туристской отрасли выше среднегодовых темпов роста мировой экономики в целом. По прогнозам ВТО в ближайшие десятилетия темпы роста объемов туризма сохранятся. Так, к 2020 году число международных туристских прибытий должно вырасти в 2,2 раза по отношению к 2000 г. – с 698 млн. до 1,561 млрд. поездок. Еще более значительно – в 4,2 раза, – должны увеличиться доходы от туризма: с 476 млрд. до 2 трлн. долл. США.

Таблица 1 – Российская Федерация: оценки и прогнозы\*

Весь мир	2006			2016		
	Млрд. руб.	% от общего	Рост	Млрд. руб.	% от общего	Рост
Индивидуальный туризм и путешествия	1076,9	7,8	7,4	3369,3	9,0	5,8
Деловые поездки	349,8	–	17,7	1004,6	–	4,9
Государственные инвестиции	104,4	2,7	2,7	256,2	2,7	3,2
Капиталовложения	607,1	12,1	-5,4	2621,1	12,1	9,3
Экспорт от туристов	249,9	2,8	2,8	918,0	4,9	7,5
Экспорт (не туристский)	343,5	3,9	-13,0	968,6	5,2	4,7
Спрос на туризм и путешествия	2731,5	–	1,9	9137,7	–	6,5
Индустрия туризма и путешествий в ВВП	357,1	1,5	10,0	1049,4	1,5	5,1
Индустрия туризма и путешествий в ВВП и сопряженные отрасли экономики в ВВП	1910,7	7,8	0,4	6319,0	9,1	6,4
Занятость в индустрии туризма и путешествий	863,2	1,3	4,8	891,0	1,3	0,3
Занятость в индустрии туризма и путешествий и сопряженных отраслях экономики	4515,2	6,6	-4,1	5231,8	7,7	1,5

\* составлено по данным отчета WTTC «Влияние туризма и путешествий на рынок труда и экономику РФ»

По оценкам специалистов ВТО, с учетом потенциальных возможностей Российской Федерации и соответствующем уровне развития туристской инфраструктуры можно принимать до 40 млн. иностранных туристов в год, однако на сегодняшний день количество приезжающих в Россию иностранных гостей с деловыми, туристскими и частными целями не соответствует ее туристскому потенциалу, составляя 6,8 млн. чел.

Таким образом, темпы роста гостиничной и туристской отрасли опережают все остальные, и причины этого не столько в экономическом, сколько в человеческом факторе. Это гигантское предложение породил гигантский спрос, порожденный массовым бегством от каждодневной рутины буден. По мнению ученых, существует два основных агрегированных показателя спроса (потребление в области туризма и путешествий и совокупный спрос), применяя отдельно модели межотраслевого баланса к этим двум агрегированным показателям, «вспомогательный счет» поможет сконструировать два различных, дополняющих друг друга, агрегированных показателя предложения в сфере туризма и путешествий: индустрия туризма и путешествий и экономика туризма и пу-

тешествий. Первый из них включает в себя однозначно определяемый производственный вклад «индустрии» (т.е. только прямой вклад), второй – включает в себя более широкое понимание роли туризма и путешествий, в масштабе всей экономики, т.е. прямой и косвенный вклад. По оценке экспертов ВТО, на сегодняшний день Российская Федерация занимает 15 место в мировой классификации по посещаемости иностранцами, что составляет 2,5% мирового рынка въездного туризма, что во многом связано с несколькими факторами.

Анализ показал, что сдерживающими факторами развития въездного туризма в Россию, а также привлечения инвестиций в гостинично-туристскую индустрию, в настоящее время являются: образ России как страны, неблагоприятной для туризма, создаваемый отдельными зарубежными и отечественными средствами массовой информации; действующий порядок выдачи российских виз гражданам иностранных государств; неразвитая туристская инфраструктура, высокий моральный и физический износ существующей материальной базы, малое количество гостиничных средств размещения туристского класса (2-3 звезды) с современным уровнем комфорта; отсутствие практики создания субъектами Российской Федерации благоприятных условий для инвестиций в средства размещения туристов и иную туристскую инфраструктуру; низкое качество обслуживания туристов, причина которого – невысокий уровень подготовки кадров; несоответствие цены и качества размещения в гостиницах.

