

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Коммуналка для путешественника

В ближайшее время Госдума может запретить размещать хостелы в жилых домах. По словам экспертов, подобные гостиницы создают дополнительную нагрузку на коммуникации и не соответствуют большинству санитарных требований, однако в случае принятия такого решения серьезно пострадает малый бизнес. При этом именно хостелы участники рынка называют одним из самых прибыльных сегментов рынка — в два раза выгоднее обычной сдачи квартиры в аренду.



— сектор рынка —

### Последствия инициативы

В начале октября Госдума разработала законопроект, запрещающий размещать в жилых домах мини-отели и хостелы, а также оказывать гостиничные услуги в жилых помещениях. Как объясняют в комитете по жилищной политике, подобные объекты не только докучают соседям, но и являются рассадниками алкоголизма и наркомании. Более того, еще весной комитет Госдумы по ЖКХ призвал МВД к активной борьбе с хостелами. В пояснительной записке депутаты указывают, что мини-гостиницы в жилых помещениях — это прямое нарушение прав жителей домов. После принятия законопроекта работу хостелы продолжат, но для этого нужно будет перевести помещения в нежилой фонд, однако налоговая база на имущество и коммуналку сразу вырастет вдвое. Более того, хостелу по всем правилам придется пристраивать к помещению отдельный вход.

По словам заместителя директора отдела стратегического консалтинга Colliers International в России Марины Гордеевой, в случае запрета размещения хостелов в жилых домах такой формат низкобюджетного, временного размещения может в целом исчезнуть. «В Москве в пределах ЦАО, где преимущественно размещены хостелы, очень мало помещений, которые могут быть использованы в качестве хостелов. Плюс ставка аренды в таких помещениях отразится на цене размещения в хостелах, что приблизит их к гостиницам», — говорит она. «На сегодняшний день в Москве работает более 300 хостелов, и абсолютное большинство из них функционируют именно на площадях жилых домов. Сегмент достаточно интересен инвесторам: хотя Москва не является, строго говоря, туристическим городом, соответствующий интерес к столице у туристов есть, а значит, есть потребность в развитии гостиниц средней ценовой категории, мини-отелей, хостелов, особенно в центре», — добавляет председатель совета директоров компании RRC Денис Колокольников. Поэтому, по его словам, власти в данном случае проявляют чрезмерное и не совсем понятное усердие: хостел — это, по сути, та же сдача жилья в аренду, при этом аренду никто запрещать не собираются. «Разумной альтернативой полному запрету, на мой взгляд, было бы введение специальных нормативов для хостелов, например касающихся количества гостей на определенное число квадратных метров», — говорит он. Более того, как отмечает господин Колокольников, инициатива властей — в том случае, если она будет реализована, — сильно ударит по бизнесу и людям, которые этот бизнес на протяжении многих лет развивали. Помимо Москвы заметно пострадает хостел-сегмент в Сочи, Крыму и других курортных регионах страны, где этот формат гостиничной недвижимости очень распространен.

Однако некоторые эксперты занимают более радикальную позицию. «В жилых домах не должно быть хо-

стелов. Жилье данного формата должно располагаться в отдельно стоящем здании, так как это нивелирует возможную негативную реакцию местных жителей по отношению к туристам, а в случае с Москвой — к представителям бывших советских республик, которые в большом количестве случаев являются постояльцами хостелов, расположенных за пределами Садового кольца», — говорит генеральный директор ИК Incentra (МФК «Ханой — Москва») Ле Чьонг Шон. По его словам, подобные инициативы в дальнейшем могут превратить сегмент хостелов в прозрачный рынок, где будут соблюдаться и права потребителя и инвестора. «В настоящий момент данный сегмент нуждается в регулировании, что позволит вывести его из тени, и только после этого мы сможем говорить о начале развития хостелов как направления гостиничного бизнеса для экономных туристов», — говорит он. По словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, многие хостелы не отвечают современным требованиям безопасности: далеко не все предприниматели учитывают нагрузку на электросети, водоснабжение, не предусматривают необходимое противопожарное оборудование, делают перепланировку без разрешений. При этом большинство мини-гостиниц открываются в Центральном округе Москвы, в том числе в исторических зданиях, которые могут быть нанесены серьезный ущерб в случае возникновения какой-то чрезвычайной ситуации.

