

УДК 338.48.640.4
ББК 65.432

DOI: 10.25683/VOLBI.2020.52.302

Tanina Anna Valeryevna,
Candidate of Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Higher Engineering
and Economic School of Peter the Great
St. Petersburg Polytechnic University,
Russian Federation, St. Petersburg,
e-mail: tanina_av@spbstu.ru

Танина Анна Валерьевна,
канд. экон. наук, доцент,
доцент Высшей инженерно-экономической школы,
Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого,
Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,
e-mail: tanina_av@spbstu.ru

Kalmykova Svetlana Vladimirovna,
Candidate of Pedagogy, Associate Professor,
Director of the Center for Open Education
of Peter the Great St. Petersburg
Polytechnic University,
Russian Federation, St. Petersburg,
e-mail: kalmykova_sv@spbstu.ru

Калмыкова Светлана Владимировна,
канд. пед. наук, доцент,
директор Центра открытого образования,
Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого,
Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,
e-mail: kalmykova_sv@spbstu.ru

Mudrova Elena Borisovna,
Candidate of Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Higher Engineering
and Economic School of Peter the Great
St. Petersburg Polytechnic University,
Russian Federation, St. Petersburg,
e-mail: mudrova.eb@spbstu.ru

Мудрова Елена Борисовна,
канд. экон. наук, доцент,
доцент Высшей инженерно-экономической школы,
Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого,
Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,
e-mail: mudrova.eb@spbstu.ru

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE APARTMENT MARKET IN ST. PETERSBURG

08.00.05 — Экономика и управление народным хозяйством
08.00.05 — Economics and management of national economy

В статье анализируются особенности формирующегося рынка апартаментов как части рынка гостиничных услуг Санкт-Петербурга. Особое внимание уделено правовому регулированию классификации средств размещения и проблемам классификации апартаментов. Принятие закона, запрещающего размещение в жилых помещениях организаций, предоставляющих гостиничные услуги, привело к уходу с рынка большого числа предприятий. Возникли свободную нишу на рынке гостеприимства могут заполнить сервисные апартаменты. Существующие национальные системы классификации средств размещения не могут учесть всех особенностей объектов гостеприимства. Новые виды средств размещения могут обладать значительными различиями, затрудняющими прохождение классификации. Существующее нормативно-правовое регулирование рынка гостиничных услуг в Российской Федерации не учитывает всех различий между отдельными видами апартаментов. Данная ситуация приводит к проблемам определения целевой аудитории при позиционировании сервисных апартаментов, сложностям в управлении и поддержании стабильного уровня качества предоставления гостиничных услуг.

На основе анализа предложений, существующих на рынке апартаментов Санкт-Петербурга, выделены основные особенности сервисных апартаментов как средств размещения: уровень комфорта, расположение, ассортимент основных и дополнительных услуг. Однако ценовые предложения на рынке сервисных апартаментов не всегда учитывают данные

характеристики. Основой для формирования цены являются не показатели качества, а ценовая политика застройщиков. Сделаны выводы о необходимости учета характеристик апартаментов при проведении классификации как средств размещения. Разработаны рекомендации по развитию рынка сервисных апартаментов как средств размещения туристов. Сделан вывод о необходимости совершенствования нормативно-правового регулирования предоставления гостиничных услуг туристам, в частности принятия федерального закона о туристском жилье.

The article analyzes the features of the emerging apartment market as a part of the St. Petersburg hotel services market. Particular attention is paid to the legal regulation of the classification of accommodation facilities and the problems of classification of apartments. The adoption of a law prohibiting accommodation in organizations providing hotel services has led to the departure of many enterprises from the market. Service apartments may fill the emerging niche in the hospitality market. Existing national classification systems for accommodation facilities cannot consider all the features of hospitality facilities. New types of accommodation facilities may have significant differences that make classification difficult. The existing legal regulation of the hotel services market in the Russian Federation does not consider all the differences between individual types of apartments. This situation leads to problems in determining the target audience when positioning service apartments, difficulties in managing and maintaining a stable level of quality of hotel services.

Based on the analysis of offers existing on the St. Petersburg apartment market, the main features of service apartments as means of accommodation are highlighted: level of comfort, location, range of basic and additional services. However, price offers in the service apartment market do not always consider these characteristics. The basis for pricing is not quality indicators, but the pricing policy of developers. Conclusions are made about the need to consider the characteristics of apartments when classifying them as accommodation facilities. Recommendations on the development of the market of service apartments as a means of tourist accommodation have been developed. The conclusion is drawn on the need to improve the legal regulation of the provision of hotel services to tourists, in particular, the adoption of a federal law on tourist housing.

Ключевые слова: рынок апарт-отелей, апарт-отели, средства размещения, классификация средств размещения, гостиничные услуги, сервисные апарт-отели, основные гостиничные услуги, дополнительные гостиничные услуги, Санкт-Петербург, рынок средств размещения Санкт-Петербурга, закон о туристском жилье.