Таким образом, при сохранении сложившейся ситуации в ближайшие годы может произойти снижение въездного туристского потока в Россию и увеличение выездного. Это приведет к дальнейшему износу туристской инфраструктуры и снижению качества обслуживания, что влечет за собой падение конкурентоспособности российского туристского продукта; снижение инвестиционной привлекательности российского гостинично-туристского рынка; отток молодых и перспективных кадров за рубеж, где за счет российского трудового ресурса будет повышаться качество туристского продукта конкурирующих стран и направлений; уменьшение поступлений от туризма в бюджеты всех уровней; снижение доходов и занятости населения. Следовательно, в целом политика в области туризма должна быть направлена на формирование в России современного гостинично-туристского комплекса, обеспечивающего широкие возможности для удовлетворения потребностей российских и иностранных граждан в туристских услугах, повышение уровня доходов населения, обеспечение условий для устойчивого развития туризма.

Услуги размещения являются системообразующим элементом индустрии туризма, что дает основание утверждать – именно они обладают способностью генерировать мультипликативный эффект воздействия на смежные отрасли национальной экономики. Это подтверждают данные о том, что до 68% всех доходов от туризма и до 65% всех занятых в мировой индустрии туризма приходится на сферу размещения. Поэтому следует отметить важность комплексного развития гостиничной и туристской инфраструктуры, включающей в себя не только широкомасштабное строительство новых средств размещения, но и сопутствующую диверсифицированную инфраструктуру (транспорт, предприятия питания, индустрии развлечений, объекты туристского показа и др.). С нашей

точки зрения, при размещении туристских комплексов целесообразно учитывать как параметры диверсифицированного туристского спроса, так и характер туристского предложения – наличие туристских ресурсов, условий для кадрового обеспечения, в соответствии с экологическими требованиями и экономической целесообразностью.

Однако главными препятствиями для привлечения инвестиций, по мнению специалистов, являются отсутствие готовых инвестиционных площадок, наличие местных административных барьеров и невыгодные условия аренды земли и др. В частности, оформление земельного участка под гостиницу часто требует огромного числа согласований и затягивается на 2-3 года. Неурегулированными остаются вопросы использования рентных доходов в личных целях (сдача жилья в наем под гостиничное использование); сложности, связанные с переводом земельных участков из одной категории в другую и другие.

Таблица 2 – Динамика инвестирования гостиничного комплекса

Гостиницы и рестораны:	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008
инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	12,3	8,7	8,6	14,4	18,3	21,9	32,6
иностраннные инвестиции, млн. руб.	–	23	29	52	32	18	–
финансовые вложения, млн. руб.	–	2601	6480	7460	6546	–	–

\* Информационная подборка материалов к парламентским слушаниям на тему «Законодательной обеспечение развития приоритетных направлений туризма в Российской Федерации», Москва, март 2009 г.

В настоящее время для гостиничной отрасли можно выделить следующие наиболее значимые и актуальные формы реального инвестирования, каждая из которых обладает некоторыми важными специфическими особенностями.

1. Приобретение целостных гостиничных комплексов как форма инвестиций связана с диверсификацией деятельности предполагаемого инвестора. В начале XXI века активизировались процессы, связанные с приватизацией российского гостиничного фонда. Их особенно отчетливые контуры демонстрирует московский рынок. Стремление крупных управляющих компаний к диверсификации своего основного бизнеса обусловлено ситуацией на рынках офисной недвижимости, которые не только близки к насыщению, но и, по некоторым прогнозам, демонстрируют первые признаки перепроизводства.
2. К новому строительству как форме инвестиций прибегают в тех случаях, когда кардинально изменяются потребности в определенных товарах и услугах, в сущности – это диверсификация деятельности.
3. Перепрофилирование представляет собой инвестиционную операцию, обеспечивающую полную смену технологии производственного процесса

для получения новой продукции или услуг. В гостиничном бизнесе, как правило, перепрофилирование применяется по отношению к зданиям, в которых необходимо разместить гостиничный комплекс. Например, в результате перепрофилирования обычных жилых зданий создаются прибыльные апарт-отели.

