

НАКРЫТЬСЯ ШАТРОМ

СЕГОДНЯ В ЛЕНОБЛАСТИ НАСЧИТЫВАЕТСЯ ОКОЛО 400 ОБЪЕКТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ТУРИСТОВ И ОТДЫХАЮЩИХ ИЗ ПЕТЕРБУРГА. ПРИ ЭТОМ, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НАБИРАЮТ ПОПУЛЯРНОСТЬ ГЛЭМПИНГИ — ДОМА-ШАЛАШИ, САФАРИ-ТЕНТЫ И ГЕОКУПОЛЫ, НА НИХ ПРИШЛОСЬ ОКОЛО 10% ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА. ЗА ЧЕТЫРЕ ГОДА КОЛИЧЕСТВО НЕСТАНДАРТНЫХ ОБЪЕКТОВ, РАБОТАЮЩИХ В СФЕРЕ ИНДУСТРИИ ГОСТЕПРИИМСТВА, ВЫРОСЛО В РЕГИОНЕ БОЛЕЕ ЧЕМ В СЕМЬ РАЗ.

РОМАН РУСАКОВ

По итогам марта 2024 года, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на рынке действующих загородных средств размещения Петербурга и области представлено 396 комплексов. Основа предложения — это мультиформатные базы отдыха, которые объединяют в себе микс из номеров в отелях, отдельных коттеджей и глэмпингов, они составляют 47% всего предложения. Далее значительную долю занимают гостинцы (26%) и коттеджные комплексы (17%).

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит, что на нестандартные средства размещения — дома-шалаша, сафари-тенты и геокуполы — пришлось всего 10% предложения. «Данный формат набрал популярность в последние годы за счет достаточно быстрых сроков возведения, более низких затрат на строительство относительно классических вариантов размещения и высокого спроса со стороны проживающих. Наиболее крупными представителями формата глэмпингов являются проекты „Майтри Кэмп“ в Выборгском районе Ленинградской области, „Северный Крым“ в Лужском районе и Shanti Ozero в Приозерском районе, в каждом из которых представлено более 20 объектов для размещения», — перечисляет она.

Стоимость отдыха в глэмпинге составила 6,8 тыс. рублей в сутки в будни и 9,2 тыс. — в выходные дни за коттедж или иное отдельно стоящее средство размещения. Наиболее высокие тарифы были представлены в глэмпингах Mytree Camp и Forest Lake, располагающихся на берегу водоемов. Средний диапазон стоимости проживания в них составлял 12–16 тыс. рублей в сутки в зависимости от дня недели и объекта размещения.

Управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева говорит о более чем семикратном росте формата глэмпингов. «В Ленинградской области на начало 2024 года, по данным



В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ НА НАЧАЛО 2024 ГОДА, ПО ДАННЫМ РЕГИОНАЛЬНОГО КОМИТЕТА ПО КУЛЬТУРЕ И ТУРИЗМУ, НАСЧИТЫВАЕТСЯ 52 ГЛЭМПИНГА, В 2020 ГОДУ ИХ БЫЛО ВСЕГО СЕМЬ

регионального комитета по культуре и туризму, насчитывается 52 глэмпинга, в 2020 году их было семь, а также 13 смешанных объектов, куда можно и приехать со своей палаткой и разместиться с большим комфортом. Отрасль набирает ход: до конца 2024 года начнут работать еще 12 объектов размещения на природе. Самыми популярными локациями стали Приозерский, Выборгский, Ломоносовский и Всеволожский районы», — рассказывает госпожа Косарева.

По ее мнению, эти проекты крайне интересны для предпринимателей и инвесторов, поскольку спрос на загородный отдых растет, а вернуть вложения в 50–70 млн рублей (зависит от территории и объема номерного фонда) можно уже через три-пять лет. «Средняя маржинальность бизнеса оценивается в 40%, остальное „съедают“ операционные издержки. Средний чек — 2–15 тыс. рублей за ночь плюс дополнительно оплачиваемые услуги. Кроме того, развивать культуру глэмпингов помогает и

государство. Только в 2024 году выделено 400 млн рублей на поддержку десяти таких проектов (кэмпингов и глэмпингов)», — указывает эксперт.

