

Развитие туристического кластера Санкт-Петербурга в рамках создания новых факторов притягательности гостиничной сети за счет апарт-отелей среднего класса

Подольская Е. А., Мисько О. Н. *

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Северо-Западный институт управления РАНХиГС), Санкт-Петербург, Российская Федерация; *misko-on@ranepa.ru

РЕФЕРАТ

Цель исследования — обозначить характерные черты процесса, в рамках которого туристическая отрасль Санкт-Петербурга становится более популярной по причине распространения апарт-отелей среднего класса. В статье рассмотрены проблемы туристической отрасли, связанные с последствиями пандемии, а также с политическим и экономическим давлением других стран. Предложены возможные варианты решения за счет льготного кредитования на строительство гостиниц и апарт-отелей. В результате выявлены причины, по которым апарт-отели пользуются повышенным спросом в РФ. Полагаем, что проведенный анализ указывает на целесообразность инвестирования в строительство апарт-отелей и выведение аренды в официальный вид деятельности. В дальнейшем это приведет к увеличению качества обслуживания туристов, повышению уровня удовлетворенности и росту доходов отрасли. Также необходимо внедрение программ льготного кредитования, что в долгосрочной перспективе приведет к стимулированию туристической отрасли, а также смежных ей отраслей, в том числе строительной. Последняя, в свою очередь, представляет собой драйвер экономических процессов, имеющих место на территории Российской Федерации.

Ключевые слова: апарт-отели, туризм, Санкт-Петербург, кредитование апарт-отелей, инвестиции, аренда, внутренний туризм, развитие территорий

Для цитирования: Подольская Е. А., Мисько О. Н. Развитие туристического кластера Санкт-Петербурга в рамках создания новых факторов притягательности гостиничной сети за счет апарт-отелей среднего класса // Управленческое консультирование. 2023. № 5. С. 28–39.

Development of the St. Petersburg Tourism Cluster in the Framework of Creating New Attractiveness Factors for the Hotel Chain Through Mid-Range Apartments

Ekaterina A. Podolskaya, Oleg N. Misko *

Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (North-West Institute of Management, Branch of RANEPa), Saint-Petersburg, Russian Federation; *misko-on@ranepa.ru

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the characteristic features of the process in which the tourism industry of St. Petersburg is becoming more popular due to the spread of middle-class apartments. The article considers the problems of the tourism industry associated with the consequences of the pandemic, as well as with the political and economic pressure of other countries. Possible solutions are proposed due to concessional lending for the construction of hotels and apart-hotels. As a result, the reasons why apartments are in high demand in the Russian Federation were revealed. We believe that the analysis carried out indicates the expediency of investing in the construction of apartments and bringing the lease into an official type of activity. In the future, this will lead to an increase in the quality of service to tourists, an increase in the level of satisfaction and an increase in the income of the industry. It is also necessary to introduce concessional lending programs, which in the long term will lead to the

stimulation of the tourism industry, as well as related industries, including construction. The latter, in turn, is a driver of economic processes taking place in the Russian Federation.

Keywords: Apartments, tourism, St. Petersburg, apartment lending, investment, rental, domestic tourism, development of territories

For citing: Podolskaya E. A., Misko O. N. Development of the St. Petersburg Tourism Cluster in the Framework of Creating New Attractiveness Factors for the Hotel Chain Through Mid-Range Apartments // Administrative consulting. 2023. N 5. P. 28–39.

Введение

Туристическая отрасль переживает сегодня сложные времена. Не успела она оправиться от локдаунов в период пандемии, как появились новые препятствия в виде международных санкций. Из отчета Всемирной туристической организации (UNWTO) следует, что по итогам 2021 г. количество поездок в мире сократилось на 72% относительно 2019 г., а доходы отрасли не превысили 54% от допандемийного уровня¹. В 2022 г. добавились проблемы, связанные с экономическим и политическим давлением стран «Западного блока» на Россию, что также привело к росту препятствий для туристических поездок. Например, 25 февраля Польское и Чешское правительства ограничили, а позже запретили осуществлять авиAPERелеты самолетам РФ через их воздушное пространство. Далее подобные ограничительные меры предприняли Соединенные Штаты Америки, Канада, страны Евросоюза в целом. Россия, в свою очередь, в качестве ответной меры запретила перелеты над своей территорией воздушным судам 36 государств².

С. В. Калашникова в своем исследовании утверждает, что указанные условия, а также рост цен на авиационные билеты, невозможность пользоваться банковскими картами за рубежом — причины, в силу которых российские туристы стали обращать большее внимание на внутренний туризм [7]. Кроме того, необходимо отметить, что часть российских самолетов была задержана за рубежом, в результате чего потеряно порядка семидесяти восьми из тысячи трехсот шестидесяти семи воздушных судов³. Среди причин, в силу которых туристическая отрасль РФ начала испытывать проблемы, необходимо обозначить также тот факт, что агрегаторы, владельцами которых являются иностранные лица, покинули российский рынок. Во время их пребывания в стране порядка 90% туристов осуществляли бронирование отелей и гостиниц с помощью сети Интернет. В настоящее время экономическое пространство в указанном секторе освободилось, ожидается, что его заполнят отечественные разработки⁴.

