

ПЕРЕОЦЕНЕННОЕ ГОСТЕПРИИМСТВО

По подсчетам Евгения Насирова, показатель доходности в гостиничном секторе Петербурга может достигнуть отметки в 2 млрд рублей, а наиболее прибыльными сегментами во время мирового первенства будут хостелы и гостиницы категории «три» и «четыре звезды», так как они имеют наибольшее количество номеров.

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, полагает, что влияние чемпионата мира на гостиничный рынок будет различаться по сегментам рынка. «Основная масса спроса в период мундиаля будет направлена в более бюджетные сегменты гостиничного предложения: большая часть приезжающих на матчи — это болельщики, тогда как процент высокобюджетного спроса — команд и их персонала, спонсоров — не так велик в общем объеме», — рассказывает госпожа Веллер. — В июне и июле загрузка качественного гостиничного фонда в Петербурге может приблизиться к 100%: в последние годы средние показатели в эти месяцы не опускались ниже 80%. В свою очередь, ADR (средний тариф) за эти месяцы может продемонстрировать рост в

пределах 50–75% по аналогии с динамикой гостиничных рынков трех предыдущих чемпионатов мира».

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris Properties в ассоциации с CBRE, настроена более критично и считает, что многие туристы отложили свои поездки в Санкт-Петербург на другое время. «Во-первых, цены в отелях максимальны, во-вторых болельщики создают не очень комфортные условия для осмотра города и достопримечательностей. Чемпионат мира проходит в самый пик высокого сезона, и большинство отельеров считает, что лучше бы был обычный высокий сезон без футбольных баталий», — комментирует госпожа Киреева.

Петербургские отельеры действительно надеялись заработать в период проведения чемпионата, но уже весной стало понятно, что сверхприбыли ждать не стоит. «Те, кто делал ставку на Match Accommodation, официального дистрибутора гостиничных номеров в период проведения чемпионата мира по футболу, оказались с большей частью аннулированных броней за два месяца до сорев-

нований. А это достаточно короткий срок для того, чтобы обеспечить заполняемость отеля в высокий сезон, да еще и по завышенной цене. Отели, которые самостоятельно работали с болельщиками или турагентствами, планировали заработать, сдавая номера по ценам в четыре-пять раз выше, чем во второй половине июля, когда чемпионат уже закончится. Но оказалось, что болельщик не столь платежеспособен», — поясняет Блейк Андерсон-Бунтз, генеральный директор Hospitality Management.

По его оценкам, за неделю до мундиаля более 65% гостиниц Петербурга располагали свободными номерами. «Полностью заполнено было около 30% гостиниц категории „три звезды“, в категории „четыре звезды“ бронирование закрыто у 25% гостиниц, а в пятизвездочных отелях практически все готовы были предложить гостям размещение», — резюмирует господин Андерсон-Бунтз.

Корреспондент Guide изучил сайт booking.com и нашел более 4 тыс. вариантов размещения (отели и апартаменты) в Петербурге в дни проведения матчей. Кроме того, сервис Airbnb, на котором в арен-

ду сдаются частные квартиры, также изобиловал вариантами по приятным ценам.

ОТДАЛЕННЫЙ ЭФФЕКТ

Эксперты рынка полагают, что футбольное первенство позволит нарастить туристический поток в перспективе нескольких лет после турнира. Евгения Тучкова, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что мундиаль станет витриной туристической привлекательности нашей страны для всего мира и поможет оставить у иностранцев впечатление о России как о месте, в которое хочется снова приехать. В Colliers International предполагают, что чемпионат будет способствовать росту въездного туризма и стимулировать иностранцев на совершение покупок на территории России. «Ожидается, что тенденция роста потока иностранных туристов получит продолжение и в последующие годы, тем более что для этого имеются все предпосылки. С 1 января 2018 года начал действовать закон о введении tax free в России, с 10 апреля система возврата налога была запущена в пилотном режиме», — отмечает госпожа Тучкова. ■

