

АПАРТАМЕНТЫ ПОВЫШАЮТ ЗВЕЗДНОСТЬ

ТРЕНД НА ГИБРИДНОСТЬ ФОРМАТОВ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ВЫВЕЛ СЕГМЕНТ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ НА СТАБИЛЬНО ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ. О РЕАЛИЗАЦИИ НА ПРАКТИКЕ МУЛЬТИКОМПЛЕКСНОГО ПОДХОДА С БАЛАНСОМ КРАТКОСРОЧНОГО И ДОЛГОСРОЧНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ, СДАЧЕЙ В АРЕНДУ ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ, КЛАССИЧЕСКИХ ОФИСОВ И ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, А ТАКЖЕ О ВЛИЯНИИ ПОДХОДА НА ОПЕРАЦИОННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РАССКАЗАЛА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ YE'S **ИРИНА ИВАШКЕВИЧ**. АЛЕКСАНДРА ТЕН

BUSINESS GUIDE: С какими результатами вы завершили 2023 год?

ИРИНА ИВАШКЕВИЧ: На протяжении последних двух лет мы отработывали баланс между краткосрочной и долгосрочной арендой, что позволило нам выйти на загрузку более 90%. В 2023 году средние показатели по сети составили 94,5%, а в нашем флагманском объекте — петербургском отеле YE'S Marata — держались на уровне 97%. Это стало возможно благодаря грамотной работе и профессионализму команды гостиничной компании YE'S.

На рост прибыли практически в два раза по сравнению с 2022 годом повлиял рост турпотока в Санкт-Петербурге и Москве, а также запуск нового отеля YE'S Technopark. Это многофункциональный комплекс общей площадью 53,9 тыс. кв. м, рассчитанный на 506 юнитов. Почти 5 тыс. кв. м отведено здесь под торговую галерею. Объект показывает стабильную загрузку, и именно он обеспечил дополнительный доход в рамках нашей сети, что положительно сказалось не только на прибыли компании в целом, но и на доходности инвесторов.

В прошлом году выплаты собственникам по всей сети YE'S составили около 1 млрд рублей. Они, напомним, владеют не только апартаментами, но и другими объектами: офисами, машино-местами и другой коммерческой недвижимостью. Так что эти объемы мы оцениваем целиком.

BG: Повлияло ли на высокие показатели то, что ваши отели проходили государственную гостиничную классификацию?

И. И.: Отчасти да. Апарта-отели постепенно уходят от большей доли долгосрочной аренды в управлении, как было в период пандемии. В прошлом году номерной фонд распределялся примерно поровну между посуточным проживанием и размещением от одного месяца, а в 2024 году мы планируем продолжать наращивать долю краткосрочной аренды и развивать профессиональные компетенции по управлению нашими объектами как классическими отелями.

Все наши комплексы прошли государственную классификацию — это необходимо для работы в краткосрочном сегменте — и имеют категорию «три звезды». В начале января мы повысили уровень YE'S Technopark до четырехзвездочного отеля. При этом чем выше «звездность», тем выше не только стандарты работы, но и ADR (средняя цена стоимости одной ночи в номере).

BG: С чем еще вы связываете такие результаты?

И. И.: Мы пересмотрели программу доходности и сделали более интересное, динамичное предложение с акцентом на краткосрочную аренду, что позволило привлечь большое количество собственников, заинтересованных в выгодной сдаче в аренду своего актива и получении высокого пассивного дохода.

Важную роль сыграло появление отдела маркетинга в 2022 году, который выстроил грамотную стратегию по продвижению объектов. В рамках работы над формированием комьюнити в прошлом году был запущен интересный кейс на базе нашего флагманского объекта YE'S Marata — бесплатные лекции для гостей, арендаторов и собственников, на которых можно узнавать что-то новое и общаться внутри сообщества.

Также мы ведем постоянную работу по аналитике обратной связи от наших гостей и инвесторов: для этого



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

внедрены специальные цифровые каналы, созданы личные кабинеты клиентов, где большой акцент сделан на диспетчеризацию, следим за отзывами и рейтингами объектов на наших и сторонних платформах. Это позволяет постоянно улучшать сервисную составляющую в соответствии с актуальными запросами.