Е. В. Самаев в своей работе показывает, что результатом санкционного давления со стороны Евросоюза становится возросший интерес граждан России к вну-

¹ Мировой туризм по итогам 2021 года не продемонстрировал значимого роста // Ассоциация туроператоров. 20.01.2022 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.atorus.ru/news/press-centre/new/58410.html> (дата обращения: 20.11.2022).

² Отдых 2022. Что происходит с туризмом в России, и какие регионы можно выбрать для путешествий по стране? [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gosrf.ru/otdyh-2022-chto-proishodit-s-turizmom-v-rossii-i-kakie-regiony-mozhno-vybrat-dlya-puteshestvij-po-strane/> (дата обращения: 30.11.2022).

³ Как будет «выживать» российский туризм в условиях санкций? [Электронный ресурс]. URL: <https://ruinform.com/page/kak-budet-vyzhivat-rossijskij-turizm-v-uslovijah-sankcij> (дата обращения: 30.11.2022).

⁴ Количество зарубежных поездок россиян по итогам первого полугодия 2022 года выросло на 25% // Российская газета [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2022/08/02/prolozhili-kurs.html> (дата обращения: 30.11.2022).

треннему туризму [11]. Согласно статистическим данным, наиболее популярными направлениями для внутреннего туризма являются Крым, Сочи, Карелия, Санкт-Петербург. В рамках настоящего исследования интерес представляет последний. А. А. Баканова в рамках своего исследования утверждает, что развитие туристического кластера в любом регионе сопряжено с рядом проблем, среди которых автор полагает необходимым отметить проблемы, связанные с проживанием туристов [2]. Российский турист, посетивший Санкт-Петербург, может заселиться в гостиницу или снять квартиру. Съемные квартиры особым спросом среди туристов не пользуются, в то время как гостиницы продолжают оставаться популярными. При этом С. Н. Кузнецова утверждает, что в настоящее время наиболее востребованным местом проживания для туристов являются апарт-отели в связи с их финансовой доступностью и близким расположением к станциям метрополитена [8].

Таким образом, полагаем, что развитие апарт-отелей, как одного из видов гостиниц, представляет собой решение, позволяющее повысить привлекательность гостиничной сети. В долгосрочной перспективе это позволит сделать туристический кластер Санкт-Петербурга более доступным для граждан РФ.

Материалы и методы

В рамках реализации целей и задач, сформулированных в Указе Президента РФ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», появился национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства», который относится к реализации национальной цели «Возможности для самореализации и развития талантов», обозначенной в указе. В структуру нацпроекта входят такие федеральные проекты, как развитие туристической инфраструктуры, повышение доступности туристических продуктов и совершенствование управления туризмом. Один из показателей, который отражен в рамках национального проекта, это — обеспечение граждан современной туристической инфраструктурой. Соответственно, количество номеров в классифицированных средствах размещения должно вырасти с 730,1 тыс. в 2021 г. до 783,9 тыс. в 2024 г.¹

Реализации данного проекта может помешать отзыв франшиз и уход с рынка крупных международных гостиничных сетей. А это значит, что необходимо поддерживать и развивать отечественные гостиничные сети, а также стимулировать строительство апарт-отелей и комплексов апартаментов. Согласно Постановлению Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1860 «Об утверждении положения о классификации гостиниц», апарт-отели и комплексы апартаментов являются одними из видов гостиниц. Апарт-отель — это вид гостиниц, номерной фонд которых состоит из номеров категории «студия» и «апартамент». Комплекс апартаментов — это вид гостиниц, расположенных в одном или нескольких зданиях (корпусах, строениях), объединенных одной территорией, или в части здания, с номерным фондом, состоящим из номеров различных категорий, но обязательно с наличием кухонного оборудования, ванной или душевой комнатой и санузлом².

Пандемия стала серьезным испытанием для туристической отрасли не только в России, но и в мире, и сократила практически до минимума въездной и выездной туризм [4]. В целом в 2022 г. отрасль чувствовала себя уже гораздо лучше, чем

¹ «Паспорт национального проекта», «Туризм и индустрия гостеприимства» (утв. Ростуризмом) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_400657/ (дата обращения: 30.11.2022).

² Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1860 [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/74957806/> (дата обращения: 30.11.2022).

в 2021-м, и это связано с перестройкой туроператоров на работу на внутреннем рынке и адаптацией к условиям неопределенности¹.