АПАРТАМЕНТЫ ПРОВЕРЯТ НА КЛАССНОСТЬ
СОГЛАСНО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ, ВСЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ПРЕБЫВАНИЯ В ПЕТЕРБУРГЕ И МОСКВЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ АПАРТ-ОТЕЛИ, ДОЛЖНЫ ПРОЙТИ ПРОЦЕДУРУ КЛАССИФИКАЦИИ И ПОЛУЧИТЬ СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ. БЕЗ ЭТИХ ДОКУМЕНТОВ АПАРТ-ОТЕЛИ НЕ МОГУТ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ УСЛУГИ НА ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ И БУДУТ ВЫНУЖДЕНЫ ПЛАТИТЬ ШТРАФЫ ИЛИ ПЕРЕПРОФИЛИРОВАТЬСЯ. УЧИТЫВАЯ ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ДАННОГО ФОРМАТА НЕДВИЖИМОСТИ, ПОД УДАР МОГУТ ПОПАСТЬ ТЫСЯЧИ ИНВЕСТОРОВ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ИЗБЕЖАТЬ ПРОБЛЕМ МОЖНО, ИНВЕСТИРУЯ В ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ ИЗНАЧАЛЬНО ПРОЕКТИРУЮТСЯ КАК ОТЕЛИ, А НЕ КАК ОБЩЕЖИТИЯ.

АЛЕНА ШЕРЕМЕТЬЕВА

НА ПИКЕ РОСТА

Петербургский рынок апартаментов в последние несколько лет демонстрировал высокие темпы роста. По оценкам Ольги Шарыгиной, управляющего директора центра развития недвижимости NAI Bescar, в 2016 году объем предложения увеличился на 43% по отношению к 2015 году, а в 2017 году рынок вырос на 93% к объемам 2016 года.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что по итогам первого квартала 2018 года продажи велись в 36 проектах, а свободное предложение составило около 5,5 тыс. апартаментов. По прогнозам экспертов, к концу года объем предложения может увеличиться еще на 50%, причем основную его массу составят сервисные апартаменты.

Госпожа Шарыгина считает, что как минимум 50% апартаментов, реализующихся на рынке Петербурга, не соответствует предъявляемому законом требованиям.

При этом аналитики отмечают рост спроса на апартаменты. Так, по итогам первого квартала 2018 года, согласно данным Knight Frank St. Petersburg, в Петербурге было реализовано 911 юнитов.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года продажи увеличились на 55%. Средневзвешенная цена сервисных апартаментов составила 128 тыс. рублей за квадратный метр.

ПРОБЛЕМНЫЕ ТОЧКИ

В связи с необходимостью прохождения процедуры классификации, тысячи покупателей-инвесторов оказались под ударом и могут недополучить обещанную им прибыль. По словам экспертов, не все проекты смогут подтвердить категорию, заявленную при выходе проекта на рынок, а некоторые объекты, возможно, будут вынуждены перепрофилироваться.

Константин Сторожев, генеральный директор ООО «Вало-Сервис», поясняет, что по сравнению с жилым домом, к гостинице предъявляются повышенные требования по пожарной и антитеррористической безопасности. Кроме того, проект гостиницы должен предусматривать технические зоны. Например, маршруты гостей и персонала не должны пересекаться.

С коллегой согласен Блейк Андерсон-Бунтз, генеральный директор Hospitality

Management: «В гостиничных проектах высокие требования предъявляются к той части объекта, которая скрыта от глаз постояльцев. Если проект апарт-комплекса планировался для постоянного проживания, то, как правило, девелопер над такими вещами, как количество лифтов, оборудование туалетов вблизи общественных помещений, наличие столовой и санузла для персонала, даже не задумывался. Это может стать камнем преткновения при получении звезд».

Константин Сторожев добавляет, что для получения категории «три звезды», апарт-отель должен иметь возможность обеспечить гостей завтраками. «То есть необходимо как минимум кафе на территории. А для „четырёх звезд“ уже обязателен ресторан. И если в действующем положении еще существует категория „без звезд“, то в разрабатываемом положении этой категории уже не будет», — констатирует эксперт.

Кроме того, в любой гостинице должно быть лобби, соответствующее по своим размерам звездности и количеству номеров. Строители псевдожилья, как правило, не проектируют эту зону. В псевдожилье

есть подъезд, в котором, в лучшем случае, сидит консьерж или охранник.

В требованиях Минкульта также четко обозначено обязательное оснащение номерного фонда. Например, каждый номер должен быть оборудован шторами блэкаут, обеспечивающими защиту от солнечного света в дневное время. Даже постельное белье, используемое в гостиницах, отличается от того, которое предназначено для индивидуального использования, к нему есть свои требования, уточняет господин Сторожев.

В случае если апарт-отели были спроектированы и построены не в соответствии с уже имевшимися требованиями, предъявляемыми к гостиницам, при отсутствии сертификации они не смогут вести деятельность и оказывать услуги по размещению на законных основаниях. «Если деятельность все-таки будет вестись, то Кодексом об административных правонарушениях РФ за это предусмотрена административная ответственность в виде штрафов и приостановления деятельности», — поясняет Майя Петрова, партнер, руководитель практики «Недвижимость и строительство» юридической фирмы → 16