

ОТЕЛИ ГОТОВЫ К ЧЕМПИОНАТУ

ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ВВЕДЕНО ОКОЛО 1200 НОВЫХ ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ.

РОМАН РУСАКОВ

В 2017 году было введено два отеля, работающих под международными брендами, — «Hilton St. Petersburg Экспофорум» и Lotte. Они дали Петербургу 388 номеров.

Евгений Рудман, учредитель компании Meltzer, подсчитал, что еще около 400 номеров появилось в семи новых отелях города, не находящихся под управлением международных сетей. Речь идет об отеле Wunwood на 38 номеров; отеле «Гамма» на набережной Обводного канала, 130 (47 номеров); отеле «Друзья» в здании «Лениздата», на набережной Фонтанки, 59 (100 номеров).

«На Галерной улице, 15, в историческом здании открылась „Резиденция Дашковой“ на 79 номеров. „Станция S13“ — 57 номеров от лоукост-сетевика „Станция“, конкурента „Друзей“, и китайский четырехзвездочный Shouyuan Hotel на Садовой, 79, от корпорации Hualin Group — 40 номеров. Итого, насколько мне известно, можно говорить о вводе в 2017 году около 800 номеров в девяти отелях различного уровня комфортности и ценовой категории. Малый бизнес, строя отели и hostels на 20 номеров и менее, в 2017 году, по моей оценке, дал городу еще 300–500 новых койко-мест низкого уровня комфортности», — перечисляет господин Рудман.

Иван Починщиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, подсчитал, что суммарное количество номеров на текущий момент в качественных отелях достигло около 18 тыс.



ИЗ ОБЩЕЙ МАССЫ ВВЕДЕННЫХ ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ В ПЕТЕРБУРГЕ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ МЕЖДУНАРОДНЫХ ОТЕЛЬНО-ОПЕРАТОРОВ НАХОДИТСЯ ЛИШЬ ЧЕТВЕРТЬ

«В 2018 году ожидается ввод еще примерно 900 номеров. Среди них два отеля в Никольских рядах — Holiday Inn (244 номера, категория „три звезды“) и немецкий hostel Meininger, мебелировкой которого мы сейчас занимаемся (158 номеров). Достаточно давно „Балтинвест Групп“ строит гостиницу на 9-й Советской улице, 3, и планирует дать городу 80 номеров к сезону 2018 года. ТРК „Питерлэнд“ делает на пятом этаже гостиницу на 29 номеров, беспрецедентное решение для пе-

тербургского ТЦ, но благодаря локации и открытию станции метро, небольшому номерному фонду оно вполне может быть оправданным, мы ведем переговоры по нашему участию в проекте. 50 luxury-номеров строятся на Садовой, 8. Отель сети „Авангард“ планируется возвести на Невском проспекте, 32–34. Известно о готовящемся открытии четырехзвездочного отеля Double Tree на Петроградской набережной, 24, на 120 номеров», — говорит господин Рудман.

По данным JLL, по итогам одиннадцати месяцев прошлого года лидером по росту среднего тарифа стал люксовый сегмент, прибавивший 15% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, в среднем стоимость номера составила 17,6 тыс. рублей. При этом самые дорогие отели опередили другие сегменты и по динамике снижения загрузки (до 57,5%), потеряв по результатам января — ноября 3,8 п. п.

Лучшую динамику доходности на номер за одиннадцать месяцев продемонстрировал средний сегмент, наиболее доступный из анализируемых нами; в нем RevPAR вырос на 11%, приблизившись к 2,2 тыс. рублей. Также стоит отметить верхний предел среднего сегмента: он единственный смог сохранить загрузку на уровне 2016 года по итогам января — ноября. Благодаря этому и росту тарифа на 10% доходность на номер в сегменте увеличилась до 3,7 тыс. рублей.