Исходя из результатов опроса россиян, каждый пятый из них был вынужден в 2022 г. изменить свои планы на летний отпуск. Основной причиной для отмены отпуска или перемены места отдыха явился недостаток денежных средств. Также причинами изменения планов послужили экономическая нестабильность, потеря работы и рост цен. На вопрос «Какое место в России вы выбрали бы для своего путешествия, несмотря на стоимость?» в этом году 29% опрошенных россиян назвали Байкал, 21% — Крым, 19% озвучили желание отправиться на Алтай и 15% респондентов выбрали своим местом отдыха Санкт-Петербург и Ленинградскую область (табл.).

Таблица

Наиболее востребованные места отдыха на территории России

Table. The most popular holiday destinations in Russia

Регион	Все опрошенные, %	Регион	Все опрошенные, %
Байкал	29	Владивосток	4
Крым	21	Москва / Подмосковье	4
Алтай / Горно-Алтайск	19	Золотое кольцо	3
Санкт-Петербург / Ленинградская область	15	Урал	3
Красная Поляна / Сочи / Адлер	14	Казань / Татарстан	3
Камчатка / Долина гейзеров	14	Абхазия	2
Карелия	11	Сибирь	2
Дальний Восток	8	Геленджик	2
Краснодар / Краснодарский край	8	Анапа	2
Калининград / область	6	Приморский край	2
Алтайский край	6	Сахалин	2
Кавказ / Северный Кавказ / горы Кавказа	5	Другое	6
Дагестан	5	Затрудняюсь ответить	9

Источник: составлено авторами на основании: [Электронный ресурс]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/otpusk-mechty-2022> (дата обращения: 06.12.2022).

Результаты и обсуждение

Санкт-Петербург — культурная столица России и второй по численности населения город страны. Основан в 1703 г. Петром I. В разные периоды, а именно с 1714 по 1728 и с 1732 по 1918 г. Санкт-Петербург был столицей России. Санкт-Петербург —

¹ Итоги развития туристической отрасли в 2022 и прогнозы на 2023 год [Электронный ресурс]. URL: <https://strategy.ru/news/106> (дата обращения: 30.11.2022).

крупнейший научный, экономический, транспортный, туристический и культурный центр. Важно отметить заинтересованность администрации Санкт-Петербурга в развитии туристического кластера культурной столицы России, что, по нашему мнению, приведет к повышению конкурентоспособности региона в целом.

Как правило, новые кластеры образуются на фундаменте уже существующих, и должны формироваться через конкурентные преимущества, на основе международного и российского опыта. Туристический кластер Санкт-Петербурга направлен на формирование, обеспечение и поддержку туристических продуктов, а также на создание устойчивой туристической инфраструктуры, продвижение внутреннего туристического продукта и расширение спектра туристических услуг [6].

Закон «О туристической деятельности в Санкт-Петербурге» направлен на регулирование туристической деятельности посредством развития и поддержки въездного и внутреннего туризма, а также конгрессно-выставочного, культурно-познавательного и водного туризма. В целях развития туристической отрасли потенциал территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области огромен, и на сегодняшний день еще не до конца выбран. Конечно, огромный выбор предложений отдыха за рубежом с предоставлением высокого качества обслуживания по разумной цене в последние десятилетия привлекал внимание россиян. Но жизнь продиктовала нам иные условия, и теперь нам для привлечения сограждан на внутренний рынок, а именно, в Санкт-Петербург — город федерального значения — необходимо сфокусироваться на создании качественного сервиса в сфере обслуживания, опираясь на мировой опыт [12].

Для развития туризма в Санкт-Петербурге основным направлением является развитие гостиничной базы в соответствии с национальным проектом «Туризм и индустрия гостеприимства», но на сегодняшний день в городе не хватает гостиниц среднего класса. По мнению экспертов, самым выигрышным в направлении развития гостиничного комплекса является строительство апарт-отелей. Однако не только гостиничная база влияет на комфорт туристов в Санкт-Петербурге, необходимы строительство дорог и магистралей, модернизация и усовершенствование аэропорта Пулково, строительство скоростного маршрута от аэропорта до центра города. На сегодняшний день этого пока нет [5].

Строительство апарт-отелей для Санкт-Петербурга относительно новое явление, но уже полюболюбившееся и зарекомендовавшее себя как надежный инструмент инвестиций. Согласно онлайн-голосованию, проведенному порталом ИРН (индикаторы рынка недвижимости), 36,2% опрошенных потенциальных покупателей, когда речь идет о постоянном проживании в Санкт-Петербурге, делают свой выбор именно в пользу апарт-отелей, а не квартир, при условии, что стоимость апарт-отелей будет как минимум на 20% ниже. А 23,1%, согласно опросу¹ на том же портале, на вопрос, куда бы они инвестировали имеющиеся деньги, выбрали недвижимость [3].

Почему туристы выбирают для своего размещения именно апарт-отели? Во-первых, апарт-отели, с точки зрения проживания, выгодно отличаются от гостиничных номеров. Например, наличием собственной кухни. А от обычных квартир тем, что сервис и обслуживание в апарт-отелях вполне соответствуют гостиничному. Но, главное, стоимость завтраков, обедов и ужинов в гостиницах достаточно велика, и не удивительно, что на этом многие желают сэкономить (рис. 1).

В среднем за 10 месяцев 2022 г. относительно аналогичного периода 2021 г. затраты на питание в Санкт-Петербурге увеличились на 10% (рис. 2). Эта статья расходов является достаточно ощутимой в общем объеме затрат рядового туриста. Наличие же собственной кухни в номере уровня апарт-отеля позволяет сэкономить

¹ Онлайн-голосование. Портал индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://www.irn.ru/polls/> (дата обращения: 30.11.2022).



Рис. 1. Средний чек при питании в ресторанах Санкт-Петербурга

Fig. 1. Average check for meals in restaurants in St. Petersburg

Источник: составлено авторами на основании: [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31448> (дата обращения: 06.12.2022).

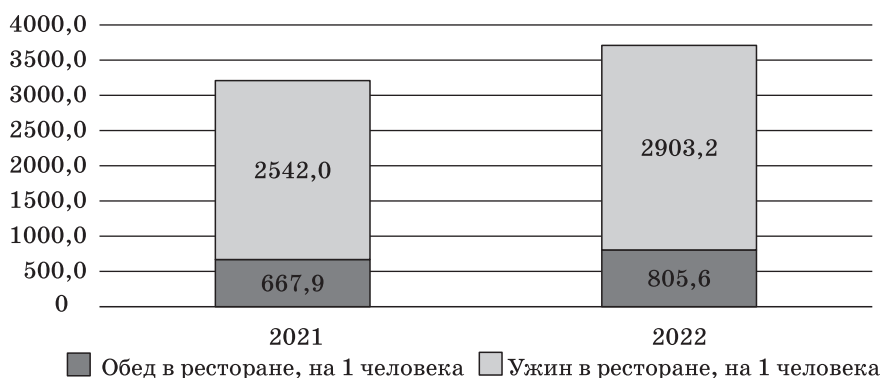


Рис. 2. Динамика роста цен на обеды и ужины в 2022 г. относительно 2021 г.

Fig. 2. Dynamics of price growth for lunches and dinners in 2022 relative to 2021

Источник: составлено авторами на основании: [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31448> (дата обращения: 06.12.2022).

как на завтраках, так и на ужинах, что экономит средства туриста и позволяет ему потратить больше на посещение культурно-исторических мест.

Кроме того, в апартаментах, как и в гостиницах, сохраняются все услуги по обслуживанию и оснащению номеров, что выгодно отличает их от посуточно арендованных обычных квартир и комнат.

Если же оценить стоимость посещения музеев и театров в Санкт-Петербурге, станет понятно, что в среднем цены колеблются от 290 до 1750 руб. за посещение. При этом необходимо учитывать, что, отправляясь в Северную столицу, туристы планируют в первую очередь культурную программу, и это основная составляющая затрат на поездку (рис. 3).

По данным, предоставленным главой комитета по развитию туризма, сегодня путешественники приезжают в «город трех революций» в среднем на 6–7 дней,

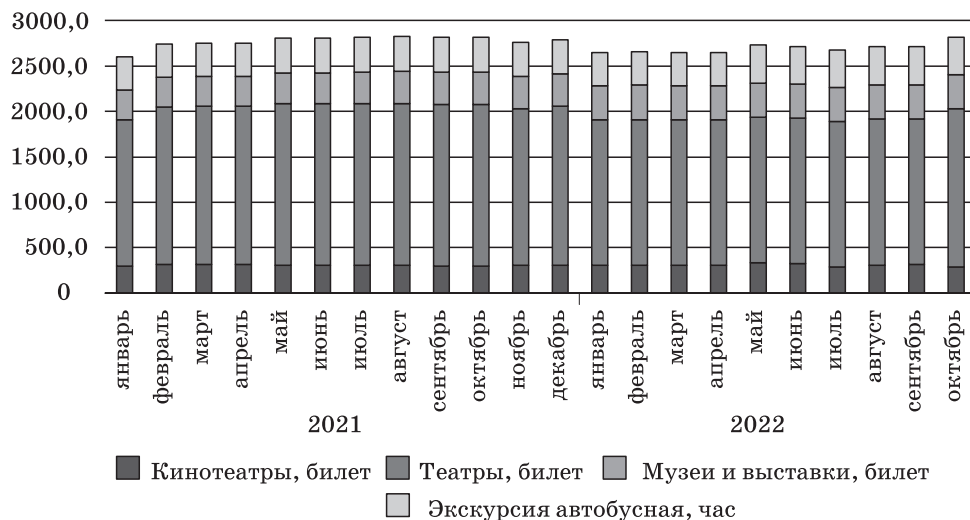


Рис. 3. Оценка стоимости посещения экскурсий, театров, музеев и выставок 2021–2022 гг. в Санкт-Петербурге

Fig. 3. Estimation of the cost of tourists' expenses for visiting excursions, theaters, museums and exhibitions in 2021–2022 in St. Petersburg

Источник: составлено автором на основании: [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31448> (дата обращения: 06.12.2022).

