

экономика региона

Отели стремятся к звездам

Обязательная сертификация отелей в России может привести к закрытию до трети гостиниц в Новосибирске. Закон, регулирующий «гостеприимный» бизнес, обязывает в ближайшие три года все крупные и мелкие отели пройти классификацию и официально подтвердить свою «звездность» либо прекратить деятельность. По мнению участников рынка, аттестацию вряд ли смогут пережить размещенные в жилом фонде хостелы, а также небольшие предприятия гостиничной сферы. Так, из 230 отелей региона официальные звезды сегодня получили лишь 22.

— тенденции —

Условие не для всех

Ранее действующие в России правила классификации объектов туристской индустрии (отели и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи) предусматривали добровольный порядок присвоения соответствующей категории звездности. Исключения составляли только гостиницы олимпийской столицы и города проведения чемпионата мира по футболу FIFA 2018. Теперь же официальной классификации придется подчиниться отелям всех регионов. Закон о совершенствовании правового регулирования оказания гостиничных услуг и классификации объектов туристской индустрии, подписанный Владимиром Путиным в феврале этого года и вступающий в силу с января 2019-го, положил конец эпохе саморегулирования данной отрасли. Уже к концу этого года все гостиницы, в которых более пятидесяти номеров, должны будут официально подтвердить свой «звездный» статус и получить лицензию, с 2020 года — более пятнадцати номеров, а с 2021-го — абсолютно все отели и даже квартиры и комнаты, которые сдаются через сервис Airbnb. «Конечно же, федеральный закон позитивно отразится на гостиничной отрасли страны и Сибирского федерального округа в частности. Документ стимулирует развитие гостиничного бизнеса через повышение качества услуг, через повышение санитарной, пожарной, физической, экономической безопасности и здоровой конкуренции», — считает президент Российской гостиничной ассоциации Геннадий Ламшин.

Теперь в обязательном порядке все отели должны иметь вывеску, круглосуточное горячее и холодное водоснабжение, аварийное освещение, бесплатный кулер, как минимум один телефон общего пользования, сейф, аптечку, место для хранения багажа, а также круглосуточную службу приема, проводить ежедневную уборку номеров и смену полотенец. Гости отелей также вправе рассчитывать на завтрак и доброжелательный персонал в форме. Прошедший сертификацию гостиницам выдается заслуженное число звезд и лицензия на осуществление деятельности сроком на три года с момента выдачи. Исползовать собственную звездную оценку отели уже не смогут ни в рекламе, ни в названии.

«Не все радовались принятию этого закона об обязательной классификации гостиниц по всей территории России. Многим казалось, что им и так хорошо живется, какая-никакая прибыль есть, и тратить деньги на

классификацию (то есть на реновацию, на переоснащение, на обучение персонала и др.) вовсе не обязательно. В то же самое время некоторые собственники и руководители гостиниц, которые уже добровольно классифицировались и почувствовали свое превосходство над остальными, также не очень обрадовались объявленной обязательной классификации. И уж точно не радовались те, кто самостоятельно прицепил себе звезды и не мог быть серьезно за это наказан», — говорит господин Ламшин.

Тем участникам бизнеса, кто продолжит оказывать услуги без соответствующего свидетельства о классификации, грозят серьезные штрафы. Для должностных лиц сумма взыскания составит 7–10 тыс. руб., для юридических — 40–50 тыс. руб. Штрафы также предусмотрены за введение потребителей в заблуждение — 12–20 тыс. руб. для должностных и 100–500 тыс. руб. для юридических лиц. Наиболее крупные отели могут быть оштрафованы на сумму до 1,5 млн руб. Административная ответственность будет применяться с 1 июля 2019-го. «Примущества тех гостиниц, которые прошли аттестацию, очевидны. Прежде всего будет понятно, какой именно сервис готов предоставить тот или иной отель. Кроме того, посетители смогут получить заявленный объектом пакет услуг, на который они рассчитывают. Звезды будут указаны как на сайте, так и в официальной документации, это увеличит доверие между потребителями и бизнесом», — говорит управляющий отелем «Аванта» Александр Фирсов. Владелец новосибирского отеля Marriott Александр Бойко считает, что рынок, безусловно, очистится, но для крупных отелей закон ничего не изменит. «Звездность гостиницы — чисто российская придумка, во всем мире есть понятие бренда, на который в первую очередь ориентируются потребители, при этом у каждого бренда есть несколько линеек с разной категорией сервиса. Безусловно, по определению закон исполнять необходимо, но для нас это неактуально и все останется по-прежнему», — комментирует господин Бойко.

