

# Экономика региона

## Гости на будущее

В шесть раз выросли убытки гостиниц и предприятий общественного питания в Новосибирской области в первом полугодии 2020-го в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Пандемия COVID-19 оказала разрушительное действие на всю сферу услуг в регионе, заявляют бизнесмены. Поток посетителей гостиниц упал в разы, при этом себестоимость всех операционных процессов выросла. В конце июня отрасль начала слабое восстановление — в основном за счет индивидуальных гостей. Однако убытки колоссальны, и отыграть ситуацию к концу года получится далеко не у всех, считают эксперты.

### — тенденции —

В Новосибирской области в первом полугодии объем гостиничных услуг из-за снижения деловой активности, вызванной коронавирными ограничениями, сократился на 40% в сравнении с аналогичным периодом 2019-го (до 981,9 млн руб.), подсчитали аналитики инвестиционной компании «Финам». При этом, подчеркивают эксперты, в статистику попали «допандемийные» январь и февраль. Падение же в период с апреля по июль и вовсе превысило 60%. «В предыдущие годы динамика была умеренно позитивной, и сектор гостиничных услуг находился в довольно стабильном состоянии. Он прирастал, но весьма невысокими темпами», — отметил эксперт ГК «Финам» Алексей Корнев. Открытий новых брендовых гостиничных объектов в 2020 году в Новосибирской области не было и не заявлено.

Согласно данным Новосибирскстата, предоставленным «Ъ — Экономика региона», убыток гостиниц и предприятий общественного питания в Новосибирской области в первом полугодии 2020-го в сравнении с аналогичным периодом прошлого года вырос в шесть раз — до 420 млн руб. Доля убыточных компаний увеличилась с 54,6% в 2019 году до 81,8% в 2020-м.

Участники рынка говорят о разрушительном воздействии COVID-19 на всю сферу услуг: «Отель Doubletree by Hilton Novosibirsk не стал исключением. В период наиболее критических месяцев ограничений отель по сравнению с предшествующим аналогичным периодом годом ранее катастрофически терял в загрузке и показателях среднего тарифа (ADR)», — рассказал генеральный менеджер работающего в регионе с 2010 года отеля Сергей Киселев, не уточняя размер убытков, понесенных в период первой волны пандемии.

Инвестиционная окупаемость «Миротеля», открытие которого в Новосибирске состоялось в 2017 году, из-за пандемии увеличилась примерно на год, возможно, на полтора (с учетом долгосрочных прогнозов), сообщил «Ъ — Экономика региона» генеральный менеджер отеля Михаил Швецов. «Ущерб можно зафиксировать только в недополученной прибыли и понесенных затратах на ликвидацию проблем. В целом, ущерб можно оценить более чем в 30 млн руб. Эти цифры сильно скажутся на будущей инвестиционной привлекательности гостиничной

сферы», — прокомментировал генменеджер.

Падение выручки в отрасли отмечают все регионы. В Красноярском крае объем оказанных гостиничных услуг за первые шесть месяцев упал на 54,5% (до 498,5 млн руб.), в Республике Алтай — на 42,3% (до 145 млн руб.), а в Алтайском крае — на 30,2% (до 347 млн руб.).

Восстановление, начавшееся в августе 2020 года, идет различными темпами. «Алтай, который славится своими красотами и крайне популярен у туристов, может надеяться на более-менее быстрое восстановление спроса на гостиничные услуги именно за счет внутреннего туризма в сентябре и октябре текущего года. А вот Новосибирская область, где значительная доля туризма приходилась и приходится на туризм деловой, скорее всего, покажет по итогам года сокращение в 40–45% из-за того, что многие компании перешли на удаленный режим работы, и количество командированных в городе резко снизилось», — считает Алексей Корнев.

### Цена или качество?

Возобновление гостиничной сферы пока еще очень слабое — в основном за счет индивидуальных гостей. Так, глубина бронирований в Новосибирской области сократилась с двух недель до двух-трех дней. Для полного возобновления отрасли от последствий пандемии в регионе понадобится еще два-три года.