и сумма, которую они тратят за указанный период, составляет 39,7 тыс. руб., что на 24% выше показателей предыдущих периодов¹. Поэтому вполне логично, что в связи со сложной экономической и политической ситуацией, а также на фоне растущих цен, туристы в качестве мест размещения выбирают более дешевые варианты.

По данным Росстата, в первом полугодии 2022 г. общий туристический поток в Санкт-Петербурге составил около 3,8 млн чел., из них 2,1 млн останавливались в отелях Северной столицы (рис. 4).

По данным комитета по развитию туризма в Санкт-Петербурге (рис. 5), в первом полугодии 2022 г. преимущественно выбор туристов в отношении места проживания выпадает на недорогие отели без звезд, размещение у родственников и друзей и на аренду квартир у частных лиц, что подтверждает наличие мотива сэкономить на проживании.

Хотелось бы особо отметить, что за 2022 г. Санкт-Петербург, по данным Росстата, посетили около 8,1 млн чел. По данным Росстата (<https://rosstat.gov.ru/statistics/turizm>), динамика роста туристского потока в 2022 г. выглядит следующим образом:

январь 2022	569 559 чел.
январь — февраль 2022	1 006 033 чел.
январь — март 2022	1 516 359 чел.
январь — апрель 2022	2 308 887 чел.
январь — май 2022	3 080 828 чел.
январь — июнь 2022	4 119 119 чел.

¹ Туристы в Петербурге в 2022 году тратили в среднем почти 40 тысяч рублей за поездку. [Электронный ресурс]. URL: <https://tourism.interfax.ru/ru/news/articles/94743/> (дата обращения: 19.01.2023).

январь — июль 2022.....	5 098 766 чел.
январь — август 2022.....	5 888 678 чел.
январь — сентябрь 2022	6 446 914 чел.
январь — октябрь 2022	7 033 844 чел.
январь — ноябрь 2022	7 620 600 чел.
январь — декабрь 2022	8 129 585 чел.



Рис. 4. Рост туристического потока в 1 полугодии 2022 г. относительно 1 полугодия 2021 г. Санкт-Петербург

Fig. 4. Tourist flow growth in the 1st half of 2022, relative to the 1st half of 2021 St Petersburg

Источник: составлено автором на основании: [Электронный ресурс]. URL: <https://spbdnevnik.ru/news/2022-09-22/po-dannym-rosstata-za-pervoe-polugodie-2022-goda-peterburg-posetili-pochti-4-millionov-turistov>; https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/08/31/29/Турбарометр_СПб_первое_полугодие_2022_Прогноз_2022.pdf (дата обращения: 06.12.2022).

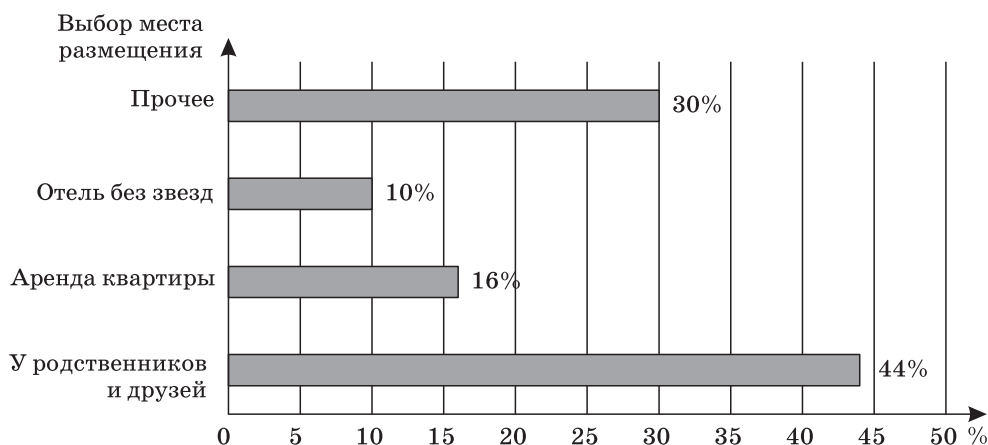


Рис. 5. Выбор туристами мест для размещения на период поездки в Санкт-Петербург

Fig. 5. Tourists' choice of accommodation, for the duration of their trip to St. Petersburg

Источник: составлено автором на основании: [Электронный ресурс]. URL: https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/08/31/29/Турбарометр_СПб_первое_полугодие_2022_Прогноз_2022.pdf (дата обращения: 06.12.2022).

Этот показатель очень важен для сферы туризма города. Ведь если количество туристов превышает численность жителей, проживающих в данном населенном пункте, то это свидетельствует о том, что туризм является системообразующей отраслью для экономики города.

