

УДК 338.48

A.V. Kuchumov, N.V. Belyakova,  
P.Yu. Eremicheva

### DEVELOPMENT OF THE HOTEL MARKET IN THE NORTHWESTERN FEDERAL DIS- TRICT

The article examines the main trends in the formation of heterogeneity in the development of the hotel market in the regions of the Northwestern Federal District of Russia. The authors analyze specific factors that contribute to the growth of tourist flows and an increase in the number of collective accommodation facilities (CAF). The study includes calculations of indicators of the density of the accommodation of rooms and CAF enterprises, as well as categorization of entities by the degree of development of the hotel market. It is emphasized that the uneven distribution of hotel facilities is associated with differences in the level of recreational development, development of transport infrastructure and seasonality. An increase in investor interest in the hotel market is noted, which is associated with an increase in domestic tourism and government support.

**Keywords:** hotel business, hotel market, tourism, collective accommodation facilities, regional economy.

А.В. Кучумов<sup>1</sup>, Н.В. Белякова<sup>2</sup>,  
П.Ю. Еремичева<sup>3</sup>

### РАЗВИТИЕ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ

В статье рассматриваются основные тенденции формирования неоднородности развития гостиничного рынка в регионах Северо-Западного федерального округа России. Авторы проводят анализ специфических факторов, способствующих росту туристских потоков и увеличению числа коллективных средств размещения (КСР). Исследование включает в себя расчёты показателей плотности размещения номерного фонда и предприятий КСР, а также категоризацию субъектов по степени развитости гостиничного рынка. Подчёркивается, что неравномерность распределения гостиничных объектов связана с различиями в уровне рекреационной освоенности, развитии транспортной инфраструктуры и сезонности. Отмечен рост интереса инвесторов к гостиничному рынку, что связано с увеличением внутреннего туризма и государственной поддержкой.

**Ключевые слова:** гостиничное дело, гостиничный рынок, туризм, коллективные средства размещения, региональная экономика.

DOI: 10.36807/2411-7269-2025-2-41-70-75

Неравномерность развития гостиничных рынков как на международном, так и на национальном уровне не является новой проблемой. С одной стороны, специалисты связывают подобную тенденцию с популяризацией конкретных категорий средств размещения, высокой концентрацией гостиниц в центральных районах из-за непропорционального спроса, развитием специализаций отдельных территорий и т.д. В России неравномерное распределение числа гостиничных предприятий прослеживается через диспропорции между центрами и регионами, разную степень интенсивности развития туризма в субъектах, а также характерное деление страны на восточную и западную часть, так как западная (европейская) часть является более густонаселённой [1], [2].

По оценке исследователей, среди которых Сафина С.С. и Лимонина И.Г., на западные регионы Российской Федерации приходится порядка 4/5 номерного фонда коллективных средств размещения (далее – КСР), тогда как на восточную – 1/5. Так, удалось отметить, что самые низкие показатели плотности распределения гостиничных объектов

<sup>1</sup> Кучумов А.В., доцент кафедры экономики и управления в сфере услуг, кандидат экономических наук, доцент; Санкт-Петербургский государственный экономический университет, г. Санкт-Петербург

Kuchumov A.V., Associate Professor of the Department of Economics and Management in the Service Sector, PhD in Economics, Associate Professor; Saint Petersburg State University of Economics, Saint Petersburg  
E-mail: arturspb1@yandex.ru

<sup>2</sup> Белякова Н.В., доцент кафедры экономики и управления в сфере услуг, кандидат экономических наук, доцент; Санкт-Петербургский государственный экономический университет, г. Санкт-Петербург

Belyakova N.V., Associate Professor of the Department of Economics and Management in the Service Sector, PhD in Economics, Associate Professor; Saint Petersburg State University of Economics, Saint Petersburg  
E-mail: nadezb@yandex.ru

<sup>3</sup> Еремичева П.Ю., аспирант кафедры экономики и управления в сфере услуг; Санкт-Петербургский государственный экономический университет, г. Санкт-Петербург

Eremicheva P.Yu., Postgraduate of the Department of Economics and Management in the Service Sector; Saint Petersburg State University of Economics, Saint Petersburg  
E-mail: apollinohka2000@gmail.com

наблюдаются в крупных по площади и недостаточно заселённых регионах [7]. Соответственно, рост гостиничного рынка прослеживается преимущественно в границах территорий, которые расположены в центральной части государства или могут определяться как крупные туристские центры, мегаполисы и дестинации со специфичной производственной и креативной специализацией.

