

коммерческая недвижимость

Отмена брони

Наметившееся на фоне политических проблем сокращение потока иностранных туристов грозит российским отельерам финансовыми потерями. Наиболее заметными они будут в Санкт-Петербурге, где уже наблюдается падение загрузки почти на четверть. В Москве ситуацию спасают деловые поездки — падение остается на уровне 3%. Лучше остальных себя чувствуют недорогие сетевые отели и многочисленные хостелы. Но состав их клиентуры стал меняться.

— ГОСТИНИЦЫ —

Туристы разочаровываются

Украинский кризис и обострение отношений с Западом ударили по показателям въездного туристического потока в Россию. По данным Ростуризма, за первое полугодие 2014 года сокращение достигло примерно 7%. Но представители союзов туроператоров и участники рынка приводят более пессимистичные данные. Реальное падение потока организованных туристических групп за истекшие восемь месяцев составило примерно на 30–40%, а число бронирований среди клиентов из США и Европы и вовсе достигло нулевой отметки. Но туроператоры не единственные, кто почувствовал последствия наступившего в отрасли кризиса.

Согласно индексу портала Trivago.ru, стоимость двухместного номера в среднем ценовом сегменте в Санкт-Петербурге сейчас составляет 4,3 тыс. руб., что на 8% дешевле, чем в сентябре 2013 года. В Москве такая же комната обойдется в 6,2 тыс. руб., или на 7% дешевле, чем в 2013 году. В ежегодном исследовании Hotels Price Index, которое проводит портал Hotels.com, прогнозируется значительное снижение интереса к России со стороны западных туристов. При этом самыми популярными направлениями в России продолжают оставаться Москва и Санкт-Петербург. Эти данные подтверждаются и внутренней статистикой.

По расчетам Ростуризма, в 2013 году в российских гостиницах остановились 4,4 млн иностранцев. На Москву и Санкт-Петербург пришлось две трети из них: 1,8 млн и 1,05 млн человек соответственно. Совокупный объем рынка платных туристических услуг в России оценивался в 148 млрд руб., из них 27,4 млрд руб. пришлось на Москву, 9,3 млрд — на Санкт-Петербург. Сейчас отельеры обоих городов не ждут роста этих показателей.

Петербург потерял экскурсантов

О будущих проблемах петербургские отельеры заговорили еще в начале года, когда туроператоры впервые заявили о снижении количества бронирований. Гостиничный рынок Санкт-Петербурга очень зависит от традиционного туризма, а иностранные туристы быстро реагируют на любой риск и ухудшение имиджа страны, объясняет руководитель департамента гостиничного бизнеса JLL Дэвид Дженкинс. Снижение турпотока уже предсказывают данные Colliers International: по расчетам консультантов, в 2013 году город посетило примерно 6,3 млн гостей (3 млн из них — иностранцы), прогноз на 2014 год — 5,7 млн человек. Сейчас в Санкт-Петербурге работают 135 гостиниц с общим номерным фондом 19,3 тыс. комнат. За ми-

нувшее лето уровень их загрузки уже сократился на 24%, говорит гендиректор Hospitality Income Consulting Елена Лысенкова. Для рынка это много значит: летний период традиционно приносит местным отельерам 60% годового оборота, объясняет она.

Падение спроса особенно ощущалось в августе: туристических групп в гостиницах просто нет, подтверждает ее слова гендиректор группы Accor Hospitality по России и СНГ Алексис Деларофф. «Загрузка наших отелей снизилась примерно на 10 процентных пунктов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года», — отмечает он. Менеджмент Accor ждет снижения доходности бизнеса, но цены на размещение в гостиницах сети корректироваться не будут. «В условиях полного отсутствия туристов в этом просто нет смысла: за счет маркетинговых акций мы можем привлечь одиночных путешественников, но общей картины это не изменит», — объясняет господин Деларофф.

Консультанты тоже ждут ухудшения финансовых показателей отелей. Средняя доходность номера (RevPAR) в Санкт-Петербурге уже снизилась на 10,3%, свидетельствуют данные Cushman & Wakefield. Самым заметным падение оказалось в люксовом сегменте (upper upscale): RevPAR сократился на 13%, со \$158 до \$137 за сутки. Средняя цена продажи номера (ADR) упала на 9,5%, до \$279. Уровень загрузки составляет 49% против 51% в 2013 году. Высококачественные отели (upscale) сохранили уровень загрузки. При этом падение RevPAR составило 9,4%, ADR — 7,9%. Гостиницы в среднем ценовом сегменте сократили заполняемость на 6,8%, до 55,3%. Показатели RevPAR и ADR упали на 7,7% и 0,9% соответственно.