«Мы всячески поддерживаем эту инициативу, потому что она окажет положительное влияние на развитие формата — появление современных, цивилизованных проектов, приближенных к мировым стандартам», — солидарен с ними вице-президент, генеральный директор NAI Vesar Apartments Александр Самодуров.

### Число пострадавших

Как объясняет Александр Самодуров, в России традиционно хостелы и подобные форматы размещались на базе квартирного жилого фонда в помещениях, не предназначенных для проживания, в том числе подвалах и на цокольных этажах. «На сегодняшний день доля предложений мини-хостелов и мини-отелей от общего объема предложений номерного фонда составляет около 11% и 16% от предложений по койко-местам в Москве. По данным госпожи Самодуровой, сейчас в Москве действует около 145 хостелов и 400 мини-отелей, их общий фонд койко-мест представлен около 7 тыс. номеров. По данным руководителя департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяны Веллер, в Москве функционирует около 300 хостелов с общим объемом около 10 тыс. койко-мест и приблизительно 75% из них расположены в жилом фонде. «На первых этажах они располагаются далеко не всегда, так как в центре города, где, как правило, и стараются открывать подобные средства размещения, первые этажи почти всегда заняты розничной торговлей или предприятиями питания», — говорит эксперт. По словам Татьяны Веллер, этот сегмент привлекателен для

Три четверти московских хостелов расположены в жилых домах

инвестора низкой стоимостью входа — вложения в открытие подобного бизнеса весьма невелики — и высокой маржой — объем дополнительных предоставляемых услуг, и, соответственно, расходов минимален. По данным департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood, количество хостелов в Москве составляет порядка 1 тыс. объектов и может отличаться по типу: традиционные хостелы, мини-отели, общежития и т. д. «По своей структуре большая их часть (порядка 80%) располагается в жилых домах. В последнее время этот сегмент становится все более интересным для инвесторов, особенно если в помещении планировалось расположение офисов, но в связи с местоположением и конъюнктурой рынка это невозможно», — говорит Константин Ковалев. «Наибольшее распространение хостелы получили, безусловно, в Москве и Санкт-Петербурге, хотя они в том или ином виде представлены во всех городах-миллионниках. Если говорить о Москве, то рынок хостелов на первых этажах жилых домов мы оцениваем в 250–280 объектов», — говорит Марина Гордеева. По ее словам, последнее время сегмент был достаточно интересен для инвестиций: достаточно было иметь квартиру, зарегистрироваться ИП, и можно было начинать вести деятельность.

Впрочем, по словам Марины Гордеевой, «сейчас ситуация с хостелами в Москве отличается от общероссийской: во всех городах заполняемость хостелов очень сильно просела в связи с общим трендом снижения турпотоков. «В Москве же данное снижение не такое заметное, так как спрос формируется не только за счет туристов, но и за счет «кризисного перераспределения» из других средств размещения, а также за счет приезжающих работать и учиться в Москву», — говорит она. В Москве, по данным департамента межрегиональных связей, национальной политики и туризма, порядка 125 хостелов и 335 мини-отелей. «Предполагается, что в хостеле в основном многоступенчатые номера без удобств, с местами общего пользования на несколько номеров и общей кухней, но это же определение можно отнести и к гостинице низкого уровня услуг», — говорит Марина Смирнова, партнер, руководитель отдела гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield. По ее словам, по факту может быть и больше объектов: можно говорить об объеме 500–600 единиц (мини-отели и хостелы) в целом.

