

Аналитика 08 июня 2020 года

Отель вместо квартиры: гостиницы сдают номера в долгосрочную аренду

Меньше чем за 30 000 в месяц можно поселиться в центре Москвы



от
4.5 млн
руб.



от
3.6 млн
руб.



от
1 млн
руб.



от
1.9 млн
руб.

Меры по борьбе с эпидемией коронавируса сильнее всего ударили по туристической отрасли. Чтобы удержаться на плаву, столичные гостиницы и апарт-отели стали сдавать номера в долгосрочную аренду, причем стоят они дешевле, чем квартиры в тех же районах. Редакция IRN.RU выяснила, на каких условиях можно надолго поселиться в гостинице.

Отельная аренда

Спрос на аренду квартир в Москве из-за карантина упал в разы. Компания «Миэль-Аренда» отмечает снижение спроса в апреле на 76% по сравнению с апрелем прошлого года. В первой половине мая, по данным департамента аренды квартир «Инком-Недвижимости», активность нанимателей упала на 72% относительно аналогичного периода 2019 года.

Традиционным квартирам наступает на пятки не только загородная аренда, спрос на которую, по данным «Миэль-Аренда» вырос почти в 10 раз (см. «Дачная самоизоляция и альтернатива морю: на рынке загородной аренды взрыв спроса»). На рынок долгосрочной аренды также вышли пустующие из-за спада туризма отели.

Если на площадках объявлений выбрать фильтр по ЦАО и сортировку по возрастанию цены, среди самых бюджетных предложений на первых страницах выдачи заметную часть составят номера в отелях. Например, в конце мая на ЦИАН среди 28 объявлений на первой странице самых дешевых предложений в ЦАО 10 составляли номера в гостиницах и апарт-отелях. На Avito из 30 самых дешевых объявлений по центральным районам 12 – это отели.

Цены в них начинаются от 15 000 за номер в месяц, но в основном такие предложения стоят 25 000 – 30 000 рублей. В основном они расположены в не самых дорогих районах центра, например, возле станций «Бауманская» и «Римская». Но есть недорогие номера даже на Арбате и Китай-городе. В основном предлагаются номера-студии площадью 12-20 кв. м: некоторые с кухонным уголком, другие – только с туалетом и душем, но без кухни.

«Такой тренд действительно существует, - говорит Мария Жукова, управляющий директор «Миэль-Аренда». - Он довольно свежий. К нам как к агентам обращаются представители отелей и предлагают проживание в номерах и апартаментах на срок от 1 до 10-11 месяцев (11 месяцев – стандартный срок

договора долгосрочной аренды). Как правило, предлагается проживание, скидки на услуги отеля или бесплатное пользование какой-то частью возможностей отеля, например, бассейном, переговорной и т.д. Например, паркинг обойдется в несколько раз дешевле, чем не живущим в этом отеле; также возможны скидки на услуги прачечной и т.д.)».

«Мы просто сядем и поговорим...»

Корреспондент IRN.RU под видом клиента позвонил в несколько таких отелей, чтобы выяснить условия. В самом дешевом варианте за 15 000 рублей не взяли трубку. В других гостиницах рассказали об условиях размещения.

Самая главная особенность такой «долгосрочной» аренды – в большинстве случаев невозможно зафиксировать цену на год. По общению с операторами складывается впечатление, что они сами еще не уверены в своей ценовой политике и у них еще теплится надежда на возвращение туристов. Поэтому отельный вариант подходит тем, кто готов в любой момент съехать или с нового месяца платить больше.

Prizma

Москва, Юго-Западный округ, район Обручевский, м.Калужская, м.Беляево, м.Коньково, м.Проспект Вернадского, ул. Обручева, 11

Договор обычно предлагают заключить на месяц с возможностью продления. «Договор – стандартный на гостиничные услуги. Совсем долгий срок мы вам гарантировать не можем, мы заключаем договора на месяц. Потом возможно продление. У нас уже люди давно живут – есть продления, а что будет дальше, никто не знает», - ответили в отеле на Малой Ордынке на вопрос о сроках размещения. Название отеля в объявлении не указано, но по адресу находится Gallery Inn, в конце мая за 28 000 рублей здесь можно было снять 18-метровый номер.

Обычно отельеры предупреждают, что цена на следующий месяц может повыситься.

«На данный момент эта цена действует месяц. В июле, скорее всего, мы уже по такому тарифу никого заселять не будем», - рассказала девушка из отеля в Посланниковом переулке (по указанному в объявлении адресу расположен отель «Кауфман»). Здесь в конце мая тоже действовала цена 28 000 рублей за номер

площадью 18 кв. м. В отеле «Арум» на Китай-городе максимальный срок фиксированной цены – 3 месяца, «дальше уже по ситуации – как будут события развиваться». Апартаменты площадью 14 кв. м с мини-кухней тут предлагались за 27 500 рублей.

