

ОТЕЛИ ВКЛЮЧАЮТ В ПРОГРАММУ

ВОДУШЕВЛЕННЫЕ ПРОШЛОГОДНИМИ РЕКОРДАМИ ПО ЗАГРУЗКЕ ОТЕЛЕЙ ДЕВЕЛОПЕРЫ ГОРОДА СТАЛИ АКТИВНО ОТКРЫВАТЬ НОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ. ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ПРИ ЭТОМ В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПЫТАЮТСЯ ПРИНИМАТЬ БОЛЕЕ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ФОРМИРОВАНИИ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОСТЕПРИИМСТВА. ДЕНИС КОЖИН

Прошлый год для отелей Петербурга был одним из самых удачных: загрузка росла, ослабевший рубль привлек в город новых зарубежных туристов. Девелоперы, воодушевившись этим обстоятельством, стали открывать новые объекты размещения.

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, рассказала, что качественный номерной фонд Санкт-Петербурга за первые три квартала 2017 года пополнился 389 номерами — «Hilton St. Petersburg Экспофорум» и Lotte начали принимать гостей. До конца года ввод нового брендированного номерного фонда в городе не запланирован.

«На рынке качественных отелей Петербурга в третьем квартале усилилось падение загрузки на фоне дальнейшего наращивания цены размещения. По итогам января-сентября в среднем по рынку загрузка сократилась до уровня 2015 года и составила 58,8%, при этом средний тариф вырос почти на 15%, до рекордных 6 тыс. рублей, что привело к прибавке в 9% в RevPAR. Доходность на номер в среднем по рынку превысила 3,8 тыс. рублей, а в лидеры по динамике показателя вышел средний сегмент, где RevPAR вырос почти на 12,7% благодаря росту тарифа на 17%. «Отстающим» сегментом по динамике доходности является люксовый, который тем не менее нарастил показатель на 6,6% за счет увеличения тарифа почти на 17% при падении загрузки на 5,5 п. п. (до 57,7%)», — говорит госпожа Веллер.

Иван Починчиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, подсчитал, что показатель ADR (средний тариф на номер) в среднем по рынку составил 7,5 тыс. рублей. Для гостиниц категории «пять звезд» средний тариф находится на уровне 12,3 тыс. рублей, для четырехзвездочных гостиниц — 7,3 тыс. рублей, в сегменте гостиниц категории «три звезды» — 3,9 тыс. рублей.

Мария Онучина, директор департамента управления объектами Vesar Asset Management Group, добавляет, что в третьем квартале стоимость проживания увеличилась на 10–15% по сравнению с отчетным периодом прошлого года. «В Петербурге не так много международных операторов, при этом мы наблюдаем тенденцию повышения уровня качества работы местных отельеров. Компании используют новые стратегии в управлении и продажах. Рынок Петербурга достаточно консервативен, но уже можно наблюдать постепенный переход к тенденции сокращения площадей для личного размещения и увеличения общих пространств», — говорит она.

«Основные игроки сегмента гостиничной недвижимости готовятся к чемпионату мира по футболу 2018 года, в связи с этим открываются новые отели, сети расширяют свое присутствие, кто-то реновирует свои объекты. Основной при-



КАЧЕСТВЕННЫЙ НОМЕРНОЙ ФОНД САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ КВАРТАЛА 2017 ГОДА ПОПОЛНИЛСЯ 389 НОМЕРАМИ: «HILTON ST. PETERSBURG ЭКСПОФОРУМ» И LOTTE НАЧАЛИ ПРИНИМАТЬ ГОСТЕЙ

рост номерного фонда происходит за счет отелей категории «три-четыре звезды». Из последних примеров реновации — началась комплексная реновация отеля «Санкт-Петербург» на Пироговской набережной, 5/2. 240 номеров уже переоборудовано, начал работу панорамный ресторан LaVue, также владелец к чемпионату откроет спа-центр и отремонтирует еще 150 номеров», — рассказал господин Починчиков.

ВОЗГЛАВИТЬ ПРОЦЕСС Власти Петербурга стараются управлять процессом развития отелей. Весной этого года правительство Петербурга приняло распоряжение № 23-рп «О мерах развития гостиничной отрасли в Санкт-Петербурге» (от 23.04.2017).

Программа разработана совместно с комитетом по инвестициям и комитетом по развитию туризма на 2017–2021 годы. Она была создана для развития приоритетных сегментов гостиничной отрасли — трехзвездочных гостиниц, хостелов и гостиниц на базе плавучих сооружений.