Вместе с тем точку безубыточности пройдут не все отели, многие из участников рынка отыграть ситуацию к концу года не смогут, заявляют игроки отрасли. Причина тому — рост себестоимости в условиях снижения цен на гостиничные услуги. Большинство отелей, следуя за рынком и клиентом, продает номера на уровне прошлого года. «В этом году мы, возможно, сможем покрыть убыток, но надо понимать, что экономика отелей поменялась. Каждый день перед нами стоит дилемма: убрать какой-то дополнительный сервис или сохранить качество. Знаю, что некоторые отели убрали халаты и комплиментарную воду из номеров», — рассказал Михаил Швецов.

Комплекс реализованных противозидеологических мер привел к удорожанию себестоимости всех операционных процессов и базовых услуг по причине увеличения затрат в человеко-часах, а также использования дополнительных расходных материалов, объяснил Сергей Киселев.



Падение выручки в отрасли гостиничных услуг отмечают все регионы Сибири

В ближайшие годы гибкое ценообразование станет основным инструментом для привлечения посетителей, отмечает руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Яна Уханова. «Многие отели уже ввели акции, пересмотрели свои UPS (unique selling point — уникальное торговое предложение)», — рассказала эксперт.

Полное же восстановление средних тарифов в гостиницах до докризисного уровня, по словам Сергея Киселева, не стоит ожидать в ближайших два с половиной года. «Основным драйвером возобновления активности будет служить внутренний спрос, так как Новосибирск развивается как крупный логистический узел и деловой центр Сибири», — отмечает руководитель проектов направления «Финансовый консалтинг» группы компаний SRG Павел Гавриков.

Также заметным драйвером роста спроса на гостиничные услуги

в туристическом секторе послужит возобновление постоянного авиаобщения между Россией и Китаем, который генерирует основной поток туристов в регион, добавляет аналитик.

«Данные Росстата не отражают реальную картину происходящего на рынке HoReCa. Убытки, действительно, колоссальные. Отыграть эти убытки получается далеко не у всех и не во всех регионах. С момента снятия ограничений хорошо себя почувствовали гостиницы в Санкт-Петербурге, конечно, Краснодарском крае и в Крыму. В остальных регионах процесс восстановления идет очень медленно. В первую очередь сказывается закрытие границ, снижение турпотока, деловой активности. Часть игроков уже ушла с рынка или будет уходить из-за невозможности вести бизнес в таких условиях. Остаются те, у которых есть «запас прочности» в виде собственных помещений или принадлежащих сетевым проектам, крупным сетям», — прокомментировал заместитель ди-

ректора Института гостеприимства университета «Синергия» Георгий Ташкер.

### Под брендом индивидуальности

По данным официальной статистики, в Новосибирской области на 1 января 2020 года функционировало 339 коллективных средств размещения, включая 201 гостиницу и аналогичные средства размещения. «Все объекты под управлением крупнейших сетей сосредоточены в административном центре региона — Новосибирске. Брендованное предложение представлено семью объектами, что включает международные — «Azimut отель Сибирь», «Domina Novosibirsk», «Doubletree by Hilton Hotel Novosibirsk», «Novosibirsk Marriott Hotel», «Park Inn by Radisson Novosibirsk», «Ramada Hotel & Suites by Wyndham Novosibirsk Zhukovka» — и российские — «Маринск парк отель» — сети», — сообщила старший консультант направления индустрии гостеприимства CBRE Анна Тертычная.

Эти же гостиницы являются наиболее крупными в регионе по объему выручки и их доле на рынке, отметили в JLL.

Однако эксперты рынка гостиничных услуг считают, что в будущем вырастет популярность индивидуальных вариантов размещения и альтернативного жилья. На текущий момент существенно возросло количество запросов на типы размещения, подразумевающие индивидуальные проживание или небольшое количество соседней: дома, коттеджи, базы отдыха и квартиры. Среди гостиниц будут выигрывать эксклюзивные отели или отели с более низкой плотностью гостей, прогнозирует Павел Гавриков.

Пандемия вынудит отельеров быстрее переходить к цифровизации: «Появится новая категория клиентов, предъявляющих к обслуживанию особые требования. Безопасность становится основным требованием, а обеспечивать ее будут за счет внедрения цифровых технологий», — считает эксперт.

Лолита Белова

## Отложенное строительство

### — конъюнктура —

«Однозначно, за 2020 и 2021 годы количество компаний-застройщиков будет сокращаться. Уже сейчас есть объекты-долгострой, которые даже на завершающих этапах не могут определить сроки сдачи объекта или не смогут их закончить совсем. Даже в формате эскроу-счетов работать смогут далеко не все застройщики, которые рассчитывали продолжить бизнес в этом финансовом инструменте», — рассуждает начальник отдела маркетинга микрорайона «Дивногорский» Евгения Марченко.

Массовые задержки сроков сдачи вызывает и рейтинг застройщиков Новосибирской области по объему текущего строительства, опубликованный Единым ресурсом застройщиков. Всего из первой двадцатки застройщиков вовремя сдают объекты только семь. Аналитики рынка ожидают, что передел рынка произойдет в начале следующего года.

### Исключительный выбор

Среди новых построек наибольший объем предложения приходится на малогабаритные (однокомнатные квартиры) и среднегабаритные (двухкомнатные и трехкомнатные квартиры) объекты, количество которых продолжает расти на рынке. «Так, в годовом выражении (второй квартал 2019 года ко второму кварталу 2020-го) предложение

однокомнатных квартир увеличилось на 46%, двухкомнатных — на 54%, а трехкомнатных — на 32%. Вероятно, такая ситуация сложилась в результате достаточно устойчивых предпочтений новосибирцев», — сообщили представители «Авито Недвижимость».

По данным «Авито Недвижимость», в августе 2020 года средняя стоимость квадратного метра жилья в Новосибирске составляла 67,7 тыс. руб. Самая дорогая недвижимость представлена в Центральном районе неподалеку от станций метро «Площадь Ленина» (93,4 тыс. руб.), «Маршала Покрышкина» (93,2 тыс. руб.), а также в Октябрьском районе вблизи станции метро «Октябрьская» (91,1 тыс. руб.).

### Лакомый кусочек

Если говорить о Новосибирской области, то к наиболее перспективным можно отнести Новосибирский, Коченевский и Мошковский районы. «Например, на территории Новосибирского района к реализации представлено 13 жилых комплексов со сроками сдачи в 2020–2023 годах. В Коченевском и Мошковском районах предложение формируется за счет комплексов малоэтажной застройки», — рассказала Ирина Евдокимова.

Центральная часть Новосибирска остается наиболее популярной и для покупателей недвижимости, и для застройщиков, но свободных территорий под застройку остается все меньше. Строительные компании стали обращать внимание на реновацию. По словам

Алексея Колмакова, в Новосибирске сформировано более 100 территорий, общая площадь которых составляет более 300 га, где предусмотрено комплексное развитие. Часть из них приходится на аварийные и подлежащие сносу многоквартирные дома. «Наибольшее количество договоров о развитии застроенных территорий заключено в Октябрьском, Завельдовском и Ленинском районах города Новосибирска», — добавил спикер.

Однако новая тенденция, возникающая с началом пандемии, — переход большого числа людей на удаленную работу — может привести к росту спроса на объекты в отдаленных районах Новосибирска с хорошей экологией. «Некоторые компании поймали этот тренд и начали продавать на первых этажах жилых домов коммерческие помещения с мелкой нарезкой, которые подходят для организации коворкингов и рабочих кабинетов», — рассказал Сергей Николаев.

Остается актуальной и проблема точечной застройки. По словам Евгения Марченко, она будет сохраняться ровно до тех пор, пока будут находиться участки под возведение подобных зданий, когда во дворах уже существующих микрорайонов или вдоль дороги будут обнаруживаться участки земли, которые по самой нижней границе будут подходить под строительные нормы. «Далеко не все готовы осваивать большие земельные участки под комплексную застройку. И чаще всего это связано с тем, что развитие

сопутствующей инфраструктуры и дорог в нашем регионе по-прежнему оставляет желать лучшего», — прокомментировала она. При этом человек зачастую покупает не просто квадратные метры — он покупает среду обитания. Для него важно, какой у него будет двор, соседи, где он сможет поставить машину, какие магазины рядом с его домом.

И эти потребности можно удовлетворить как в эконом-сегменте, так и в премиуме. Но отсутствие единой концепции застройки города Новосибирска, к сожалению, будет и дальше позволять реализовывать проекты, зачастую негармонично вписывающиеся в существующую жилую среду.

Маргарита Решетинская

### ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ–АВГУСТЕ 2020 Г., ТЫС. КВ. М