В некоторых отелях на вопрос о том, сколько действует цена, отвечали очень неопределенно. «Пока действует. Как только полеты возобновятся, тут вы сами понимаете. Мы просто сядем и поговорим, - сказали в отеле на улице Фридриха Энгельса. - Такого не будет, что завтра вы должны больше. Этот месяц мы точно скажем, что да, мы договорились. А там – как вам сказать... Хотите хоть на год вы можете каждый месяц по 30 000 платить – и пожалуйста».

Кухня и сервисы

Во многих объявлениях представлены номера-апартаменты с мини-кухней. В обычных гостиничных номерах кухни нет, но иногда есть чайник и микроволновая печь. Из-за карантинных мер пользоваться общей кухонной зоной во многих отелях запрещено. Все эти нюансы можно уточнить заранее по телефону.

Размещение чаще всего предлагается на 1-2 человек. В некоторые отели можно взять питомцев, в других есть запрет, но порой это не строгое правило. «Не более двух человек желательно. Можно с животными. Но как бы, если другие жильцы пожалуются... ну, поймите правильно», - сообщили в отеле на Фридриха Энгельса.

В некоторых предложениях в цену уже включена уборка (обычно раз в неделю) и смена постельного белья (2 раза в месяц). В других можно заказать эти услуги дополнительно – от 500 рублей, если это официальный сервис отеля, и от 300 рублей, если договориться с горничной напрямую (за такую же цену можно заказать у нее стирку) – в одном из отелей такую возможность предложил сам оператор.

Перспективы есть

Отельные номера проигрывают квартирам в сроке аренды, площади, во многих нет кухни. Зато цены обычно ниже и можно воспользоваться гостиничными сервисами, поэтому гостиницы могут составить конкуренцию стандартным квартирам в аренду. «Если такой отель расположен в центре или в хорошем районе по соседству и имеет хорошую звездность, такое предложение вполне конкурентно и может потеснить сходные по условиям квартиры, - говорит Мария Жукова. - Самим отелям это дает возможность сохранить рабочие места, снизить простаивание номерного фонда и повысить выручку – пусть не до докарантинных значений, но хотя бы на его часть. Насчет спроса пока информации нет, но перспективы такого тренда определенно есть».

В отелях, с которыми мы общались, дали разную информацию о заполненности. Так, по словам оператора отеля «Арум», он заполнен примерно на половину и в основном теми, кто снял номер на долгий срок. В гостинице на Энгельса сообщили, что сейчас свободно «где-то двое апартаментов». А в отеле в Посланниковом переулке на вопрос, много ли в нем постояльцев, ответили таинственное «сейчас уже больше».

Скорее всего, в ближайшие месяцы долгосрочная аренда номеров в отелях сохранится, поскольку их традиционных клиентов – туристов и командированных – почти нет. По данным CBRE, доходность на номер в апреле в Москве снизилась на 94%: с 6 000 рублей в апреле 2019 года до 400 рублей в апреле 2020 года. Загрузка брендовых гостиниц Москвы в апреле составила менее 8%, тогда как в предыдущие годы этот показатель колебался в пределах 73-78%.

И вряд ли эта ситуация быстро исправится. По мнению аналитиков CBRE, рынок будет восстанавливаться долго и сложно. Даже после отмены основных карантинных мер границы для туристов будут долго закрыты. Отели надеются на внутренний туризм, но в России он в большей степени затронет загородные и санаторно-курортные объекты.

По данным аналитиков Rusland SP Hospitality, сейчас загрузка отелей в Москве и Петербурге составляет около 15% против 80% в прошлом году. Руководитель Rusland SP Hospitality Людмила Фролова считает, что поток туристов даже к концу года не возобновится: «Вероятнее всего, авиасообщение с другими странами к концу года возобновят далеко не в той мере, в которой оно работало до пандемии из-за риска второй волны заболеваемости. Поэтому на иностранный спрос гостиницы могут не рассчитывать». С осени из-за частичного возобновления бизнес-активности и делового туризма загрузка отелей может начать расти, но до прошлых показателей заполняемости далеко. Эксперт прогнозирует среднюю загрузку гостиниц к концу года на уровне 40-45%, что на 20% ниже прошлогодних результатов в Петербурге и на 35% ниже, чем по Москве.

В связи с этим, по мнению специалистов аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», долгосрочная аренда продолжит быть «палочкой-выручалочкой» для гостиниц. Она сможет поддержать небольшие недорогие отели, которые смогут составить конкуренцию стандартным квартирам.

Также по теме: