

ПЕРЕТЯГИВАНИЕ ГОСТЯ

ОБОСТРЕНИЕ ГЕОПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ, УХОД МЕЖДУНАРОДНЫХ ОПЕРАТОРОВ, СНИЖЕНИЕ ТУРПОТОКА — ВСЕ ЭТИ ФАКТОРЫ ПОВЛИЯЛИ НА ИНДУСТРИЮ ГОСТЕПРИИМСТВА В ПЕТЕРБУРГЕ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАМЕТНО СНИЗИЛИ ЧИСЛО ПРОЕКТОВ КЛАССИЧЕСКИХ ГОСТИНИЦ, А ИНИЦИАТИВА ПО РАЗВИТИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ПЕРЕХОДИТ К КОМПАНИЯМ, СТРОЯЩИМ АПАРТ-ОТЕЛИ.

ТАИСИЯ УМАРОВА

По оценкам, сделанным по состоянию на середину лета 2022 года компанией Knight Frank St. Petersburg, суммарный номерной фонд гостиниц Петербурга составляет 23,7 тыс. юнитов в 147 объектах различной категории. Наибольшую долю по номерному фонду занимают гостиницы уровня «три звезды» и «четыре звезды»: на них приходится 39 и 47% суммарного предложения соответственно. Номерной фонд сервисных апарт-отелей, работающих на рынке гостиничной аренды, не изменился в годовой динамике и составил 7,8 тыс. юнитов.

Рост номерного фонда происходит в основном за счет апарт-отелей. В Санкт-Петербурге в 2023 году номерной фонд апарт-отелей догонит и превзойдет номерной фонд классических отелей, а к 2030-му превысит на 60%. Эксперты говорят, что после рекордного ввода в 2018 году гостиничных объектов приуроченного к чемпионату мира по футболу (прирост составил более 1000 номеров), гостиничные девелоперы снизили свою активность, уступив сегменту сервисных апарт-отелей.

«Сегодня на фоне снижения покупательной способности у апарт-отелей больше шансов получать клиентский трафик, ведь в сравнении с классическими гостиницами арендовать юниты дешевле», — считает Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate.

По его мнению, помимо конкуренции, основная проблема классических гостиниц — уход международных гостиничных операторов с рынка РФ. Главная задача для российских операторов теперь, указывает эксперт, научиться предоставлять привычный уровень сервиса. «До тех пор пока качество обслуживания не будет налажено, на рынке временного размещения будет существовать дисбаланс в пользу апарт-отелей», — подчеркивает господин Трушин.

БЕЗ ВЫТЕСНЕНИЯ В последнее время в Петербурге появлялись проекты апарт-отелей, которые привлекали зарубежных операторов и предлагали услуги как классические гостиницы. Тем не менее эксперты не считают, что апарты смогут вытеснить с рынка проекты классических отелей.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», признает, что апарт-отели и классические гостиницы являются до определенной степени конкурентами, но все же считает, что речь о вытеснении одного сегмента другим не идет и не может идти. «Во-первых, апарт-отели предлагают иной тип размещения: номера с кухней, с выгодными долгосрочными программами, с более гибким набором услуг. Следовательно, целевая аудитория, в зависимости от сезона, несколько отличается. Во-вторых, апарт-отели и классические гостиницы, как правило, строятся в разном окружении. Когда мы готовили к запуску свою сеть апарт-отелей, то выбирали локации, в которых практически нет конкурентов. И за два года, что шло строительство, они не появились», — говорит он.