Keywords: apartment market, apartments, accommodation facilities, classification of accommodation facilities, hotel services, service apartments, basic hotel services, additional hotel services, St. Petersburg, the market for accommodation facilities in St. Petersburg, the law on tourist accommodation.

Введение

В региональной Государственной программе «Развитие сферы культуры и туризма в Санкт-Петербурге» на 2015—2020 гг. туризм выделяется как существенный фактор роста сопутствующих отраслей и экспортного потенциала города, а также как один из драйверов устойчивого развития. Одним из значимых элементов туристской инфраструктуры, оказывающих влияние на развитие туризма, является рынок оказания гостиничных услуг (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2014 г. № 488 (с изм. на 23 июля 2019 г.) «О государственной программе Санкт-Петербурга „Развитие сферы культуры в Санкт-Петербурге“»).

По мнению многих исследователей [1—6], гостиничные услуги являются важным фактором обеспечения конкурентоспособности и повышения туристской привлекательности города и окрестностей.

Изменения на рынке оказания туристских услуг неизменно затрагивают и рынок средств размещения. Проведение на территории РФ (в том числе и в Санкт-Петербурге) событийных мероприятий международного уровня привело к необходимости обеспечения гарантированного качества гостиничных услуг. Данная тенденция привела к изменению нормативно-правовой деятельности средств размещения и изменила добровольную классификацию гостиниц на обязательную [7—12].

Однако изменения, касающиеся классификации предприятий, оказывающих гостиничные услуги, не учитывают полностью фактических изменений, возникших на рынке средств размещения. Речь идет о новом формирующемся сегменте на рынке строительства, который приводит к появлению нового сегмента на рынке гостиничных услуг, — рынке апарт-отелей. Поэтому исследование особенностей рынка апарт-отелей на примере одного

из крупнейших российских рынков данных средств размещения представляется **актуальным**.

Изученность проблемы представляется недостаточной, так как проблемы развития рынка апарт-отелей в настоящее время в России исследуются в основном с точки зрения нормативно-правового регулирования [13, 14]. Интересными представляются исследования, посвященные тем или иным аспектам развития рынка апарт-отелей [15—19]. Тем не менее отсутствует анализ основных характеристик апарт-отелей Санкт-Петербурга, что объясняет целесообразность разработки темы.

Требуют изучения вопросы возможностей использования апарт-отелей как объектов туристской инфраструктуры, а не только как временного жилья для постояльцев и источника дохода для инвесторов. В этом и заключается научная новизна данного исследования.

Цель работы была сформулирована как рассмотрение перспектив и проблем развития рынка апарт-отелей Санкт-Петербурга. Для достижения данной цели были поставлены следующие **задачи**:

- рассмотреть изменения текущей ситуации на рынке средств размещения, связанные с изменением нормативно-правового регулирования;
- изучить существующие предложения апарт-отелей на рынке Санкт-Петербурга с точки зрения их расположения, уровня комфорта (с точки зрения застройщика), предоставления дополнительных услуг;
- разработать рекомендации по развитию рынка апарт-отелей Санкт-Петербурга с точки зрения оказания гостиничных услуг.

Теоретическая значимость работы заключается в уточнении понятия «апарт-отель», используемого при классификации средств размещения для оказания гостиничных услуг. **Практическая значимость** работы обусловлена выделением основных проблем и перспектив формирующегося рынка апарт-отелей в Санкт-Петербурге.

Основная часть

Рынок средств размещения обычно разделяют по следующим основаниям: уровень сервиса, доступное оборудование номеров, уровень удобств и др. Различное понимание характеристик средств размещения привело к появлению нескольких систем классификаций, преобладающих в тех или иных странах.

Наиболее распространенной является система классификации средств размещения по уровню сервиса, выраженной в присвоении звезд. Такая классификация используется и в РФ, однако применяемая классификация не в полной мере учитывает реальное положение на рынке средств размещения.

С 1 октября 2019 г. началось действие закона «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» от 15.04.2019 г. № 59-ФЗ [20], значительно изменившего ситуацию на рынке оказания гостиничных услуг. Под запрет попали, прежде всего, малые отели и хостелы, которые, согласно новому закону, запрещено размещать в жилых зданиях. На малые предприятия, требующие особого внимания в сфере услуг, усилилось не только конкурентное, но и нормативное и финансовое давление [20].

Еще в преддверии начала действия закона произошло уменьшение количества малых средств размещения (табл. 1), о чем свидетельствуют данные статистики [21, 22].

Таблица 1

Основные показатели деятельности малых предприятий по виду экономической деятельности: деятельность гостиниц и предприятий общественного питания

Период январь— сентябрь	Число предприятий		Оборот организации		Инвестиции в основной капитал, млн руб.
	единиц	в % к итогу	млрд руб.	в % к итогу	
2018 г.	603	3,2	14,9	1,0	17
2019 г.	572	3,3	15,0	1,0	2

На 5,14 % уменьшилось количество малых предприятий, в 8,5 раз сократились инвестиции в основной капитал. Данные не являются полностью корректными, так как, согласно статистике Петростата, деятельность средств размещения объединена с деятельностью предприятий общественного питания, что усложняет использование данных официальной статистики.

Результаты опроса московских предпринимателей, оказывающих услуги в сфере предоставления в аренду квартир и апартаментов, хостелов и мини-отелей, показали, что 75 % малых предприятий по размещению планируют уйти в теневой сектор или прекратить свое существование. В Санкт-Петербурге, где около 80 % мини-отелей и хостелов расположено в жилых домах, данная проблема становится особенно актуальной [23].

Действие закона можно определить только по экспертным оценкам, согласно которым всего лишь за три месяца со дня начала действия запрета в Санкт-Петербурге закрылось 376 мини-отелей, в том числе работавшие свыше десятка лет и прошедшие процедуру классификации [24]. Подавляющее большинство из незакрывшихся отелей и хостелов предпочли изменить вид деятельности, выбрав сдачу жилья в аренду по договору найма. Но изменение рода экономической деятельности потребовало отказа от предоставления гостиничных услуг (нельзя производить уборку, менять белье, предоставлять питание и т. д.) и запрета на упоминание в названии и рекламной информации слов «отель», «гостиница», «хостел» и т. п.

Однако через 1,5 месяца после начала действия «закона Хованской» появился новый законопроект, который запрещает любое временное размещение в жилом фонде и фактически делает незаконным любую сдачу жилья с целью временного пребывания в многоквартирных и даже частных домах [24].

Борьба с хостелами и мини-отелями в жилых подьездах превратилась в противодействие развитию гостиничного бизнеса малого формата в целом. В условиях непрекращающегося дефицита бюджетных средств размещения данные меры выглядят неразумно, тем более рынок «серых квартир» по-прежнему не ликвидирован, из-за чего бюджет не дополняет значительные суммы.

По оценкам экспертов туризма и гостиничного бизнеса [22], необходимо принять федеральный закон о туристическом жилье, учитывающий интересы всех заинтересованных сторон:

- самостоятельных туристов и представителей туристической индустрии, нуждающихся в разнообразном жилье с требуемым уровнем качества по адекватной цене;

- гостиничного бизнеса, требующего простых и понятных условий деятельности в правовом поле и возможность поддержки со стороны государства для реализации лучших практик;

- государства, получающего стабильный доход от стабильно действующих субъектов рынка оказания гостиничных услуг и создающего благоприятные условия для легального бизнеса.

Изменение рынка гостиничных услуг привело к росту популярности апартаментов как альтернативного средства размещения для туристов, прежде всего самостоятельных и семейных. В данных условиях на рынке оказания гостиничных услуг существующая классификация по уровню сервиса представляется не полностью отражающей актуальное состояние рынка. Появление новых видов средств размещения, например апарт-отелей и апартаментов в составе жилых комплексов, требует применения новых классификационных подходов.

Сегмент апартаментов в последние годы демонстрирует бурный рост на рынке строительства, тем более что еще в 2012 г. 39 % туристов, посещающих Санкт-Петербург, предпочитали размещаться в арендуемых квартирах [23].

Предоставление квартир в краткосрочную аренду является, как правило, наиболее бюджетным вариантом размещения в Санкт-Петербурге, особенно в сезон белых ночей, когда загрузка и тарифы средств размещения максимальны. Тем не менее владельцы квартир не могут обеспечить достойный уровень сервиса, гарантировать безопасность жизни и имущества гостей и зачастую не могут официально подтвердить оплату проживания, что особенно важно для деловых путешественников. Всех этих недостатков лишены апартаменты, которые гарантируют высокий уровень сервиса за счет наличия единых стандартов обслуживания номеров управляющей компанией. Статистика показывает, что за 2019 г. спрос на апартаменты среди деловых туристов вырос на 16 % [25] и продолжает расти, что делает апартаменты перспективным направлением развития рынка средств размещения.

Несмотря на то что цена апартаментов в среднем на 20 % выше цены квартирного размещения [26], предлагаемые услуги и общий уровень сервиса делают апартаменты привлекательными для туристов, а вложения в приобретение апартаментов — выгодными для инвесторов [27].

По состоянию на 2019 г. в Санкт-Петербурге насчитывалось более 50 проектов, включающих апартаменты различного класса с общим числом юнитов более 10 тыс. В табл. 2 приведен перечень готовых и сдаваемых в 2020 г. объектов.

Таблица 2

Предложения апартаментов в Санкт-Петербурге (составлено по данным [28])

Название	Класс	Площадь, м ²	Цена м ² , тыс. Р/м ²	Район/ближайшая станция метро	Инфраструктура
Crystal («Кристалл»)	Комфорт	45...247	149...240,3	Курортный, пос. Репино	Детские площадки, места для отдыха, рестораны, SPA-центр
«Нарвский Посад»	Комфорт	21...66,11	152,4	Кировский, м. Нарвская	Детские площадки, места для отдыха, коммерческие объекты, прачечная и химчистка

Продолжение табл. 2

Название	Класс	Площадь, м ²	Цена м ² , тыс. Р/м ²	Район/ближайшая станция метро	Инфраструктура
«Апартамент-отель в Зеленогорске»	Комфорт	68,70...249,3	70,0...115,3	Курортный, Зеленогорск	Детские площадки, места для отдыха
Like («Лайк»)	Комфорт	18...86	98...138	Выборгский, м. Площадь Мужества	Детский сад, детские и спортивные площадки, места для отдыха, рестораны, фитнес-центр, пункты бытового обслуживания
VALO («Вало»)	Комфорт	22,75...53,89	107,1...169,4	Фрунзенский, м. Бухарестская	Детские площадки, места для отдыха, рестораны, фитнес-центр, бассейн, пункты бытового обслуживания, коммерческие объекты, офисы
«Лахта Плаза»	Комфорт	50...240	178,5...383,2	Приморский, м. Старая Деревня	Детские площадки, велопарковки, зона отдыха с шезлонгами, прогулочная набережная, СПА, ресторан, прачечная, конференц-зал
«Светлый мир „Внутри“»	Комфорт	21,76...81,17	93,5...152,5	Курортный, Сестрорецк	Магазин здорового питания, лечебно-оздоровительный центр, спорткомплекс с бассейном, бани, школа кайтсерфинга и виндсерфинга, теннисные корты, игровые спортивные площадки для футбола, залы для йоги, велодорожки и беговые дорожки, пляж, детский сад, пекарня, кафе и ресторан, институт духовной практики, консьерж-сервис и гостиничные услуги
«Светлый мир „Я-романтик“»	Комфорт	24,37...68,93	105...150,1	Василеостровский, м. Приморская	Коммерческие помещения, футбольное поле, велодорожки, волейбольная и баскетбольная площадки, детские площадки, места для отдыха
«Апарт-комплекс М97»	Бизнес	25,46...48	149...207,3	Московский, м. Московские ворота	Кафе, прачечная, химчистка, клининговая компания и другие сервисные службы
«Квартал Лахта Парк»	Бизнес	25...142	118,4...164,4	Приморский, Лахта-Ольгино, м. Старая Деревня	SPA-центр, фитнес-клуб, бассейн, ресторан, игровая комната для детей, конференц-зал
«Елагин Апартамент»	Бизнес	26,95...92,85	137	Приморский, м. Старая Деревня	Детские площадки, места для отдыха, магазины и коммерческие помещения консьерж-сервис
Yard Residence («Ярд Резиденс»)	Бизнес	24...125	171,6...245,4	Центральный, м. Площадь Александра Невского	Детские площадки, места для отдыха, фитнес-центр, магазины и офисные помещения, круглосуточный гостиничный сервис
«Москва»	Бизнес	24,1...56	169,2...210	Московский, м. Московская	Детский сад, детские и спортивные площадки, рестораны, фитнес-центр, пункты бытового обслуживания
Salut! («Салют»)	Бизнес	17,1...56	101,7...130,8	Московский, м. Звездная	Детские и спортивные площадки, места для отдыха, супермаркет, рестораны, пункты бытового обслуживания, коммерческие объекты

Название	Класс	Площадь, м ²	Цена м ² , тыс. Р/м ²	Район/ближайшая станция метро	Инфраструктура
Апарт-отель AVATAR («Аватар»)	Бизнес	63...197	134...200	Петроградский, м. Чкаловская	Детские площадки, места для отдыха, супермаркет, рестораны, пункты бытового обслуживания, коммерческие объекты
«Первая линия. Apartments»	Бизнес	61,4...139,7	250...382,1	Курортный, Зеленогорск	Велнесс-центр с бассейном, медцентр, фермерский магазин, ресторан правильного питания, детский клуб, прогулочные и велосипедные дорожки, зона для барбекю, игровые городки и спортивные площадки, пляж
Апарт-отель «YE'S Marata»	Бизнес	19,3...120,1	172,7...228,7	Центральный, м. Лиговский проспект	Бар, ресторан, коворкинг, магазины, фитнес-клуб, сервисные службы, служба ресепшн, прачечная, химчистка, уборки апартаментов, аренды транспорта, закрытая придомовая территория
Апарт-комплекс Royal Park («Роял Парк»)	Премиум	42...152	265...485	Петроградский, м. Спортивная	Детские площадки, яхт-клуб, ресторан и стоянка для катеров и яхт
Docklands («Докландс»)	Премиум	30...160	157,6...266,6	Василеостровский, м. Приморская	Детский сад, детские и спортивные площадки, места для отдыха, рестораны, фитнес-центр, пункты бытового обслуживания, коммерческие объекты
Rich'Art Club 2	Премиум	79,7...107,2	127,7...128,9	Приморский, м. Старая Деревня	Детские площадки, места для отдыха

