

A.V. Tanina

PROSPECTS OF USING APARTMENTS FOR TOURISM DEVELOPMENT IN ST. PETERSBURG

Anna Tanina – senior lecturer, the Department of Economics and Management of Social and Economic Processes, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Economics, associate professor, Gatchina; e-mail: tanina13@mail.ru.

We reveal the characteristics of using apartments as objects of tourism infrastructure in St. Petersburg. Based on the review of accommodation facilities market we estimate the prospects of using apartments for tourism development in the region. Types of apartments are classified, promising areas for apartment infrastructure development are defined.

Keywords: apartments; service apartments; managing company; hostels; accommodation; tourism; accommodation market; accommodation certification.

А.В. Танина

ПЕРСПЕКТИВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АПАРТАМЕНТОВ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Анна Валерьевна Танина – доцент кафедры экономики и управления социальными и экономическими процессами, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат экономических наук, доцент, г. Гатчина; e-mail: tanina13@mail.ru.

В данной статье раскрываются особенности использования апартаментов как объектов инфраструктуры туризма в Санкт-Петербурге. На основе обзора рынка средств размещения оцениваются перспективы использования апартаментов для развития туризма в регионе. Выделены виды апартаментов, определены перспективные направления развития инфраструктуры комплексов апартаментов.

Ключевые слова: апартаменты; сервисные апартаменты; управляющая компания; hostels; средство размещения; туризм; рынок средств размещения; сертификация средств размещения.

В 2019 г. в Санкт-Петербурге туристский поток увеличился на 10% и составил 9,1 млн человек. В 2018 г. число туристов составило 8,2 млн, при этом 3,9 млн составили иностранные туристы, а 4,2 млн – российские [5].

Благодаря началу действия электронных виз возрос поток зарубежных туристов. С 1 октября 2019 г. заявки на посещение Санкт-Петербурга и Ленинградской области подали около 100 тыс. человек, посетили город и область – более 60 тыс. человек из 52 стран. Руководство города рассчитывает, что электронные визы позволят в ближайшие 4 года повысить

турпоток до 12 млн туристов [7]. Начало действия электронных виз в межсезонье позволило обеспечить интенсивную загрузку отелей в осенне-зимний период за счет увеличения турпотока. В дальнейшем Комитет по развитию туризма Санкт-Петербурга планирует рост турпотока в низкий сезон за счет развития конгрессно-выставочного сектора.

Начало действия режима открытого неба в Пулковое [5] и проведение Евро-2020 должны поддержать позитивную тенденцию увеличения турпотока в Санкт-Петербург и Ленинградскую область, однако с 1 октября 2019 г. началось

действие закона, запрещающего размещение хостелов и гостиниц в жилых домах [2]. При этом добровольная сертификация на получение международной категории в звездах стала обязательной, а по данным городской Ассоциации малых гостиниц только 350 из 1,5 тыс. хостелов и гостиниц прошли официальную классификацию [6]. В новом правовом поле для владельцев малых средств размещения осталось три легальных варианта: перевод помещения в статус нежилого (что нереально сделать при размещении в жилых домах), смена вида деятельности или полное закрытие бизнеса.

Спецификой Санкт-Петербурга является наличие большого количества хостелов и малых отелей в историческом центре. Такое размещение являлось дополнительным фактором привлекательности средства размещения и позволяло экономным туристам (в том числе российским) жить в непосредственной близости от достопримечательностей, снижая интенсивность использования городского транспорта. Около 73% хостелов находилось в жилых домах, при этом более 55% располагались на 2 этаже и выше [4], что делает невозможным перевод используемых помещений в нежилой статус. Для таких хостелов наиболее вероятным вариантом является закрытие бизнеса и дальнейшее использование помещений в другом качестве.

