



## Новости гостинично-туристского рынка

Дайджест сообщений СМИ № 0703-2021

С 19 по 31 июля 2021 года

### **1. Государственное регулирование туристско-гостиничной отрасли и вопросы классификации гостиниц**

Минэкономразвития не одобрило новый закон о гостевых домах

В Сочи ввели жесткие ограничения для частных домов и коммерческой недвижимости

Ростуризм будет мониторить СМИ и соцсети на предмет жалоб туристов

### **2. Анализ и события региональных туристско-гостиничных рынков РФ**

#### ***Реанимация туризма.***

CBRE: загрузка отелей Москвы в 1 половине 2021 года составила 58%

Наталья Сергунина: В Москве запущен новый туристический портал

Туристы снова начали бронировать отели Санкт-Петербурга в последний момент

СберИндекс: траты на гостиницы в России выросли на 42%

Цены в пятизвездочных отелях Сочи в пандемию выросли почти вдвое с 2019 года

На курортах Кубани работает мониторинг заселения в отели

### **3. Юридический практикум и происшествия, связанные с безопасностью гостиниц**

Как бороться отельерам с воровством персонала в гостинице?

Владельца гостиницы Ramada Plaza признали банкротом в Воронеже

В Альметьевске из горящей гостиницы эвакуировали 35 детей, прибывших на соревнования

Стали известны подробности эвакуации российских туристов из отелей Турции: уже 16 пострадавших

### **4. Новости зарубежного гостинично-туристского рынка**

В Турции туристы 20 отелей провели ночь на пляже вместо своих номеров

В популярном турецком отеле «все включено» нашли склад с поддельным алкоголем

Российская инспекция пошла по отелям Хургады

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

## **5. Интересное и полезное для отельера**

**Насыщения рынка апартаментов в ближайшие несколько лет не случится**

**Рынок апартаментов далек от насыщения**

Если у сообщения имеется значок \* ): - приводимые в сообщении СМИ или персональном интервью фактические и аналитические данные и прогнозы могут содержать информацию, не подкрепленную реальными показателями гостиничного рынка, либо основанную только на отдельных сегментах рынка.

## **1. Государственное регулирование туристско-гостиничной отрасли и вопросы классификации гостиниц**

### **Минэкономразвития не одобрило новый закон о гостевых домах**

Министерство экономического развития подготовило отрицательное заключение на законопроект о регулировании гостевых домов. Об этом 23 июля сообщает «Коммерсант» со ссылкой на документ.

По мнению юристов министерства, предложенная версия вводит избыточные запреты и ограничения, что приведет к необоснованным расходам бизнеса. При этом выгодоприобретателями нынешней версии законопроекта станут крупные гостиницы, построенные на землях ИЖС, а большинство гостевых домов так и останутся в серой зоне.

По данным Ростуризма, в России сейчас более 16 тысяч гостевых домов, которые расположены в основном в курортных зонах. Регулятор предложил ввести для этой категории средств размещения обязательную классификацию, как и для отелей.

Министерство экономического развития такой подход не устроил, так как это применяет к гостевым домам правила, аналогичные гостиницам, включая требования пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности. При этом небольшие гостевые дома не в состоянии выполнить весь массив требований, а сотрудники Роспотребнадзора и других ведомств лишены доступа в гостевые дома из-за конституционного права на неприкосновенность жилища. Об избыточности требований классификации ранее заявляли и отельеры, которые вместо категории 3\* были вынуждены получить категорию «без звезд», так как первое слишком затратно.

В Ростуризме сообщили, что законопроект сейчас дорабатывается с учетом позиции Минэкономразвития, повторно внести его на рассмотрение в правительство планируется до конца лета.

По словам главы ЮА «Персона Грата» Георгия Мохова, отрицательное заключение Минэкономразвития — довольно частое явление, так как ведомство против введения любого нового регулирования, которое усложняет жизнь предпринимателей.

В результате этого законопроект может лишиться механизма классификации, ограничившись реестром гостевых домов.

«Но даже простого реестра уже будет достаточно. Все гостевые дома на виду, и на карандаше у местных властей, у которых пока нет юридического инструментария для выведения их из серой зоны. Как только он появится, проблем с легализацией не возникнет. Главная задача этого закона — обеспечить безопасность и качество проживания туристов в гостевых домах, но сейчас этому мешают противоречия с другими законами, в частности, с жилищным кодексом. Без урегулирования этого вопроса дальнейшее развитие этого процесса невозможно», — считает Мохов.

Юрист добавил, что даже в нынешнем виде этот законопроект не решает проблему в целом, так как в поле его регулирования не входят сдача квартир и апартаментов внаем. Но может стать основой для дальнейшего регулирования этой сферы, если его дополнят соответствующими положениями. Кстати, эти пробелы устранены в разработанном «Опорой России» законе «О туристическом жилье», который в свое время поддержало Минэкономразвития, но пока не дает ход Ростуризм.

Напомним, весь сегмент средств размещения, расположенных в жилом фонде, потерял возможность работать легально после так называемого закона Хованской, который запретил оказание гостиничных услуг в жилом фонде. Больше всего это не

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

устраивает представителей легального отельного бизнеса, которые считают сдачу квартир внаем недобросовестной конкуренцией. Премьер-министр РФ Михаил Мишустин поручил до 1 июля этого года представить свои предложения по решению этой проблемы Ростуризму, Роспотребнадзору, Минэкономразвития и Минфину.

[https://profi.travel/news/51712/details?utm\\_source=profi\\_travel&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailynewsletter\\_17032\\_240721](https://profi.travel/news/51712/details?utm_source=profi_travel&utm_medium=email&utm_campaign=dailynewsletter_17032_240721)

### **В Сочи ввели жесткие ограничения для частных домов и коммерческой недвижимости**

28 июля 2021 г., состоялась очередная сессия Городского Собрания Сочи

Согласно принятому решению на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края запрещено строительство объектов жилого назначения — за исключением случаев строительства индивидуальных жилых домов, объектов, возводимых в целях восстановления прав обманутых дольщиков, исполнения ранее заключенных договоров комплексного и устойчивого развития территории, а также объектов, финансируемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджетов. Об этом рассказали в пресс-службе Горсобрания.

Кроме того, на территории города Сочи строительство нежилых объектов площадью от 1 000 кв. м будет возможно только в рамках договоров о комплексном развитии территории, в которых обязательно будет предусматриваться создание сопутствующей социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры и благоустройство прилегающей территории.

Также новые требования касаются и земельных участков, расположенных под гостиницами, так как минимальный размер земельных участков для строительства гостиниц будет составлять не менее 10 тысяч квадратных метров.

Кроме того, депутаты приняли решение ограничить максимальную площадь индивидуальных жилых и садовых домов в 300 квадратных метров, а их высоту — в 12 метров.

Предельные размеры земельных участков составили:

для индивидуального жилищного строительства — от 400 до 1000 кв. м;

для блокированной жилой застройки — от 100 до 300 кв. м за каждым домом;

для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) — от 650 до 1200 кв. м;

для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, — не менее 10000 кв. м.

[https://gazetabiznes.ru/v-sochi-vveli-zhestkie-ogranicheniya-dlya-chastnykh-domov-i-kommercheskojj-vedvizhimosti/?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D](https://gazetabiznes.ru/v-sochi-vveli-zhestkie-ogranicheniya-dlya-chastnykh-domov-i-kommercheskojj-vedvizhimosti/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D)

### **Ростуризм будет мониторить СМИ и соцсети на предмет жалоб туристов**

Ростуризм будет мониторить СМИ и соцсети на предмет жалоб туристов на качество гостиничных услуг, число которых в этом году увеличилось. Для этого в ведомстве создали специальную комиссию, сообщает 26 июля пресс-служба регулятора.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.  
Фокус – Москва и столичный регион*

Эта комиссия также будет отслеживать обращения туристов на горячие линии Ростуризма и ОНФ, а также специально запущенный проект туризмконтроль.рф. На данный момент больше всего жалоб ожидаемо касается качества сервиса и услуг, а также недобросовестного поведения игроков рынка в части формирования цен.

