

20 → Госпожа Самадова заключает: «В итоге мы видим тенденцию „новой эры“, в которой нужно не вести отсчет от допандеймных показателей, а следить за темпами прироста в существующей реальности, с отсчетом от „точки обнуления“ в 2020 году. При этом нынешний год уже подает надежды на выздоровление и восстановление туристического потока, но в объемах внутреннего спроса».

ВЕТЕР С ВОСТОКА Определенное оживление для рынка может оказать возвращение китайских туристов. С 1 января 2021 года Россия открыла возможность въезда в РФ по электронной визе для граждан 47 стран, в том числе КНР, а в конце июля правительством России были сняты ограничения на въезд китайских туристов в Россию. Таким образом, после решения вопросов о взаимном признании вакцин от COVID-19 в город вернутся туристы из КНР. По прогнозам участников рынка, это может случиться уже в октябре 2021 года. По данным администрации Петербурга, в 2019 году город посетили 1,3 млн туристов из КНР, в 2017-м — 800 тыс.

В прежние годы представители индустрии гостеприимства отмечали достаточно слабое влияние потока китайских туристов на экономику города, но сейчас, как полагают некоторые отельеры, возрастет

доля индивидуальных туристов, которые с потребительской точки зрения более качественные.

Госпожа Тучкова говорит: «Следует помнить, что китайские туристы делятся на два типа — индивидуальные и групповые. В случае восстановления туристического потока из КНР качественные гостиничные объекты почувствуют интерес в большей степени со стороны индивидуальных туристов. Групповые туристы, как правило, останавливаются в объектах другой ценовой категории».

Представитель Китайской ассоциации туристического сервиса Цзинь Чжан Линь указывает, что сегодня прослеживается тенденция на рост спроса на индивидуальные туры и качественно новую туристическую инфраструктуру. Как отмечает Светлана Кузьменко, менеджер по развитию проекта SHINE, этот тренд появился еще до 2020 года и, как показало время, оказался устойчивым. «После восстановления туристического потока из Китая Петербургу нужно быть готовым к качественному изменению портрета китайского туриста», — подтверждает эксперт.

«На протяжении нескольких лет самое большое число туристов прибывало в Петербург из Китая. Но при этом гости из этой страны не лидировали по тратам, которые они производили во время отды-

ха. Дело в том, что до пандемии из Китая в Россию путешествовали в основном в составе больших туристических групп. Все услуги турист оплачивал непосредственно своему оператору еще в Китае, а в Петербурге, согласно многолетней статистике, оставлял за поездку не более 16 тыс. рублей сверх турпакета. В основном на сувениры», — рассказывает госпожа Кузьменко. По ее словам, с увеличением доли индивидуального туризма в турпотоке из Китая средний чек трат в городе и, соответственно, поступления в городской бюджет увеличатся.

Госпожа Кузьменко рассказала, что в расчете на новую волну туристов с Востока в городе будет запущен новый отель на 190 номеров SHINE категории «три звезды» на Малой Охте, он ориентирован на китайских туристов. С учетом негативного опыта 2020 года когда из-за пандемии специализирующийся именно на китайском турпотоке отель «Нихао» был вынужден временно прекратить работу, новый проект компании «Хуа Жэнь Интернешнл» является многоформатным. Крупногабаритный номерной фонд отеля рассчитан на средне- и долгосрочное пребывание, также есть возможность долгосрочного размещения в сервисных апартаментах. Набор услуг и дизайнерские решения позволяют отелю работать как с китайским,

так и с внутренним и интернациональным турпотоком. Такая концепция позволяет отельерам быть более устойчивыми в период кризиса. Ноу-хау бизнес-модели SHINE — многолетний опыт работы с китайскими туристами и специализированный набор услуг China friendly, говорит госпожа Кузьменко.

«Наши китайские партнеры (туроператоры) работают с отложенным спросом и отмечают, что сейчас заявки на индивидуальные туры составляют около 15% от общего числа обращений, в то время как раньше такого спроса не было вовсе. При этом мы учитываем, что туристы-индивидуалы могут также самостоятельно бронировать билеты и гостиницы», — сообщила госпожа Кузьменко.