Генеральный директор гостиницы «Ривер Парк» Олег Торопкин полагает, что наличие сертификата соотвественности может быть полезным инструментом для участия компании в различных аукционах. «Особых преимуществ мы не почувствовали. Однако наличие сертификата соответствия, как правило, необходимо для участия в тендерах, проводимых юридическими лицами для организованных групп, в особенно-



В Новосибирской области из 230 официальных гостиниц лишь 22 отеля подтвердили свой статус и получили лицензию

сти государственными заказчиками. Думаю, что законодатель, вводя обязательный характер процедур классификации, в первую очередь проявил беспокойство в качестве услуг для потребителей, а не для средств размещения», — комментирует собеседник.

Обязанность по контролю над гостиницами возложена на аккредитованные организации, работу которых курируют региональные ведомства, в Новосибирске — министерство экономического развития. Оплачивать процедуру сертификации должны сами владельцы отелей. Стоимость сертификации при этом составляет от 40 до 60 тыс. руб. в зависимости от номерного фонда и уровня гостиницы. Аттестация отелей предполагается публичной — с участием представителей органов власти, общественных организаций и СМИ. Решение о присвоении категории принимается самой аккредитованной организацией, но может быть обжаловано в апелляционную комиссию ответственного ведомства. «Отели Новосибирска в основном соответствуют официально присвоенной категории по звездам. Хотя нарушения, безусловно, есть. Причем как со стороны аккредитованных организаций, так и со стороны гостиниц. В основном это спор двух сторон», — отмечают в Российской гостиничной ассоциации и добавляют, что работа по выявлению таких случаев ведется.

В Новосибирске аккредитованных организаций около пяти, сообщили в Сибирской ассоциации отелей. Однако проводить аттестацию отелей могут компании и из других регионов, законом это не запрещено. «Нам известно, что в Но-

сибирске предлагают свои услуги эксперты из Москвы, Томска и ряда других регионов. Это стало своего рода бизнесом, компании готовы приехать к кому угодно и куда угодно. Но не все ведут сертификацию честно, отмечаются случаи завышения категории звездности. Впрочем, пока не поступили жалобы от посетителей, мы не можем инициировать проверку», — говорит вице-президент по общим вопросам Сибирской ассоциации отелей Галина Шеломонова. В случае подтверждения таких случаев эксперты могут навсегда лишиться права проводить аттестацию отелей, отмечают в ассоциации.

Добровольцев меньше

В Новосибирской области из 230 официальных гостиниц лишь 22 отелей подтвердили свой статус и получили лицензию, сообщили в Новосибирском центре сертификации и мониторинга качества. В официальном реестре с подтвержденной категорией значатся гостиницы «Новосибирск» (подтвердила ранее полученные 4 звезды), «Северная» (вместо двух звезд получила три), River Park (подтвердила 3 звезды), «Сибирь-Азимут», Park Inn, Hilton, санаторий «Озеро Карачи», «Обь», «Бурлинка», «Горский», хостел «Евразия» и Domina. «Это мизерный процент из общего числа объектов размещения в Новосибирске. Мы ожидаем, что большинство обратятся за получением звезд в конце года и попробуют заскочить в „уходящий поезд“. Около трети предприятий вовсе не смогут пройти государственную классификацию и будут вынуждены завершить свою деятельность», — сообщила эксперт государственной классификации объектов туристской индустрии Ольга Стус. При этом она уточнила, что для многих крупных отелей классификация — просто формальность, подтверж-

дение уже имеющейся категории, поэтому ожидать массового закрытия гостиниц в этом сегменте не стоит. Они уже получили или получают свидетельство, а с проблемами сталкиваются небольшие отели и хостелы. «Такие гостиницы откладывают процедуру сертификации из-за стоимости процедуры — даже пара тысяч для них затратная часть. Они не стремятся получить лицензию, в том числе из-за отсутствия административных ресурсов и средств на улучшение сервиса», — добавляет госпожа Стус. По закону все гостиницы должны находиться в отдельном стоящем здании.

