# СИНЕРГИЯ ФОРМАТОВ

**КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ В ПЕТЕРБУРГЕ ОБОСТРЯЕТСЯ. НА ФОНЕ СНИЖЕНИЯ ИХ ДОХОДНОСТИ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД ВЫРОСЛО ВДВОЕ. ВЫИГРЫВАТЬ БУДУТ ФОРМАТЫ, КОТОРЫЕ СМОГУТ ДАТЬ КЛИЕНТАМ МАКСИМУМ ВОЗМОЖНОСТЕЙ, СЧИТАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА КОМПАНИИ «ПУЛКОВО СКАЙ» ВЛАДИМИР ФЕДОРОВ. ЗАРУЧИВШИСЬ ПАРТНЕРСТВОМ ФРАНЦУЗСКОГО ОТЕЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ACCOR, В РАМКАХ КОМПЛЕКСА В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ КОМПАНИЯ СОЗДАЕТ ГОСТИНИЧНО-ДОСУГОВЫЙ КЛАСТЕР.** ЕЛЕНА ИСАЕВА

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

**GUIDE:** В 2016 году площадь застройки на Дунайском проспекте оценивалась в 200 тыс. кв. м, а инвестиции — в 10 млрд рублей. Вы подходите к завершению строительства, каковы будут итоговые параметры проекта?

**ВЛАДИМИР ФЕДОРОВ:** Здесь скорее важны не количественные, а качественные параметры проекта. Изменилась концепция использования построенной недвижимости. В рамках первой очереди были созданы автосалоны Mercedes, Porsche и Lamborghini. Вторая и третья очереди (два корпуса по 300 юнитов и один — 588), изначально планируемые под условно-постоянное проживание, эволюционировали в средства размещения в формате апартаментов под среднесрочную и долгосрочную аренду. Четвертая очередь, стоящие на едином стилобате три корпуса по 500 единиц каждый,— изначально создавалась под краткосрочное размещение.

Сейчас реализуется пятый, завершающий этап — под рабочим названием Status. Это комбо-отель с расширенным функционалом аэропорт-отеля. На нижних этажах разместится гостиница «Novotel Санкт-Петербург Аэропорт» категории «четыре звезды», а выше — апарт-отель Adagio Access, «три звезды». Оба под управлением отельного оператора Accor, с которым заключен договор на 15 лет с возможностью пролонгации еще на 10. Таким образом, проект многофункционального культурно-досугового центра трансформировался в гостинично-досуговый кластер.

**G:** Во сколько оценивается общий объем инвестиций?

**В. Ф.:** Завершающий этап, ввод которого планируется на 2021 год,— 5 млрд рублей. А общий объем, включая 2688 юнитов,— 15 млрд.

**G:** Кто управляет готовыми апартаментами и какова их заполняемость?

**В. Ф.:** На базе реализованных апартаментов сейчас функционирует 28 управляющих компаний разной величины. У самой крупной нашей УК, Salut V, средняя заполняемость по году составляет 65–78%.

Особенность рынка доходной недвижимости в целом — это растущий спрос и нарастающая конкуренция. Рядом с нами: Becar, который делает Ramada Encoreby Wyndham на Орджоникидзе,— 3600 юнитов, In2it на Витебском — 1531, Valo на Бухарестской — 3600, M97 — 150, Studio Moskovsky — 357, Vertical — 130 с лишним. И те проекты, которые созданы без учета инновационных трендов, будут проседать. Особенно уязвимы проекты-тысячники, которым для заполнения на уровне хотя бы 60% придется очень постараться, чтобы мотивировать туристов останавливаться именно у них.

Поэтому в комбо-отеле Status нам важна синергия форматов. Это будет флагманский проект Accor в России: 732 единицы, которые включают в себя 253 номера Novotel и 479 номеров в апарт-отеле под брендом Adagio Access. Расчетная заполняемость — 80–84%. Есть несколько ключевых моментов, позволяющих быть в этом уверенными. Первый — это место: южные ворота города, пересечение транспортных артерий — аэропорт, трасса М-11, ЗСД, КАД; туристические и деловые дестинации — КВЦ «Экспофорум», Пулковский парк, Московский проспект, ГМЗ «Царское Село» и Павловск. Второй — концепция сочетания апарт-отеля и традиционной гостиницы в едином здании с общей сервисной инфраструктурой. Третий — управление от международного отельного оператора Accor Live Limitless. И четвертый — проектные решения, которые позволяют нам сделать бизнес более эффективным. Апартаменты на одну звезду ниже по отношению к отелю, то есть гуманнее по цене, но более витальные — с возможностью готовить в номере и выбирать услуги. А вся инфраструктура «висит» на более дорогостоящем отеле. Если бы мы делали сугубо апартаменты, то потеряли бы в сервисах, потому что отель обеспечивает их более качественно и профессионально. А если только гостиницу — в заполняемости, так как большинство выбирает более демократичный формат.