Из табл. 2 видно, что апартаменты как средство размещения обладают достаточным разбросом характеристик, делающих затруднительным их классификацию в рамках существующей системы с присвоением звезд как символа категории. Позиционирование на классы по уровню комфорта (комфорт, бизнес или премиум) осуществляется застройщиком без четких характеристик, что подтверждает ценовой разброс предложений, где цена квадратного метра апартаментов премиум-класса может быть сопоставима с комфорт-классом (например, 127,7...128,9 тыс. руб./м² в премиальных апартаментах Rich'Art Club 2 и 107,1...169,4 тыс. Р/м² в апартаментах комфорт-класса VALO («Вало»), 101,7...130,8 тыс. Р/м² в апартаментах бизнес класса Salut! («Салют»). Данный разброс не отражает реальный уровень комфорта и соотношение цена/качество, необходимые для адекватного установления тарифов.

Кроме того, необходимо учитывать уровень сервиса, предоставляемого клиентам: основные услуги, включенные в стоимость проживания (уборка, доступ в интернет, парковка и др.), и дополнительные, оплачиваемые отдельно (предоставление услуг химчистки, прачечной и др.).

В целом, рынок апартаментов Санкт-Петербурга можно оценить как формирующийся. Значительный рост предложений на рынке апартаментов в регионе позволяет выделить параметры для классификации данных средств размещения:

– цель покупки (для собственного проживания, получения инвестиций за счет сдачи в аренду, в качестве загородного жилья для рекреационных целей);

– уровень комфорта (стандарт, комфорт, бизнес, премиум);

– предоставление сервиса (сервис не предоставляется, стандартный уровень сервиса, гостиничный уровень сервиса);

– способ управления (собственники, девелопер, управляющая компания в сфере жилого фонда, управляющая компания в сфере гостеприимства, управляющая компания в рамках мировой гостиничной сети).

Тем не менее существующая система классификации устанавливает категорию исключительно для апарт-отелей, т. е. «для гостиниц, в которых есть только номера категорий апартамент и студия, при этом минимальный размер студии определен в 25 кв. м, апартаментов — 40 кв. м (две и более комнаты)» (Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2019 г. № 158 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»).

Из табл. 2 видно, что большинство апартаментов, включая даже премиум-класс, не пройдут классификацию из-за размера номера, так как при наличии большой общей площади не все апартаменты являются двухкомнатными.

Закключение

Исходя из проведенного анализа, можно сделать следующие выводы. Для дальнейшего развития рынка апартаментов как средств размещения необходимо:

– внести поправки в существующую нормативно-правовую базу, касающуюся классификации средств размещения (в идеальном случае — принять федеральный закон о средствах размещения для туристов, включая апартаменты);

– определить классификационные основания для апарт-ментов, позволяющие позиционировать сервисные (предназначенные для аренды) апартаменты на рынке гостиничных услуг;