По словам главы Ростуризма Зарины Догузовой, в последнее время участились сообщения отдыхающих и о грубом, пренебрежительном отношении к гостям курортов. «Хочу сказать, что мы не оставим ни один такой случай без внимания, будем жестко реагировать. Уважительное и гостеприимное отношение к каждому гостю должно быть безусловным приоритетом отрасли. Наша главная задача в этом летнем сезоне — чтобы туристы получали адекватное качество услуг за свои деньги. И чтобы в целом права туристов соблюдались», — подчеркнула руководитель ведомства.

В этом процессе активное участие принимают регионы. Напомним, в июне при содействии властей Краснодарского края был закрыт мини-отель в Анапе, хозяйка которого нагрубилась постояльцам. Это произошло после того, как в сети появилось видео инцидента. По словам врио министра курортов Кубани Марии Золотухиной, за неделю горячая линия министерства принимает более 4 тысяч обращений.

Ростуризм также принимает обращения по поводу ухудшения качества сервиса и несоответствия отеля заявленной классификации. В частности, туристы могут пожаловаться на отсутствие круглосуточной работы ресепшен и ежедневной уборки или нечастую смену постельного белья и полотенец, обязательные даже в отелях без звезд. Проверки этих фактов будут проводить специальные аккредитованные организации, за нарушение гостиницам грозит лишение классификации. За половину лета Ростуризм отработал десятки таких случаев, но классификации пока никого не лишили — бизнес оперативно устраняет недоработки.

Кроме того, пожаловаться можно на повышение стоимости номера, одностороннюю отмену брони и попытки перепродать номера дороже. Параллельно с этим ФАС разрабатывает меры по недопущению завышения цен на туристическом рынке.

[https://profi.travel/news/51734/details?utm\\_source=profi\\_travel&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailynewsletter\\_17063\\_270721](https://profi.travel/news/51734/details?utm_source=profi_travel&utm_medium=email&utm_campaign=dailynewsletter_17063_270721)

## **2. Анализ и события региональных туристско-гостиничных рынков РФ**

### **Реанимация туризма.**

**CBRE: загрузка отелей Москвы в 1 половине 2021 года составила 58%**

\*) Исследователи John Lang LaSalle Cushman & Wakefield, CBRE базируют заключения об «отелях Москвы» на анализе т.н. «качественного» гостиничного фонда, относящегося к управлению международными сетевыми операторами и части современных отелей национальных сетей. Для значительного числа гостиниц Москвы, не относящихся к этой категории, анализ представляется исключительно в порядке информации – их операционные показатели здесь не представлены и не проанализированы.

Аналитики компании CBRE подвели итоги полугодия для московского гостиничного рынка. Загрузка столичных отелей за период январь-июнь 2021 года составила 58%, что на 23 п.п. (или на 64%) превышает показатель загрузки 2020 года.

Наиболее стремительными темпами загрузка восстанавливается в верхнем пределе среднего ценового сегмента, при этом демонстрируя существенное снижение среднего тарифа. Спрос на рынке перераспределяется, выбирая более низкие ценовые сегменты.

Средний тариф по итогам 1 полугодия 2021 года увеличился на 4% относительно аналогичного показателя 2020 года, составив порядка 7,3 тыс. рублей, практически вернувшись на уровень I полугодия 2019 года.

За 1 полугодие 2021 год доходность на номер по рынку выросла на 71% при сравнении с 1 полугодием 2020 года. Однако показатель все еще ниже уровня 1 полугодия 2019 года – на 21%.

Гостиницы люксового и верхнего предела высокого ценовых сегментов наращивают тариф. В данном сегменте традиционно высока доля иностранных гостей, индивидуальных путешественников и деловых туристов. В силу закрытых границ и всех введенных ограничений число иностранцев в столице значительно сократилось, многие путешественники пересмотрели свои планы. Отельеры понимают, что снижение тарифа в люксовых отелях не сможет решить текущие проблемы, а в долгосрочной перспективе негативно отразится на рынке в целом.

Как загрузка, так и средний тариф демонстрируют постепенное восстановление. Помесячные показатели загрузки в среднем на 10-15 п.п. ниже аналогичных показателей докризисного 2019 года.

Начиная с марта, средний тариф находится на уровне показателей 2019 года – в мае и июне ADR превышал показатели аналогичных месяцев 2019 года на 6%. Восстановление уровня среднего тарифа происходит за счет люксового сегмента и верхнего предела высокого сегмента. Отели высоких сегментов удерживают и наращивают средний тариф.

В I квартале 2021 года доходность на номер составила 3,6 тыс. рублей, во II квартале показатель вырос до 4,2 тыс. рублей. По результатам полугодия рост RevPAR в разных сегментах составил от 36% до 100%.

1 полугодие 2021 года на московском гостиничном рынке продемонстрировало стабилизацию уровня загрузки – начиная с апреля, средняя загрузка по рынку превышает 60%. Средний тариф по рынку в целом также

возвращается на докризисный уровень – в основном, за счет роста ADR в сегменте люкс и верхнем пределе высокого ценового сегмента.

В первом полугодии 2021 года в Москве открылось два отеля под управлением международных операторов – Hampton by Hilton Rogozhsky Val (148 номеров) и Vertical Boutique BW Signature Collection (93 номера). До конца года ожидается выход на рынок ещё трёх объектов.

Скорость восстановления гостиничного рынка Москвы, достижение докризисных показателей по загрузке сложно прогнозировать, так как ограничительные меры, действующие в городе, постоянно обновляются.

Восстановление рынка и достижение докризисных показателей возможно с возвращением крупных мероприятий, иностранного туристического потока, сохранением достаточного объема внутреннего туризма. Мы не ожидаем существенного роста спроса в ближайшее время, если эпидемиологическая ситуация будет стабильной, нас ждёт более активный бизнес сезон осенью, но о полном восстановлении рынка пока говорить преждевременно.

Татьяна Белова, директор, руководитель подразделения индустрии гостеприимства отдела стратегического консалтинга СВРЕ, комментирует: «Несмотря на позитивную динамику московский гостиничный рынок продолжает испытывать сложности. Рост загрузки по рынку в целом, в большей степени, связан с позитивной динамикой этого показателя в среднем сегменте, гостиницы высокого уровня продолжают удерживать и наращивать тарифы.

Сравнивая Москву с европейскими городами, можно говорить об относительно неплохом положении, но отсутствие достаточного объема государственной поддержки отрасли привело к тому, что собственникам и операторам пришлось самостоятельно разбираться в сложившейся ситуации. Многие отели, чтобы «остаться на плаву», поступились уровнем среднего тарифа».

[https://cre.ru/news/83822?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop](https://cre.ru/news/83822?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop)

### **Наталья Сергунина: В Москве запущен новый туристический портал**

В столице запустили сервис Discovermoscow.com, который объединил в себе медиаплатформу #Москвастобой и официальный туристический портал Discover.moscow. Новый интернет-ресурс будет полезен как москвичам, так и иностранцам.

«Интеграция двух туристических сервисов в один сократит время поиска интересующей информации. На новом портале уже представлено более 350 достопримечательностей. Это музеи, старинные усадьбы, храмы и памятники. Там же можно найти раздел с онлайн-экскурсиями и виртуальными прогулками по городу, ознакомиться с гастрономическими точками Москвы», — приводятся в материале слова заммэра Москвы Натальи Сергуниной.

Портал Discovermoscow.com состоит из нескольких разделов. В «Лучшем» представлены подборки и рекомендации мест и событий, которые москвичи ищут чаще всего: самые яркие спектакли, выставки, необычные места для прогулок, оригинальные пешие и велосипедные маршруты.

Во вкладке «Новости» публикуется актуальная информация из жизни города. Зайдя в «Гид #Москвастобой», пользователь найдет интересные онлайн-программы, в частности, там будут размещаться видеозаписи экскурсий по столичным паркам и аудиоподкасты с фактами о Москве.

Раздел «Памятка туриста» говорит сам за себя. Иностранцы, к примеру, могут узнать об оформлении российской визы и посмотреть, как добраться до аэропортов.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

Там доступна информация, которая поможет гостям быстро сориентироваться в Москве: все об общественном транспорте и способах оплаты проезда, разъяснения, как пользоваться каршерингом, арендовать самокат и многое другое.