**G:** Вы планируете расширить номерной фонд Adagio за счет перепрофилирования офисных помещений. Каких дополнительных инвестиций это потребует и останутся ли в проекте офисы?

**В. Ф.:** Практически никаких. Мы изначально закладывали вариативное функциональное использование помещений. Под конференц-зону мы оставляем весь второй этаж комбо-отеля.

**G:** По мнению брокеров, к 2021 году номерной фонд апарт-отелей в Петербурге обгонит традиционные гостиницы. За счет чего такие проекты, как ваш, будут конкурировать и как рост предложения отразится на рынке?

**В. Ф.:** По сравнению с гостиницами апарты будут предлагать более выгодные форматы размещения. По сравнению с квартирами на Airbnb, у них шире предложение услуг и безопасность. Среди апартаментов успешен будет тот проект, который сможет дать клиентам максимум возможностей.

**G:** Считается, что на рынке апартаментов Петербурга мала доля псевдожилья. Какая доля в комплексе Salut! приобретена с неинвестиционной целью?

**В. Ф.:** 85% общего объема — это доходные апартаменты, в 15% проживают собственники. Но аренда тоже бывает разной. Долгосрочная практически ничем не отличается от постоянного проживания и дает доходность уровня 4–5%. Среднесрочная (на несколько недель, месяц) — 6–8%, в зависимости от точки входа инвестора в проект. И только «краткосрочка», ориентированная на туристов, приезжающих в Петербург на один-четыре дня, дает 10–12% годовых. Поэтому в нашем гостиничном кластере очень разные уровни доходности.

**G:** В 2016 году Евгений Войтенков говорил „Ъ“, что уступил свою долю в апартаментах партнерам, но сейчас он основной владелец девелопера проекта — ООО «Пулково Скай» — и гендиректор осуществляющей строительство «Союз-строй Инвест». Вы могли бы это объяснить?

**В. Ф.:** Он уступил свою долю в Salut! — это уже построенные нами 2688 юнитов. В проекте Status Евгений Михайлович является основным бенефициаром. И его можно понять: ведь, во-первых, таких мест больше не делают; во-вторых, Евгений Михайлович всегда делает ставку на сотрудничество с крупнейшими и успешными брендами; в-третьих, сочетая бренды в автобизнесе, он транслирует успешный опыт в гостиничную сферу. А самое главное — ему просто нравится этот проект.

**G:** У компании есть планы строить апартаменты на Пионерской. Каковы параметры этого проекта?

**В. Ф.:** У нас там участок в шаговой близости до станции метро «Пионерская», на пересечении улицы Марка Галлая и Коломяжского проспекта, он примыкает к Удельному парку и находится недалеко от клиники имени Алмазова. Мы собираемся работать как официальная гостиница клиники. Бренд Ibis категории «три звезды» оператора Accor прекрасно в эту концепцию вписывается.

Для нас очень важно разнести тех, кто живет в апартаментах долгосрочно и краткосрочно. Потому что въезжающие на несколько дней живут как в реальной гостинице, со всеми вытекающими: ночным заселением, чемоданами, которые катятся по коридору… А те, кто арендует надолго, вольно-невольно обрастают каким-то стилем жизни, им этот движ не нужен.

Поэтому у нас будет три этапа. Первая линия, предусматривающая апартаменты короткого проживания, скорее даже гостиничные номера. Вторая очередь будет среднесрочная — для людей, которые приезжают обследоваться, проходить переквалификацию. И ближе всего к парку — апартаменты, позволяющие проживать условно постоянно: более комфортные, просторные и дорогие.

**G:** Каким планируется номерной фонд и объем инвестиций?

**В. Ф.:** Пока не согласованы посадка и выход площадей, эти параметры уточняются. Мы планируем начать строительство в 2022 году и завершить первую очередь за два года. Вторую и третью, возможно, объединить. В целом, чтобы проект не выдыхался и соответствовал ожиданиям потребителей, желательно реализовать задуманную концепцию в течение двух-трех лет.

**G:** Вы справитесь собственными силами или будете входить в ГЧП?

**В. Ф.:** Город нам и так оказывает всевозможную помощь в части согласовательных процедур. Смысла вписываться в ГЧП мы не видим. Достаточно того, что мы получим возможность работать с государственной клиникой. ■