– привлечь профессиональных гостиничных операторов к разработке стандартов сервиса в апартаментах различного класса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Огнянникова А. И., Карпик В. Н., Зикирова Ш. С. Современные тенденции развития рынка гостиничных услуг // Индустрия туризма: возможности, приоритеты, проблемы и перспективы. 2019. Т. 14. № 2. С. 52—60.
2. Писаренко С. В., Харлампиева А. С., Маклакова Е. А. Рынок гостиничных услуг Санкт-Петербурга: состояние и перспективы // Вестник Национальной академии туризма. 2019. № 4(52). С. 64—67.
3. Родионов Д. Г., Жилиева И. А. Сфера услуг как объект регулирования в современной экономике : сб. науч. тр. 19-й Междунар. науч.-практ. конф. «Экономика, экология и общество России в 21-м столетии». 2017. С. 232—236.
4. Сафронова А. А., Скобельцына А. С. Анализ рынка гостиничных услуг в пригородах Санкт-Петербурга // Актуальные проблемы развития индустрии : сб. науч. статей XV Междунар. науч.-практ. конф. СПбГЭУ. 2019. С. 174—183.
5. Танина А. В. Перспективы использования апартаментов для развития туризма в Санкт-Петербурге // Журнал правовых и экономических исследований. 2020. № 1. С. 94—97.
6. Шалыгин М. А. Развитие гостиничного бизнеса в Санкт-Петербурге: история, проблемы и пути решения // Эпоха науки. 2018. № 14. С. 154—158.
7. Арсений Р. М. Проблемы и перспективы развития системы классификации гостиниц и иных средств размещения // Научный вестник МГИИТ. 2018. № 6(56). С. 54—59.
8. Мищенко В. И., Гудков А. И., Красильщиков А. В. О некоторых проблемных аспектах правового регулирования рынка гостиничных услуг // Евразийское Научное Объединение. 2019. № 12—4(58). С. 340—343.
9. Погодина И. В., Манохин В. С. Правовой и экономический эффект от введения запрета на размещение хостелов в многоквартирных домах // Туризм: право и экономика. 2020. № 1. С. 6—10.
10. Пушкина М. С., Пасько О. В. Обязательная классификация гостиниц и иных средств размещения как средство повышения конкурентоспособности // Индустрия туризма: возможности, приоритеты, проблемы и перспективы. 2019. Т. 14. № 2. С. 68—74.
11. Федорчукова С. Г., Пасько О. В. Российский опыт стандартизации и классификации в сфере гостеприимства // Инновации и инвестиции. 2020. № 1. С. 306—309.
12. Ярилова О. С. Новые подходы к системе классификации гостиниц и иных средств размещения в Российской Федерации // Инновационные исследования: проблемы внедрения результатов и направления развития : сб. статей Междунар. науч.-практ. конф. 2018. С. 236—247.
13. Гришмановский Д. Ю., Тенетко А. А. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Сер. : Право. 2018. Т. 18. № 3. С. 47—52.
14. Погодина И. В., Манохин В. С. Апартаменты: правовой статус и состояние рынка в России // Туризм: право и экономика. 2019. № 2. С. 9—11.
15. Ксенофонтова Т. Ю., Демирова В. А., Суханова П. А. Экономика недвижимости: новый тренд на рынке недвижимости Санкт-Петербурге — приобретение апартаментов // Евразийский юридический журнал. 2020. № 2(141). С. 429—431.
16. Лапшина В. Э., Кузин Н. Я. Особенности управления апартаментами // Синергия наук. 2019. № 31. С. 879—883.
17. Тарасенко Е. С., Алексеева Н. С. Сравнение выгоды аренды апартаментов и гостиничных номеров в Приморском районе Санкт-Петербурга // Вестник современных исследований. 2018. № 12.7(27). С. 504—507.
18. Федорова В. О. Целесообразность открытия апартаментов в Калининском районе Санкт-Петербурга // Вестник современных исследований. 2019. № 3.10(30). С. 27—31.
19. Шумакова Е. В. Апартаменты как инновационная форма организации гостиничного бизнеса // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2019. Т. 8. № 3(28). С. 400—402.
20. Негашев Д. С., Родионов Д. Г. Управление ликвидностью малого бизнеса // Российский экономический интернет-журнал. 2018. № 4. С. 80.
21. Основные показатели деятельности малых предприятий Санкт-Петербурга в январе — сентябре 2018 года. URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/400918.pdf>.
22. Основные показатели деятельности малых предприятий Санкт-Петербурга в январе — сентябре 2019 года. URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/400919.pdf>.
23. Мониторинг состояния конкурентной среды на приоритетных и социально значимых рынках для содействия развитию конкуренции в Санкт-Петербурге. URL: <https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2019/08/12/19/%D0%A2%D1%83%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BC.pdf>.
24. Сергачев В. Гостей не отфутболим? К Евро-2020 Петербург может лишиться тысяч мест для приема туристов // Санкт-Петербургские ведомости. URL: <https://spbvedomosti.ru/news/gorod/gostey-ne-otfutbolim-k-evro-2020-peterburg-mozhet-lishitsya-tysyach-mest-dlya-priema-turistov/>
25. В России растёт спрос на пятизвездочные отели и апартаменты. URL: <https://welcometimes.ru/news/v-rossii-rastet-spros-na-pyatizvezdochnye-oteli-i-apartamenty>.
26. Кумачев А. Желание обогатиться. Обзор рынка краткосрочной аренды квартир в Петербурге // Деловой Петербург. URL: https://www.dp.ru/a/2019/11/18/ZHelajushhie_obogatitsja__Obz.

27. Негашев Д. С., Родионов Д. Г. Концепции достижимого роста малых предприятий строительной отрасли Санкт-Петербурга // *Kant*. 2019. № 1(30). С. 312—316.

28. Апартаменты Санкт-Петербурга. URL: https://spb.cian.ru/newobjects/list?apartment=1&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=newobject®ion=—2&status%5B0%5D=5004&p=2.

