

РЫНОК НАКАНУНЕ ДРОБЛЕНИЯ

МИНУВШЕЙ ОСЕНЬЮ ПРОИЗОШЛИ ДВА ВАЖНЫХ ДЛЯ ТУРИСТИЧЕСКОГО РЫНКА ПЕТЕРБУРГА СОБЫТИЯ: ВСТУПИЛ В СИЛУ ТАК НАЗЫВАЕМЫЙ ЗАКОН О ЗАПРЕТЕ ХОСТЕЛОВ, СТИМУЛИРОВАВШИЙ ДРОБЛЕНИЕ МЕСТНОГО РЫНКА МАЛЫХ СРЕДСТВ РАЗМЕЩЕНИЯ, И НАЧАЛАСЬ ВЫДАЧА ЭЛЕКТРОННЫХ ВИЗ. КАК ЭТИ ИЗМЕНЕНИЯ ПОВЛИЯЮТ НА ТУРПОТОК ГОРОДА В СВЕТЕ ПРЕДСТОЯЩИХ НОВОГОДНИХ ПРАЗДНИКОВ, РАЗБИРАЛАСЬ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE КСЕНИЯ ПОТАПОВА.

Вступивший в силу закон № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 ЖК РФ» запрещает использовать жилые помещения многоквартирных домов (МКД) в целях оказания гостиничных услуг. В первую очередь эти изменения коснулись именно малых средств размещения. Ведь, например, размещение хостела в обычной квартире позволяло без проблем открыть его в центре города, притом обеспечив постояльцам довольно комфортное и недорогое проживание.

Новый закон ввел жесткие требования для подобных помещений. Для начала они должны быть переведены в статус нежилых, что автоматически подразумевает расположение на первом этаже дома или исключительно над нежилыми помещениями. «Кроме того, владельцу необходимо организовать отдельный вход. Помещение также должно иметь хорошую звукоизоляцию, находиться под охраной и иметь систему противопожарного оповещения», — отмечает Павел Сигал, первый вице-президент Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России». Эксперты проанализировали ситуацию, сложившуюся на гостиничном рынке Петербурга в результате первого месяца действия нового закона.

ПО ГОРЯЧИМ СЛЕДАМ Павел Сигал обращает внимание на то, что на каждом городе это нововведение отразилось по-своему. В Москве, например, число отелей увеличилось, а петербургские ряды хостелов поредели. «По данным 2ГИС на 1 октября, в Северной столице насчитывалось порядка 400 таких средств размещения, а уже 1 ноября их было 363. По моим подсчетам, непосредственно в жилых домах сейчас работают около 260 хостелов, месяцем ранее их было 290. Это обусловлено тем, что в Петербурге по сравнению с другими городами гораздо меньше помещений, где можно законно разместить хостел, поэтому владельцы таких объектов не успели реформировать свой бизнес или переехать в другое место», — поясняет Кирилл Иртюга, генеральный директор УК «РосинвестОтель».

Алена Енова, руководитель «Лиги малых отелей, хостелов и туристического жилья» по Северо-Западному федеральному округу, отельер и совладелец управляющей компании Hotel Kit, отмечает, что в целом сейчас рынок разделился на три части. Раньше было две стороны: ночлежки-бордели и легальные средства размещения, которые имели право размещаться и в жилом, и в нежилом фонде. Сейчас вчерашние легальные хостелы в жилом фонде оказались вне правового поля, несмотря на то, что среди них есть проекты, являющиеся лучшими в мире.



РЯД ЭКСПЕРТОВ ПРОГНОЗИРУЮТ НЕ ПРОСТО СОКРАЩЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА КАЧЕСТВЕННЫХ БЮДЖЕТНЫХ МЕСТ РАЗМЕЩЕНИЯ, НО И ПОДЪЕМ ОБЩЕГО УРОВНЯ ЦЕН НА ГОСТИНИЧНОМ РЫНКЕ

«При этом почти все легальные средства размещения в жилом фонде закрылись. В них либо просто живут собственники, либо помещение теперь используют под размещение обучающих курсов или офисов, либо предприниматели занялись новым бизнесом, а именно сдачей квартир в краткосрочную или длительную аренду по договору найма. Малый процент хостелов работает вне закона. Причем и они вне правового поля оказались просто потому, что каждое второе здание в городе — памятник архитектуры. КГИОП априори не даст им согласование на отдельный вход, тем более на втором или третьем этаже», — поясняет эксперт.

КТО ВЫИГРАЛ? Безусловно, среди первых в категории выигравших от закрытия хостелов в жилых помещениях видятся их недавние соседи — жильцы тех самых МКД. Но это утверждение оказалось спорным.

«Легальные объекты следили за инфраструктурой в своем доме, поскольку им были важны клиенты и их отзывы. Чистота подъезда, небитые окна, свет в парадной и ремонт — все делалось за счет предпринимателей. Многие соседи хостелов и отелей в многоквартирном доме даже приходили к тем, кто находился в жилом фонде, и спрашивали: „Что нам подписать, чтобы

вы остались?“ А знакомые предприниматели столкнулись с ситуацией, когда соседи, „праздновавшие“ закрытие одного легального хостела, стали просить их вернуться. Выяснилось, что собственник теперь пустующего помещения сдал его под бордель. А такой объект не только менее приятен (притом что предыдущие арендаторы не только не шумели и не мусорили, но даже цветы поливали на окнах), но и повлиять на него сложнее», — поясняет Алена Енова.

Нет однозначной оценки, выиграли ли в результате законодательных нововведений и конкуренты хостелов. «У закона есть разные последствия. Так, на рынке был представлен целый ряд хороших легальных отелей, которые спокойно работали в своей нише и не занимались демпингом. С ними конкурировать легче, чем с теневыми, потому что у последних нет необходимости соблюдать все требования сертификации. Было бы лучше, если бы решение законодателей усилило регламентацию на уже существующем рынке, а не запрещало работу отдельных его игроков», — считает Марина Сторожева, директор по продажам комплекса апартаментов VALO.

И, наконец, туристы. Ряд экспертов прогнозируют не просто сокращение количества качественных бюджетных мест

размещения, но и подъем общего уровня цен на гостиничном рынке.

По данным сервиса онлайн-бронирования отелей Ostrovok.ru, в среднем на долю хостелов приходится около 20% бронирований в Санкт-Петербурге с января по октябрь 2019 года, еще 20% приходится на бронирования в отелях категории «три звезды», еще 20% — на бронирования в небольших отелях без звездности и мини-отелях, 10% — бронирования в отелях категории «четыре звезды», 10% — апартаменты, 4% — отели категории «две звезды», 3% — пятизвездные отели.

При этом средняя стоимость ночи в хостеле составляет 1 тыс. рублей, в мини-отелях — 2 тыс. рублей, в отелях категории «две звезды» — 1,9 тыс. рублей, «три звезды» — 3,6 тыс. рублей, «четыре звезды» — 5,9 тыс. рублей, «пять звезд» — 10 тыс. рублей.

Кирилл Иртюга считает, что еще рано говорить о проседании бюджетного сегмента: оставшиеся хостелы вполне могут закрыть текущий спрос со стороны постояльцев. Но не все эксперты настроены оптимистично. «Бюджетных и качественных мест размещения в нашем городе, увы, было недостаточно еще до принятия „закона о хостелах“. После закрытия хостелов и мини-отелей предложение снизилось, а спрос продолжает расти.