По оценке участников рынка, к моменту вступления в силу пунктов законодательного акта для мелких предприятий прекратить свою деятельность могут десятки хостелов и гостевых домов. «В Новосибирске около 30 хостелов, больше половины из них размещены в жилом фонде. Номеров у таких объектов от двух до пяти, соответственно, и доход невысокий, поэтому владельцам данного бизнеса проще закрыться и сменить сферу деятельности, чем получить лицензию или оплатить штраф. Рынок, безусловно, очистится», — комментирует администратор хостела Funky Олеся Хало.

С позитивным регулированием рынка оценил руководитель комитета по международному сотрудничеству, продвижению территорий и развитию въездного туризма Новосибирской ассоциации туристских организаций Виктор Данн. По его словам, обязательная квалификация гостиниц «внесет прозрачность в сферу предоставления туристических услуг», а нововведения пойдут на пользу всем и владельцам гостиниц, и самим туристам, и властям.

Не стоит на месте

По данным консалтинговой компании Cushman&Wakefield, гостинич-

ный сегмент «современного стандарта» Новосибирска насчитывает порядка 3,3 тыс. номеров различных категорий. Особенностью рынка Новосибирска является активный рост именно данного сегмента рынка за последние 3–4 года: в 2014–2016 годах открылись Park Inn, Domina и Marriott (суммарно — 742 номера), а в 2017 году — еще 260 номеров в гостиницах без бренда. «Совпадение подобного значительного увеличения гостиничного предложения во времени с непростыми экономическими условиями в стране создало гостиницам сложности с заполняемостью, а также ценами на размещение. Тем не менее по сравнению с 2016 годом уровень среднегодовой загрузки в городских гостиницах качественного стандарта в прошлом году вернулся на привычные для региональных российских рынков позиции (порядка 55%), в то время как средняя стоимость размещения без учета завтрака и налогов пока остается без изменений, примерно 3,5 тыс. руб.», — комментирует партнер компании Cushman&Wakefield, руководитель департамента гостиничного бизнеса и туризма Марина Усенко. Ситуация в целом характеризуется как «рынок покупателя».

Впрочем, говорит госпожа Усенко, рынок Новосибирска по своим основным показателям мало отличается от других крупных городов-миллионников с развитым гостиничным сегментом.

По оценке DSO Consulting, крупнейшими гостиницами города являются «Новосибирск» (четыре звезды, 422 номера), Domina (четыре звезды, 218 номеров), Park Inn (четыре звезды, 150 номеров), River Park (три звезды, 316 номеров), «Горский» (три звезды, 268 номеров), «Азимут» (три звезды, 259 номеров), две «высококлассные» — Marriott и DoubleTree by Hilton.

Лолита Белова

Подземелье не для бизнеса

— финансы —

Также в планах у администрации модернизировать уже существующие подземные переходы — на пересечении Красного проспекта и ул. Максима Горького, а также на пересечении ул. Кирова и Восход с точки зрения безопасности эксплуатации, надежности и коммерческой привлекательности. Общая площадь подземных переходов и метрополитена составляет 162 тыс. кв. м, из них в аренде находятся около 6 тыс. кв. м.

Других объектов, по словам Сергея Дьячкова, ни в Новосибирске, ни в других регионах Сибири пока нет, опыт западных коллег плох или вовсе не приживается в России. Виной тому не слабые грунты или отсутствие необходимых технологий, говорят инженеры, а высокая стоимость строительства подземных сооружений, кроме того, подземные коммуникации требуют освещения, вентиляции, осушения. Застройщики желают быстрых денег, а чиновники предпочитают комплексному подходу частные договоренности, говорят участники рынка недвижимости. «Стоимость

подземного строительства того или иного коммерческого помещения заведомо выше строительства такого же наземного помещения. Поэтому в ближайшие годы мы не увидим прорывов в подобном строительстве», — комментирует господин Дьячков. Построить здание на земле и дешевле, и проще, чем заниматься реализацией подземного проекта, также считает руководитель отдела коммерческой недвижимости агентства «Жилфонд» Алексей Малов. «Выемка грунта — это сложно, трудоемко. Мало кто готов вкладываться в подземное строительство. Если для примера взять те же подземные паркинги, то, с одной стороны, они нужны городу и позволяют решить проблему с нехваткой наземных мест для парковки. Но с другой стороны, очень часто автомобилисты не хотят оставлять машины на подземных парковках, ведь за это нужно платить. Чтобы сэкономить, автомобилисты зачастую оставляют машины на улице. Платные парковки нередко простаивают. Вряд ли здесь можно говорить, что и у потребителя есть какой-то особый интерес», — считает собеседник.