«Если опираться на оценку НП «Лига хостелов», согласно которой в Москве в жилых домах расположено порядка 220 хостелов, то, принимая во внимание, что в среднем в помещениях такого типа оборудовано 25 спальных мест со стоимостью проживания от 500 руб. в сутки, точный оборот «квартирных» хостелов можно оценить в 2,8 млн руб. при условии 100% заполняемости», — говорит директор по маркетингу и продажам УК «Фонд Юг» Ирина Шумская. В итоге, по ее словам, годовой объем оборота московского рынка



составляет чуть более 1 млрд. руб. «Оценить объем рынка по России в целом представляется затруднительным, поскольку данное направление развивается в основном в рамках наиболее популярных центров молодежного туризма: в Москве и Санкт-Петербурге», — добавляет она.

### Вопрос доходности

По словам экспертов, хостелы представляют обычно нижний ценовой сегмент, где работают небольшие частные компании. «Обычно проекты ведутся „вкладчину“, практически без заемного финансирования. Для таких небольших инвесторов это более интересное вложение средств, чем депозит в банке: имеешь регулярный доход плюс актив, который не обесценивается», — говорит Марина Смирнова. По ее словам, хорошо работающий отель экономичного уровня приносит порядка 20–25% чистой прибыли (от выручки) после налогов. «Если покупать квартиры в пределах ТТК, то хостел на 25 номеров, то есть двухкомнатных квартир с кухнями, может в год приносить 10–

15 млн руб. чистой прибыли: обычно собственник регистрируется как ИП и платит 6% всех расходов, включая НДС и налог на прибыль», — говорит она. Таким образом, окупаемость операционная составит порядка десяти лет, то есть такой формат бизнеса намного выгоднее, чем сдавать квартиру в аренду. По словам Ирины Шумской, этот сегмент представляет безусловный интерес для инвестиций, поскольку ниша предложения бюджетного варианта на «переночевать» в гостиничном сегменте далеко не заполнена, а сама схема, ориентированная на высокий оборот гостей при относительно низких издержках, обеспечивает хорошую норму прибыли. Но серьезные инвестиции будут приходиться только в условиях полной прозрачности сегмента — с правовой точки зрения, с точки зрения самоорганизации бизнеса, классификации и соответствия разработанным стандартам.

«Если законопроект о запрете хостелов в жилом фонде будет принят, постепенно это аннулирует 75% предложения на данном рынке, на

Сетевые апарт-отели составят серьезную конкуренцию мини-гостиницам и хостелам

сегодняшний день пользующегося достаточно стабильным низкобюджетным спросом», — говорит Татьяна Веллер. По ее словам, это поможет оздоровить рынок в плане стандартов, прозрачности предоставляемых услуг и ценообразования, но, безусловно, повлияет на стоимость размещения в сторону ее увеличения — разумеется, приобрести и оборудовать отдельно стоящее здание с целевым назначением под хостел гораздо более затратно. Более того, по словам господина Самодурова, на пятки данному формату наступает такой цивилизованный вид гостиничного бизнеса, как апарт-отели, спрос на который вырос на 15% за последний год. «Сейчас трендом является развитие федеральных сетей апарт-отелей, например «Вертикаль» и YE'S. И это стало привлекательным форматом для инвестиций частных инвесторов», — говорит он.

Алексей Лоссан

## Живите Роскошно у моря. Cybarco

фотография: Limassol Marina



фотография: Akamas Bay Villas



Попробуйте исключительный стиль жизни Средиземноморья в роскошной недвижимости у моря или насладитесь бизнес-классом нового уровня в проекте The Oval, самом знаменитом проекте деловой инфраструктуры Кипра.

От Cybarco, ведущего застройщика элитной недвижимости с 1945 года.

Более подробную информацию о наших проектах, организации ознакомительного тура, а также по вопросам ВНЖ и гражданства ЕС/паспорта Республики Кипр Вы можете получить по телефону +7 495 643 1901.

Cybarco.ru

Офисы Cybarco: Москва / Санкт-Петербург Кипр / Афины

Cybarco  
входит в холдинг компании «Лангитис»