4. Реконструкция – это инвестиционный процесс, в результате которого все производство преобразуется на основе научно-технических достижений. Для гостиничных предприятий реконструкция, как правило, связана с перепланировкой помещений для увеличения площади гостиничных номеров, установкой современного оборудования, а также расширением тех площадей, которые необходимы для производства новых привлеченных услуг (саун, бань, бильярдных, фитнес - и бизнес-центров). В процессе реконструкции может осуществляться строительство новых зданий и сооружений гостиничного назначения вместо тех, которые ликвидируются по причине их нецелесообразной эксплуатации в будущем.
5. Модернизация в гостиничных предприятиях – наиболее распространенная форма реального инвестирования. Если промышленные предприятия осуществляют ее в плановом порядке, то гостиницы постоянно находятся в процессе модернизации. Специфика гостиничной модернизации зависит от моды, новаторских тенденций в сфере дизайна и декорирования, которые, как известно, могут изменяться ежегодно и даже ежесезонно. Практика показывает, что именно модернизация требует от гостиничного предприятия постоянных, непрерывных инвестиций (особенно в средних и крупных гостиничных комплексах). Переоснащение и переоформление номеров может происходить каждый туристский сезон. Это характерно для гостиниц с устойчивыми деловыми связями в туристском секторе. Динамично развивающиеся гостиничные предприятия разрабатывают инвестиционные проекты модернизации исходя из пожеланий своих клиентов, туроператоров. Эти инвестиционные проекты обязательно включают информацию многочисленных ярмарок и выставок гостиничного оборудования.
6. Инновационное инвестирование в нематериальные активы обычно связано с использованием новых знаний в целях достижения коммерческого успеха. В гостиничной отрасли эта форма инвестирования широко распространена и преимущественно связана с вхождением гостиницы в какую-либо цепь либо путем приобретения франшизы, либо иным способом. Особо подчеркнем, что для гостиниц эта форма инвестирования иногда связана не просто с реализацией особого инвестиционного проекта, но базируется на полном изменении системы управления и даже со сменой формы собственности.

Следовательно, специфика современной российской гостиничной индустрии заключается в том, что одной из основных стратегий адаптации предприятия к изменению условий хозяйствования становится перераспределение ресурсов гостиничного комплекса между отдельными направлениями деятельности.

Для сферы гостинично-туристской индустрии характерен кумулятивный

(накопительный) эффект, когда максимальные показатели от вложенных в продвижение туристского продукта и туристскую инфраструктуру средств проявляются через несколько лет постоянных вложений этих средств. Более того, туризм вступает мощным рычагом оздоровления национальной и региональной экономики, поскольку именно он является катализатором в развитии многих отраслей, в том числе ключевых: транспорта, связи, строительства, производства материалов, добычи сырья, производства товаров народного потребления, сельского хозяйства. В этом случае представляется интересным долгосрочный прогноз WTTC (Всемирный совет по туризму и путешествиям), согласно которому России отводится заметное место в мировой туристской индустрии. Интересно, что самая оптимистичная оценка дается по динамике капитальных инвестиций: по этому показателю в 2017 году Россия займет первое место в Европе и пятое в мире. Размер капитальных инвестиций составит 2898,5 млрд. руб., что в 4,1 раза больше, чем в 2007 году. Общий вклад туристской отрасли в экономику страны ожидается в размере 1071 млрд. руб., или 1,1% ВВП. Из 11 макроэкономических показателей, по которым анализировалось развитие туризма в России, только по одному прогнозируется снижение – по показателю занятых в туристской индустрии (с 684 тыс. человек до 665 тыс.). Однако с учетом мультипликативного эффекта общая численность занятых в сопряжении с туристским сектором отраслях экспертами оценивается в 4,1 млн. чел. в 2017 году по сравнению с 3,9 млн. в 2007 году. По остальным показателям (экспорт и импорт туристских услуг, государственные расходы и др.) ожидается устойчивый рост в пределах 2-9% в год. Поэтому с целью повышения конкурентоспособности российского туристского продукта, привлечения инвестиций в гостиничную и туристскую индустрии в настоящее время реализуется политика регулирования и поддержки туристской отрасли с учетом роста эффективности использования бюджетных расходов.

Определяющим условием повышения инвестиционной активности в гостинично-туристской индустрии является эффективно действующая инвестиционная политика на макро-, мезо- и микроуровнях. Отметим, что экономическое развитие России в 2000-2008 годах характеризовалось устойчивым динамичным ростом на макро-, мезо- и микроуровнях, опиравшимся на завершение переходного периода от плановой к рыночной экономике и перестройку экономических пропорций, совершенную валютно-финансовым кризисом 1998 года. Это привело к резкому сжатию импорта и расчистило поле для восстановительного роста, связанного с импортозамещением и ростом инвестиций, преодолением кризиса неплатежей и повышением монетизации экономики. Финансовый кризис, начавшийся в третьем квартале 2008 года, негативно повлиял на российскую экономику. Однако во втором квартале 2009 года уже отмечалась тенденция замедления инфляции по отношению к соответствующему месяцу предыдущего года. Если в марте потребительские цены были на 14% выше, чем за год до этого, то в мае инфляция снизилась до 12,3%, а в июне до 11,9 процента. За январь-июнь 2009 года инфляция составила 7,4% против 8,7% за аналогичный период прошлого года. Начала снижаться и численность официально зарегистрированных безработных. Ослабление денежной и фискальной политики и

восстановление потребительского спроса повысило инфляцию в конце года до 12-12,5%, что, однако, ниже уровня 2008 года (13,3 %).