Многофункциональность — один из главных трендов на рынке доходной недвижимости. И сегодня для гостиничной компании важно адаптироваться под управление не только апартаментами, но и другими видами коммерческой недвижимости в рамках одного комплекса. Благодаря длительному опыту работы в качестве эксплуатирующей компании сегодня мы готовы к управлению более масштабными и серьезными объектами.

BG: Какой формат офисов вы развиваете?

И. И.: В YE'S Marata, первом отеле, построенном по принципу многофункционального комплекса, реализован гибридный формат с небольшими офисными пространствами. В московском YE'S Mitino, открытом еще в 2016 году, представлен формат классического бизнес-центра с обычными офисами. В новых проектах, которые мы сопровождаем по франшизе, предлагаем девелоперам гибридную схему с небольшими помещениями и зонами коворкинга, переговорными в общественном пространстве. Это востребованный продукт на рынке.

BG: В этом году вступит в силу курортный сбор. Готов ли рынок к нововведению?

И. И.: Да, до 31 марта в Петербурге действует нулевая ставка по курортному сбору, а с 1 апреля начнутся отчисления по 100 рублей за сутки проживания с челове-

ка. Предсказать наверняка, как это повлияет на туристический сегмент, сложно. В прошлом году Петербург посетило более 8 млн туристов, а в этом нам обещают увеличение турпотока на 5–7%. Гости, приезжающих из Москвы на выходные, такое нововведение коснется слабо. В случае с большими группами, а в особенности с семейными туристами, путешествующими из дальних регионов, общая стоимость тура может стать несколько выше.

Не исключаю, что из-за дополнительных расходов по курортному сбору эта категория гостей будет делать выбор в пользу проживания в квартирах, то есть часть аудитории может уйти в «серую» зону. Я не думаю, что мы ощутим сильный отток, возможно, будут какие-то единичные случаи. Цели введения курортного сбора понятны: город стремится регистрировать, контролировать турпоток и ставит задачу повысить за счет сбора обслуживание туристов, улучшить туристическую инфраструктуру. Посмотрим, как будут реализовываться эти намерения на практике.

BG: Как продвигаются инвестиционные проекты компании?

И. И.: Сейчас у нас в портфеле шесть действующих объектов, находящихся под прямым управлением гостиничной компании YE'S, и еще шесть перспективных проектов на разных стадиях реализации. Ведется строительство двух отелей в Санкт-Петербурге, запуск одного из них планируется на конец 2025 года, проектируются комплексы в Казани, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Владивостоке. При этом мы видим все больший интерес

со стороны девелоперов к развитию в регионах. Наиболее интересно для нас зарубежье: Казахстан (там нас прежде всего интересует Алма-Ата), Азербайджан, Узбекистан, Дубай, Абу-Даби, Кипр.

В ближайших планах компании — повышение технических стандартов строительства и обслуживания комплексов. Мы получаем большое количество запросов на реализацию более высокого сегмента в отельном бизнесе, в категории «пять звезд». В связи с этим очень важная веха в развитии компании — открытие собственного учебного центра для подготовки кадров, обучения сотрудников, подготовки команд для запуска новых объектов.

BG: Где находится учебный центр?

И. И.: Он будет базироваться в Москве в одном из наших объектов, как и центральный офис. До конца года мы планируем перевод штаб-квартиры YE'S из Петербурга в столицу.

BG: Сертификацию на пятизвездочный отель вы тоже будете проходить в столице?

И. И.: Наибольшую востребованность в данном продукте мы видим именно в Москве. До недавнего времени при строительстве подобных комплексов планировалось, что ими будут управлять международные сетевые компании. В связи с уходом зарубежных операторов потребность в качественном обслуживании и сопровождении объектов остается неудовлетворенной. У нас есть определенный опыт и навыки, с помощью которых мы намерены восполнить дефицит и продолжить развиваться в этой нише. ■