«На наш взгляд, в 2018 году за счет чемпионата мира загрузка перестанет падать и достигнет уровня 2016 года, тогда как средний тариф либо сохранится на уровне 2017-го, который в плане ADR уже стал крайне удачным для петербургских отельеров, либо вырастет в годовом выражении еще немного. Стоит ожидать, что в Санкт-Петербурге загрузка качественного номерного фонда в период матчей может приблизиться к 100%, ведь исторически средние показатели первых двух месяцев лета не падали ниже 84%», — отмечает Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL. ■

КОЛИВИНГИ СТУЧАТСЯ В РОССИЮ

В СТРАНЕ ПОЯВЛЯЮТСЯ ПЕРВЫЕ ПРОЕКТЫ КОЛИВИНГОВ — ПОПУЛЯРНОГО В ЕВРОПЕЙСКОЙ И СЕВЕРОАМЕРИКАНСКОЙ ПРАКТИКЕ ФОРМАТА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ. В ПРОШЛОМ ГОДУ ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ ДОШЛА ДО ПЕТЕРБУРГА.

АГАТА МАРИНИНА

Несмотря на то, что к арендному жилью россияне по-прежнему относятся скептически, предпочитая приобретать квартиру в собственность, из зарубежной практики приходят новые форматы проживания. И если hostels и апарт-отели, которые появились относительно недавно, стали уже вполне привычными, то коливинги пока совсем новинка. В таких объектах совмещаются жилая и рабочая составляющие. Арендаторы имеют пространство не только для жизни, но и для работы и отдыха.

«Как правило, коливинг — это достаточно крупное здание, в котором представлено качественное арендное жилье с хорошей инфраструктурой и с большими общими площадями», — рассказывает управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besar Ольга Шарыгина.

ВСЛЕД ЗА СПРОСОМ Формат пользуется спросом особенно у молодых людей, кото-

рые мобильны и ведут активный образ жизни. Считается, что первый коливинг появился в Кремниевой долине: несколько человек скинулись и арендовали дом. Совместная жизнь с людьми, которые имеют схожие интересы, оказалась не только комфортной, но и выгодной. В результате идея оказалась востребована по всей стране. Сейчас формат успешно развивается. На днях стало известно, что американская коливинговая сеть Ollie привлекла \$15 млн на собственное развитие в нескольких городах США.

Эксперты отмечают, что появление коливингов — отражение изменившегося спроса на жилье. Для молодых специалистов это вполне реальная альтернатива аренде традиционного жилья, стоимость которой достаточно высока в мегаполисах.

«Несколько лет назад образ жизни большинства людей был стабильным и понятным: работа на одном месте, долгосрочные контракты, классический планируемый отпуск на год вперед. Но сейчас люди ста-

ли более мобильными: проектная работа, динамичные планы, вовлеченность в диджитал», — отмечает Екатерина Тейдер, директор направления «Девелопмент» Besar Asset Management Group.

Коливинги в качестве средства размещения полностью отвечают этому запросу. По словам госпожи Тейдер, если в классических отелях цена номера напрямую зависит от его размера, то здесь стоимость формирует не столько размер номера, сколько общее количество функций, присутствующих на объекте. Концепция предполагает создание общей идеологии пространства, которая, как правило, ранее не звучала. Коммуникационный дизайн доносит идею до гостей через фасады, стены или даже подушки на кроватях. Это помогает сформировать аудиторию, которая разделяет общие ценности. Популярные зарубежные сети коливингов — Room, Old Oak, Citizen M, а целевую аудиторию этих проектов определяют не демографиче-



ФОРМАТ ПОЛЬЗУЕТСЯ СПРОСОМ ОСОБЕННО У МОЛОДЫХ ЛЮДЕЙ, КОТОРЫЕ МОБИЛЬНЫ И ВЕДУТ АКТИВНЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ

ские характеристики, а ценностные признаки.

ПЕРВОПРОХОДЦЫ В России коливингов практически нет. Те, что есть, созданы инициативными группами и, как правило, по сути предусматривают просто аренду большой общей квартиры. «В классическом понимании этого формата подобных проектов нет ни в Москве, ни в Петербурге. В Москве есть несколько аналогов — это „Дом Аллигатор“ и дом-коммуна МИСиС. В Петербурге же подобных проектов нет вообще. Все, что сейчас относят к коливингам, — это либо hostels, либо большие квартиры, которые сдаются по комнатам, но мы понимаем, что это