REFERENCES

- Ognyannikova A. I., Karpik V. N., Zikirova Sh. S. Modern trends in the development of the hotel services market. *Tourism industry: opportunities, priorities, problems and prospects*, 2019, vol. 14, no. 2, pp. 52—60. (In Russ.)
- Pisarenko S. V., Kharlampieva A. S., Maklakova E. A. The market of hotel services in St. Petersburg: state and prospects. *Bulletin of the National Academy of Tourism*, 2019, no. 4(52), pp. 64—67. (In Russ.)
- Rodionov D. G., Zhilyaeva I. A. The service sector as an object of regulation in the modern economy. *Economy, Ecology and Society of Russia in the 21st Century. Coll. of sci. papers of the 19th Int. Sci. and Pract. Conf.*, 2017, pp. 232—236. (In Russ.)
- Safronova A. A., Skobeltsyna A. S. Analysis of the hotel services market in the suburbs of St. Petersburg. *Actual problems of the development of the hospitality industry. Coll. of sci. articles of the XV Int. Sci. and Pract. Conf., St. Petersburg State University of Economics*, 2019, pp. 174—183. (In Russ.)
- Tanina A. V. Prospects for the use of apartments for the development of tourism in St. Petersburg. *Journal of legal and economic research*, 2020, no. 1, pp. 94—97. (In Russ.)
- Shalygin M. A. Development of the hotel business in St. Petersburg: history, problems and solutions. *The era of science*, 2018. No. 14. pp. 154—158. (In Russ.)
- Arseny R. M. Problems and prospects for the development of a classification system for hotels and other accommodation facilities. *Scientific Bulletin of MSIT*, 2018, no. 6(56), pp. 54—59. (In Russ.)
- Mishchenko V. I., Gudkov A. I., Krasilshchikov A. V. On some problematic aspects of the legal regulation of the hotel services market. *Eurasian Scientific Association*, 2019, no. 12—4(58), pp. 340—343. (In Russ.)
- Pogodina I. V., Manokhin V. S. Legal and economic effect of the introduction of a ban on hostels in apartment buildings. *Tourism: Law and Economics*, 2020, no. 1, pp. 6—10. (In Russ.)
- Pushkina M. S., Pasko O. V. Mandatory classification of hotels and other accommodation facilities as a means of increasing competitiveness. *Tourism industry: opportunities, priorities, problems and prospects*, 2019, vol. 14, no. 2, pp. 68—74. (In Russ.)
- Fedorchukova S. G., Pasko O. V. Russian experience in standardization and classification in the field of hospitality. *Innovations and Investments*, 2020, no. 1, pp. 306—309. (In Russ.)
- Yarilova O. S. New approaches to the classification system of hotels and other accommodation facilities in the Russian Federation. *Innovative Research: Problems of Implementing Results and Directions of Development. Coll. of articles of the Int. Sci. and Pract. Conf.*, 2018, pp. 236—247. (In Russ.)
- Grishmanovsky D. Yu., Tenetko A. A. Apartments as a type of residential premises: directions and initiatives to improve legislation. *Bulletin of the South Ural State University. Series: Law*, 2018, vol. 18, no. 3, pp. 47—52. (In Russ.)
- Pogodina I. V., Manokhin V. S. Apart-hotels: legal status and market conditions in Russia. *Tourism: law and economics*, 2019, no. 2, pp. 9—11. (In Russ.)
- Ksenofontova T. Yu., Demirova V. A., Sukhanova P. A. Real estate economics: a new trend in the real estate market in St. Petersburg — the purchase of apartments. *Eurasian Law Journal*, 2020, no. 2(141), pp. 429—431. (In Russ.)
- Lapshina V. E., Kuzin N. Ya. Features of apartment management. *Synergy of Sciences*, 2019, no. 31, pp. 879—883. (In Russ.)
- Tarassenko E. S., Alekseeva N. S. Comparison of the benefits of renting apartments and hotel rooms in the Primorsky district of St. Petersburg. *Bulletin of modern research*, 2018, no. 12.7(27), pp. 504—507. (In Russ.)
- Fedorova V. O. Feasibility of opening an apart-hotel in the Kalininsky district of St. Petersburg. *Bulletin of modern research*, 2019, no. 3.10(30), pp. 27—31. (In Russ.)
- Shumakova E. V. Apart-hotel as an innovative form of organizing the hotel business. *Azimuth of scientific research: economics and management*, 2019, vol. 8, no. 3(28), pp. 400—402. (In Russ.)
- Negashev D. S., Rodionov D. G. Small Business Liquidity Management. *Russian Economic Internet Journal*, 2018, no. 4, p. 80. (In Russ.)
- Key performance indicators of small enterprises of St. Petersburg in January — September 2018*. (In Russ.) URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/400918.pdf>.
- Key performance indicators of small enterprises of St. Petersburg in January — September 2019*. (In Russ.) URL: <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/400919.pdf>.
- Monitoring the state of the competitive environment in priority and socially significant markets to promote competition in St. Petersburg*. (In Russ.) URL: <https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2019/08/12/19/%D0%A2%D1%83%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BC.pdf>.
- Sergachev V. Shall we get rid of the visitors? By Euro 2020 St. Petersburg may lose thousands of places for tourists. *St. Petersburg Gazette*. (In Russ.) URL: <https://spbvedomosti.ru/news/gorod/gostey-ne-otfutbolim-k-evro-2020-peterburg-mozhet-lishit-sya-tysyach-mest-dlya-priema-turistov/>
- Demand for five-star hotels and apartments is growing in Russia*. (In Russ.) URL: <https://welcometimes.ru/news/v-rossii-rastet-spros-na-pyatizvezdochnye-oteli-i-apartamenty>.
- Kumachev A. Those who want to get rich. Overview of the market for short-term rental apartments in St. Petersburg. *Business Petersburg*. (In Russ.) URL: https://www.dp.ru/a/2019/11/18/ZHelajushhie_obogatitsja_Obz.