При смене вида деятельности необходимо провести перерегистрацию предпринимательской деятельности для получения новых кодов по ОКВЭД [3]. Наиболее близкими и возможными в такой ситуации являются коды 55.20 и 68.20, подразумевающие краткосрочную и долгосрочную сдачу в наем меблированных комнат. По сути, основная услуга остается той же самой (предоставление места для временного проживания гостя), однако при таких видах деятельности нельзя предоставлять гостиничные услуги, начиная от уборки и обеспечения питанием до трансфера и экскурсионных услуг. При этом нельзя предоставлять отдельные койко-места (что является особенностью хостелов), позиционировать объект как

средство размещения, использования в названии, вывеске, рекламе и поисковой выдаче в Интернете слова «отель», «хостел», «гостиница», «мини-отель» и т.д. Данные меры позволяют сохранить бизнес в минимальном объеме, но вносят путаницу при информационном поиске и заметно снижают спрос. Кроме того, аннулируются ранее полученные категориальные звезды, что еще больше дезорганизует туристов.

В такой ситуации удовлетворить возрастающий спрос на средства размещения могут такие виды жилья, как апартаменты. Апартаменты как вид недвижимости в РФ только развивается, поэтому в понятие «апартаменты» входят объекты с различными характеристиками. Общим является только то, что это нежилые помещения, которые, тем не менее, предназначены для проживания (временного или постоянного) людей. Из-за отнесения к категории нежилых помещений апартаменты не подчиняются ряду правил, обязательных для жилых зданий, но при этом в них затруднена регистрация (получить регистрацию можно при соблюдении ряда условий).

Общепринятой классификации апартаментов нет, но сложившаяся практика показывает, что можно выделить следующие их виды: жилые, сервисные, инвестиционные, рекреационные.

Жилые апартаменты строят обычно на отдельном земельном участке с назначением под предоставление гостиничных услуг, что обходится дешевле из-за необязательности формирования социальной инфраструктуры. Такие апартаменты, в основном, предназначены для молодежи, начинающей жить отдельно (в том числе, студентов из других регионов). Зачастую такие апартаменты продаются без отделки и мебели.

Сервисные апартаменты отличаются разнообразным составом владельцев. Часть собственников приобретают их для собственного проживания, часть – покупают для самостоятельной сдачи в аренду, часть – после приобретения передают управляющей компании для получения дохода. Сервисные апартаменты по своей

сути являются квартирами с уровнем сервисного обслуживания гостиничного номера.

Инвестиционные апартаменты, по сути, являются кондоотелем, т.е. объектом, объединяющим характеристики отеля и кондоминиума. У таких апартаментов сотни или тысячи (в случае комплекса зданий) владельцев, которые приобретают отдельные юниты (помещения) исключительно для получения дополнительного дохода, а не собственного проживания. Управление таким бизнесом осуществляет управляющая компания, которая занимается всеми вопросами – от финансовых и юридических до технических. В подавляющем большинстве комплексов апартаментов заключение договоров с управляющей компанией является обязательным условием для получения инвестиционного дохода.

Отдельным видом являются рекреационные апартаменты, которые, с одной стороны, покупаются для проживания, с другой – занимаются владельцами периодически, по мере надобности, в остальное время могут сдаваться при желании владельца. Такие апартаменты расположены в курортных зонах, часто бывают бизнес или элитного уровня. Рекреационные апартаменты предоставляют привычный уровень комфорта, в том числе, дополнительные услуги, при этом дешевле в содержании, чем загородный дом.

На конец 2019 г. в Санкт-Петербурге насчитывалось около 55 проектов апартаментов [6], при этом за год предложение выросло примерно на 30%, на рынок были выведены семь новых комплексов апартаментов на 6,5 тыс. юнитов [4].

Для использования апартаментов в качестве средства размещения необходимо, прежде всего, учитывать их расположение. Привлекательными для туристов (в том числе иностранных) будут центральные районы, рекреационные зоны, территории вблизи проведения масштабных событийных мероприятий (вблизи стадионов, парков, мест организации фестивалей, выставок и т.д.). Апартаменты в нецентральных районах будут привлекательны при наличии в шаговой доступности

станции метро.