Ранее Наталья Сергунина сообщала, что в сфере туризма в Москве работает более 500 тысяч человек, а в 2021 году в столице планируется открыть еще 14 гостиниц. По ее словам, данный факт говорит об оптимизме инвесторов и интересе бизнеса к проектам в Москве, которого практически не было еще 10 лет назад.

Заммэра добавила, что с начала 2021 года в Москве открылись три новых гостиничных комплекса: на Космодамианской набережной, Рогожском Валу и в 1-м Земельном переулке.

Сергунина отметила, что рост туристической привлекательности Москвы способствует увеличению числа рабочих мест в отрасли. Заммэра также описала типичный портрет московского туриста. По ее словам, это молодой и активный человек в возрасте 25-45 лет.

[https://aif.ru/society/natalya\\_sergunina\\_v\\_moskve\\_zapushchen\\_novyy\\_turisticheskij\\_portal?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D](https://aif.ru/society/natalya_sergunina_v_moskve_zapushchen_novyy_turisticheskij_portal?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D)

### **Туристы снова начали бронировать отели Санкт-Петербурга в последний момент**

Ограничения, введенные в регионах, негативно сказались на спросе на поездки в Санкт-Петербург, а также снизили глубину продаж. Об этом телеграм-каналу Nashe.Travel сообщили эксперты отельного рынка 30 июля.

По данным компании Travelline, количество броней в отели северной столицы за последний месяц на 17% ниже, чем год назад. На август их еще меньше — минус 34% к уровню 2020 года, что отчасти обусловлено небольшой глубиной бронирования.

В компании Hotel Advisors тенденцию подтвердили: загрузка отелей набирает обороты к концу недели и падает сразу после выходных: если в начале недели в гостиницах занято в среднем 30% номеров, то к уикенду — уже 55-60% (данные по выборке из 55 отелей). Такая тенденция заметна на протяжении всего лета. Сейчас недели начинаются чуть лучше, но тем не менее, средняя загрузка всех отелей Петербурга по-прежнему не дотягивает до уровня даже прошлого года, не говоря уже про докризисный период: на этой неделе она составляет около 62-63% — заметно ниже, чем в прошлом (от 70-80%) и 2019 (84-96%) годах.

Эксперты объясняют эти тенденции введенными в разных регионах ограничениями: туристы переживают, что и в Петербурге в любой момент могут установить запреты, из-за которых их поездка не состоится. Поэтому отели снова бронируют в последний момент, глубина резко сократилась. Однако на сегодняшний день наметилось улучшение информационного фона: ужесточений правил нет — наоборот, есть послабления. Так, со 2 августа губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов снял запрет на работу фудкортков и оказание услуг на островках в торговых центрах, а также аттракционов, расположенных на открытом воздухе. Это говорит о некоей стабилизации ситуации с коронавирусом, что может способствовать большей уверенности туристов в завтрашнем дне и ускорению темпов бронирования.

В премиальном сегменте ситуация чуть лучше, хотя паттерны загрузки те же — среди недели она находится на уровне 50-60%, а на выходные отели заполняются почти полностью, рассказал каналу Nashe.Travel генеральный менеджер отеля «Гельвеция» Юнис Теймурханлы. По его мнению, ситуация не исправится до тех пор, пока в Россию будет закрыт доступ иностранцам. Матчи чемпионата Европы,

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

которые недавно прошли в северной столице, сделали выручку в июне рекордной. В августе и сентябре, напротив, ожидается провал — это традиционный период визита в город зарубежных туристов, а они составляют до половины всего турпотока в северную столицу. Даже несмотря на снижение цен на 30% из-за окончания высокого сезона, россияне не смогут компенсировать отсутствие иностранного сегмента, считают эксперты.

Вице-президент федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов согласился с коллегами: объем загрузки в первую очередь связан с международными ограничениями и вряд ли вырастет до открытия границ, а глубина бронирования - с внутрироссийскими. По его словам, даже у московских гостиниц глубина бронирования сейчас существенно ниже месяца. «А власти Санкт-Петербурга в этом году себя вели достаточно жестко с точки зрения ограничений. Большинство туристов об этом помнят и на фоне остальных ограничений бронируют все в последний момент. Год назад цены были более выгодные, так как отменили форум и ситуация в целом была хуже, потому отели боролись за любого гостя. Во время чемпионата Европы по футболу цены, наоборот, взлетели. Отели привыкли к определенному уровню загрузки и тарифу, и идут на его снижение только если заполняемость падает ниже определенного уровня», - пояснил Прасов.

Напомним, глава Ростуризма Зарина Догузова недавно также заявила, что медлить с запуском электронных виз больше нельзя. На рынке надеются, что ее просьба будет услышана, однако в августе кардинальных изменений не прогнозируют.

[https://profi.travel/news/51851/details?utm\\_source=profi\\_travel&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=dailynewsletter\\_17149\\_310721](https://profi.travel/news/51851/details?utm_source=profi_travel&utm_medium=email&utm_campaign=dailynewsletter_17149_310721)

### **СберИндекс: траты на гостиницы в России выросли на 42%**

Москва, 28.07.21 (ИА «Телеинформ»), – В период с 19 по 25 июля потребительская активность несколько снизилась (-1,9 процентных пункта к предыдущей неделе), однако в целом оставалась высокой. Об этом сообщает пресс-служба Сбербанка.

Аналитики СберИндекса отмечают также рост спроса на лекарства в июле (расходы выросли на 20% год к году против роста на 11,4% в июне) и устойчивый переход россиян к внутреннему туризму.

Номинальное изменение (% годовых) без корректировок. С 19 по 25 июля 2021 года потребительские траты росли с темпом +12,1% годовых. Изменение относительно средненедельных объёмов в период с 1 февраля по 15 марта 2020 года. С 19 по 25 июля 2021 года потребительская активность несколько снизилась относительно предшествующей недели (на -1,9 процентных пункта), но в целом оставалась высокой. Аннуализированный прирост расходов домохозяйств относительно допандемического уровня составил +7% в номинальном выражении.

Третью неделю подряд прирост расходов на лекарства держится вблизи 20% годовых против прироста в 11,4% годовых в июне. Хорошая новость в том, что понедельные изменения указывают на постепенный спад спроса в данном сегменте, хотя и достаточно медленный (-0,8 процентных пункта по итогам прошедшей недели).

В данных сохраняются характерные для периода отпусков особенности. Можно предположить, что примерно треть от допандемических трат туристов за пределами России теперь устойчиво превратилась во внутренние расходы. Траты на гостиницы в России выросли на 42,1% относительно допандемических уровней, а расходы на отели за рубежом упали на 27% (обе цифры аннуализированы,

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

фактические изменения ещё более контрастны). Так же на 35% относительно доковидных значений снизились расходы на авиабилеты.

Аналитики СберИндекса напоминают о сохранении высокой волатильности оценок, связанной с эффектом базы (апрель-май 2020 года, когда действовал режим самоизоляции, и выход из него в июне). Для более наглядного отображения текущей динамики спроса СберИндекс предлагает сравнение с фиксированным периодом февраля и первой половины марта 2020 года (01.02.2020-15.03.2020), скорректированное на сезонность.

[https://i38.ru/obichnie-ekonomika/sberindeks-trati-na-gostinitsi-v-rossii-virosli-na-42?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D](https://i38.ru/obichnie-ekonomika/sberindeks-trati-na-gostinitsi-v-rossii-virosli-na-42?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D)

### **Цены в пятизвездочных отелях Сочи в пандемию выросли почти вдвое с 2019 года**

Такого колоссального роста цен гостиницы Сочи не демонстрировали даже в период Чемпионата мира по футболу, уточняется в материалах.

Самая значительная динамика наблюдается в высоких сегментах рынка (пять звезд), где показатель вырос более чем в 1,7 раза к 2019 году и достиг 16,8 тыс. рублей на море и 12,5 тыс. рублей в горах, - говорится в отчете.