Допустимо предполагать, что номерной фонд в регионах России распределён в соответствии со структурой рассредоточения туристских потоков, а соответственно, отражает фактический спрос [10]. С другой стороны, существует мнение, что на неравномерную локализацию оказывают влияние такие факторы, как географическое расположение регионов, климатические особенности, территориальная структура, историко-культурные аспекты, социально-экономический уровень развития, туристско-рекреационная ресурсная база и т.п. [3], [6].

С точки зрения определения интенсивности и причин неравномерности локализации КСР в условиях Северо-Западного федерального округа, важно отметить, что прослеживается влияние целого комплекса факторов, описанных ранее. Более того, регионы отличаются по уровням рекреационной освоенности, развитости транспортно-логистических цепочек, периодизации сезонности и т.п. Не стоит исключать и тот факт, что основная доля туристских потоков и инвестиций приходится на административный центр СЗФО – Санкт-Петербург. Данный факт подчёркивается не только такими индикаторами, как плотность населения и сосредоточение крупных предприятий, но и соответствием дестинации запросам на специальную инфраструктуру (MICE-отели, бутик-отели, апарт-отели и т.д.).

Подчёркивая вышесказанное, удалось выявить некоторые тенденции развития гостиничного рынка Северо-Западного федерального округа (далее – СЗФО). Прежде всего, отмечаются изменения объёмов инвестиций в гостиничную недвижимость (Рис. 1).

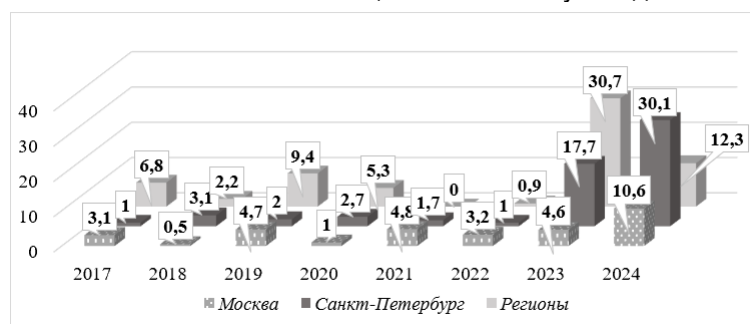


Рисунок 1 – Динамика изменения объёмов инвестиций в гостиничную недвижимость в России (млрд руб., 2017–2024 гг.) [18]

Дополняя информацию, представленную на составленной диаграмме, следует прояснить, что по данным экспертов Центра стратегических разработок (ЦСР) уже за 2023 г. общее число комнат в коллективных средствах размещения разных категорий по всей России составило порядка 1,117 млн [17]. Такой рост интереса со стороны инвесторов к гостиничному рынку обусловлен рядом обстоятельств, среди которых популяризация внутреннего туризма в условиях ограниченных возможностей, увеличение туристского потока, повышение востребованности определённых категорий средств размещения (апартаменты), совершенствование мер государственной поддержки и т.п. [4]<sup>1</sup>. С другой стороны, интерес со стороны бизнеса к развитию гостиничного рынка аргументируется участием субъектов в программе субсидирования средств размещения в рамках национального проекта "Туризм и индустрия гостеприимства" [5].

В процессе данного исследования были собраны данные, отражающие площадь, число номеров и средств размещения по каждому субъекту, относящемуся к СЗФО. Далее представлена Табл. 1 с исходными данными.

<sup>1</sup> META Недвижимость // В России растут инвестиции в гостиничную недвижимость. URL: <https://www.meta-nedvizimost.ru/tpost/8dpfix2k41-v-rossii-rastut-investitsii-v-gostinichn?ysclid=m8zsur572942848651>.

