

НЕОСВОЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ НА ФОНЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ВЫЕЗДНОГО ТУРИЗМА ВНУТРЕННИЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ РЫНОК РОССИИ ПЕРЕЖИВАЕТ НОВОЕ РАЗВИТИЕ. ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, ИМЕЕТ ОГРОМНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ В ЭТОМ НАПРАВЛЕНИИ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным «Суточно.ру», самые популярные города по бронированиям жилья на ресурсе — Выборг, Мурино, Петергоф, Пушкин и Кудрово. Также популярны Кронштадт, Песочный, Приозерск, Гатчина.

«Если говорить о регионе в целом, то доля бронирований жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти на нашем сервисе в первом полугодии составила 21,8% от всех бронирований по России. В прошлом году этот показатель составлял 13,9%», — говорит Юрий Кузнецов, генеральный директор «Суточно.ру».

Наталья Розенблюм, директор по гостиничному консалтингу Knight Frank Russia, добавляет: «Можно с уверенностью утверждать, что Санкт-Петербург достаточно успешно переживает кризис. Например, по итогам июня 2022 года загрузка гостиниц в городе составила более 80%. Это хороший показатель, хотя, конечно, до пандемии и до закрытия границ он был еще выше. Во время знаковых мероприятий, таких как „Алые паруса“, загрузка отелей достигает максимальных значений и доходит до 95–100%, что еще раз свидетельствует об активности рынка. Для летнего периода стандартная ситуация, когда и в выходные, и в будние дни загрузка гостиниц высокая. Ленинградская область имеет более курортный характер и обладает большим потенциалом за счет близости города с высокой деловой активностью. Учитывая ограничения и проблемы с логистикой на юг и отсутствие рейсов на зарубежные направления, Ленобласть с ее достаточно мягким климатом имеет большой потенциал для развития, так как позволяет совместить культурно-познавательный отдых с рекреационным».

Евгения Тучкова, заместитель директора департамента стратегического консалтинга Nikoliers, считает, что на фоне ограничений выездного туризма внутренний туристический рынок России переживает новое развитие. «Гостиничный рынок — это сегмент, в котором не спрос рождает предложение, а предложение стимулирует спрос. Поэтому активное создание и улучшение туристической инфраструктуры, появление интересных и разнообразных концепций способствуют притоку туристов», — замечает эксперт.

Ключевыми тенденциями на данном рынке, по ее мнению, можно назвать стремительное развитие туристической инфраструктуры, освоение новых районов для размещения, открытие новых туристических локаций (глэмпингов, экотроп). В целом рынок стремится к развитию, поскольку с появлениями трудностей путешествий за рубеж возник спрос на качественный отдых внутри страны.

СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ Замещение иностранного (выездного) туризма внутренним приводит к структурным изменениям спроса. Ленинградская область остается привлекательной для петербуржцев и для приезжих из других регионов. Но снижение среднего чека порождает дефицит качественных мест размещения уровня «две-три звезды». А экономическая неопределенность, рост цен на строительные материалы и недоступность кредитных ресурсов («длинные деньги») ограничивают запуск новых проектов.

Петр Войчинский, гендиректор компании «МК-Элит», подсчитал, что средняя стоимость размещения в Ленобласти — 3–4 тыс. рублей в сутки (с человека) в будни, 5–6 тыс. рублей в выходные. «Большой популярностью пользуются кемпинги и глэмпинги. На традиционно популярных базах отдыха („Илоранта“, „Охта Парк“) места забронированы до сентября-октября. Формат рекреационных апартаментов в Ленобласти приживается с трудом: администрация не приветствует такие проекты, подозревая в них (не без оснований) попытки строить жилье в местах, не предназначенных для жилой застройки», — говорит господин Войчинский.



ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК — ЭТО СЕГМЕНТ, В КОТОРОМ НЕ СПРОС РОЖДАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, А ПРЕДЛОЖЕНИЕ СТИМУЛИРУЕТ СПРОС. ПОЭТОМУ АКТИВНОЕ СОЗДАНИЕ И УЛУЧШЕНИЕ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПОЯВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСНЫХ И РАЗНООБРАЗНЫХ КОНЦЕПЦИЙ СПОСОБСТВУЮТ ПРИТОКУ ТУРИСТОВ

Господин Кузнецов отмечает: «За год средняя стоимость на аренду жилья в Ленобласти выросла на 27%. Если в январе — июне прошлого года она составляла 2739 рублей за сутки, то в январе — июне этого года — уже 3493 рубля».

