

ИНТЕРЕС К ФОРМАТУ По оценкам заместителя директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Евгении Тучковой, в Северной столице насчитывается больше 220 хостелов в совокупности почти на 4 тыс. койко-мест. В основном хостелы сконцентрированы в Центральном районе города возле станции метро «Маяковская», Московского вокзала, вблизи Сенной площади, около станции метро «Лиговский проспект», а также в районе Загородного проспекта и станции метро «Владимирская».

«Чаще всего хостелы располагаются в бывших коммунальных квартирах. Удобства в таких проектах предусмотрены на этапе. Хостелы в основном расположены во внутривортовых пространствах, но достаточно близко к центру и ко всем достопримечательностям», — говорит Евгения Тучкова.

Сегмент хостелов в Петербурге представлен шире, чем в Москве, так как в Северной столице гораздо больше туристов, рассчитывающих на бюджетный отдых, отмечает госпожа Тучкова. В ближайшем будущем, по ее прогнозам, в Петербурге вырастет интерес со стороны профессиональных девелоперов к этому формату и увеличится число сетевых операторов в общем объеме рынка.

Член совета директоров девелоперской компании «Стройинвесттопаз» Максим Раевский отмечает, что в Москве работает около 80 хостелов. Этот рынок стал бурно развиваться вместе с возможностью сделать заказ через специализированные сайты через интернет, полагает господин Раевский. Способствовало росту популярности такого формата и развитие студенческого туризма. «В последние годы студенческий туризм растет примерно на 15–20 процентов в год, особенно большой поток идет из Европы, где студенты привыкли не тратить в поездках много средств, а два крупнейших российских города отличаются высоким по европейским меркам уровнем цен. Поэтому возможность заплатить несколько сотен рублей в сутки выглядит привлекательно. И, кстати, не только для студентов из Европы, но и для россиян», — рассуждает Максим Раевский.

Управляющий директор департамента управления активами NAI Весар Ольга Шарыгина полагает, что справедливое количество хостелов отследить сложно, потому что на гостиничном рынке Петербурга представлены как коммерческие проекты, так и несколько частных квартир, переоборудованных в один хостел.

«Сложно сказать, достаточно ли сегодня хостелов в Петербурге, поскольку нужно смотреть уровень их заполняемости. Скорее всего, в пиковые сезоны, например, летом и в новогодние праздники ощущается их нехватка, а в остальные времена года выбор есть. В целом по гостиничному рынку уровень загрузки держится на уровне 67 процентов. Я думаю, что хостелы именно по круглогодичной загрузке в этом не исключение», — говорит Ольга Шарыгина.

Средняя стоимость одного места в хостеле в 2013 году, по оценкам экспертов, составила 750 рублей в высокий сезон (май — август, январские праздники, школьные каникулы) и 435 рублей — в низкий сезон. Участники рынка отмечают, что цены год от года меняются незначительно из-за увеличившейся конкуренции.

ПРИВЛЕЧЬ ВНИМАНИЕ Именно высокая конкуренция в сегменте хостелов побуждает его игроков не только держать цены на одном уровне, но и искать новые интересные подходы при развитии проектов. Бизнесмены стараются найти «фишку», которая выделит хостел из многочисленного списка. Любители останавливаться в хостелах не всегда ориентируются только на стоимость проживания. Многие путешественники считают, что именно в хостеле можно по-настоящему прочувствовать атмосферу города и пообщаться с другими путешественниками.

Часто «изюминкой» хостела становится его узкая целевая аудитория. Например, в Петербурге работают хостелы, в которых могут останавливаться только женщины. Есть и студенческие, молодежные или семейные хостелы. На Моховой улице работает детский хостел Narnia Kids. В нем есть отдельные комнаты для мальчиков и девочек, семейные номера и номера для больших туристических групп на 28 мест. В хостеле постояльцам предлагаются настольные игры, детские книги, игрушки и коллекция мультфильмов. Кроме того, в гостинице работает воспитатель-аниматор. Хостел «Артвэй», расположенный на Малой Садовой, позиционирует себя как хостел для молодых творческих личностей — художников и студентов. В каждом номере есть рабочее место, письменный стол и стул.