27. Negashev D. S., Rodionov D. G. The concept of achievable growth of small enterprises in the construction industry of St. Petersburg. *Kant*, 2019, no 1(30), pp. 312—316. (In Russ).

28. *Apartments in St. Petersburg*. (In Russ.) URL: https://spb.cian.ru/newobjects/list?apartment=1&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=newobject®ion=—2&status%5B0%5D=5004&p=2.

Как цитировать статью: Танина А. В., Калмыкова С. В., Мудрова Е. Б. Проблемы и перспективы развития рынка апартментов в Санкт-Петербурге // Бизнес. Образование. Право. 2020. № 3 (52). С. 139–146. DOI: 10.25683/VOLBI.2020.52.302.

For citation: Tanina A. V., Kalmykova S. V., Mudrova E. B. Problems and prospects of development of the apartment market in St. Petersburg. *Business. Education. Law*, 2020, no. 3, pp. 139–146. DOI: 10.25683/VOLBI.2020.52.302.

УДК 339.13
ББК 65.2

DOI: 10.25683/VOLBI.2020.52.303

Shcherbinina Lyubov Yurevna,
Candidate of Economic, Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Economics and Management,
Immanuel Kant Baltic Federal University,
Russian Federation, Kaliningrad,
e-mail: eledina@yandex.ru

Щербинина Любовь Юрьевна,
канд. экон. наук, доцент,
доцент кафедры экономики и менеджмента,
Балтийский федеральный университет
имени И. Канта,
Российская Федерация, г. Калининград,
e-mail: eledina@yandex.ru

Lukyanova Natalia Yurevna,
Candidate of Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Economics and Management,
Immanuel Kant Baltic Federal University,
Russian Federation, Kaliningrad,
e-mail: NLukyanova@kantiana.ru

Лукьянова Наталия Юрьевна,
канд. экон. наук, доцент,
доцент кафедры экономики и менеджмента,
Балтийский федеральный университет
имени И. Канта,
Российская Федерация, г. Калининград,
e-mail: NLukyanova@kantiana.ru

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК КРУПНОЙ БЫТОВОЙ ТЕХНИКИ: МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ПОДХОД И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

REGIONAL MARKET OF LARGE HOUSEHOLD APPLIANCES: METHODOLOGICAL APPROACH AND RESEARCH RESULTS

08.00.05 — Экономика и управление народным хозяйством

08.00.05 — Economics and management of national economy

В статье предложен методологический подход к оценке состояния и тенденций развития регионального рынка крупной бытовой техники в условиях слабой предсказуемости рынка, отсутствия полной и достоверной информации у предпринимательских структур о ключевых показателях конъюнктуры рынка и факторах его развития, изменения модели потребительского поведения.

Авторами разработана и предложена методика оценки состояния рынка крупной бытовой техники, включающая в себя описание этапов исследования рынка, подбор системы показателей, отражающих состояние рынка и факторов, способствующих его развитию или замедлению. Обоснованы направление, объект и предмет, практическая значимость полевого исследования потенциальных покупателей, позволяющего компаниям грамотно принимать маркетинговые управленческие решения.

Подчеркивается, что для эффективного решения маркетинговых задач в условиях неполной информационной обеспеченности и слабой предсказуемости развития рынков необходим комплексный, системный подход к его анализу и оценке.

На основе предложенной методики авторами проведен анализ рынка крупной бытовой техники Калининградской

области, включающий в себя кабинетное и полевое маркетинговое исследование рынка; представлены результаты проведенного исследования; выявлены тенденции и факторы развития рынка, а также особенности потребительского спроса; сформирована модель принятия решений потенциальным покупателем на рынке.

Выводы, сделанные в результате проведенного анализа, имеют практическую значимость, поскольку могут быть использованы коммерческими организациями региона для разработки политики ведения бизнеса, а также для принятия решений в области ассортиментной и коммуникационной деятельности компаний.

The article offers a methodological approach to assessing the state and development trends of the regional market of large household appliances in the conditions of weak market predictability, lack of complete and reliable information from business structures about key indicators of market conditions and factors of its development, changing consumer behavior models.

The authors developed and proposed a method for assessing the state of the market of large household appliances, which includes a description of the stages of market research, the selection