Так, например, в Томске существует проект реконструкции подземного перехода, который в прошлом связывал здание томского НКВД с его следственной тюрьмой, однако его реализация в настоящий момент отложена. Сам проект хотели превратить в туристический комплекс. В Красноярске уже несколько лет «лежит под сукном» проект строительства метрополитена. Такая же ситуация в Омске. Из-за отсутствия средств в бюджете и инвесторов все эти планы отложены на неопределенный срок.

По данным заведующего кафедрой градостроительства и городского хозяйства Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета Дмитрия Карелина, стоимость сооружений подземного типа примерно на 17% выше, чем строительство подпольного проекта на поверхности. «Когда мы просчитывали проект подземного пешеходного перехода в Новосибирске, представляющего собой крупный пересадочный узел вблизи Коммунального моста и связывающего ул. Зырянскую и Восход, он оказался дороже наземного. На каждый 1 млн руб. удо-

рожание составило 170 тыс. руб., а рентабельность таких проектов оказалась ниже на 10–20% наземных сооружений. При этом, безусловно, подземный переход выглядит более эстетично», — комментирует эксперт.

Тем не менее комплексная программа освоения подземного пространства необходима, а участие в ней должны принимать не только государственные структуры, но и бизнес, полагает господин Карелин.

Удачные проекты

Одним из первых удачных и больших коммерческих проектов в Сибири, полностью погруженных под землю, является лофт «Подземка» в Новосибирске. Открытое в 2016 году развлекательное заведение расположилось на пустыщей с 80-х годов территории метро вблизи станции «Заельцовская». Площадь заведения составляет порядка 5 тыс. кв. м. По данным руководителя проекта, формат площадки был определен после приобретения помещения вблизи Коммунального моста и связывающего ул. Зырянскую и Восход, он оказался дороже наземного. На каждый 1 млн руб. удо-

еще существует на стадии стартапа, но мы уже можем сказать о его окупаемости. Люди не боятся спускаться под землю», — рассказал руководитель проекта Александр Гинтер, но уточнил, о каком объеме инвестиций идет речь.

Впрочем, такой пример, скорее, исключение из правил. По словам директора компании Nazarov&Partners Александра Назарова, не много проектов досуговой сферы, расположенных под землей, пользуются высокой популярностью. Многие из подобных заведений из-за низкой рентабельности бизнеса вынуждены переезжать на первые этажи. «Как показывает опыт, лучше переплатить за аренду помещения на первом этаже, чем сбалансировать низкой стоимостью в цоколе», — отмечает собеседник.

«Любому из проектов необходима экономическая целесообразность. Сегодня наиболее востребованными в сегменте подземного строительства являются паркинги, и этому способствует ряд причин, в том числе экономическое обоснование. Гораздо эффективнее построить дом с подземной автостоянкой в центре, чем такой же объект, но с

уличной парковкой на окраине. Что касается коммерческих объектов — торговых центров и отдельно стоящих подземных автостоянок, то в современных реалиях возведение таких нецелесообразно», — комментирует Денис Разуваев.

«В городе много ветхого жилья, которое рано или поздно снесут, а это значит, что освободятся площадки для наземной застройки. Возможно, когда-то в далеком будущем подземное строительство станет актуальным направлением. А в ближайшее время это вряд ли произойдет», — считает Алексей Малов.

Однако подготовительная работа должна вестись уже сейчас, говорит господин Карелин. «Конечно, у мэрии комплексный план развития подземного пространства появится в перспективе, но подготовка должна начаться заранее. Необходимо исследовать центральную часть города, выработать командную работу и стратегию, чтобы эффективнее расходовать городскую бюджет — проводить замену коммуникаций и реконструкцию автомобильных дорог с учетом уже намеченного плана», — полагает эксперт.

Светлана Донская