Туристический кластер Санкт-Петербурга направлен на формирование, обеспечение и поддержку туристических продуктов, создание устойчивой туристической инфраструктуры, продвижение внутреннего туристического продукта, а также на расширение спектра туристических услуг. Многие собственники квартир, чтобы уйти от налогов, заключают договор аренды жилых помещений сроком на 11 месяцев, что позволяет не отчитываться в Федеральную налоговую службу (ФНС). До 2023 г. ФНС занималась выборочной проверкой собственников квартир, приглашая их на прием, где наймодателям необходимо предоставить доказательства личного использования жилых помещений, в противном случае ФНС вправе доначислить налог расчетным путем. Ранее инспектора ФНС выявляли незаконную сдачу квартир, анализируя жалобы, поступающие от соседей, участковых или самих арендаторов. На сегодняшний день это уже анализ базы миграционных центров, а также объявления по аренде, размещенные на площадках, и сравнение адресов сдаваемых квартир, с данными в базе ФНС¹.

Согласно опросу, проведенному аналитическим центром НАФИ, на вопрос, что является главной причиной, по которой собственники квартир не оплачивают налоги с получаемого дохода, 54% опрошенных заявили, что не хотят делиться доходом с государством (рис. 6).

Согласно гл. 35 Гражданского кодекса РФ, договор, заключаемый с юридическим лицом, называется договором аренды, а с физическим лицом речь идет о договоре найма жилого помещения². Эти нюансы, а также сложности в регистрации ИП, или в качестве самозанятого, предоставлении отчетности в ФНС пугают собственников жилья³. В связи с этим целесообразно было бы весь частный сектор аренды квартир и комнат вывести в официальный вид деятельности, и частично перенаправить на инвестирование строительства апарт-отелей. Это будет возможно только в случае повышения финансовой грамотности населения, прозрачности

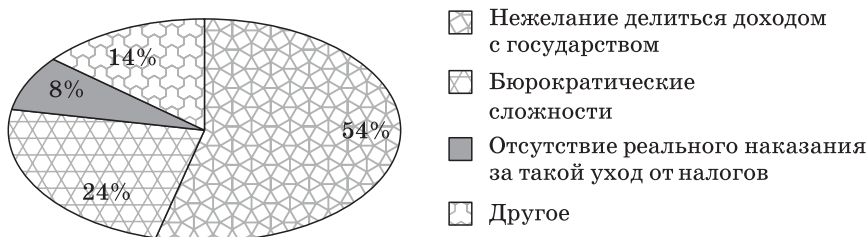


Рис. 6. Основные причины отказа от уплаты налога
Fig. 6. The main reasons for refusal to pay tax

Источник: [Электронный ресурс]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskie-https://nafi.ru/analytics/rossiyane-opravdyvayut-serykh-arendodateley/> (дата обращения: 06.12.2022).

¹ Как налоговики будут бороться с нелегальной арендой квартир в 2023 году [Электронный ресурс]. URL: <https://life.ru/p/1566875> (дата обращения: 23.03.2023).

² ГК РФ ст. 671. Договор найма жилого помещения [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ef1299ea90e67debad7652899400ed0b36080fe/ (дата обращения: 30.11.2022).

³ Как платить налоги, если сдаешь квартиру в аренду [Электронный ресурс]. URL: <https://vlfm.ru/a/kak-platit-nalogi-esli-sdaesh-kvartiru-v-arendu> (дата обращения: 30.11.2022).

расчетов доходности апарт-отелей, а также с увеличением туристического потока.

Вне всяких сомнений, разумный и продуманный подход к данной проблеме в конечном итоге приведет нас к увеличению качества обслуживания туристов, росту уровня удовлетворенности гостей города, снижению стоимости их проживания за счет увеличения загрузки номерного фонда и, как результат, к росту доходов туристической отрасли. Более того, строительным компаниям можно было бы предложить участие в комплексном решении проблемы развития рынка апарт-отелей на условиях различных механизмов стимулирующего и поддерживающего характера. Так, застройщики могли бы не распродавать фонд апарт-отелей по частным сделкам, а регистрировать домовладение, в котором бы формировался кластер услуг по размещению в апарт-отелях. Особо привлекательным такой вид деятельности выглядел бы в районах, примыкающих к исторической части города, так как туристы, безусловно, предпочитают размещение именно в доступной по отношению к культурно-историческим местам части Санкт-Петербурга.

Рынок апарт-отелей сложился в России относительно недавно усилиями частных застройщиков. Но они не входят в программы поддержки строительства экономического жилья. Больше того, государство официально не признает апарт-отели жилыми помещениями и не заинтересовано в их дальнейшем строительстве. Санкт-Петербург был первым городом в стране, который не отмахнулся от частных и внедрил системные методы, в том числе предусмотрел налоговые льготы для них с целью поддержки туристической области [10].

В Приложении № 2 к Приказу Федерального агентства по туризму от 06.07.2021 г. № 74-Пр-21 утверждены критерии включения заемщиков, реализующих инвестиционные проекты, необходимые для устойчивого развития внутреннего и въездного туризма¹. В контексте этого документа говорится о том, что целесообразно продумать и внедрить механизмы, направленные на поддержку физических лиц, занимающихся арендой жилья посуточно, предложить им льготное кредитование на покупку апарт-отелей и индивидуальные программы доходности, а также повышать финансовую грамотность населения в рамках покупки и эксплуатации апарт-отелей. А это значит, обеспечить сопровождение в приобретении и оформлении собственности, налогообложении, а также в программах доходности и обслуживания апарт-отелей. Отметим, что многие апарт-отели гарантируют загрузку номеров на уровне не менее 70% и, как следствие, высокую доходность [9].

Процесс оформления и проведения сделок с апарт-отелями зависит от того, покупается ли будущий апарт-отель в строящемся объекте у застройщика или на вторичном рынке. Поэтому между застройщиком и покупателем заключаются различные виды договоров [1].

Выводы

Каковы же причины, по которым апарт-отели пользуются повышенным спросом в России? Во-первых, как мы уже говорили, апарт-отели с точки зрения проживания ничем не отличаются от квартиры, а наличие собственной кухни и прочих благ цивилизации выгодно отличает их от обычных гостиничных номеров. Кроме того, в апарт-отелях, как и в гостиницах, сохраняются все услуги по обслуживанию и оснащению номеров, и это выгодно отличает гостиничные номера и апарт-отели от обычных квартир на условиях аренды, а также комнат, за которые их хозяева предлагают оплату посуточно. Несмотря на то, что в 2022 г. Санкт-Петербург посетило более 8,1 млн туристов, большая часть из них предпочитает экономить финансовые

¹ Приказ Ростуризма от 06.07.2021 № 274-Пр-21 (ред. от 20.04.2022) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_389924/ (дата обращения: 30.11.2022).

средства, останавливаясь у родственников или знакомых. Полагаем, что данные факты указывают на целесообразность инвестирования в строительство апарт-отелей и выведение аренды в официальный вид деятельности. В дальнейшем это приведет к увеличению качества обслуживания туристов и росту доходов отрасли.

То, что туристическая и строительная отрасли являются системообразующими для Санкт-Петербурга, не вызывают никаких сомнений. Это и налоговые отчисления в бюджет, и новые рабочие места, и развитие всех смежных отраслей. Рассмотренные в данной статье проблемы актуальны не только для Санкт-Петербурга, но для страны в целом. Смягчение визового режима для дружественных стран обеспечит прирост въездного туризма, но необходимо подходить к решению комплексно. Нужны инструменты кредитования и для застройщиков, и для инвесторов, которые будут направлены на развитие отрасли.

Один из вариантов — льготное кредитование для инвесторов, которые приобретают апартаменты у застройщиков при условии дальнейшей сдачи объектов в аренду, через управляющие компании, с высоким уровнем сервиса.

Литература

1. Асланова Д. М., Шатульская Н. А. Роль туристической отрасли в российской экономике // Экономика и социум. 2020. № 2 (69). С. 91–99.
2. Баканова А. А., Залепанчук В. Н. Роль социально-культурного проектирования в развитии модного туризма в Санкт-Петербурге // Вестник Национальной академии туризма. 2022. № 2 (62). С. 79–81.
3. Блинчиков Н. В. Влияние апартаментов на развитие современного города // Инженерные системы и городское хозяйство. Материалы III Региональной научно-практической конференции — магистерские слушания. СПб., 2021. С. 240–246.
4. Винникова Т. С., Першина Т. А. Внутренний туризм России в период пандемии 2019–2022 годов // Конференциум АСОУ: сб. научных трудов и материалов научно-практических конференций. 2022. № 2. С. 208–210.
5. Дорохова В. А. Особенности регионального развития сегмента апарт-отелей в Санкт-Петербурге // Вестник индустрии гостеприимства. Международный научный сборник. СПб., 2022. С. 82–88.
6. Дышекова А. А. Тенденции в развитии туризма // Актуальные проблемы технологии продуктов питания, туризма и торговли. Материалы IV Всероссийской (национальной) научно-практической конференции. Нальчик, 2022. С. 117–120.
7. Калашникова С. В., Кумпилова А. Р. Перспективы развития внутреннего туризма в современных условиях // Географические исследования в контексте социально-экономического развития регионов. Материалы Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием), посвященной 75-летию А. Л. Устаева. Грозный, 2022. С. 404–408.
8. Кузнецова С. Н., Пирогова О. Е. Апарт-отели: особенности, преимущества и перспективы // Международный научный журнал. 2020. № 2. С. 24–29.
9. Погодина И. В., Манохин В. С. Апарт-отели: правовой статус и состояние рынка в России // Туризм: право и экономика. 2019. № 2. С. 9–11.
10. Пушкина А. В. Пробелы законодательства в области защиты жилищных прав граждан // Правовые вопросы недвижимости. 2022. № 1. С. 19–22.
11. Самаева Е. В., Боктаева А. Е., Самаева А. Д. Влияние экономических санкций на развитие индустрии туризма в Российской Федерации // Экономика и управление отраслями, комплексами на основе инновационного подхода. Материалы XI Международной научной конференции научной школы. Элиста, 2022. С. 379–381.
12. Седяева Е. С., Анисимов Т. Ю. Приграничный туризм в Санкт-Петербурге как фактор развития молодежного туризма // Молодежный туризм в России: ресурсы, тенденции, перспективы. Сборник статей по материалам 4-й международной студенческой научно-практической конференции. СПб., 2019. С. 119–122.