КВАРТИРЫ ПРЕОБЛАДАЮТ При этом эксперты говорят о неудовлетворенном спросе на недорогие объекты размещения. Господин Кузнецов обращает внимание, что примерно 70% бронирований приходится на квартиры. Самые востребованные у арендаторов типы жилья — однокомнатные квартиры, студии и небольшие апартаменты. «В последние годы из-за пандемии мы наблюдаем сильное смещение спроса с аренды номеров в гостиницах на аренду квартир. В первую очередь популярность квартир связана с их большей изолированностью, с тем, что в них можно избежать лишних контактов. Кроме того, как известно, в последние годы у россиян ощутимо снизились доходы, многие вынуждены экономить, а аренда квартиры стоит на 20–50% дешевле, чем аренда номера в гостинице. Особенно это выгодно, если ехать в путешествие семьей», — говорит господин Кузнецов. Помимо этого, в большинстве квартир есть кухонные зоны, что позволяет готовить самостоятельно и экономить еще и на питании.

Также в Ленобласти растет спрос на аренду домов. «Из интересных трендов, которые можно отметить, не первый год растет доля глэмпингов и небольших домиков на двоих. В среднем такая аренда стоит примерно 10,5 тыс. рублей за сутки», — добавляет эксперт.

АПАРТАМЕНТЫ НАСТУПАЮТ Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, говорит, что в текущих условиях внутренний туризм продолжит активно развиваться. «На рынке апартаментов мы отмечаем оживление спроса на рекреационные юниты: продажи за первое полу-

годие 2022 года в два раза превысили показатели 2021 года. Это обусловлено привлекательностью прибрежных локаций Петербурга и желанием проводить время, а порой и проживать постоянно в современных комплексах, расположенных в курортном направлении. Девелоперы анонсируют проекты нового строительства и реновации, что дополнительно увеличит объем существующего рынка. За счет растущей конкуренции данный сегмент будет развиваться с точки зрения наполненности объектов инфраструктурными составляющими», — рассуждает госпожа Московченко.

Виталий Коробов, директор компании Element Development, подтверждает слова коллеги: «Относительно недавно появился новый формат лотов — рекреационные. Такие проекты становятся все более популярными среди туристов из-за развития транспортной доступности курортных районов города и области. Высокий уровень турпотока делает такие апартаменты все более привлекательными для инвесторов. В результате спрос на них вырос в два раза за первое полугодие с перспективой дальнейшего роста. Можно даже сказать, что такой формат становится трендом».

Наталья Осетрова, руководитель Gatchina Gardens, считает, что региону нужны проекты с международными стандартами, ведь качество жилой и рекреационной среды — это то, за что покупатель готов платить. «Жители России, привыкшие проводить отпуск за границей, имеют высокие требования к гостиничной и ресторанной инфраструктуре, им важна и атмосфера, и однородная социальная среда. Поэтому девелоперам, работающим в сегменте рекреационной недвижимости, стоит изначально закладывать в экономику проекта высокие стандарты качества и предусмотреть комплексность функций. Малоэтажные зеленые форматы во времена всплесков эпидемий особенно актуальны, люди делают выбор исходя из таких критериев, как минимальный риск заболеть и возможности для восстановления здоровья», — говорит госпожа Осетрова.

Евгения Тучкова прогнозирует: «В перспективе нескольких лет мы ожидаем появления нового формата рекреационной недвижимости — condo resorts. Это загородный проект, предлагающий инфраструктуру для отдыха и продающийся лотами частным инвесторам. За счет такого способа реализации экономика проекта становится более привлекательной для девелоперов по сравнению со строительством классических загородных отелей, а ориентация на инвесторов предполагает необходимость полноценного отельного управления и внедрения доходных программ. На фоне роста туристической отрасли мы ожидаем, что у таких проектов будет большой потенциал». ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Ленинградская область. Экономика региона»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 5300
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов