

# ИНВЕСТОРЫ ОБРАТИЛИ ВНИМАНИЕ НА ОТЕЛИ

## НА ЕВРОПЕЙСКОМ РЫНКЕ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ОТЕЛИ ДОСТИГ €3,74 МЛРД ЕВРО, ЧТО БОЛЕЕ ЧЕМ ВДВОЕ ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛЬ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА — €1,73 МЛРД. ДЕНИС КОЖИН

По данным CBRE, международной консалтинговой компании в области недвижимости, объем инвестиций в отели на европейском рынке увеличился на 116% в годовом исчислении, что характеризует отели как перспективный, сильный сегмент коммерческой недвижимости. Это объясняется рядом факторов, включая повышенный интерес инвесторов к зависящим от потребительского спроса сегментам недвижимости в период низкой инфляции и растущих потребительских расходов.

**РЕЗКИЙ РОСТ** Почти во всех европейских странах инвестиционная активность в сегменте отелей была значительно выше в первом квартале 2015 года по сравнению с первым кварталом 2014 года. В Великобритании, Франции и Германии в первом квартале наблюдался сильный рост объема инвестиций, составивший в годовом исчислении 38; 90 и 225% соответственно.

В Великобритании продолжится интенсивный рост объема операций на фоне ожидаемого экономического роста и ограниченного риска на стороне предложения. В Германии рынок операций, скорее всего, останется оживленным в ближайшие кварталы, поскольку большое количество объектов с действующими договорами аренды привлекает все больше институциональных инвесторов в период низкой доходности облигаций.

Южная Европа в первом квартале 2015 года испытала существенный всплеск объема операций, который составил €878 млн, что соответствует приросту на 301% в годовом исчислении. Прирост был в значительной степени связан с заметным увеличением объема операций с отелями в Испании, что вызвало интерес у фондов прямых инвестиций, которые ищут инвестиционные возможности, создающие добавленную стоимость и обладающие высоким потенциалом роста.

В Центральной и Восточной Европе (ЦВЕ), а также в Австрии в первом квартале 2015 года также наблюдалось значительное увеличение объема операций с отелями — €160 млн. Это было главным образом связано с приходом капитала, который ранее инвестировался в активы в Западной Европе, в силу привлекательной доходности и хороших операционных показателей.

Джо Стэтер, директор по информации и аналитике в регионе «Европа, Ближний Восток и Африка», CBRE Hotels, прокомментировал это следующим образом: «Всплеск объема инвестиций в отели означает, что инвесторы сохраняют интерес к отелям как классу активов. Высокая доходность в сегменте отелей в сочетании с высоким уровнем ликвидности будут оставаться определяющими факторами объема операций в течение ближайших двенадцати месяцев на большинстве европейских рынков».

**СЛОЖНЫЙ СЕГМЕНТ** Валентин Гаврилов, директор отдела исследований рынка



ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА

CBRE в России, сказал: «Российский гостиничный сегмент является популярным, но сложным сегментом для инвестиций. За последние пять лет инвесторы приобрели гостиниц на сумму \$2,35 млрд, или почти \$0,5 млрд в среднем за год. При этом основной фокус инвесторов сосредоточен на Москве, где проходили сделки как со статусными объектами, так и с гостиничными сетями, нацеленными на более бюджетные сегменты клиентов».

Господин Гаврилов отметил, что за четыре месяца 2015 года в данный сегмент было инвестировано пока всего лишь \$15 млн, что объясняется выросшими рисками вследствие ухудшения экономической ситуации. Тем не менее с фундаментальной точки зрения девальвация рубля существенно удешевила стоимость путешествий в Россию для иностранных туристов, что может повысить интерес к гостиницам со стороны инвесторов по мере стабилизации геополитических рисков».

**ВНУТРЕННИЙ СПРОС ПОДДЕРЖИВАЕТ** Следует отметить, что гостиничный рынок Санкт-Петербурга продемонстрировал положительную динамику по результатам первого квартала 2015 года. Рост внутреннего спроса, который впервые был зафиксирован в прошлом году, стал более очевидным в прошедшем квартале. В целом за январь — март 2015

года показатель эффективности гостиничного бизнеса RevPAR по городу увеличился на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и достиг 1,5 тыс. рублей.

«Рост показателя RevPAR (показатель зависит от средней стоимости номеров гостиницы и их средней заполняемости за расчетный период. — **BG**) продемонстрировал каждый сегмент гостиничного рынка, — комментирует Дэвид Дженкинс, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL. — В большей степени позитивная динамика заметна в сегменте люкс, верхнем пределе верхнего сегмента и верхнем сегменте. Больше давления испытывают гостиницы, ориентированные на зарубежный корпоративный спрос, в то время как у гостиниц, работающих с российскими и азиатскими туристами, ситуация гораздо позитивнее. По нашим данным, отели верхних сегментов продемонстрировали активный рост показателей за период новогодних, февральских и мартовских праздников».

Господин Дженкинс указывает, что гостиница Four Seasons положительно влияет на средний тариф (ADR) люксового сегмента в целом, однако разница среднего тарифа между Петербургом и Москвой в этом сегменте значительна. Так, тариф петербургских люксовых гостиниц по итогам первого квартала 2015 года составил

9,5 тыс. рублей (при загрузке 38%), при этом, что за аналогичный период тариф московских люксовых гостиниц был равен 15 тыс. рублей (при загрузке 50%). «Таким образом, речь идет о росте тарифа с низкой базы, однако любое увеличение показателя сегодня воспринимается позитивно», — рассуждает эксперт.

«Загрузка отелей Петербурга снизилась в первом квартале 2014 года под влиянием интереса к курортам Сочи, а значит, текущий рост в том числе является следствием восстановления Северной столицы статуса туристического направления. Позитивно отразилось на рынке и некоторое снижение стоимости билетов на „Сапсан“ ввиду большего количества доступных мест», — говорит господин Дженкинс.

Как отмечают в JLL, в 2015 году значимых открытий гостиниц в Санкт-Петербурге не ожидается. Сегодня город имеет шанс стимулировать спрос на гостиничное размещение и извлечь выгоду из возросшего интереса к внутреннему туризму. «Это позитивный момент для города (и неважно, чем он обусловлен), пытающегося укрепить качественный внутренний туризм, ведь раньше из других городов России в Петербург приезжали в основном школьные экскурсии и туристы на выходные», — резюмируют эксперты JLL. ■