Благодаря командировочным отельеры Москвы, в отличие от петербургских коллег, смогут пережить трудные времена

Алексис Деларофф не сомневается: до конца года тенденция сохранится. В сентябре и октябре в гостиницах чаще останавливаются бизнес-туристы, но общее число гостей обычно заметно сокращается, отмечает он. Руководитель отдела гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield Марина Смирнова тоже не ждет изменения динамики. «Первое полугодие считается более показательным, туристическим, если есть снижение, то в дальнейшем оно сохранится», — объясняет она. В кризис доходность отелей в Петербурге упала на 30% — тогда рынку потребовалось четыре года для восстановления, вспоминает Дэвид Дженкинс. «Надеюсь, сейчас мы такого не увидим», — добавляет он.

Москве помогут командированные

В столице ситуация по итогам первого полугодия оказалась менее кри-

тичной. Средний уровень загрузки отелей упал всего на 3%, подсчитали консультанты Cushman & Wakefield. В отличие от Санкт-Петербурга, явных аутсайдеров среди сегментов в Москве нет. Загрузка в сегменте upper upscale уменьшилась на 1,7%, в upscale — на 5,4%, в midscale — на 2,2%. Средняя стоимость проживания в городе при этом сократилась на \$14 за ночь. RevPAR в среднем сократился на 14%, падение оказалось фактически равномерным для всех сегментов рынка.

Единственные, кому пока удастся улучшить результаты, — сетевые отели, работающие в среднем ценовом сегменте. С начала текущего года спрос на них увеличился примерно на 1,4%, подсчитали в Cushman & Wakefield. Тенденция объясняется достаточно просто: именно в них предпочитают останавливаться российские туристы. Как ранее объяснял „Ъ“ вице-президент по развитию в России и СНГ InterContinental Hotels Group Арон Либинсон, финансовые показатели отелей сети в Москве не снижаются благодаря большому числу бизнес-туристов, которые составляют основной поток клиентов столичных гостиниц.

По данным Москомтуризма, столицу в 2013 году посетили 5,2 млн человек, из которых 2,7 млн — иностранцы. Прогнозы на текущий год пока не делались. Елена Лысенко-

ва рассчитала, что сокращение операционных доходов отельеров к концу 2014 года может составить примерно 20%. Пожалуй, это самая пессимистичная оценка. По версии Cushman & Wakefield, падение RevPAR по итогам года останется в диапазоне 12–16%. Господин Дженкинс ранее отмечал, что на деле влияние политического кризиса на Украине на московский рынок оказалось не таким значительным. Большинство показателей сократились меньше, чем прогнозировали отельеры в начале года.

Хостелы обновят клиентуру

Негативные последствия падения турпотока уже успели ощутить владельцы самых бюджетных средств размещения — хостелов. Согласно данным Высшей школы экономики, в Санкт-Петербурге в 2013 году работало 189 хостелов (в полтора раза больше, чем в 2012 году), в Москве, по подсчетам Москомтуризма, — 125. Традиционно почти 70% гостей хостелов — иностранцы в возрасте до 40 лет, объясняет совладелец петербургской сети «Мир» Евгений Хитыков. Но с начала года их количество в «Мире» уменьшилось примерно на 30%. Господин Хитыков указывает: поток падает не только со стороны Западной Европы и США, заметно сократилось количество, например, китайцев. «Кроме того, у меня

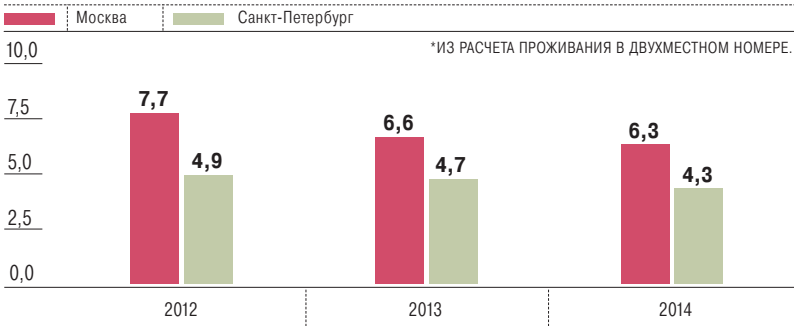
есть небольшая сеть апартаментов, там останавливаются в основном взрослые люди, бизнесмены — поток иностранцев там снизился точно так же», — отмечает он.