Краткосрочная аренда с финансовой точки зрения наиболее привлекательна для владельца (получение дохода), поэтому вложения в апартаменты с удобным расположением достаточно быстро окупаются. Значительно повышает доход инвестора сотрудничество управляющей компании с сайтами-агрегаторами, предоставляющими услуги бронирования для самостоятельных и деловых туристов.

Важным моментом для предоставления туристам апартаментов как средства размещения является прохождение сертификации. Изменения в ФЗ «Об основах туристской деятельности в РФ» ввели постепенный переход на обязательную сертификацию не только гостиниц, но и других средств размещения, в том числе и апартаментов. Для легального использования туристами с 2020 г. должны пройти сертификацию апартаменты – свыше 15 номеров, с 2021 г. – все объекты размещения [6].

На наш взгляд, основными клиентами туристских апартаментов станут туристы, ориентированные на средства размещения уровня 3, 4 звезд с соответствующим качеством обслуживания. Особенно остро нехватка средств размещения такого уровня ощущается в Санкт-Петербурге в высокий сезон белых ночей. В люксовом сегменте инфраструктура апартаментов не сможет предоставить такого же набора услуг, уровня сервиса и изысканных интерьеров, как в лучших отелях. Поэтому уже на этапе проектирования инвестиционных, сервисных и рекреационных апартаментов, которые потенциально могут использоваться туристами, необходимо предусматривать помещения для возможного использования туристами (фитнес-центр, рестораны, бизнес-центры и т.д.).

Несмотря на то, что большинство апартаментов включает в себя те или иные объекты инфраструктуры, туристы с большей вероятностью будут потреблять услуги, доступные непосредственно на территории комплекса. Набор требований к сервису будет зависеть от вида туризма. При этом преимущество, например, будут иметь комплексы апартаментов, имеющие

возможность стоянки для туристских автобусов и достаточное количество свободных юнитов для обеспечения группового заселения туристов. Для деловых туристов будет важна обеспеченность объектами бизнес-инфраструктуры – помещениями коворкинга, залами для проведения конференций, рекреационным комплексом и полноценным кейтерингом. Для семейных туристов приоритетами будет обеспечение безопасности и возможности создания комфортабельного отдыха с детьми (наличие детской мебели, детской площадки и т.д.).

Дальнейшее развитие рынка сервисных апартаментов в качестве объекта туристской инфраструктуры приведет, скорее всего, к установлению требований при сертификации не только к самим помещениям, но и к набору сервисных услуг, благоустройству территории, уровню безопасности. Повысить эффективность управления апартаментами может заключение соглашения с международной компанией, специализирующейся на профессиональном управлении средствами размещения и создание на этой основе полноценного апарт-отеля.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 24.11.1996 г. № 132-ФЗ (ред. от 02.12.2019 г.) «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации». Доступ из справ.-право-

вой системы «КонсультантПлюс».

2. Федеральный закон от 15 апреля 2019 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. «ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности» (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 г. № 14-ст) (ред. от 27.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Вместо хостелов теперь с гостиницами Петербурга конкурируют апартаменты // Ежедневная электронная газета Российского союза туристической индустрии: [сайт]. URL: https://ratanews.ru/news/news_3122019_5.stm (дата обращения: 16.01.2020).

5. В «Пулково» начал действовать режим открытого неба // Информационное агентство РИА Новости: [сайт]. URL: <https://ria.ru/20200101/1563057660.html> (дата обращения: 16.01.2020).

6. Горохова З. Апартаменты: самим жить или деньги вложить? // Бюллетень недвижимости: [сайт]. URL: <https://www.bn.ru/gazeta/articles/256378/> (дата обращения: 16.01.2020).

7. Петербург в 2019 году впервые в истории принял более 9 млн туристов // Информационное агентство ТАСС: [сайт]. URL: <https://tass.ru/obschestvo/7449835> (дата обращения: 16.01.2020).