экономических, социальных и девелоперских показателей. Рейтинг АСИ, на мой взгляд, вызывает уважение, в нем отражены важные параметры. Ленинградская область сейчас действительно „просела“ по сравнению с Петербургом. С отменой режима самоизоляции жизнь за городом стала казаться не такой радужной: нужно тратить время на дорогу, в зависимости от локации могут быть неразвитые инфраструктура и подъездные пути. Но нужно смотреть, как долго продлится такая тенденция, тогда можно будет говорить о новом тренде, а не о разовом явлении».

Анастасия Новгородская, директор по продажам и маркетингу СК «Инвестторг», уверена, что Ленинградская область всегда была привлекательна для реализации проектов нового строительства. «Особенно это видно на примере застройки таких локаций, как Кудрово и Девяткино. Данная недвижимость пользовалась большим спросом, и многие семьи благодаря ее доступности смогли решить квартирный вопрос. Однако территории застраивались достаточно быстро, текущая инфраструктура не справлялась, и на застройщиков власть наложила дополнительные обязательства: строительство дорог, объектов здравоохранения, образования. В настоящее время земельный ресурс Ленобласти на границе с Петербургом практически себя исчерпал. Несмотря на то, что застройщики стали уходить на городские территории, привлекательность Ленобласти пока не упала»,— считает она.

Наталья Осетрова заключает: «Я уверена, что если бы рейтинги соответствовали реальному состоянию бизнеса в регионе, то мы бы видели совершенно иную картину деловой активности. Например, мы говорим о повышении рейтинга Петербурга и о снижении Ленобласти в этом рейтинге. Я в таких показателях сомневаюсь. Я девелопер, практик, и я вижу огромную разницу между городом и областью в части согласовательных процедур, и именно по этой причине многие девелоперы перебирались в свое время в Ленинградскую область. Я уже не говорю о том, как системно и профессионально Ленинградская область работала в период пандемии, не блокируя при этом бизнес на 100%, а вырабатывая совместно комбинаторные сценарии точечно, соблюдая при этом меры безопасности и профилактики распространения заражения. В постпандемический период мы видим отношение властей Петербурга к малому и среднему бизнесу, к гостям города в целом, на примере странного закона о барах площадью 50 кв. м, по сути, похоронившего образ города как гастрономической столицы мира с множеством уютных, стильных, аутентичных кафе и баров. Здесь же вспоминается жесткая и бескомпромиссная позиция города по открытию торговых центров, идущая наперекор прежде всего собственной налогово-бюджетной политике. Когда бизнес пытается самостоятельно, без поддержки властей, как может, пережить кризис, выбивать из под него стул, не проявив гибкость, не проработав альтернативные меры, ограничившись чрезмерными запретами,— это и есть реальное отношение властей города к бизнесу. Мощный блок категоричных ограничительных мер и отсутствие эффективной стратегии, поддержки со стороны властей — вот что действительно сказывается на инвестклимате. Посмотрим, как это отразится в рейтинге АСИ за 2020 год». ■

ПЕТЕРБУРГСКИЕ ОТЕЛИ ВЫЖИВАЮТ ЗА СЧЕТ МОСКВИЧЕЙ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ВОЗГЛАВИЛ АНТИРЕЙТИНГ ЕВРОПЕЙСКИХ ГОРОДОВ ПО ДОХОДНОСТИ ГОСТИНИЦ В ИЮНЕ. АНАЛИТИКИ НАДЕЮТСЯ, ЧТО ПО ИТОГАМ АВГУСТА ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ГОРОДСКИХ ГОСТИНИЦ ДОСТИГНЕТ 50%. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Санкт-Петербург, Прага и Рим продемонстрировали наибольшее снижение показателя доходности на номер (Revenue per Available Room, RevPAR) в долларах среди европейских городов по результатам первого полугодия 2020 года. Антирейтинг, составленный международной консалтинговой компанией Cushman & Wakefield, возглавил Санкт-Петербург, где доходность на номер упала на 79% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, до $14. В Праге снижение составило 73,6% (до $20), в Риме — 73,3% (до $32). Замыкают топ-5 Афины (–69%, $32) и Лиссабон (–68,6%, $33).

Основной причиной такого существенного сокращения RevPAR стало падение загрузки во всех упомянутых городах. В пятерку городов, где наиболее существенно снизилась загрузка отелей, попали Рим (–65,1%), Прага (–64,5%), Санкт-Петербург (–62,8%), Бухарест (–61,7%) и Таллин (–61,6%).

«Интересно отметить, что подобное существенное сокращение загрузки отмечено в городах, где значительная доля спроса на гостиничное размещения традиционно приходится на туризм, а не на бизнес-поездки. На этом фоне показатели загрузки на таких ключевых рынках, как Лондон (коррекция на 40,6%), Москва (коррекция на 51%) или Париж (коррекция на 51%), выглядят совсем иначе и отражают более равномерное распределение спроса между туризмом и бизнес-поездками. В конечном итоге именно структура спроса на гостиничное размещение на отдельных рынках оказалось определяющей в ситуации, когда поездки с целью отдыха и туризма были полностью приостановлены ввиду ограничений на перемещения, вызванных коронавирусной инфекцией»,— прокомментировала Марина Усенко, партнер департамента гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield.