- Средневзвешенный тариф в отелях у моря увеличился по сравнению с первой половиной 2019 года на 31% - до 9,4 тыс. рублей, тогда как в Красной Поляне показатель прибавил 65% и достиг 10,4 тыс. рублей.

Перспективы июля-августа и второго полугодия на гостиничном рынке Сочи пока туманны: уже сейчас фиксируется существенное снижение показателей загрузки гостиниц, рассказала руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Яна Уханова.

[https://yandex.ru/news/story/Ceny\\_vpyatizvezdochnykh\\_otelyakh\\_Sochi\\_vpandemiyu\\_vyrosli\\_pochti\\_vdvoe\\_s2019\\_goda--d19a591cc2a9b49166eaf419505b0931?lang=ru&wan=1&t=1627713178&persistent\\_id=154478113](https://yandex.ru/news/story/Ceny_vpyatizvezdochnykh_otelyakh_Sochi_vpandemiyu_vyrosli_pochti_vdvoe_s2019_goda--d19a591cc2a9b49166eaf419505b0931?lang=ru&wan=1&t=1627713178&persistent_id=154478113)

### **На курортах Кубани работает мониторинг заселения в отели**

С 1 августа начинают действовать дополнительные правила заселения в отели, санатории пансионаты и другие средства размещения Краснодарского края.

Контроль за исполнением постановления губернатора Кубани Вениамина Кондратьева будет возложен на мониторинговые группы. Они будут сформированы из сотрудников министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края, представителей муниципального образования и правоохранительных органов.

– Для нас важно сохранить здоровье не только наших жителей, но и всех туристов, которые приезжают на отдых на наши курорты. Сегодня вакцинация – это единственный способ не обрушить нашу систему здравоохранения и не допустить локдауна. Во много продолжение курортного сезона будет зависеть от сознательности отдыхающих. Мы надеемся, что наши гости подойдут к этому вопросу весьма сознательно и не будут нарушать правила, которые установлены на Кубани, – отметила врио министра курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края Мария Золотухина.

Ответственность за исполнение взятых на себя обязательств ложится на туриста.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.  
Фокус – Москва и столичный регион*

Напомним, что с 1 августа совершеннолетние граждане при заселении обязаны представить следующие документы:

- медицинский документ или сертификат о перенесенном заболевании из личного кабинета портала Госуслуг – для туристов, со дня выздоровления которых прошло не более 6 месяцев до заселения;

- сертификат о вакцинации или справка, о прохождении первого этапа вакцинации;

- в случае противопоказаний к вакцинации необходимо иметь в наличии справку о медицинском отводе и отрицательный результат ПЦР-теста (полученный не ранее, чем за три календарных дня до заселения);

- отрицательный результат ПЦР-теста (полученный не ранее, чем за три календарных дня до заселения) и обязательно - добровольное согласие на прохождение вакцинации в течение трех дней со дня вселения. Обратиться в прививочный пункт необходимо самостоятельно\*.

\*Примечание: Если человек не обратится в медицинскую организацию для прохождения вакцинации, ему может грозить административное наказание в виде штрафа в размере до 30 тыс. рублей в соответствии со ст. 20.6.1 КоАП РФ.

Несовершеннолетним от 15 до 18 лет:

- необходимо предъявить отрицательный результат ПЦР-теста (полученный не ранее, чем за три календарных дня до заселения) или медицинский документ, сертификат о перенесенном заболевании из личного кабинета портала Госуслуг – для туристов, со дня выздоровления которых прошло не более 6 месяцев до заселения.

Детям до 14 лет включительно медицинские документы для заселения не требуются.

На данный момент в крае работает 332 пункта вакцинации, из них - 99 выездных. К жителям отдаленных территорий приезжают 24 передвижных ФАПа.

Большая часть выездных пунктов вакцинации расположена в курортных городах – в Сочи, Анапе, Новороссийске, Геленджике. Чтобы поставить прививку, отдыхающие могут обратиться в любой пункт вакцинации.

Пресс-служба администрации Краснодарского края

[https://admkrain.krasnodar.ru/content/1131/show/592894/?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop](https://admkrain.krasnodar.ru/content/1131/show/592894/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop)

### **3. Юридический практикум и происшествия, связанные с безопасностью гостиниц**

#### **Как бороться отельерам с воровством персонала в гостинице?**

Проблема краж в отелях, наверное, одна из наиболее болезненных и нудных юридических тем для отельера. Комментирует адвокат «Балтийской коллегии адвокатов имени Анатолия Собчака» Дмитрий Барсуков.

При кажущейся простоте формулы «вор должен сидеть в тюрьме», бюрократические реалии таковы, что наиболее частая реакция любого управленца, впервые столкнувшегося с этим: «Знал бы что так будет – не стал бы даже пытаться». Или же «Я уже один раз пробовал, с меня хватит» – скажет вам управляющий, который уже бывал в дежурной части с заявлением о краже.

Нечистый на руку персонал отеля – огромный репутационный риск.

Причин тому, что персонал пытается улучшить личное благосостояние за счёт гостя или работодателя немало и разбор их по полочкам на категории бедность/жадность/вредность/месть имеет минимальное практическое значение.

С точки зрения формально юридической, пропажа (кража сотрудником) имущества гостя в отеле находится в плоскости правоотношений между гостем, правоохранительными органами и укравшим имущество сотрудником (если таковой будет установлен и факт кражи подтвержден). В данном случае только гость волен решать – обращаться ли ему в правоохранительные органы по данному поводу или нет, оценивая причиненный ему ущерб, временные и иные затраты. Безусловно, отель не должен бросать гостя с проблемой один на один, но подобный вопрос находится в сфере компетенции специалистов из сферы гостеприимства.

Ситуация с кражей сотрудником имущества отеля (гостиницы, ресторана) является более подвластной влиянию отеля на её исход. Для начала обратимся к закону, который нам определяет предела административной и уголовной ответственности, а именно, это статья 7.27 КоАП РФ и ст. 158 УК РФ (в самых простых и банальных случаях).

Несколько упрощая написанное в КоАП РФ, определяем, что мелкое хищение чужого имущества, стоимость которого не превышает одну тысячу рублей или превышает тысячу рублей, но не более двух тысяч пятисот рублей путем кражи, мошенничества, присвоения или растраты при отсутствии признаков иных преступлений влечет наложение административного наказания в виде штрафа в размере до пятикратной стоимости похищенного имущества, но не менее трех тысяч рублей, либо административный арест на срок от десяти до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до ста двадцати часов.

В иных случаях, ответственность за хищение имущества будет наступать по соответствующим статьям УК РФ. Особенности квалификации, грамотного написания заявления, тактики и методики обращения в правоохранительные органы не должны быть предметом обдумывания отельера с момента его звонка адвокату, постоянно сотрудничающему с отелем.

Бороться с воровством персонала достаточно сложно, но вполне возможно. Меры к этому достаточно несложные и незатратные:

1. Правильный поиск, отбор персонала и построение грамотной политики кадровой безопасности в отеле. Это одно из важнейших профилактических мероприятий.

2. Регулярная профилактическая работа с персоналом в части донесения до сотрудников позиции о том, что каждое такое деяние не останется безнаказанным и будет преследоваться по закону.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

3. Формирование технической и юридической стороны системы безопасности отеля. Чтобы она давала возможность легко расследовать подобные происшествия и передавать материалы в правоохранительные органы. Объективное и открытое расследование всех подобных инцидентов.

4. Донесение до персонала информации обо всех случаях выявления хищений в отеле и привлечения виновных к административной или уголовной ответственности. Здесь даже не обязательно в суде со стороны гостиницы требовать самого сурового наказания. Достаточно на стадии суда, например, примириться с сотрудником, но на таких условиях, что оставшимся работать и дорожащим своим местом будет чужда даже мысль о том, чтобы покуситься на чужое имущество.

