

21 → Директор по развитию компании «Отделстрой» Юлия Тагильцева рассказывает, что в жилом комплексе «Новый Оккервиль» запроектировано 50 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. При этом застройщик принял решение не продавать их, а сдавать в аренду, чтобы регулировать их целевое использование. «У нас уже открыты аптеки, магазины, супермаркет, фитнес-центр; готовятся к открытию отделение Сбербанка, McDonald's. Дополнительно разрабатываем концепцию торгового центра с учетом уже имеющейся концепции стрит-ритейла», — говорит госпожа Тагильцева. Она признает, что такая продуманная инфраструктура повышает привлекательность жилого комплекса в глазах потребителей.

ПРЕТЕНЗИИ К СОБСТВЕННИКАМ Консультант по развитию бизнеса Subway в Северо-Западном регионе Татьяна Богомякова рассказывает, что часто сталкивается с нежеланием собственников решать проблемы их помещений, в том числе, с недостатком электрических мощностей. Кроме того, арендодатель, как правило, старается не заключать договоры на период дольше 11 месяцев. Это совершенно невыгодно арендатору, говорит госпожа Богомякова. Для окупаемости любого проекта нужно как минимум два года. В этот период необходимо иметь возможность прогнозировать затраты, однако по истечении 11 месяцев арендодатель вполне может поднять вопрос о повышении ренты.

Денис Радзимовский отмечает, что сегодня наиболее востребованы помещения небольшой площади, 50–70 кв. м. Более серьезные игроки, в том числе федеральные, интересуются помещениями площадью 150–300 кв. м. Третья категория наиболее востребованных помещений — 500–600 кв. м. Такие помещения, как правило, арендуют ресторанные сети, центры услуг. Ликвидность таких помещений высокая, поэтому арендодатель может позволить себе выбирать арендаторов и не брать на себя обязательства по ремонту помещения.

Участники рынка отмечают, что сегодня арендодатели все чаще при заключении договоров аренды прибегают к услугам юристов. Максимум внимания уделяется согласованию коммерческих условий, говорит советник юридической фирмы Borenus Майя Петрова. «В коммерческую часть необходимо включать все дополнительные расходы, в том числе на рекламные вывески, на дополнительные мощности. При аренде встроженных помещений в жилом доме надо учитывать, что есть собственники квартир и жильцы, и их интересы должны быть соблюдены. В противном случае в будущем не избежать конфликта», — говорит госпожа Петрова.

Эксперт подчеркивает, что есть масса других важных вопросов, на которые стоит обращать внимание. Например, при заключении договора аренды важно описать предмет договора, описать его характеристики, оговорить нюансы, связанные с возможной перепланировкой. Кроме того, логично заключать договор аренды после получения права собственности арендодателем. Некоторые предпочитают пренебречь этими рисками, если нужно быстрее начать деятельность, сделать ремонт помещения, констатирует Майя Петрова. ■

ДВЕ ОПОРЫ ДЛЯ ТУРИСТА

ИНДУСТРИЯ ГОСТЕПРИИМСТВА, НЕСМОТЯ НА РАЗЛИЧНЫЕ ГОРОДСКИЕ ПРОГРАММЫ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ТУРИСТОВ, ОСТАЕТСЯ СЛАБЫМ МЕСТОМ В ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. РЫНОК РАЗВИВАЕТСЯ НЕРАВНОМЕРНО, А БОЛЕЕ ИЛИ МЕНЕЕ СТАБИЛЬНЫМ РЕСУРСОМ, ГЕНЕРИРУЮЩИМ ПРИЛИЧНЫЙ ПОТОК ТУРИСТОВ, УЖЕ МНОГИЕ ДЕСЯТИЛЕТИЯ ОСТАЮТСЯ ИСТОРИЯ И АРХИТЕКТУРА.

РОМАН РУСАКОВ

Через несколько дней Петербург будет принимать одно из крупнейших международных мероприятий — саммит G20. Аналитики пытаются понять, что даст подобное мероприятие городу. С одной стороны, на несколько дней транспортное сообщение Петербурга с другими регионами и странами будет парализовано — особенно это касается воздушных рейсов. С другой, определенно такие мероприятия повышают интерес к городу у будущих туристов. Однако просто привлечь туристов мало. Необходимо создать условия, при которых они захотят вернуться сюда и будут советовать посетить город друзьям и близким.

ИНТЕРЕС ЕСТЬ На сегодняшний день Санкт-Петербург остается одним из самых главных туристических центров России, который ежегодно посещают примерно 7 млн человек. Основную долю туристического потока составляют туристы из Китая, Индии, Израиля, стран Восточной Европы, также отмечается рост интереса к Санкт-Петербургу со стороны российских туристов.

«Туристы из Западной Европы очень интересуются и Россией, и Петербургом в частности, но, побывав здесь, не стремятся приехать к нам снова. В отличие от городов с развитой гостиничной и прочей инфраструктурой, Петербург пока не может предложить гостям из Европы сервис за адекватные деньги», — сетует Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора компании «НДВ СПб».

Пока индустрия гостеприимства в Северной столице развита неравномерно. Так, о ресторанной сети можно говорить с удовлетворением — в городе достаточно много точек общепита на разный вкус и кошелек с вполне комфортным уровнем обслуживания. Этого не скажешь о гостиничной индустрии: в Петербурге катастрофически не хватает гостиниц экономкласса с хорошим уровнем сервиса.