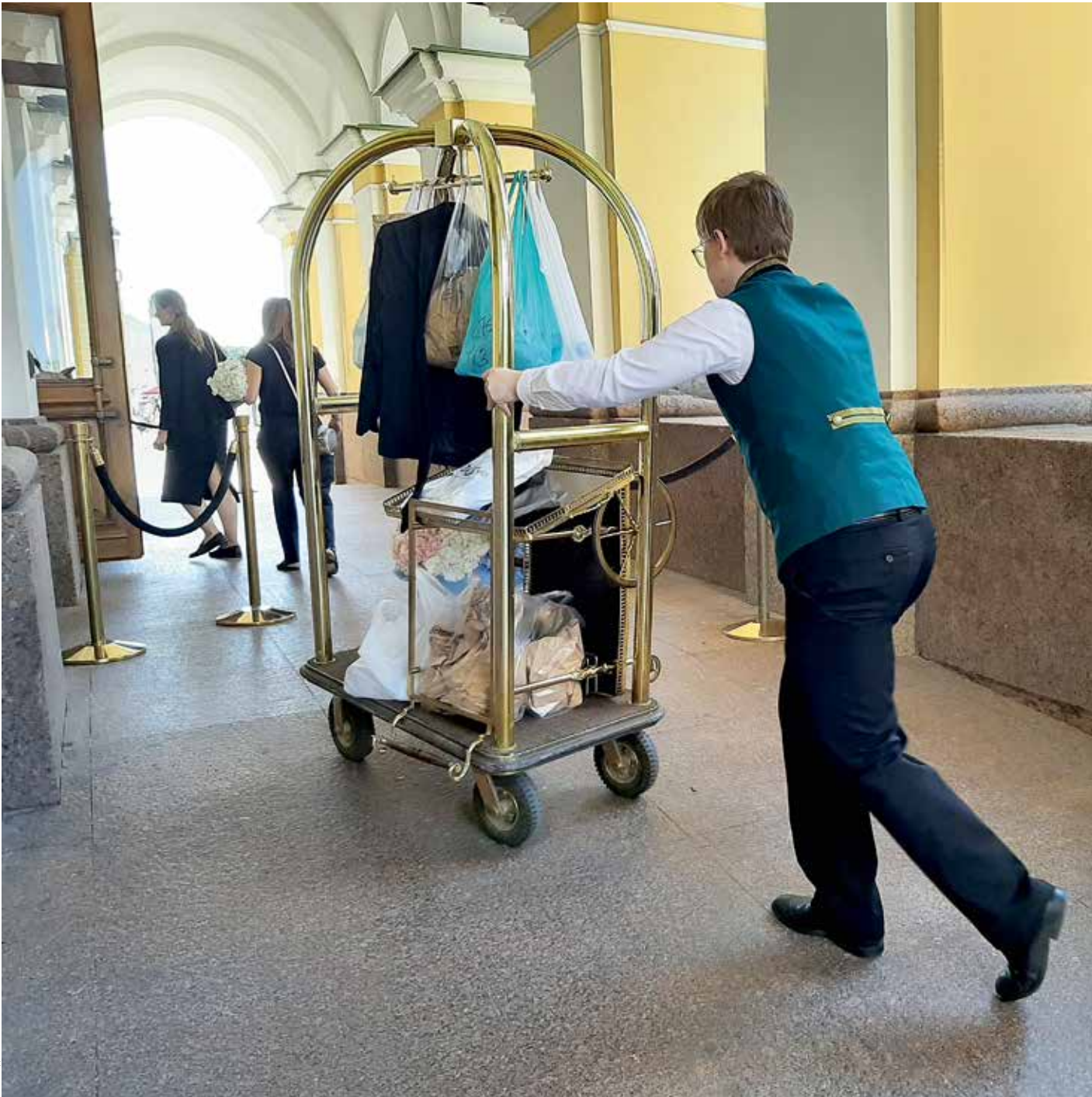
Генеральный директор девелоперской группы PLG Марина Павлюкевич замечает, что гостиничный бизнес — это «долгие» деньги. «Еще три-четыре года назад окупаемость вложений в классические гостиницы была минимум 15 лет. С учетом отсутствия в России иностранных туристов три летних сезона подряд этот срок только увеличился, что делает вложения в классические гостиницы менее интересными для инвесторов. Сегмент апарт-отелей легче адаптируется к

внешним изменениям из-за возможности оперативно переключиться на долгосрочную аренду. В этом году в апарт-отеле IN2IT среднегодовая загрузка составила 57%, в летние месяцы этот показатель в среднем равнялся 85%. На такие цифры мы рассчитывали еще в 2018-м году, хотя изменение портрета аудитории и сказалось на средней стоимости номера. В основном мы принимали российских туристов. Доля гостей из других стран в среднем не превышала 10%. По большей части это были туристы из Белоруссии, также к нам приезжали из Казахстана, Узбекистана и других стран ближнего зарубежья. Мы предполагаем, что эта тенденция продолжится и в следующем году», — делится госпожа Павлюкевич.

Генеральный директор ООО «Вало Сервис» Константин Сторожев приводит свои данные: «Благодаря гибкости в сочетании форматов аренды даже в низкий сезон загрузка апарт-отеля не опускается ниже 75%, а в летние месяцы она выше 90%, что заметно превосходит показатели классических отелей». Господин Сторожев говорит, что сейчас в Петербурге в стадии строительства находится отель на улице Брянцева, 3, в Калининском районе, от ООО «Введенский». «В 2024 году появится общественное пространство, объединяющее в себе сквер и помещения первых этажей нового отеля — крупнейшего отеля категории „три звезды“ в Санкт-Петербурге. В отеле в 23 этажа будет 802 номера на 1026 мест. До конца неизвестно, будет ли в итоге

это классический отель или все же часть гостиницы станет апарт-отелем», — отмечает он.

По его словам, в конце декабря 2021 года Cosmos Hotel Group (группа АФК «Система») и ГК «Балтрос» подписали соглашение о совместной реализации проекта создания гостиничного комплекса категории «четыре звезды» в Выборгском районе на Литовской улице, 1, корп. 3. Отель будет функционировать под брендом Cosmos. В отеле общей площадью 7,2 тыс. кв. м предусмотрено 176 номеров, ресторан на 120 посадочных мест, лобби-бар, фитнес-центр, а также многофункциональный конференц-центр с возможностью принять мероприятие любой сложности до 125 человек. Срок реализации проекта — 2023 год. → 12



ИНВЕСТОРЫ У ДВУХ СЕГМЕНТОВ РАЗНЫЕ: В АПАРТАМЕНТАХ ЭТО ФИЗИЦА, ДЛЯ КОТОРЫХ ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ — СОХРАНЕНИЕ СБЕРЕЖЕНИЙ И СТАБИЛЬНОСТЬ ДОХОДА. А У ИНВЕСТОРОВ, ВКЛАДЫВАЮЩИХСЯ В КЛАССИЧЕСКИЕ ГОСТИНИЦЫ, ТРЕБОВАНИЯ К ДОХОДАМ ВЫШЕ