5. Формирование здоровой среды, свободной от атмосферы репрессий, доносов сотрудников друг на друга и от поощрения «стукачества». В данном случае, каждый сотрудник должен понимать, что он будет привлечен к ответственности только на законных основаниях и только в случае установления его вины в хищении имущества. Если сотрудник понимает, что может быть уволен по причине необоснованной жалобы капризного гостя или конфликтного коллеги в любой момент, то терять такому сотруднику нечего. Одновременно, честный и порядочный сотрудник должен быть уверен в том, что необоснованные подозрения ему ничем не угрожают. Это, пожалуй, самый сложный пункт, но именно он является профилактически самым ценным. Здоровый и мотивированный коллектив сам вытеснит из себя паршивую овцу, чтобы не набрасывать на себя тень.

[https://www.tourismsafety.ru/news\\_one\\_5565.html](https://www.tourismsafety.ru/news_one_5565.html)

### **Владельца гостиницы Ramada Plaza признали банкротом в Воронеже**

Арбитражный суд Воронежской области признал банкротом ООО «Стройсервис» Павла Какали и Александра Муштаева, которым принадлежат гостиницы Ramada Plaza и «Арт-отель». Об этом в пятницу, 30 июля, сообщил «Коммерсантъ-Черноземье».

По информации издания, в отношении ООО «Стройсервис» ввели процедуру конкурсного производства. Так, в суд с иском о банкротстве компании обратился Сбербанк, который является основным кредитором предприятия. Известно, что фирма задолжала финорганизации 2,86 млрд руб. В декабре прошлого года суд ввел в ее отношении процедуру наблюдения.

Добавим, что общая сумма задолженности компании перед контрагентами составила 3,21 млрд руб. На данный момент специалисты еще не проверили обоснованность всех требований к организации.

[https://obozvrn.ru/archives/185491?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D](https://obozvrn.ru/archives/185491?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D)

### **В Альметьевске из горящей гостиницы эвакуировали 35 детей, прибывших на соревнования**

В Альметьевске в здании по улице Шевченко, 25 произошел пожар. На цокольном этаже загорелась сауна. На верхних этажах в доме расположена гостиница. Прибывшие на место происшествия пожарные эвакуировали с 2 и 3 этажа 65 человек, из них 35 детей, которые прибыли на соревнования по триатлону. Пострадавших нет.

Пожар удалось ликвидировать. Площадь возгорания составила 18 кв.м. Об этом сообщает пресс-служба МЧС Татарстана.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

## **Стали известны подробности эвакуации российских туристов из отелей Турции: уже 16 пострадавших**

Настоящее бедствие обрушилось на Турцию, которую власти уже назвали национальной катастрофой: возникший в Анталии пожар получил продолжение в другой провинции и уже привёл к эвакуации туристов из отелей.

Пожар, вспыхнувший в лесном массиве в районе Бодрума и разросшийся под воздействием ветра, достиг дверей пятизвездочных отелей, превратив отдых туристов в настоящий кошмар. Гостей с чемоданами на перевес эвакуировали по морю из-за невозможности проехать по суше — повсюду был дым и опасность попасть в огненное пламя. Уже есть пострадавшие: если ли среди них российские туристы, пока не известно.

N.B. Подробности пожара в Анталии и видео о нём смотрите в материале «Анталия горит: экскурсии остановлены, курорт тушат 15 вертолетов, опубликовано видео».

Напомним, в лесополосе туристической провинции Мугла в Бодруме вспыхнули пожары, которые перекинулись на объекты размещения. Пожар начался около 14:30 в лесном массиве Куюкак возле села Гюверджинлик, сообщило местное издание Turizm Güncel. Огонь, который быстро разрастался под действием ветра, направился в сторону, где расположены туристические отели. Гостей пятизвездочных отелей Titanic и Lujo, которым угрожало возгорание, тоже эвакуировали, причем туристов из второй гостиницы удалось вывезти только на лодках. На помощь подоспели десятки местных владельцев лодок и катеров — они поддержали эвакуацию туристов, остановившихся в отелях в регионе, где доступ по суше затруднен. Уточняется, что при выходе из отеля некоторые отдыхающие успели захватить с собой чемоданы, хотя это противоречит правилам эвакуации.

С сильным пламенем боролись 6 пожарных машин и 40 сотрудников. В настоящее время продолжаются работы в лесном массиве со строительной техникой. Бригады жандармерии вывезли отдыхающих с пляжей пострадавшего района. В это время сотрудники своими силами пытались справиться с напастью — с помощью садовых шлангов, бутылок и экскаватора. Вскоре им на помощь подоспели 12 пожарных машин, 21 единица противопожарной техники, вертолет и около 100 рабочих — все они участвовали в тушении пожара.

Команды пожарной безопасности долгое время не могли подобраться отелю, так как шоссе, соединяющее отели с Бодрумом, было закрыто из-за пожара. В то время как около трех тысяч туристов и почти 1500 сотрудников отеля собрались в безопасном месте, на пляж отеля прибыли десятки рыболовных и туристических лодок, водных мотоциклов и катеров береговой охраны, отправляющихся из портов Гюверчинлик, Торба и Гелькёй. Они рассадили туристов и отвезли их в Гюверджинлик, что в 2.5 км от места пожара.

К сожалению, без жертв не обошлось. Сообщается о 12 пострадавших сотрудниках гостиницы, которые боролись с огнем и 16 туристах — они потеряли сознание. Вероятно, повлиял углекислый газ. Все они получили медицинскую помощь. Кроме того, трое туристов были доставлены в больницу.

#### **4. Новости зарубежного гостинично-туристского рынка**

##### **В Турции туристы 20 отелей провели ночь на пляже вместо своих номеров**

Беспокойную ночь на пляже пришлось провести туристам из как минимум 20 отелей на курорте Мармарис (в турецкой провинции Мугла).

Путешественники были эвакуированы из-за лесного пожара (бедствие началось 28 июля, и происходило в нескольких провинциях). Считается, что нахождение на пляже более безопасно, по сравнению с номерами.

Под угрозой оказались гостиницы в областях Армуталан и Сителер, Как объявили местные правящие круги, путешественники должны были оставаться в относительно безопасном месте как минимум одну ночь.

Утром власти Турции надеются справиться с пожаром. Ночью были временно остановлены полёты летательных аппаратов, занимающихся тушением огня, борьба с огнём продолжалась только с суши. Пожар распространился на районы Турунч, Османие и Байыр. В Анталье жертвами уже стали три человека, более 122 пострадали.

Утром 29 июля Бекир Пакдемирли (Турецкий министр сельского и лесного хозяйства) сообщил, что пожары в этой области в целом удалось взять под контроль. Днём в четверг очередной лесной пожар вспыхнул в окрестностях популярного турецкого курорта Мармарис. Пожар заметили в 13:15 (по местному и московскому времени). За пять минут огонь, раздуваемый очень сильным ветром, продвинулся на целый километр. Местные правящие круги перекрыли дороги в зоне пожара и направили на тушение 30 машин, 5 вертолетов и самолёт. От отравления дымом пострадали шесть человек.

Из-за близкого огня правоохранительные органы, на всякий случай, эвакуировали постояльцев двух 3-звездочных отелей и четырёх вилл. В иных гостиницах некоторые путешественники забрали вещи и ушли самостоятельно. Отдыхающих разместили в других отелях.

Пожары бушуют в общей сложности в семи областях державы. Возгорания наблюдаются в районе Бодрума (провинция Мугла), и Дидима (в регионе Айдын). Пожары имеются в Адане и Мерсине (юго-восток Турции) и в Кайсери (Центральная Анатолия).

Данных об эвакуации российских туристов из Турции пока не поступало. Но если что, она будет организована централизованно. Правда, тем, кто приобретал авиабилеты и бронировал гостиницы самостоятельно, придётся реагировать на ситуацию самим. Деньги за новые туры в Турцию пока возвращать не собираются. Данных о пострадавших гражданах России пока нет.

[https://fbm.ru/novosti/world/v-turcii-turisty-20-otелей-proveli-noch-na-pljazhe-vmesto-svoih-nomerov.html?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D](https://fbm.ru/novosti/world/v-turcii-turisty-20-otелей-proveli-noch-na-pljazhe-vmesto-svoih-nomerov.html?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D)

##### **В популярном турецком отеле «все включено» нашли склад с поддельным алкоголем**

На складе популярной гостиницы в Турции в ходе рейда, проведенного жандармерией Анталии, была выявлена подпольная фабрика по производству поддельного алкоголя. Об этом сообщает портал «Турпром».

