

нескольких лет собственник мини-отеля последовательно выкупает квартиры на этажах жилого здания, и, постепенно расширяясь, отель занимает весь подъезд», — рассказывает Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

Среди тенденций гостиничного рынка следует отметить расширение сетей мини-отелей и малых гостиниц, преимущественно находящихся под управлением российских предпринимателей. По данным на конец 2016 года, 16% всех мини-отелей Петербурга входит в определенную сеть, при этом не всегда собственник (как правило, индивидуальный предприниматель) является управляющим.

К сегменту малого отеля (номерной фонд от 16 до 50 номеров) в городе относится 174 объекта, позиционированных в категории «три-пять звезд», суммарный номерной фонд таких отелей достигает 19% от общего предложения качественного номерного фонда Санкт-Петербурга.

В городе действует 17 международных гостиничных операторов, под их управлением находится 31 гостиница категории «три-пять звезд» с суммарным номерным фондом 8438 номеров. На первом месте по номерному фонду в управлении на территории Петербурга находится The Rezidor Hotel Group, включающая бренды Radisson и Park Inn, на долю оператора приходится 33% от суммарного номерного фонда гостиниц, функционирующих под зарубежными брендами.

РОСТ НА ТРЕТЬ Санкт-Петербург возглавляет рейтинг наиболее посещаемых городов России. В 2015 году город принял 6,5 млн туристов. По итогам 2016 года, по данным комитета по туризму, ожидается 6,7–6,8 млн туристов.

Объем внутреннего туризма России, по данным Росстата, в 2015 году составил 50 млн поездок, по результатам 2016 года ожидается увеличение на 30% в сравнении с прошлым годом. По данным исследования TripBarometer 2016, прово-

димого компанией TripAdvisor, в 2015 году среднее число заграничных поездок российских граждан сократилось на 9%.

Всего в Петербурге по итогам 2016 года ожидается около 3 млн иностранных туристов. В структуре иностранного туристического потока произошло изменение — некоторое сокращение туристов из европейских стран компенсировалось существенным ростом туристов из стран Азиатско-Тихоокеанского региона. В рамках безвизового группового обмена в 2015 году в России побывали 540 тыс. туристов из КНР, из них около 300 тыс. — в Санкт-Петербурге. По итогам первого полугодия 2016 года, в Россию приехало на 43% больше граждан Китая в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Помимо выгодного курса валюты КНР по отношению к рублю, на рост туристического потока повлияли также отмена виз для групповых путешественников, государственные программы поддержки туризма, а также рост дохода жителей КНР. Согласно прогнозу в соответствии с отчетом компаний Boston Consulting Group и TripAdvisor, к 2030 году более половины мирового туристического потока будут составлять путешественники из Азиатско-Тихоокеанского региона.

Исходя из имеющихся данных, можно говорить о том, что гостиничный рынок Петербурга завершит год с существенным ростом доходности в сравнении с 2015 годом. По итогам июня, пикового месяца высокого сезона 2016 года, средняя месячная загрузка петербургских отелей составляла 81–85%, по итогам июля аналогичный показатель составлял 75–82%. По экспертному мнению крупнейших отельеров, гостиничный рынок Санкт-Петербурга в 2016 году показал рост средней цены и доходности на номер для всех сегментов.

ИНВЕСТОРЫ ПРОБУДИЛИСЬ «Стремительный прирост операционных показателей гостиниц Санкт-Петербурга в 2016 году пробудил интерес инвесторов к строительству новых объектов, а

крупнейшие международные сети — к подписанию контрактов на управление отелями», — отмечает Тамара Попова. В процессе строительства находятся гостиницы, для которых подписаны предварительные договоры на управление с международными гостиничными сетями, в том числе с ранее не присутствовавшими в Петербурге — Jumeirah, Elite World Hotels и Lotte Group. Ожидаемым является открытие второго отеля сети Hilton Worldwide в районе выставочного центра «Экспофорум». Всего до конца 2018 года, согласно предварительно заявленным девелоперами срокам, ожидается ввод в эксплуатацию гостиниц с номерным фондом 1876 номеров, однако возможен перенос сроков для ряда проектов, что не является исключением для гостиничного рынка Петербурга.

