ПОСЛЕФУТБОЛЬНОЕ ОСТУЖЕНИЕ

ВВОД БРЕНДИРОВАННЫХ ГОСТИНИЦ В РОССИИ СОКРАТИЛСЯ ПОЧТИ В ПЯТЬ РАЗ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА. НА ФОНЕ ОХЛАЖДЕНИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ПОСЛЕ ЧМ-2018 БРЕНДЫ СОХРАНЯЮТ АКТИВНОСТЬ В СНГ, ГРУЗИИ И ПРИБАЛТИКЕ. ДЕНИС КОЖИН

Компания JLL проанализировала активность гостиничных рынков России, СНГ, Украины, Грузии и Прибалтики по открытию брендированных объектов в первой половине 2019 года и планы операторов на второе полугодие. По данным JLL, на конец июня в России, СНГ, Грузии, Прибалтике и на Украине появилось чуть более 1,7 тыс. брендированных гостиничных номеров, то есть всего 22% от заявленного на 2019 год нового номерного фонда. Это самые низкие темпы ввода минимум за четыре года: к середине 2018 года было введено 39% от плана, в 2017-м — 34%, в 2016-м — 35%. При этом по количеству номеров отставание от прошлого года является более чем двукратным (в прошлом году к этому моменту вышло около 3,8 тыс. номеров).

«Основная причина такой динамики — резкое падение темпов открытия брендированных гостиниц в России. В первом полугодии на территории страны появилось всего 624 брендированных номера — почти в пять раз меньше по сравнению с рекордным показателем предфутбольного первого полугодия прошлого года, когда рынок увеличился на 2,8 тыс. номеров,— комментирует Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL.— Это не означает, что интерес гостиничных брендов к российскому рынку отсутствует, скорее сигнализирует о временном снижении аппетита инвесторов на период, пока рынок „переваривает“ дополнительные номера, построенные в период подготовки к мундиалю».

Планы брендов на год в целом лишь немного скорректировались по сравнению с заявлениями начала года, уменьшившись на 42 номера. Теперь общее количество нового номерного фонда, ожидаемого в регионе в этом году, составит 7,9 тыс. номеров, из них в России — менее 4 тыс. При этом если в регионе в целом показатель будет близок к прошлогоднему, когда рынок увеличился на 8 тыс. номеров, то в России даже в случае реализации всех анонсированных проектов он сократится почти на треть (по сравнению с 5,7 тыс. номеров).

Несмотря на падение российского показателя, Москва сохраняет лидерство среди городов по объему нового гостиничного предложения: 860 номеров заявлено в российской столице на год, из них 223 вышло в его первой половине. На втором месте находится столица Грузии Тбилиси, которая по-прежнему привлекает международные гостиничные бренды. Там до конца 2019 года ожидается 601 новый номер, при этом с начала года ничего не было введено. На третьем месте Краснодар с запланированными, но пока не открытыми 588 номерами.

Топ-3 самых популярных городов в России с точки зрения гостиничных открытий в 2019 году — Москва, Краснодар и Сочи. Интересно отметить, что в Санкт-Петербурге на этот год вообще не запланированы новые брендированные отели.

В тройке лидеров по количеству планируемого нового номерного фонда среди брендов в регионе по-прежнему остаются Marriott International (2,6 тыс. номеров), Wyndham Hotels & Resorts (1,2 тыс. номеров) и InterContinental Hotels Group (IHG, менее 1 тыс. номеров). На российском рынке первую позицию также занимает Marriott International (1,6 тыс. номеров), почетное второе место — активно развивающийся исключительно в регионах Azimut Hotels (820), на третьем — IHG (645).

Самым активным оператором с точки зрения доли введенных к середине года номеров является Accor (68% от заявленных на год, или 507 номеров), далее идет IHG (38%, или 374 номера), замыкает тройку Hilton Hotels & Resorts (22%, или 207 номеров). Отдельно стоит отметить Radisson Hotel Group, которая уже полностью выполнила свой план по открытиям на 2019 год, запустив Radisson Collection Hotel на 141 номер в грузинском поместье Цинандали и Radisson Riga Old Town на 60 номеров в Латвии.

«География осваиваемых брендами стран и городов расширяется, появляются направления, давно не наблюдавшиеся на нашей карте открытий: Молдавия, Киргизия, Таджикистан. Девелоперская активность вернулась и в Казахстан: если будут открыты все запланированные 886 номеров, это станет рекордом за четыре года, включая период активной подготовки к „Эскпо-2017“ в Астане (теперь это Нур-Султан),— отмечает Татьяна Веллер.— Все страны Балтии ожидают новые гостиницы в этом году, и особенно активна Латвия, где запланировано 400 номеров. Сразу два горнолыжных курорта за пределами России получат свои первые брендированные отели: в Шымкенте анонсирована Ramada, в Гудаури — Best Western».

Российский Баден-Баден — Кисловодск — также ожидает свой первый брендированный отель в этом году — Ramada. Также стоит выделить Благовещенск, активно развивающийся как логистический российско-китайский хаб: там заявлен первый в городе брендированный отель Mercure от Accor на 90 номеров.

«Продолжается диверсификация предложения брендов на рынке. В числе новых для региона концепций — ребрендированный в первом полугодии в Curio Collection by Hilton московский Chekhov Hotel, запланированные AC by Marriott в Москве и Риге, а также Wyndham Grand в Тбилиси,— перечисляет Татьяна Веллер.— Основные тренды гостиничного рынка сегодня — замедление ввода в России, которое было вполне ожидаемым после подготовки к приему мундиаля в 2018 году; повышение активности брендов в остальных странах региона; превалирование в планах операторов отелей средних ценовых категорий, рассчитанных на массовый туризм или локальный деловой спрос». ■

ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫРОСЛИ НА ЧЕТВЕРТЬ

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА УВЕЛИЧИЛСЯ ДО $1,6 МЛРД. ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА НАБЛЮДАЕТСЯ НЕСМОТРЯ НА СНИЖЕНИЕ АКТИВНОСТИ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По оценке компании JLL, объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в первом полугодии 2019 года составил более $1,6 млрд, что на 24% превышает результат аналогичного периода предыдущего года ($1,3 млрд). Показатель второго квартала оказался на 13% больше прошлогоднего: $643 млн по сравнению с $568 млн соответственно.

«Рост в первом полугодии объясняется закрытием нескольких крупных сделок. Сложившаяся стабильность на финансовых рынках, а также смягчение монетарной политики Банка России способствуют увеличению инвестиционной активности,— говорит Наталия Тишендорф, член совета директоров и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL.— Кроме того, инвесторов стимулирует позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования, которая сформировалась около года назад впервые за всю историю рынка коммерческой недвижимости. Ожидаемое снижение ключевой ставки в этом году приведет к дальнейшему сокращению стоимости финансирования под залог активов и положительно отразится на инвестиционном рынке недвижимости».

Сектор офисной недвижимости стал лидером в первом полугодии 2019 года по объему привлеченных инвестиций: его доля достигла 35% от общего показателя. На втором месте — сектор жилой недвижимости в формате участков под строительство, а также апартаментов в инвестиционных целях: его доля составила 31%. Тройку лидеров замыкает сектор торговой недвижимости (22%). Доля Москвы увеличилась с 56% в первом полугодии 2018 года до 72% по итогам первой половины 2019 года, в то время как доля Санкт-Петербурга сохранилась на уровне первого квартала 2019 года, составив 21% в страновом объеме инвестиций за шесть месяцев 2019 года против 38% за аналогичный период предыдущего года. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Петербурга) по результатам первых шести месяцев 2019 года составили 7% по сравнению с 6% за тот же период 2018 года.

Отсутствие публичных сделок с иностранным капиталом во втором квартале 2019 года привело к тому, что доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций в первом полугодии снизилась до 12% по сравнению с 28% годом ранее. Сокращение доли сделок с участием иностранного капитала в России отражает глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций. Так, в первом квартале 2019 года объем трансграничных сделок в мире снизился в годовом соотношении на 17%, до $44 млрд.

Олеся Дзюба, руководитель отдела исследований компании JLL, комментирует: «На российском рынке сохраняется дефицит объектов недвижимости, доступных инвесторам для покупки. Тем не менее в условиях сложившейся стабильности и при отсутствии внешних негативных факторов вероятность активизации инвестиций в недвижимость возрастает. Среди позитивных факторов стоит выделить укрепление рубля в первом полугодии, уменьшение инфляционного давления, а также снижение ключевой ставки Банком России до 7,5%. Мы сохраняем прогноз объема инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости в 2019 году на уровне $3,5 млрд». ■