Об авторах:

Подольская Екатерина Александровна, аспирант Северо-Западного института управления

РАНХиГС (Санкт-Петербург, Российская Федерация); epodolskaya-21@edu.ranepa.ru

Мисько Олег Николаевич, заведующий кафедрой экономики Северо-Западного института управления РАНХиГС (Санкт-Петербург, Российская Федерация); доктор экономических наук; misko-on@ranepa.ru

References

1. Aslanova D.M., Shatul'skaya N.A. The role of the tourism industry in the Russian economy // Economy and society [Ekonomika i sotsium]. 2020. N 2 (69). P. 91–99 (in Rus).
2. Bakanova A.A., Zalepanchuk V.N. The role of social and cultural design in the development of fashion tourism in St. Petersburg // Bulletin of the National Academy of Tourism [Vestnik Natsional'noi akademii turizma]. 2022. N 2 (62). P. 79–81 (in Rus).
3. Blinchikov N.V. The influence of apartments on the development of the modern city // Engineering systems and urban economy. Materials of the III Regional Scientific and Practical Conference — master's hearings. SPb., 2021. P. 240–246 (in Rus).
4. Vinnikova T.S., Pershina T.A. Domestic tourism of Russia during the pandemic of 2019–2022 // ASOU Conference: a collection of scientific papers and materials of scientific and practical conferences [Konferentsium ASOU: sbornik nauchnykh trudov i materialov nauchno-prakticheskikh konferentsii]. 2022. N 2. P. 208–210 (in Rus).
5. Dorokhova V.A. Features of the regional development of the apart-hotel segment in St. Petersburg // Bulletin of the hospitality industry. International Scientific Collection. SPb., 2022. P. 82–88 (in Rus).
6. Dyshekhova A.A. Trends in the development of tourism // Current problems of food technology, tourism and trade. Materials of the IV All-Russian (national) scientific and practical conference. Nalchik, 2022. P. 117–120 (in Rus).
7. Kalashnikova S.V., Kumpilova A.R. Prospects for the development of domestic tourism in modern conditions // Geographical research in the context of the socio-economic development of the regions. Materials of the All-Russian Scientific and Practical Conference (with international participation) dedicated to the 75th anniversary of A.L. Ustaev. Grozny, 2022. P. 404–408 (in Rus).
8. Kuznetsova S.N., Pirogova O.E. Apart hotels: features, advantages and prospects // International Scientific Journal [Mezhdunarodnyi nauchnyi zhurnal]. 2020. N 2. P. 24–29 (in Rus).
9. Pogodina I.V., Manokhin V.S. Apart hotels: legal status and state of the market in Russia // Tourism: law and economy [Turizm: pravo i ekonomika]. 2019. N 2. P. 9–11 (in Rus).
10. Pushkin A.V. Gaps in legislation in the field of protecting the housing rights of citizens // Legal issues of real estate [Pravovye voprosy nedvizhimosti]. 2022. N 1. P. 19–22 (in Rus).
11. Samaeva E.V., Boktaeva A.E., Samaeva A.D. Impact of economic sanctions on the development of the tourism industry in the Russian Federation // Economics and management of industries and complexes based on an innovative approach. Materials of the XI International Scientific Conference of the Scientific School. Elista, 2022. P. 379–381 (in Rus).
12. Sedyayeva E.S., Anisimov T.Yu. Cross-border tourism in St. Petersburg, as a factor in the development of youth tourism // Youth tourism in Russia: resources, trends, prospects. A collection of articles based on the materials of the 4th international student scientific and practical conference. St. Petersburg, 2019. P. 119–122 (in Rus).

About the authors:

Ekaterina A. Podolskaya, Graduate Student of North-West Institute of Management, Branch of RANEPA (St. Petersburg, Russian Federation); epodolskaya-21@edu.ranepa.ru

Oleg N. Misko, Head of the Chair of Economics of North-West Institute of Management, Branch of RANEPA (St. Petersburg, Russian Federation); Doctor of Economics; misko-on@ranepa.ru