В лидерах по удержанию доходности и загрузки среди туристических центров Европы оказались Манчестер и Лондон. Показатель RevPAR в этих городах снизился на 46,3 и 50,2%, загрузка — на 38,8 и 40,6% соответственно.

Наименьшее снижение доходности по сравнению с другими городами зафиксировано также в Хельсинки (–51,4%), Цюрихе (–54,7%) и Стамбуле (–54,9%). В топ-5 по наименьшему снижению загрузки, помимо Манчестера и Лондона, вошли Баку (–41,3%), Эдинбург (–41,7%) и Мадрид (–46,5%).

В Москве за шесть месяцев 2020 года средняя цена на номер составила $77,6 (–10% по сравнению с тем же периодом 2019 года), загрузка — 34,7% (снижение на 36,2 п. п.), а доходность на номер — $61,1 (–55,9%).

«Практически обнулившийся рыночный спрос из-за экстраординарных правительственных мер по борьбе с коронавирусом был частично замещен бронированиями со стороны госсектора (размещение врачей в московских отелях по фиксированным тарифам в пределах 2–2,5 тыс. рублей). Это позволило удержать загрузку в экономичном и среднеценовом сегментах на уровне 45,8 и 40,9% соответственно»,— отметила Марина Смирнова, партнер, руководитель департамента гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield.

В июле, по данным международной консалтинговой компании Colliers International, рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга начал постепенно восстанавливаться после карантина. Благодаря возобновлению внутреннего туризма в заполняемость городских отелей к концу лета может достичь 50%. Ожидается, что рынок вернется к докризисным значениям летом 2021 года, считают в Colliers International.

«Согласно недавним опросам, Санкт-Петербург входит в тройку самых востребованных туристических направлений у россиян, что позволяет говорить о перспективах оживления рынка,— говорит Евгения Тучкова, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге.— При этом основной спрос на гостиницы в краткосрочной перспективе будут формировать индивидуальные путешественники и небольшие группы туристов. Развитие внутреннего туризма позволит петербургским гостиницам по итогам лета достичь заполняемости в 45–50%. В наиболее выигрышной ситуации окажутся отели средней и бюджетной ценовой категорий». Положительный эффект в перспективе также окажет введенный правительством России «туристический кешбэк» — вид государственной компенсации, стимулирующий туризм внутри страны.

В Colliers International обращают внимание, что иностранные туристы традиционно формируют около половины годового турпотока в Санкт-Петербурге, их отсутствие в самый высокий туристический сезон значительно понизит операционные показатели гостиниц по итогам года. Однако рынок гостиничной недвижимости уже преодолел низкую точку падения, и с открытием международных границ сегмент ожидает более активный рост. «Возобновления зарубежного спроса и частичного восстановления докризисных показателей гостиничного рынка, в частности, по загрузке, мы ожидаем с наступлением летнего сезона следующего года. Перенесенные на этот период события — ПМЭФ и футбольный чемпионат Euro — станут хорошим подспорьем для отельеров»,— добавляет госпожа Тучкова.

В условиях кризиса отельеры прибегали к разным способам сокращения операционных расходов — от консервации нескольких этажей здания до введения новых услуг. Некоторые были целиком закрыты на время самоизоляции: Four Seasons Hotel Lion Palace, Sokos Hotel Palace Bridge, Sokos Hotel Olympia Garden, «Lotte Санкт-Петербург» и другие. При этом период закрытия гостиниц варьировался от месяца до трех. По оценкам Colliers International, всего в апреле и мае было закрыто 3900 номеров, или 17% от общего объема рынка качественных гостиниц.

Часть гостиниц для поддержания операционной деятельности предлагала услуги по самоизоляции с возможностью длительного проживания или дневную аренду номера для спокойной работы в удаленном режиме.

Следует отметить, что петербургский рынок восстанавливался иначе, чем столичный. «В отличие от Москвы, первым стал восстанавливаться верхний предел высокого ценового сегмента (upper upscale), который в июне продемонстрировал загрузку на уровне 19%, существенно выше остальных сегментов. Во многом это связано с тем, что индивидуальные туристы, особенно из Москвы, решили воспользоваться ситуацией и посетить Санкт-Петербург в период белых ночей. Также гостиницы Петербурга стали предлагать привлекательные цены на проживание, в среднем опустив тарифы в два раза, благодаря чему многие гости смогли позволить себе размещение в отелях более высоких ценовых сегментов»,— уточняет руководитель департамента гостиничного бизнеса JLL Яна Уханова.

Положительная динамика ощущалась в июне и июле. Однако по мере окончания сезона белых ночей наблюдается снижение интереса к Санкт-Петербургу, что также подтверждается данными о бронированиях системы Travel Line, говорят в JLL. ■