Следует констатировать тот факт, что Россия ориентируется на развитие по инновационному пути, позволяющему обеспечить выход на уровень социально-экономического развития, характерный для развитых постиндустриальных стран, за счет повышения конкурентоспособности российской экономики, ее структурной диверсификации и роста эффективности, что также является условием повышения инвестиционной активности в гостинично-туристской индустрии. При этом высокие темпы роста инвестиций в инновационном варианте по данным Министерства экономического развития Российской Федерации сохраняются в течение всего прогнозного периода, поддерживаемые всеми финансовыми инструментами. В результате инвестиции в основной капитал возрастут к 2020 году в 4 раза (при норме накопления основного капитала 32-35% ВВП) против 3,6 раза в энерго-сырьевом и 2,4 раза в инерционном сценарии, что иллюстрирует рисунок 2.2 [215]. Рост инвестиций и повышение эффективности всех факторов производства в инновационном варианте обеспечат устойчиво высокие темпы роста экономики на всем протяжении прогнозного периода. Сценарий инновационного пути развития будет сопровождаться активными структурными сдвигами, поддерживаемыми значительным повышением эффективности использования ресурсов. По данным Министерства экономического развития Российской Федерации доля инновационного сектора в ВВП повысится с 10,9% в 2007 году до 17,2% в 2020 году (в ценах 2007 года) при снижении доли нефтегазового сектора с 18,7% до 11,1 %. Такой структурный маневр будет обеспечиваться ростом инновационной активности и поддерживаться повышением расходов: на НИОКР (за счет всех источников финансирования) – до 2,2% ВВП в 2015 году и 3,0% ВВП в 2020 году, на образование – до 6,4% ВВП в 2015 году и 7% ВВП в 2020 году (в т.ч. государственные расходы достигают 5,5% ВВП). При этих параметрах развития «экономики знаний» Россия становится достаточно конкурентоспособной по сравнению с европейскими и азиатскими партнерами, обеспечивается комплексное развитие национальной инновационной системы. Развитие сектора социальных услуг на принципах государственно-частного партнерства, обеспечивающего рост доли частных и автономных учреждений в сфере социальных услуг для населения, также окажет позитивное влияние на качество экономического роста.

Таким образом, инвестиционная политика государства и регионов будет определять пути реструктуризации источников инвестиций, приоритеты федеральной и региональной инвестиционных программ, критерии отбора проектов с учетом источников финансирования, пути привлечения иностранных инвестиций, факторы развития инфраструктуры инвестиционного рынка. Для реализации инвестиционных проектов в сфере гостеприимства туризма особенно интересны те регионы и центры, в которых идет активный экономический рост, существует постоянный туристский поток и традиционно высок уровень жизни населения.

В зависимости от сочетания и качества факторов, определяющих привлекательность инвестиционного климата, регионы России можно разбить на три



группы:

- 1) регионы с благоприятным инвестиционным климатом, максимальным или средним инвестиционным потенциалом, минимальным или умеренным риском инвестирования, высокими темпами формирования новых экономических структур. К ним относятся около 20 регионов и городов, включая Москву, Санкт-Петербург, Московскую, Свердловскую и Нижегородскую области, Татарстан и ряд других регионов, на которые приходится около 80% всех иностранных инвестиций в экономику России;
- 2) регионы промежуточного типа, с менее благоприятным инвестиционным климатом, невысокой деловой активностью, средними темпами экономических преобразований. Эта группа является самой многочисленной, в нее входит более половины субъектов Российской Федерации;
- 3) регионы с неблагоприятным инвестиционным климатом, минимальной деловой активностью, низкими темпами формирования новых экономических структур. Эта группа охватывает около 10 регионов, где сложились высокие риски ведения бизнеса.