По информации издания, в главную прокуратуру поступило сообщение о том, что в одном из объектов размещения в районе Конаклы располагается производство

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

контрафактных спиртных напитков. Нелегальная продукция создавалась и хранилась в гостинице курортного города Аланья, работающей по системе «все включено».

В ходе проверки на складе отеля правоохранительными органами было изъято 1800 литров поддельного алкоголя. По приблизительной оценке экспертов, рыночная стоимость обнаруженных контрафактных изделий составляет 270 тысяч турецких лир (2,3 миллиона рублей). Отмечается, что в процессе обысков были задержаны несколько человек.

Ранее в декабре стало известно о почти сотне погибших из-за поддельного алкоголя в Турции. По информации издания Hürriyet Daily News, 92 человека в 14 провинциях страны умерли в результате употребления контрафактных напитков. Полиция провела рейды и задержала двух подозреваемых в причастности к поставкам метилового спирта.

[https://lenta.ru/news/2021/07/29/otelalkogol/?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D](https://lenta.ru/news/2021/07/29/otelalkogol/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D)

### **Российская инспекция пошла по отелям Хургады**

На второй день пребывания в Хургаде и на четвертый в целом в Египте, российская инспекция от Роспотребнадзора планирует осмотреть ряд медицинских и туристических объектов курорта. Такую информацию опубликовали египетские СМИ. Главная цель инспекции, напомним, оценить профилактические меры и «коронавирусную безопасность» перед возвращением российского туризма. В Египте рассчитывают, что после инспекции число допущенных в страну рейсов будет расширено.

В пятницу маршрут инспекции включает в себя ряд туристических отелей разной классификации, медицинских учреждений и аналитических лабораторий. Кроме того, для ее участников будет подготовлен отчет о возможностях и мерах, принимаемых при подготовке к возвращению российских туристов на курорты Египта.

«Визит включает в себя места для приема и проживания туристов, а также ознакомление с возможностями больниц, аналитических лабораторий, медицинских учреждений и центров вакцинации», - дополняют египетские СМИ. Также они сообщают, что в четверг центром внимания инспекции стали меры принятые в аэропорту, а также ей была продемонстрирована больница общего профиля Хургады.

Подробности визита делегации от Роспотребнадзора читайте в материале «Египет откроют ускоренно: российская делегация не стала тянуть как с Турцией и уже прибыла в Хургаду».

[https://www.tourprom.ru/news/51437/?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop](https://www.tourprom.ru/news/51437/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop)

## **5. Интересное и полезное для отельера**

### **Насыщения рынка апартаментов в ближайшие несколько лет не случится**

"Коммерсант. Недвижимость Итоги". Приложение №32 от 25.02.2021, стр. 19

Сегодня рынку апартаментов уделяется повышенное внимание на фоне роста спроса на эффективные инвестиционные инструменты, а также в связи с возможным присвоением апартаментов статуса жилых помещений. Основные тренды и перспективы развития рынка в ближайшем будущем корреспондент Guide Ксения Потапова обсудила с Мариной Сторожевой, директором по продажам комплекса апартаментов Valo.

*GUIDE: Спрос на апартаменты остается стабильным, а вот предложение по причине пандемии и других факторов снизилось. Каковы перспективы развития ситуации в данном контексте?*

**МАРИНА СТОРОЖЕВА:** Все, что будет происходить дальше, зависит от статуса апартаментов и скорости принятия решений по этому вопросу. Если решение не будет вынесено до намеченного срока (1 августа 2021 года), то мы столкнемся со значительным снижением предложения и ростом цен. При соблюдении дедлайна дефицит предложения, конечно, будет ощущаться, но кризис сегменту не грозит.

*G: Как поведут себя цены на апартаменты? Ведь дефицит предложения в 2020 году стал причиной их удорожания практически на четверть.*

**М. С.:** Если в течение третьего квартала 2021 года вопросы с законодательным регулированием будут решены, стремительного роста цен не будет. Возможно, средняя стоимость квадратного метра не слишком сильно, но вырастет — обсуждение статуса апартаментов порождает всплеск интереса инвесторов. Заявление о возможном «запрете апартаментов» повысило спрос на них в два раза. В любом случае, цена инвестиционной недвижимости напрямую зависит от ее доходности.

*G: На фоне роста интереса к апартаментам как инвестиционному инструменту каковы прогнозы по насыщению рынка? В какой перспективе его можно ожидать?*

**М. С.:** Сегмент далек от насыщения, так как спрос на апартаменты есть как со стороны гостей, так и инвесторов, готовых вкладываться в них. Во-первых, все больше людей заходит на рынок частных инвестиций с целью сохранить средства и заработать. При этом ценные бумаги не являются универсальным инструментом, к тому же это высокорисковые инвестиции. Большинство людей к ним не готовы, они стремятся вложить от 30 до 100% сбережений в недвижимость. Особенно это актуально в нынешний кризисный период.

Во-вторых, квартиры перестали быть прибыльным инвестиционным инструментом — на этом рынке заметно перенасыщение, которое только усиливается льготной ипотекой. Недавнее исследование Райффайзенбанка показало, что более половины владельцев как минимум одной квартиры готовы снова взять ипотеку на объект под сдачу. В 2020 году цены на первичное жилье выросли на 20%, а ставки аренды — всего на пару процентов.

Кроме того, инвесторы, которые уже пробовали заработать на сдаче квартир в аренду, чаще выбирают апартаменты. За счет наличия профессиональной управляющей компании такая инвестиция не отнимает времени и ресурсов на самостоятельное управление.

Апартаменты как инвестиционный продукт людям понятен, и за счет этого — востребован. В долгосрочной перспективе это выгодный инструмент, поэтому насыщения в ближайшие несколько лет не случится.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

*Г: Каковы мнения девелоперов о будущих итогах решения вопроса, касающегося статуса апарт-отелей? Действительно ли в Петербурге действует негласный мораторий на запуск новых проектов до 1 августа и как это влияет на рынок?*

М. С.: На рынке заметна некоторая неопределенность. Выдача новых разрешений в Петербурге действительно поставлена на паузу до решения вопроса на федеральном уровне. В проведение подобных реформ необходимо интегрировать экспертов со стороны бизнеса. Иначе возможны неблагоприятные последствия для отрасли туризма и рынка частных инвестиций, а также сохранение брешей и возникновение новых противоречий в законодательстве.

Безусловно, проблему с «псевдожилем», которое маскируется под апарт-отели, необходимо решать, но так, чтобы не пострадали гостиницы, которыми являются настоящие апарт-отели. В Петербурге, например, 85% апарт-отелей — это апарт-отели и сервисные апарт-отели, которые работают на благо города и удовлетворяют существующий спрос на качественные объекты размещения в сегменте «две-четыре звезды».

*Г: Акцент на развитие инфраструктуры — одна из основных тенденций на рынке апарт-отелей. Почему она преобладает и каковы другие тренды современного этапа развития рынка?*

М. С.: В первую очередь в тренде — многофункциональные и мультиформатные комплексы с богатой инфраструктурой. Современный арендатор ценит время и комфорт, старается оградить себя от быта, поэтому хочет иметь под рукой максимум сервисов и объектов инфраструктуры. Кроме того, мы живем в экономике впечатлений, поэтому гости апарт-отелей рассматривают их не только как место для жилья, но и как способ получить новый опыт, завести знакомства, продуктивно провести время и узнать что-то новое. Апарт-отели, по сути, становятся новыми общественными пространствами, точками притяжения, формируют городскую среду будущего.

Еще один важный тренд — цифровизация апарт-отелей. Во-первых, она становится ответом на потребности целевой аудитории. С каждым днем мир становится все мобильнее, и важным элементом современной экономики являются «цифровые кочевники», которые не могут представить жизни без интернета и доступа к технологиям. Именно им близка концепция апарт-отелей, поэтому последние должны соответствовать требованиям данного сегмента. Строго обязательным элементом является высокоскоростной интернет на территории всего комплекса, важность приобретают системы «умного дома» и коворкинги для работы. «Фишкой» нашего комплекса, например, является сервис для заказов чего угодно от внешних проверенных поставщиков.