Таблица 1 – Основные данные субъектов для проведения расчётов [9], [11], [13], [14], [15], [16]<sup>1,2,3,4,5</sup>

№	Субъект	Площадь субъекта (S)	Кол-во номеров (тыс.)	Кол-во средств размещения
1	Республика Карелия	180 520	5,7	330
2	Республика Коми	416 774	3,09	123
3	Архангельская область	589 913	6,93	212
4	Ненецкий А.О.	176 810	0,23	12
5	Вологодская область	144 527	5,7	330
6	Калининградская область	15 125	8,09	282
7	Ленинградская область	83 908	13,8	950
8	Мурманская область	144 902	5,2	250
9	Новгородская область	54 501	4,96	188
10	Псковская область	55 399	3,68	118
11	г. Санкт-Петербург	1 439	26,9	147

В процессе определения территориальных различий рассредоточения объектов гостиничного типа в границах субъектов Северо-Западного федерального округа, были произведены расчёты соотношений по следующим формулам:

$$\text{Плотность } \frac{n}{\phi} KCP = \frac{K(H)}{S}, \quad (1)$$

где  $K(H)$  – количество номеров, а  $S$  – площадь конкретного субъекта.

$$\text{Плотность } KCP = \frac{K(KCP)}{S}, \quad (2)$$

где  $K(KCP)$  – количество коллективных средств размещения, а  $S$  – площадь конкретного субъекта.

По представленным формулам были произведены расчёты плотности номерного фонда и распределения коллективных средств размещения в границах территорий субъектов, относящихся к Северо-Западному федеральному округу, проведена категоризация этих субъектов по уровню насыщенности гостиничного рынка (Табл. 2, Табл. 3).

Таблица 2 – Результаты расчётов соотношения

№	Субъект	Плотность размещения номеров КСР	Плотность размещения КСР
1	Республика Карелия	0,031	0,001
2	Республика Коми	0,007	0,0002
3	Архангельская область	0,011	0,0003
4	Ненецкий А.О.	0,001	0,00006
5	Вологодская область	0,039	0,0022
6	Калининградская область	0,535	0,018
7	Ленинградская область	0,164	0,011
8	Мурманская область	0,035	0,0017
9	Новгородская область	0,091	0,0034
10	Псковская область	0,066	0,0021
11	г. Санкт-Петербург	18,693	0,102

Таблица 3 – Категоризация субъектов по уровням оценки насыщенности гостиничного рынка

№	Уровень оценки	Описание уровней	Категория субъектов	Примеры
1	<i>Высокий уровень</i>	Достаточно высокие показатели плотности размещения номеров предприятий гостиничного типа	<i>Субъекты-лидеры</i>	г. Санкт-Петербург, Калининградская область, Ленинградская область
2	<i>Средний уровень</i>	Средние (приемлемые) показатели плотности размещения предприятий гостиничного типа	<i>Устойчивые (субъекты с потенциалом)</i>	Республика Карелия, Вологодская область, Мурманская область, Новгородская область, Псков-

<sup>1</sup> РБК // Количество мест для размещения туристов в Карелии увеличилось на 17%. URL: <https://karelia.rbc.ru/karelia/08/07/2024/668be96f9a79470ee971fbc8>.

<sup>2</sup> БНК // В Коми не станут вводить туристический сбор. URL: <https://www.bnkomi.ru/data/news/173748/>.

<sup>3</sup> ФЕДЕРАЛ ПРЕСС // Как развивается туризм в Архангельской области:.... URL: <https://fedpress.ru/article/3307671>.

<sup>4</sup> Интерфакс Россия // Власти Вологодской области в 2024 г ожидают рост турпотока на 5-7%. URL: <https://www.interfax-russia.ru/tourism/news/vlasti-ologodskoy-oblasti-v-2024g-ozhidayut-rost-turpotoka-na-5-7>.

<sup>5</sup> Хибины // Номерной фонд гостиниц в Мурманской области увеличился до 5,2 тысяч. URL: <https://www.hibiny.ru/murmanskaya-oblast/news/item-nomernoy-fond-gostinic-vmurmanskoy-oblasti-uvelichilsya-do52-tysyachi-nomero-393616/>.

				ская область
3	<i>Низкий уровень</i>	Самые низкие показатели плотности размещения предприятий гостиничного типа	<i>Кризисные субъекты</i>	Республика Коми, Архангельская область, Ненецкий А.О.