В течение года также возможна реализация отелей в формате мини-отеля и малого отеля, преимущественно в рамках реконструкции помещения или здания. Реализация данного формата отелей требует меньших временных затрат и занимает в среднем не более года. Стоит отметить, что на общее количество мини-отелей города в долгосрочной перспективе существенное влияние окажет возможность принятия законопроекта о запрете или ограничении размещения малых средств размещения в жилых домах.

Существенный рост количества иностранных туристов планируется в 2017–2018 годах, преимущественно на даты проведения Кубка Конфедераций по футболу и чемпионата мира по футболу.

По результатам успешного сезона 2016 года ряд отельеров заявляет о планах существенного повышения цен — рост стоимости номеров может составить до 30% в высокий сезон. Стоит отметить, что на выполнение операционных показателей отелей Петербурга в течение года существенно повлияли как рост внутреннего туризма, в основном связанный с сокращением количества поездок за пределы России, так и рост количества туристов

из Азиатско-Тихоокеанского региона. При этом к ценовому фактору чувствительны как внутренние туристы, так и туристы из КНР, которые в случае роста цен и не столь выгодного соотношения рубля к юаню могут переориентироваться на другие направления.

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга разработал программу развития гостиничной отрасли до 2021 года, предполагающую, что за ближайшие пять лет туристический поток возрастет до 7,3 млн человек, а уровень среднегодовой загрузки отелей увеличится с 61,5 до 63,5%. Программой предусмотрено несколько форм господдержки. Среди них перечислены существующие льготы и новые формы государственной поддержки. Существует уже действующая поправка к закону «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга» — порог инвестиций для присвоения гостиничным проектам статуса «стратегического» снижен в 2016 году с 15 до 1,5 млрд рублей, а землю под такие проекты можно получать целевым назначением с льготной арендной ставкой в 1,5% от кадастровой стоимости участка на период строительства.

В целом ситуацию на гостиничном рынке Петербурга можно охарактеризовать как позитивную — прирост туристического потока, государственная поддержка инвестиций в гостиничную сферу, формирование туристической инфраструктуры, комплексное продвижение туристического направления на государственном уровне — все это создает благоприятные предпосылки для инвестирования. Тем не менее ввиду высокой степени неопределенности в экономике и отсутствия возможности привлечения доступного кредитного финансирования многие инвесторы по-прежнему занимают выжидательную позицию, и, хотя ставка капитализации является высокой в сравнении с другими сегментами недвижимости, риски в данном секторе остаются традиционно высокими. ■

СИНХРОННОЕ КРЕСЛО

ДИЗАЙНЕРЫ НОВОГО МЕБЕЛЬНОГО САЛОНА NATUZZI НА МОСКОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ СОБРАЛИ ЭКСПОЗИЦИЮ ИЗ НОВИНОК МИЛАНСКОЙ ВЫСТАВКИ 2016 ГОДА, В ЧИСЛЕ КОТОРЫХ ПОСЛЕДНЯЯ ИННОВАЦИЯ БРЕНДА — КРЕСЛО-РЕКЛАЙНЕР RE-VIVE.

Это кресло для релаксации, представляющее знаменитый функциональный итальянский дизайн, движется практически синхронно с тем, кто в нем сидит. Оно изгибается, когда сидящий человек меняет положение тела, то есть каким-то непостижимым образом реагирует на движение. Все дело в технологии. Responsive Recline использует специальный механизм компенсации веса, который раскладывает кресло естественными движениями, соблюдая баланс. Механизм как бы инту-

итивно реагирует на каждое изменение позы, плавно переводя кресло из одной позиции в другую, то есть кресло-реклайнер раскладывается без какой бы то ни было внешней корректировки.

Мероприятие по случаю открытия нового бутика прошло под девизом «Оденьте свой дом, как одеваетесь сами». Программа вечера включала модный показ с участием брендов Etro, Cavalli, Bogner, розыгрыш подарков от партнеров и тысячу евро на покупку мебели Natuzzi. ■



КРЕСЛО-РЕКЛАЙНЕР RE-VIVE ОТ NATUZZI ОБЛАДАЕТ ОСОБЫМИ СВОЙСТВАМИ