Гостиничная инфраструктура является основой туризма, его материальной базой. Одновременно эта отрасль отличается значительной капиталоемкостью и длительными сроками окупаемости. По официальной статистике Госкомстата в 2007 году туристская инфраструктура регионов России была представлена 9700 средствами размещения с 980 тыс. гостиничных мест, когда, для сравнения, в 2004 году насчитывалось 177,2 тыс. гостиничных номеров, или 364 тыс. коек, из них 50% в Москве, которые были загружены в среднем по стране только на 34%. В результате совместных действий и власти и бизнеса (государственно-частное партнерство) в 2007 году на территории России было построено и введено в эксплуатацию около 400 средств размещения на 41 тысячу мест. Денежная емкость гостиничного рынка, по мнению ряда специалистов, составляет в 1,7-2 млрд. долл. США, темпы роста – в 20-25% в год. Объем платных услуг, оказываемых населению гостиницами и аналогичными средствами размещения, ежегодно растет и составил в 2007 году 88,9 млрд. руб., что превысило показатели 2005 года на 47%.

Исследование развития гостиничного и туристского бизнеса в стране, показывает, что и частные инвесторы и крупные компании стали активнее инвестировать в гостиничную недвижимость России. В ряде регионов гостиничное предпринимательство развивается даже более динамично, чем другие сектора рынка недвижимости: жилищный и торгово-офисный. Следовательно, российский гостиничный рынок становится все более инвестиционно-привлекательным, что влечет за собой рост величины отчислений, производимых предприятиями, непосредственно задействованными в гостиничном и туристском бизнесе в бюджеты разных уровней, увеличивается количество вновь созданных рабочих мест, улучшается не только финансовое состояние предпринимателей, инвесторов, но благосостояние населения.

Резюмируя вышесказанное, следует сделать вывод, что факторами, влияющими на инвестиционное развитие гостинично-туристской деятельности, являются:

- туристский потенциал и туристская инфраструктура региона, определяющие интерес, транспортную и информационную доступность региона, как для туристов, так и для инвестора;
- расположение региона;
- уровень экономического развития региона и поддержка развития малого предпринимательства;
- структура туристского потока, которая определяет инвестиционную привлекательность сектора, основные стратегии развития, месторасположение предприятий в пределах региона, а также структуру сегмента;
- микрофакторы (конкуренция, необходимые инвестиции, саморегулирование, альянсы, поставщики, обучение персонала и пр.)

Кроме того, причинами, почему инвесторы начали рассматривать гостиничный бизнес как один из перспективных способов вложения средств, являются следующие. Во-первых, гостиничный бизнес – это бизнес, который приносит хороший стабильный доход. Кроме того, инвестиции в гостиничный бизнес представляют собой практически безрисковое капиталовложение, поскольку основным активом данного бизнеса является недвижимость, в долгосрочной перспективе она в среднем дорожает на 5% в год. Также необходимо отметить, что отель – это понятный, интересный и престижный бизнес. Обладание своим собственным отелем удовлетворяет многие амбиции современных бизнесменов – инвесторов.

В ближайшие годы будет сохраняться дефицит гостиничных мест в сегменте трехзвездочных гостиниц (94% экспертов), где спрос превышает предложение в десятки раз. Не менее острый дефицит в номерном фонде будет наблюдаться в экономическом классе гостиниц (1-2 звезды).

Кроме того, новым перспективным направлением инвестиционной деятельности, которое будет активно развиваться в ближайшие годы, является строительство современных апарт-отелей, предназначенных для размещения лиц на временное проживание (как правило, на срок более 1 недели).

Новым направлением, повышающим инвестиционную привлекательность проектов строительства гостиниц экономического класса в столице, является также реализация крупных проектов, предусматривающих строительство многофункциональных комплексов (в том числе торговых и развлекательных) с гостиничной составляющей. Элемент новизны в этом направлении состоит в том, что срок окупаемости гостиниц обычно длиннее, чем у объектов других видов коммерческой недвижимости, поэтому строительство гостиниц в комплексе с торговыми и офисными площадями, повышает рыночную ценность объектов и делает более короткими сроки окупаемости вновь выстроенных гостиниц, повышая тем самым их инвестиционную привлекательность.

Для повышения инвестиционной деятельности гостиничной индустрии необходимо конкурентное развитие рынка и рост туристского спроса; стремление к сглаживанию конъюнктурных колебаний на рынке; ускоренный чистый приток иностранных инвестиций в российский гостинично-туристский бизнес и превращение его в получателя инвестиционных ресурсов.