Поддерживать заполняемость хостелов в Москве и Санкт-Петербурге сейчас удастся в основном благодаря росту потока гостей из России. «Мы почувствовали сокращение определенных групп туристов, но консолидированная загрузка держится на достаточно высоком уровне», — пояснил старший партнер московской сети Privet Hostel и Bear Hostel Мераб Бен-Эл (Елашвили). По его словам, гостиницы сети сейчас ориентируются в первую очередь на российскую молодежь. Господин Елашвили отмечает, что большинство хостелов действительно снизили цены на размещение. «Но мы применяем принципы гибкого ценообразования — например, при бронировании за 30 дней полагается солидная скидка», — отметил он.

Господин Хитыков сомневается, что падение турпотока сможет скорректировать стоимость проживания в хостелах. «Это бизнес, основанный на потоке — снижать цены ниже определенной планки просто нельзя, в противном случае мы получим не тех гостей, которых хотелось бы видеть», — резюмировал бизнесмен.

Александра Мерцалова

КАК МЕНЯЛАСЬ СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (ТЫС. РУБ./СУТКИ*)



Топ-10 популярных среди иностранных туристов городов России

Город	Место в 2014 году	Место в 2013 году
Москва	1	1
Санкт-Петербург	2	2
Екатеринбург	3	5
Казань	4	4
Сочи	5	*
Калининград	6	*
Адлер	7	3
Краснодар	8	8
Владивосток	9	9
Домодедово	10	10

*Город не участвовал в рейтинге. Источник: Hotels Price Index.

ДОХОДЫ ДО КИЕВА НЕ ДОШЛИ

Сейчас в Москве насчитывается около 22 тыс. отдельных номеров, а к 2018 году это число увеличится еще на 15 тыс. Это позволяет российской столице оставаться крупнейшим гостиничным рынком на постсоветском пространстве. Другие крупные города бывшего Советского Союза потенциально могли бы составить конкуренцию по доходности и загрузке отелей, но пока значительно уступают Москве.

В Киеве действует 160 гостиниц на 11 тыс. номеров, из которых 2,1 тыс. управляются международными сетями, говорится в исследовании JLL. По итогам первой половины текущего года основные показатели гостиничного рынка украинской столицы заметно сократились. Так, средняя загрузка составила 28%, что на 43% меньше аналогичного периода прошлого года. RevPAR (доходность каждого номера) сократился на 48%, до \$54, а ADR (средняя цена проживания в сутки) — на 8%, до \$195. Такой заметный разрыв между RevPAR и ADR аналитики JLL объясняют тем, что в Киеве после открытия первых брендированных отелей в начале 2000-х годов были установлены крайне высокие тарифы при очень низких

показателях загрузки. «Сейчас сложно строить прогнозы, учитывая политическую и экономическую ситуацию в стране», — указывают в своем исследовании консультанты.

Еще одним крупным рынком на постсоветском пространстве является Алма-Ата, хотя этот город уже не столица Казахстана. В Алма-Ате, по подсчетам JLL, номерной фонд достигает 6,5 тыс., из которых 20% управляются международными операторами. Уровень загрузки по состоянию на начало сентября составил в среднем 57%, RevPAR — \$101, ADR — \$177. Бизнес сейчас фокусируется на Астане, куда была переведена столица Казахстана, и это ухудшает показатели отелей Алма-Аты, считают в JLL. Но тем не менее в окрестностях Алма-Аты Чимбулаке и Медео есть развитая горнолыжная инфраструктура, которой пока пользуются в основном местные жители.

В Астане же туризм не развит. В городе работает 36 отелей на 3 тыс. номеров, к 2018 году может добавиться еще 2 тыс. номеров благодаря World Expo, который пройдет в столице Казахстана в 2017 году. По состоянию на начало сентября средний уровень загрузки отелей в Астане составил 45%, RevPAR — \$183, ADR — \$185.

Антон Боровой

WWW.NEOPOLIS.MSK.RU
+7(495) 580-53-93

Наземный общественный транспорт, шаговая доступность от м. Саларьево

Удобный подъезд с Киевского, Боровского и Калужского шоссе

КЛАСС А

РУБЛЕВАЯ СТАВКА

СВОЁ ТЕПЛО

ПЛОЩАДЬ ЭТАЖА ≈ 2000 м²

ХОРОШИЙ ВИД ТЕРРАСА

СПОРТ

ОТДЫХ

Мой ОФИС NB

БОЛЬШАЯ ПАРКОВКА 1360 + 119 1479

В РАБОТУ!