Впрочем, некоторые участники рынка полагают, что на восстановление турпотока из Азии потребуется время. Госпожа Мещанинова замечает: «У нас нет завышенных ожиданий по поводу приема иностранных туристов в 2022 году, в том числе из Азии и Европы. Мы ожидаем, что фокус на локального туриста сохранится в ближайший год. На мой взгляд, спрос среди „локалов“ останется высоким и после снятия ограничений и открытия границ. Это связано с тем, что в первое время туристы будут бояться ездить в дальние страны». ■

СПРОС НА ОФИСЫ ВОЗВРАЩАЕТСЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 ГОДА РЫНОК КАЧЕСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОПОЛНИЛСЯ 11 БИЗНЕС-ЦЕНТРАМИ СУММАРНОЙ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 83,7 ТЫС. КВ. М. ТАКИМ ОБРАЗОМ, ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДОСТИГ 3,76 МЛН КВ. М. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит компания Colliers. По итогам первого полугодия 2021 года спрос на офисном рынке Петербурга составил 90 тыс. кв. м, что в три раза больше результатов аналогичного периода 2020 года. На фоне растущей активности арендаторов главным вызовом остается дефицит качественных офисных площадей по рыночной цене.

По итогам второго квартала 2021 года объем чистого поглощения на офисном рынке составил чуть более 28 тыс. кв. м, что можно рассматривать как постепенное оживление рынка аренды в Петербурге. Если в первом квартале основной объем поглощения пришелся на бизнес-центры, которые были заполнены конечными потребителями (собственниками и арендаторами), то в апреле — июне 2021 года активность на рынке носила рыночный характер. Суммарное чистое поглощение по итогам полугодия достигло 90 тыс. кв. м, что в три раза превышает результаты аналогичного периода 2020 года (31 тыс. кв. м).

Лидирующим по объему спроса по итогам полугодия стал сегмент «Информационные технологии и телеком», который вернул себе первенство после более скромной весны — 35% от объема всех сделок. Достаточно близкие результаты по объему закрытых сделок показали следующие сегменты: «Профессиональные услуги» (16%), «Торговые компании» (14%), а также «Банки и финансовые структуры» (13%). Особняком стоят ком-



ЛИДИРУЮЩИМ ПО ОБЪЕМУ СПРОСА ПО ИТОГАМ ПОЛУГОДИЯ СТАЛ СЕГМЕНТ «ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ТЕЛЕКОМ», КОТОРЫЙ ВЕРНУЛ СЕБЕ ПЕРВЕНСТВО ПОСЛЕ БОЛЕЕ СКРОМНОЙ ВЕСНЫ — 35% ОТ ОБЪЕМА ВСЕХ СДЕЛОК

пании подразделения ПАО «Газпром», которые, хоть и не были активными арендаторами в первом полугодии, однако остаются активными как резиденты своих новых собственных проектов, в частности «Морской резиденции».

Если в первом квартале объем предложения был сформирован преимущественно неспекулятивными объектами, крупнейшим из которых стал деловой центр

«Морская резиденция», то второй квартал ознаменовался выходом на рынок ряда спекулятивных объектов: деловой центр «Максидом» на Васильевском острове, несколько офисных особняков на Большой Морской улице от УК «Сенатор».

Активное пополнение объема спекулятивного предложения во втором квартале 2021 года отразилось на уровне вакантности. Так, доля свободных площадей в

бизнес-центрах класса А, несмотря на положительное поглощение, увеличилась за квартал на 2,4% и составила 5,8%. В классе В стабильный спрос приводит к вымыванию офисных площадей в наиболее качественных объектах этого сегмента. По итогам второго квартала уровень вакантности в классе В снизился на 0,6 п. п., до 6,6%.

Средний уровень запрашиваемых ставок в бизнес-центрах класса А вырос за прошедший квартал на 7,8% и достиг 1702 рублей за квадратный метр в месяц (без учета НДС). В классе В ставки не изменились: средний показатель запрашиваемых ставок составил 1131 рубль.

«Результаты первого полугодия показывают уверенное восстановление рынка. Многие арендаторы рассматривают варианты переезда, смены локации, консолидацию или открытие новых офисов. Наибольшим вызовом становится поиск качественных крупных офисов по рыночной цене. Арендаторы готовы рассматривать самые разные объекты, если они могут быть приспособлены под офисы и реконструированы. Однако, конечно, классический офис остается наиболее предпочтительным вариантом. Рынок постепенно возвращается к допандемийному уровню ставок аренды, хотя последующий рост будет ограничен желанием арендаторов сохранить экономически приемлемые ставки аренды», — заключает Виктория Горячева, заместитель директора департамента услуг для арендаторов и офисной недвижимости Colliers. ■