«Результаты программы будут отражены в конкретных показателях — это количество гостиниц, прошедших обязательную классификацию, уровень их загрузки, туристический поток, число инвестиционных проектов», — сообщила председатель комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк. Так, показатель «количество гостиниц, прошедших обязательную классификацию» в 2017 году должен составлять — 730, в 2021 — 750, из них трехзвездочные в 2017 году — 168, в 2021 году — 176, хостелы в 2017 году — 118, в 2021 году — 124. Уровень среднегодовой загрузки гостиниц в 2017 году должен составлять 61,5%, в 2021 году — 63,5%.

Государственная поддержка будет осуществляться в формах предоставления инвесторам налоговых льгот, земельных

участков, находящихся в собственности города в аренду без проведения торгов, а также в виде рассрочки по арендной плате за участок и сопровождения реализуемых в Санкт-Петербурге проектов.

Смольный предложил инвесторам использовать механизм концессионного соглашения при реконструкции исторических зданий в центре города для создания гостиничной инфраструктуры. По словам Ирины Бабюк, такое соглашение может быть заключено на срок от 10 до 49 лет и при необходимости продлено, при этом оно имеет ряд преимуществ как для города, так и для инвестора. Для Петербурга выгода очевидна: здание остается в собственности города на протяжении всего действия соглашения, его функциональное назначение не меняется, а вся реконструкция проводится полностью за счет инвестора. Также при эксплуатации объекта в бюджет Петербурга будут регулярно поступать концессионные платежи.

Обещают городские власти выгоду и для инвесторов: последние уменьшают затраты на начальном этапе реализации проекта, так как им не нужно предоставлять инвестиционный платеж. Неоспоримый плюс и в том, что значительный срок концессии дает возможность привлечь долгосрочное финансирование в проект. Одним из вариантов заключения концессии является частная инициатива со стороны инвестора. Но если появится несколько компаний-интересантов, то будут проводиться торги, заверяют в Смольном.

ПЕРВЫЙ КОНКУРС В октябре комитет по инвестициям в Санкт-Петербурге объявил открытый конкурс на право заключения концессионного соглашения по созданию объекта гостиничной инфраструктуры в Василеостровском районе, соответствующая информация размещена на сайте torgi.gov.ru. После реконструкции гостиница будет претендовать на получение ка-

тегории «три звезды», ее номерной фонд составит не менее 100 номеров.

«Это первый в Петербурге инвестиционный проект в сфере развития гостиничной инфраструктуры, который будет реализован на основе концессионного соглашения. Данная практика будет выгодна как для инвестора, который получит право управления гостиницей в одном из самых посещаемых туристами районов, так и для города, ведь по истечении срока действия соглашения, которое составляет 43 года, объект сохранится в собственности концедента», — рассказала председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

Победителю конкурса потребуется разработать проектную документацию, включая прохождение государственной историко-культурной экспертизы, осуществить реконструкцию объекта, а также обеспечить его дальнейшую эксплуатацию в целях осуществления комплексного туристического обслуживания. Для реализации проекта концессионер обязан будет привлечь не менее 470,3 млн рублей (не более 671,8 млн рублей). При этом планируется, что концессионная плата в бюджет Санкт-Петербурга, которая является критерием конкурса, должна будет составлять не менее 2 млн рублей в год.

Прием заявок на участие в конкурсе будет проходить с 16 октября до 28 ноября 2017 года. Согласно разработанному плану-графику конкурсных процедур, соглашение будет подписано в мае-июне 2018 года.

Соответствующая инициатива заключения концессионного соглашения по созданию гостиницы в Василеостровском районе на месте бесхозного объекта культурного наследия по адресу Средний пр. В.О., 40, была одобрена 2 октября на заседании членов правительства Санкт-Петербурга. Следует отметить, что решение о возможности заключения концессионного соглашения было принято в связи с направлением частной концессионной инициативы — с предложением в апреле выступило ООО «Центр АТР-Сайгон». После опубликования комитетом по инвестициям предложения компании свои заявки о готовности к участию в конкурсе на заключение концессионного соглашения направили еще две компании: ООО «Рюрик 4» и ЗАО «Ренессанс» (документация последней организации признана не соответствующей установленным требованиям).

В регионе считают, что реализация проекта позволит насытить такой сегмент гостиничного рынка города, как гостиницы эконом-класса, будет способствовать повышению качества оказываемых туристических услуг, улучшению имиджа Петербурга посредством развития туристической отрасли и оказания благотворного влияния на облик города. В конце августа Смольный уже готов предоставить частным компаниям пять подобных объектов для создания гостиниц. ■