Во-вторых, цифровизация затрагивает и внутренние процессы. В Valo, например, развернута единая IT-система, которая имеет разные интерфейсы абсолютно для всех пользователей: управляющей компании, арендатора, собственника, персонала... Это повышает эффективность управления комплексом и упрощает взаимодействие с гостями и инвесторами.

*Г: Считается, что при выборе апарт-отелей для инвестирования потенциальному покупателю прежде всего следует обратить внимание на управляющую компанию (УК). Как правильно ее выбрать?*

М. С.: От эффективности работы управляющей компании зависят две самые важные вещи — функционирование объекта и прибыльность апарт-отелей. УК следит за всеми операционными, техническими, юридическими и финансовыми процессами. Покупать апарт-отель с перспективой долгосрочной стабильной доходности можно только при условии профессионального управления.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

Главный признак профессиональной УК, которая обеспечит доход владельцу апартаментов,— опыт и компетенции в индустрии гостеприимства. Мы рекомендуем убедиться, что УК готова взять на себя все обязанности рантье и понимает, кто ее гости и как их привлекать.

*G: Каковы особенности управляющих компаний, работающих на петербургском рынке апартаментов?*

М. С.: В целом в России очень мало УК, умеющих работать с апарт-отелями и обеспечивать требуемый уровень сервисного обслуживания. Этот рынок формируется прямо сейчас, и большая часть лидирующих УК сосредоточена в Петербурге. Важная особенность — привлечение профессиональных зарубежных консультантов и международных операторов. По такому пути пошли мы, создав Valo Service и апарт-отель категории «четыре звезды» под франшизой международной гостиничной сети Mercure, входящей в Accor Hotels. Кстати, это еще один тренд прошлого года — выход на рынок международных гостиничных операторов. Думаю, в 2021 году мы увидим рост этой тенденции.

<https://www.kommersant.ru/doc/4703181>

### **Рынок апартаментов далек от насыщения**

ГК «ПСК» является крупнейшим петербургским девелопером в сфере строительства апарт-отелей. Это относится и к общему количеству юнитов в проектах, и к числу самих проектов: уже сданный комплекс LIKE, крупнейший в городе START (свыше 3 тыс. юнитов), а также три сетевых объекта: Kirovsky Avenir, Moskovsky Avenir и Putilov Avenir. О текущей ситуации в сегменте и его перспективах, а также о специфике управления апарт-отелями «Строительному Еженедельнику» рассказали коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов и генеральный директор УК PSK Invest Анна Панова.

*«Строительный Еженедельник» (далее — «СЕ»): Конкуренция в сегменте апарт-отелей очень высокая, многие девелоперы запустили строительство новых объектов. Выводя на рынок сразу несколько проектов, не опасаетесь ли вы перегрева рынка?*

Сергей Софронов (далее — С. С.): Конкуренция в сегменте действительно растет, и новых проектов на рынок выходит немало. Однако и спрос на качественный продукт сохраняется на очень высоком уровне. Судите сами: по данным аналитиков, за прошлый год всего в городе было реализовано около 5,5 тыс. апартаментов. Несмотря на серьезный провал продаж во втором квартале, когда в страну пришла пандемия коронавируса, этот показатель был на 1% выше, чем в 2019 году.

Для полноты картины надо добавить, что выход на рынок новых проектов в прошлом году был сравнительно небольшой — всего пять апарт-отелей суммарно на 1,96 тыс. номеров, что на 77% ниже показателя 2019 года. В сочетании с активным спросом это привело к резкому сокращению предложения на петербургском рынке. По состоянию на начало прошлого года в продаже было чуть менее 10 тыс. юнитов, на конец — всего около 5 тыс. То есть объем предложения за год сократился на 49%.

В этом году мы видим сохранение тренда на дальнейший рост спроса в сегменте апарт-отелей. Аналитики сообщают, что по итогам первого квартала объемы продаж выросли более чем на 50%. Эту тенденцию мы можем подтвердить и по своим проектам. Так в апарт-отеле START раскуплены почти все юниты. В продаже осталось не более 8–10% от всего номерного фонда. Высок спрос и на юниты в проектах Kirovsky Avenir и Moskovsky Avenir. Несмотря на то, что мы вывели их на рынок совсем недавно — в мае-июне этого года, — мощный спрос позволил нам быстро отказаться от стартовых (самых низких) цен продажи и уже

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

неоднократно их поднять. Это, кстати, тоже общая тенденция для сегмента. Аналитики только за первый квартал зафиксировали скачок средней стоимости квадратного метра в апарт-проектах на уровне 29%.

Так что, на наш взгляд, совершенно очевидно, что опасности перегрева сегмента, несмотря на запуск новых проектов, на данный момент не существует. Рынок апартаментов далек от насыщения, и поэтому мы с уверенностью смотрим в будущее.

*«СЕ»: Ранее много говорилось, что апарт-апартаменты являются самым выгодным видом коммерческой недвижимости с точки зрения частных инвестиций. Не изменилась ли ситуация с приходом пандемии?*

*Анна Панова (далее — А. П.):* Из всех видов коммерческой недвижимости сегмент апартаментов оказался, пожалуй, наиболее стойким к негативному влиянию пандемии коронавируса и мер по борьбе с ней. Это стало возможным благодаря высокой гибкости формата. Когда антиковидные меры минимизировали туристический поток, все операторы апарт-отелей переключились на предоставление услуг по долгосрочному проживанию. И если у классических гостиниц заполняемость в самое тяжелое время локдауна весной прошлого года упала до 10–15%, а некоторые были вынуждены просто закрыться, то апарт-отели сумели сохранить заполняемость на уровне 65–70%.

А после того, как внутренний туризм возобновился, оперативно произошло возвращение на краткосрок, который отличается большей доходностью. Эта возможность апарт-комплексов гибко менять ориентацию на различные типы арендаторов обеспечивает высокую прибыльность формата. Особенно она актуальна для Северной столицы с ее ярко выраженным делением мощности туристического потока на высокий и низкий сезоны. Тем более сильный эффект это дало в период пандемии. В результате апарт-апартаменты имели гораздо более высокую заполняемость по сравнению с классическими гостиницами, что обеспечило общую рентабельность работы апарт-отелей и позволило сохранить привлекательность формата для инвесторов.

*С. С.:* Можно добавить, что сошла на нет практика давать совершенно несбыточные обещания по уровню доходности, имевшая место у некоторых девелоперов, пытавшихся таким образом привлечь покупателей. Иногда говорилось о 15–16% и даже о 17,5% годовых, что, конечно, сложно осуществимо. В итоге ожидания клиентов по доходности инвестиций пришли в соответствие с реальностью, а факт рентабельности формата даже в условиях пандемии только стимулировал рост интереса к апартаментам.

*«СЕ»: Компания развивает одновременно несколько проектов. Не может ли возникнуть внутренняя конкуренция между ними? За счет чего рассчитываете ее избежать?*

*А. П.:* Мы тщательно продумывали концепцию каждого нашего проекта и постарались ориентировать их на различные группы арендаторов. Таким образом, мы не только можем избежать внутренней конкуренции, но и будем готовы предложить клиентам конгломерат форматов, наиболее привлекательных как для разных сроков проживания, так и для всех типов гостей Петербурга.

Так, START в наибольшей мере сориентирован на долгосрочную аренду со стороны командировочных, студентов и иных пользователей, которые заинтересованы в комфортном проживании по гостиничным стандартам класса «3 звезды» за сравнительно небольшие деньги. В краткосрочном проживании заинтересованы прежде всего туристы — как организованные экскурсионные группы, так и путешествующие самостоятельно. Именно на них ориентированы объекты сети Avenir. Но и здесь есть определенная дифференциация. Putilov Avenir

— это класс «3 звезды+», предназначенной для более взрослой аудитории, отчасти на командировочных, прибывших на предприятия, базирующиеся на площадке Кировского завода. А Kirovsky Avenir рассчитан на более демократичную, отчасти молодежную аудиторию. Moskovsky Avenir — это уже «4 звезды», он ориентирован на бизнес-путешественников, а также обеспеченных туристов, стремящихся к повышенному уровню комфорта. Таким образом мы обеспечиваем комплексное предложение для приезжих с самыми разными предпочтениями.