Владимир Стольников, руководитель дирекции управления альтернативными инвестициями УК «Альфа-Капитал», также говорит о высокой доходности сегмента: в таких проектах она может начинаться от 20–25% годовых. «Также инвесторам стоит обратить внимание на глубину бронирования в подобных проектах: она может достигать до трех-четырех месяцев», — отмечает он.

Эксперт полагает, что глэмпинги — интересный формат для больших частных инвесторов. «Фактически это строительство мини-поселка с последующей сдачей домов в аренду, на обслуживание таких комплексов не требуется больших расходов, хотя нужен серьезный контроль. Из-за специфики сдачи домов в посуточную аренду возникает большая нагрузка на номерной фонд. Нет возможности выводить объекты из предложения для реновации», — замечает он. — При низком пороге входа мы видим быстрое развитие сегмента в Ленинградской области».

По словам госпожи Косаревой, каждый проект стремится отстроиться от конкурентов разнообразными «фишками». Например, Boho Camp — место на границе с Карелией пропитано эстетикой бохо: в лесных домиках у озера туристы могут ощутить себя настоящими хиппи. Из «интересностей» — индейский домик, баня. Anttila Hutor в центре Карельского перешейка предлагает уютные коттеджи в стиле барнхаус с настоящими каминами. Forest Lake — объект глэмпинга для любителей активного отдыха (сап-борды, лодки, велосипеды — в аренду).

«Многие глэмпинги принимают гостей круглый год, и это очевидное преимущество, на первый взгляд, сезонного бизнеса», — добавляет госпожа Косарева. ■

АРЕНДА СЪЕДАЕТ СОРОК ПРОЦЕНТОВ ЗАРПЛАТЫ

ЭКСПЕРТЫ «ЦИАН.АНАЛИТИКИ» РАССЧИТАЛИ ДОСТУПНОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ И ВЫЯСНИЛИ, КАКАЯ ДОЛЯ ОТ СРЕДНЕГО РАЗМЕРА ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ УХОДИТ НА ОПЛАТУ СЪЕМНОГО ЖИЛЬЯ И КАК ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ ИЗМЕНИЛСЯ ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД. В ПЕТЕРБУРГЕ НА ОПЛАТУ СЪЕМНОГО ЖИЛЬЯ УХОДИТ В СРЕДНЕМ 43% ОТ ЗАРПЛАТЫ.

ДЕНИС КОЖИН

Расчеты проводились для однокомнатных квартир в городах-миллионниках. В среднем по городам-миллионикам сейчас ежемесячный арендный платеж составляет 40% от среднего размера заработной платы. Почти половина дохода уходит на оплату съемного жилья в Москве (48%), более 40% — в Нижнем Новгороде (44%), Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге (по 43%) и Новосибирске (42%). В структуре расходов жителей Уфы арендные платежи составляют 33%, Красноярска — 34%, и это минимальные значения среди миллионников.

Чем выше средняя ставка аренды в городе, тем большую долю выплата за жилье составляет от заработной платы населения, хотя отличия между городами не столь велики (от 33 до 48%). После оплаты съемного жилья у арендатора остается от 33 тыс. (в Волгограде) до 61 тыс. рублей (в Москве). Эти суммы в два-три раза превышают размер прожиточного минимума, то есть аренда жилья, несмотря на рост ставок, остается доступной для населения (в отличие от приобретения жилья в ипотеку на вторичном рынке, где после ежемесячной

выплаты кредита не всегда остается сумма, достаточная даже для покрытия базовых нужд).

В абсолютном выражении больше всего средств после оплаты арендного жилья остается в Москве — 61 тыс. рублей, несмотря на то, что платеж составляет около половины от среднего размера заработной платы. Это в 2,4 раза больше размера прожиточного минимума. В Уфе и Казани оставшиеся свободные средства почти в три раза превышают размер прожиточного минимума, хотя в абсолютном выражении

это 41–43 тыс. рублей. Год назад доступность съемного жилья была выше. В среднем по миллионникам на оплату аренды уходило 35% от среднего размера заработной платы. За год показатель стал выше на 5 п. п., то есть доступность арендного жилья снизилась. Несмотря на то, что доходы населения в 2023 году достаточно сильно выросли (особенно в регионах с высокой долей промышленности в структуре экономики), ставки на рынке аренды увеличились сильнее. → 15

НАЕМ ЖИЛЬЯ