Оценивая плотность локализации коллективных средств размещения и распределение числа гостиничных номеров в границах рассмотренных субъектов, было определено, что абсолютными субъектами-лидерами по рассчитанному показателю являются Санкт-Петербург и Калининградская область.

Проанализировав общую ситуацию в Калининградской области, стоит отметить, что на осенний период 2024 г. эксперты констатировали рост выручки гостиничных предприятий субъекта на 35% сравнительно с 2023 г.<sup>1</sup> Относительно основных индикаторов развития туризма в области, стоит также подчеркнуть, что Министерство по культуре и туризму прогнозирует увеличение показателя турпотока до 2,4 млн чел. в 2025 г.<sup>2</sup>

Более того, власти Калининградской области активно предпринимают действия в области совершенствования территориального бренда, центральной идеей которого является неразрывная связь туристского потенциала и экономики впечатлений<sup>3</sup>. Соответственно, можно сделать вывод, что уникальный бренд и многослойность туристского продукта, которая проявляется в разносторонних предложениях, закрывающих современные потребности туристов, стимулируют рост туристского потока, доходности региона и в перспективе развитие гостиничного рынка.

Говоря о субъектах с низкой плотностью номерного фонда и небольшим количеством КСР соизмеримо с площадью территорий, стоит подчеркнуть специфические особенности. Так, например, для регионов арктической зоны, к которым можно отнести Ненецкий автономный округ и Республику Коми, не характерно развитие современной инфраструктуры, в частности новых предприятий массового проживания, так как до сих пор существует проблема недостаточной оснащённости региона базовыми социальными объектами. Кроме того, несмотря на высокий туристский потенциал, такие регионы отличаются суровым климатом, дальностью расположения от центра, недостаточной информационной поддержкой, а следовательно, осведомлённостью о местных аттракциях [8].

Необходимо также обратить внимание на тот факт, что основной поток инвестиций приходится, как правило, на моноцентрические агломерации (административные центры), что повышает вероятность окупаемости бизнеса, тогда как уже в условиях приграничных субъектов не хватает стимулов, побуждающих потенциальных спонсоров вкладывать средства в развитие гостиничной инфраструктуры. Например, основной проблемой развития узконаправленных видов туризма в Ленинградской области является неготовность инвесторов к финансированию потенциально невостребованных объектов [12]. Причины могут заключаться в:

- высокой вероятности превышения потенциальных затрат над доходами (низкая окупаемость объектов);
- низкой проходимости в отдельных зонах субъекта;
- недостаточно развитом транспортном сообщении между субъектами;
- высокой вероятности возникновения дополнительных инвестиционных задач (вспомогательное оснащение, прилегающая инфраструктура и т.п.).

Суммируя результаты проведённого исследования, можно отметить, что перспективы увеличения числа коллективных средств размещения неразрывно связаны с широким спектром точек роста, который определяется в частном порядке относительно каждой дестинации. Отсюда следует, что в числе факторов, влияющих на неоднородность размещения гостиничных предприятий в Северо-Западном федеральном округе, допустимо определять:

1. Постоянные изменения в структуре и рассредоточении туристских потоков.
2. Невозможность контролировать себестоимость реализации гостиничных проектов.
3. Ограниченность туристских предложений.
4. Слаборазвитую айдентику отдельных субъектов.
5. Высокие затраты на строительство и реализацию объектов гостиничного ти-

<sup>1</sup> Ассоциация Туроператоров // Мест в пляжных отелях Калининградской области на лето почти не осталось. URL: <https://www.atorus.ru/article/mest-v-plyazhnykh-otelyakh-kaliningradskoy-oblasti-na-letu-pochti-ne-ostal-os-61400>.

<sup>2</sup> Umbrella Hospitality // Прогнозный отчёт гостиничного рынка г. Калининград на 2025 год. URL: <https://umhos.ru/news/sobytiya-gostinichnoy-industrii/prognoznyy-otchet-gostinichnogo-rynka-g-kaliningrad-na-2025-god/?ysclid=m907zvxjb402608943>.