*«СЕ»: Задача УК при работе с апартаментами двоякая: удовлетворить интересы как собственников юнитов, так и арендаторов. Как этого удастся добиться?*

А. П.: На первый взгляд здесь действительно есть определенное противоречие. Инвесторов интересует извлечение максимальной прибыли, а арендаторов — комфортное проживание по умеренным ценам. Однако грамотная работа УК позволяет нивелировать такое расхождение приоритетов. Главный ресурс здесь в создании единой структуры по управлению несколькими проектами. Конечно, организовывать отдельную УК с полным штатом для каждого апарта-отеля было бы нерентабельно. Но поскольку в нашем случае речь идет о сети, то, помимо индивидуального штата обслуживания на каждом объекте, формируется общие отдел продаж, отдел бронирования, IT-отдел и многие другие. Это дает существенную экономию и позволяет удовлетворить интересы как собственников юнитов, так и арендаторов.

Второй ключевой момент — это качество управления: позиционирования на рынке, системы бронирования, обслуживания арендаторов и пр., в результате чего формируется высокий уровень лояльности клиентов. Это касается как корпоративных, так и индивидуальных арендаторов. А уже это в свою очередь стимулирует заполняемость и обеспечивает владельцам юнитов хороший уровень дохода.

*«СЕ»: Сейчас готовятся очередные изменения в законодательство. На ваш взгляд, какими они должны быть, чтобы пойти на пользу сегменту апартаментов?*

С. С.: Это уже не первый законопроект, призванный урегулировать рынок апартаментов. Но их общий принципиальный недостаток — четкая ориентация на формат апартаментов, который распространен (порядка 85%) в Москве, да и в большей части регионов России. Это т. н. псевдожилье — то есть недвижимость, рассчитанная на постоянное проживание, несмотря на то, что построена она на участках, предназначенных для коммерческой недвижимости, к которой относятся и апартаменты. Как следствие, такие объекты не обеспечиваются социальной инфраструктурой, зелеными насаждениями, паркингами и пр. по нормативам жилья, что создает серьезные проблемы. В отличие от столицы, в Петербурге, наоборот, 85% апарта-проектов являются сервисными, т. е. относятся к средствам временного проживания, частью гостиничного рынка и получают соответствующую «звездную» аттестацию.

Однобокий взгляд законодателей приводит к тому, что выдвигаемые инициативы потенциально способны снять остроту проблемы псевдожилья, но совершенно не учитывают реалий сегмента сервисных апарта-отелей. Поэтому главное, что, по моему мнению, надо сделать думцам, — это заметить, что «апартаментами» именуется совершенно разные форматы недвижимости, разделить их между собой и дать нормы для каждого по отдельности.

*«СЕ»: Каковы дальнейшие планы ГК «ПСК»?*

С. С.: Как я уже говорил, по нашим оценкам, у сегмента апартаментов сохраняется большой потенциал. Поэтому мы намерены запускать новые проекты с

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

интеграцией их в нашу сеть Avenir. В настоящее время мы находимся в финальной стадии переговоров по еще одному такому проекту. Пока детали озвучивать еще рано, но мы рассчитываем вывести его на рынок еще до конца этого города.

А. П.: Здесь, кстати, уместно добавить, что мы разрабатываем для него специальную концепцию, которая, с одной стороны, позволит «отстроить» его от других объектов сети, а с другой — придать ему формат, интересный для определенной категории арендаторов, и таким образом расширить возможности и привлекательность бренда Avenir.

С. С.: Думаю, что надо также подчеркнуть, что активное развитие ГК «ПСК» в сегменте апартаментов не означает, что мы сворачиваем свою работу по строительству жилья. Наоборот, мы в ближайшее время намерены существенно расширить портфель проектов наших объектов на рынке новостроек.

Так сложилось, что в последний период мы сконцентрировались на строительстве жилья бизнес-класса. Это такие проекты, как семейный дом Nobelius и ЖК «Новый Невский». Осенью этого года мы откроем продажи в новом объекте бизнес-класса на ул. Бакунина, 33, неподалеку от нашего ЖК «Дипломат». Недавно мы вышли в элитный сегмент: на месте несостоявшейся гостиницы «Северная корона» на наб. р. Карповки, 31, появится знаковый для Петербурга жилой дом премиального класса.

Кроме того, мы сейчас ведем переговоры по приобретению нескольких проектов комплексной застройки на юге города и планируем открыть в них продажи уже в этом году. Таким образом, мы дифференцируем предложение как по типам недвижимости, так и по классам, что обеспечит компании стабильные объемы продаж, уверенное положение на рынке и готовность к любому сценарию развития событий.

*«СЕ»: А какие перспективы вы видите в сфере управления? Не планируете брать в эксплуатацию объекты других компаний или развивать сеть по франшизе?*

А. П.: Тут надо иметь в виду два ключевых аспекта. Первый из них заключается в том, что в идеале УК должна начинать свою работу еще на стадии подготовки проекта апарт-отеля. Управляющие-практики могут заметить множество деталей и нюансов, на которые не обратят внимания даже профессиональные проектировщики. Таким образом, участие УК на самых ранних этапах позволяет избежать серьезных проблем в ходе эксплуатации в будущем — и для сервисных служб, и для арендаторов. За объекты ГК «ПСК» мы в этом смысле спокойны, а что и как делается у других девелоперов — сказать сложно.

Второй момент заключается в том, что сначала нужно запустить и отладить весь механизм обслуживания на своих объектах — в нашей главной зоне ответственности. И только после этого, если мы увидим перспективы управления чужими объектами, а у рынка будет интерес к нашему участию, — можно думать об освоении новых ниш.

#### Справки о проектах

*Апарт-отель Kirovsky Avenir* строится по адресу: Кронштадтская ул., д. 9, к. 2, в Кировском районе, в пешеходной доступности от станции метро «Автово». Проект ориентирован как на краткосрочное, так и на долгосрочное размещение и представляет средний ценовой сегмент внутри сети. В Kirovsky Avenir запроектировано 473 апартамента от 23 до 36 кв. м, включая апартаменты повышенной комфортности категории Deluxe. Стоимость апартаментов начинается от 3,7 млн рублей. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2022 года.

*Дайджест ООО «Строим Отель»: актуальные новости для профессионалов.*

*Фокус – Москва и столичный регион*

*Апарт-отель Moskowsky Avenir* возводится на Киевской ул., д. 5, к. 6, в Московском районе, в пешеходной доступности от станции метро «Фрунзенская». Проект ориентирован на бизнес-аудиторию и представляет верхний ценовой диапазон внутри сети Avenir в сегменте Upscale. В комплексе будет 318 апартаментов от 25 до 53 кв. м, включая Deluxe и планировки с отдельными спальнями Junior Suite. Стоимость апартаментов начинается от 6,3 млн рублей. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2022 года.

*Апарт-отель Putilov Avenir* построен по адресу: пр. Стачек, д. 64, в Кировском районе, в 200 метрах от станции метро «Кировский завод». Проект ориентирован как на бизнес-аудиторию, так и на индивидуальных путешественников. Относится к среднему сегменту Upper-Midscale. В апарт-отеле будет 336 апартаментов от 20 до 37 кв. м, в том числе номера повышенной комфортности Deluxe. На старте продаж стоимость апартаментов начинается от 4,0 млн рублей. Ввод в эксплуатацию запланирован на I квартал 2022 года.

*Апарт-отель START* заканчивает строиться по адресу: пр. Энгельса, 174А, в Выборгском районе, в пешеходной доступности от станции метро «Парнас». Проект относится к комфорт-классу, ориентирован как на краткосрочное, так и на долгосрочное размещение. В комплексе расположится 3244 апартамента от 21 до 32 кв. м. Это крупнейший в городе проект апарт-отеля. Стоимость апартаментов начинается от 2,9 млн рублей. Окончание строительства запланировано на IV квартал 2021 года.

<https://asninfo.ru/articles/2020-rynok-apartamentov-dalek-ot-nasyshcheniya>