Вячеслав Ефремов говорит: «Значительная часть туристов выбирает не проживание в гостиницах, а дешевые хостелы и сдающиеся посуточно квартиры. При этом наблюдается дефицит качественных трех- и четырехзвездочных гостиниц по доступным ценам».

«При огромном выборе музеев и театров, где можно получить информацию и впечатления, в Петербурге очень мало мест, где ею можно поделиться, обменяться эмоциями и впечатлениями. Не хватает специально обустроенных общественных пространств, где людям могло бы быть удобно общаться, проводить время по интересам. И, к сожалению, Петербург пока неудобен для посещения туристов с детьми. Мало детских клубов, интерактивных пространств, не во

всех отелях и ресторанах предусмотрены детские комнаты», — рассуждает Андрей Иванов, генеральный директор Megapolis Property Management.

«В Санкт-Петербурге не хватает информационных бюро для туристов, в которых они могут получить необходимую информацию. Иностранцам довольно трудно ориентироваться в городе и особенно в пригородах без сопровождения, так как недостаточно продуманы навигационные таблички и маршруты», — согласен с коллегой господин Ефремов.

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, полагает, что препятствием для туристов также является визовый режим (оформление виз для въезда в Россию — довольно длительная, дорогая и запутанная процедура для большинства иностранных туристов, этот аспект, впрочем, от городских властей не зависит. — **ВГ**); завышенные, по сравнению со странами Европы, цены на гостиничные услуги; малое количество гостиниц туристского класса («две звезды», «три звезды»); несоответствие транспортной инфраструктуры международным стандартам.

«На наш взгляд, очевидно, что городскому правительству стоит активнее подключиться к организации туризма, а не только частным фирмам, тогда бы больше средств от этой отрасли поступало в казну. Скажем, в Москве при участии властей разработаны пешеходные маршруты по центру с реорганизацией движения транспорта — для безопасности проходов. Сейчас запретили парковку внутри Бульварного кольца — машин стало меньше. Почему бы и Петербургу не воспользоваться подобным опытом? То есть как-то урегулировать нагрузку на дорожную сеть», — добавляет господин Иванов.

В ОБЩЕМ ТРЕНДЕ Вместе с индустрией гостеприимства неравномерно развивается и рынок отелей. Директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Bescar в Санкт-Петербурге Ольга Шарыгина говорит: «В настоящий момент российский гостиничный рынок развивается неравномерно, но в то же время можно отметить и положительные перспективы. В первом полугодии 2013 года номерной фонд качественных гостиниц (категории „три“, „четыре“ и „пять звезд“ свыше 50 номеров) не изменился и составил 17 409 номеров в 82 гостиницах Санкт-Петербурга. Во втором полугодии ожидается выход на рынок нескольких международных операторов, появление которых будет способствовать развитию гостиничного бизнеса. Нестабильное положение на рынке трех-, четырех- и пятизвездочных гостиниц связано с развитием рынка недорогого жилья. Бюджетное проживание в двух-, трехзвездочных гостиницах и хостелах перетягивает на себя значительную часть спроса».

По прогнозам NAI Bescar, к концу 2013 года номерной фонд гостиниц пополнится на 772 номера, в 2014-м — на 678 номеров, а в 2016-м — на 615 номеров, то есть ожидается рост в пределах 3,5–4,5% в год. Данные показатели позволяют сделать прогнозы о положительных перспективах развития рынка на ближайшее время.

Рустам Доминов, управляющий партнер, директор направления гостиничного строительства компании STEP, перечисляет новые проекты: «С начала этого года были получены разрешения на ввод в эксплуатацию еще трех гостиничных объектов общей площадью чуть более 11,5 тыс. кв. м. Это реконструированные здания на улице Рубинштейна, 7, корп. 2, лит. А (инвестор — ООО „Технострой“), и набережной реки Фонтанки, 40/68, лит. Б (ООО „Автокомбалт“). Кроме того, компанией „Биокор“ был построен гостиничный комплекс на улице Савушкина, 104, лит. А. Среди самых ярких и ожидаемых открытий — luxury-отель Indigo на улице Чайковского, 17 (119 номеров), Golden Tulip на Киевской, 5 (235 номеров), а также несколько гостиниц в зоне Пулково — в районе строящегося выставочно-конгрессного комплекса „Экспофорум“ и нового терминала аэропорта. Здесь, в частности, должны открыться первые в Петербурге отели под брендом Hilton».

«На 2014 год пока запланировано строительство трех отелей, два из которых будут категории „три звезды“, а один — „пять звезд“. Оператором двух выступит Hilton Worldwide. Номерной фонд планируется увеличить на 678 номеров. В 2016 году расширится присутствие оператора Accor, появится второй отель под брендом Ibis. Новая гостиница будет представлена в категории „четыре звезды“ на 165 номеров. Также Plaza Lotus Group Ltd планирует перестроить здание казармы Павловского полка и здание Конюшенного ведомства под отели с номерным фондом 200 и 70 номеров. Следовательно, прогнозное значение на 2016 год составляет 615 номеров», — рассказали в NAI Bescar.

Управляющий директор PM NAI Bescar в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис добавляет: «Важным аспектом развития гостиничного сектора Петербурга является рост популярности сегмента апарт-отелей. Сегодня в Петербурге насчитывается 458 апарт-отелей и гостиниц с апартаментами. К 2014–2016 годам к выходу запланировано шесть новых проектов. Являясь достаточно привлекательным объектом для потенциальных инвесторов, апартаменты будут пользоваться большим спросом, поскольку в Петербурге присутствует значительная по численности категория людей, готовая вкладывать средства в понятные и серьезные проекты». ■