<sup>3</sup> Supermarket agency // Ребрендинг Калининградской области. URL: <https://supermarket.agency/branding-projects/kaliningrad/?ysclid=m908oqnp749953366>.

па.

6. Неравномерное распределение спроса.
7. Слабую государственную поддержку гостиничных рынков на региональном уровне.
8. Длительные сроки окупаемости реализации гостиничных проектов, которые увеличиваются как в кризисный период, так и в условиях региональной среды.
9. Недостаточную скоординированность мер в области информационного обеспечения.
10. Неравномерное расширение транспортно-логистических цепочек, способствующих качественному сообщению на межрегиональном уровне.
11. Несоответствие формата имеющихся средств размещения и туристских аттракций современным запросам.

В заключение можно отметить, что исследование неравномерности локализации коллективных средств размещения в Северо-Западном федеральном округе России выявило значительные различия в развитии гостиничного рынка между регионами. Основные факторы, влияющие на эти различия, включают географическое положение, климатические условия, уровень социально-экономического развития и наличие туристских ресурсов.

Анализ показал, что наибольшее количество коллективных средств размещения сосредоточено в крупных туристских центрах, таких как Санкт-Петербург и Калининград, что подтверждает тенденцию к концентрации гостиничного бизнеса в более развитых и привлекательных для туристов регионах. В то же время, регионы с низкой плотностью размещения сталкиваются с проблемами, такими как недостаточная инфраструктура и низкая проходимость.

Инвестиции в гостиничную недвижимость демонстрируют положительную динамику, что связано с ростом внутреннего туризма и поддержкой со стороны государства. Однако для достижения устойчивого развития гостиничного рынка необходимо учитывать специфические условия каждого региона и разрабатывать стратегии, направленные на улучшение инфраструктуры и привлечение туристов.

Таким образом, перспективы развития коллективных средств размещения в Северо-Западном федеральном округе зависят от комплексного подхода к решению существующих проблем и использования имеющихся ресурсов для стимулирования роста туристского потока.

#### Список использованных источников

1. Бабенко А.Д., Шахова М.С., Мавлютов Р.Р. Проблемы формирования гостиничного продукта в России // Журнал "Современная конкуренция". – 2016. – Том 10. – № 4(58). – С. 113-134. – URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_27335394\\_37479226.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_27335394_37479226.pdf) (дата обращения: 02.04.2025).
2. Барашок И.В., Руденко Л.Л., Фоминых И.Л. Гостиничный рынок в России в XXI веке: от постсоветского коммунального хозяйства до новых бизнес-моделей // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 12(2). – С. 342-345. – URL: <https://fundamental-research.ru/article/view?id=39417> (дата обращения: 02.04.2025).
3. Касумов Д.Г. Проблемы и тенденции развития российского рынка гостиничных услуг // Журнал "Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки". – 2014. – № 12(3). – С. 81-84. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-tendentsii-razvitiya-rossiyskogo-rynka-gostinichnyh-uslug?ysclid=m8zxp2bc409899313> (дата обращения: 02.04.2025).
4. Кучумов А.В., Еремичева П.Ю., Богданов И.Ю. Государственное регулирование туризма в России: современные тенденции и перспективы // Экономика, предпринимательство и право. – 2025. – Том 15. – № 3. – URL: <https://1economic.ru/lib/122621?ysclid=m8zt187x1s689569812> (дата обращения: 31.03.2025).
5. Леонидова Е.Г. Государственное регулирование территориального развития // Проблемы развития территории. – 2025. – Том 29. – № 1. – С. 10-29. – URL: <http://library.volnc.ru/Files/articles/1743418313.pdf> (дата обращения: 02.04.2025).
6. Рубан Д.А., Бабич В.А. Структура номерного фонда гостиничного хозяйства транзитно-дестинационных регионов России: анализ состояния и сходства // Вестник Таганрогского института управления и экономики. – 2018. – № 2(28). – С. 3-7. – URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_36759514\\_30809152.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_36759514_30809152.pdf) (дата обращения: 02.04.2025).
7. Сафина С.С., Лимонина И.Г. Региональная специфика развития коллективных средств размещения и территориальная интеграция международных гостиничных сетей в