Многие петербургские хостелы, помимо проживания, бесплатного интернета и завтрака, предлагают гостям культурную программу. Например, в хостеле Taiga-hotel организуют пешеходные и велосипедные экскурсии по городу, предоставляют скидки на некоторые мероприятия. Кроме того, в креативном пространстве Taiga проходят лекции, концерты, выставки и вечеринки. Хостел, работающий в лофт-проекте «Этажи», также предлагает лекции по искусству и дизайну, кинопо-

казы, театральные представления и мастер-классы. С его открытой крыши видна Дворцовая площадь.

В хостеле Hostel Underground Hall можно оставлять флوماстерами отзывы. Каждая комната здесь символизирует станцию метрополитена. В хостеле «Нарния» тоже можно рисовать на стенах и потолках. Здесь время от времени устраивают квартирники с молодыми музыкантами, художниками и писателями.

БИЗНЕС-ПЛАН Максим Раевский рассказывает, что для открытия хостела нужны стартовые инвестиции в районе 1–3 млн рублей. При цене проживания в 300–350 рублей в самый разгар туристического сезона выручка хостела на 20–25 человек может достигать 200–400 тыс. рублей в месяц. Если говорить о загрузке в 60%, то инвестиции окупятся примерно за год. «Чтобы стать конкурентоспособным, нужно место с хорошей проходимостью, близостью к метро и центру города. Кроме того, нужно максимально возможное присутствие в интернете, продвижение на специализированных сайтах и, конечно, поддержание чистоты и уюта, иначе плохие отзывы могут подорвать бизнес даже с такой невысокой платой», — говорит господин Раевский.

Руководитель отдела консалтинга East Real Валерий Трушин считает, что в среднем затраты на создание хостела следует оценить в \$300–500 на квадратный метр без учета стоимости приобретения объекта. Сроки окупаемости подобных проектов составляют, по его словам, 6–7 лет. «Спрос на услуги хостелов достаточно высок. При этом стоит отметить, что на заполняемость хостелов меньше влияние оказывает сезонность, чем в крупных гостиничных комплексах», — добавляет эксперт.

Руководитель отдела консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский констатирует, что

классический хостел обычно представляет собой расселенную многокомнатную коммунальную квартиру в центре города с номерами вместимостью от двух до восьми человек. Как правило, хостелы имеют не больше десяти номеров.

«Инвестиции в открытие хостела минимальны. Основным активом в данном случае является помещение. Для размещения хостела требуется от 200 до 300 кв. м. Инвестиции в приобретение помещения составляют 15–25 млн рублей. Инвестиции в отделку и оборудование хостела — от 2 до 4 млн рублей. Вложенные средства могут окупиться за три-пять лет», — говорит господин Гулевский.

Ольга Шарыгина напоминает, что стартовые инвестиции зависят от многих параметров: локация, здание, в котором будет располагаться хостел, общая площадь. Окупаемость хостелов, по ее словам, сравнима с окупаемостью в гостиничном рынке. «Всем известно, что гостиничный сегмент — низкомаржинальный бизнес, и сроки его окупаемости наиболее долгие среди всех видов коммерческой недвижимости. Однако обслуживать хостелы с точки зрения операционных затрат проще и дешевле. Но с точки зрения потока и психологической составляющей — труднее, поскольку это совсем другой контингент гостей и другие правила жизни по сравнению с гостиницами категории „четыре-пять звезд“», — говорит эксперт.

Чтобы быть конкурентоспособным на рынке хостелов, по мнению госпожи Шарыгиной, нужно иметь европейское мышление и педантичность, внимание к мелочам, уметь обеспечить нормальный уровень сервиса при доступных ценах. «К сожалению, у нас еще нет способности предоставлять хороший уровень сервиса за небольшие деньги. Когда мы этому научимся, тогда можно будет говорить о конкурентоспособности на российском рынке», — полагает Ольга Шарыгина. ■



ЧАЩЕ ВСЕГО ХОСТЕЛЫ РАСПОЛАГАЮТСЯ В БЫВШИХ КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ. ГОСТИНИЦЫ В ОСНОВНОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ВО ВНУТРИДВОРОВЫХ ПРОСТРАНСТВАХ, НО ДОСТАТОЧНО БЛИЗКО К ЦЕНТРУ И КО ВСЕМ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЯМ