

Retail

ВТБ заглянет в «Детский мир»

ВТБ может профинансировать реконструкцию здания "Детского мира" на Лубянке. Однако кредит до \$350 млн будет выделен только после того, как владелец объекта АФК "Система" согласится на требования банка заменить залог по кредиту \$700 млн, выданному "Системе-Галс".

«Банана-мама» недостригла купонов

Розничная сеть товаров для детей "Банана-мама" допустила технический дефолт по дебютным облигациям, не выплатив их держателям купонный доход на сумму 59,84 млн руб.

X5 Looks to Buy 22 ALPI Stores

X5 Retail Group, the country's largest food retailer and the owner of the Pyatyorochka and Perekryostok supermarket chains, signed an agreement stating its intention to purchase 22 stores from the troubled ALPI supermarket chain in a deal worth \$240 million, Kommersant reported last week.

Hotel

Для отелей не сезон

Инвесторы могут заинтересоваться сегментом 2-3-звездочных гостиниц. Такой вариант, как результат кризиса, вполне возможен, утверждают эксперты.

Warehouse

Raven Russia нашла деньги

Несмотря на финансовый кризис, отдельным девелоперам удастся найти деньги на развитие своих проектов.

Regions

Mortgages Down 30% in St. Petersburg

The slump in the global real estate market is now being felt in St. Petersburg, where mortgages have decreased since June.

Санкт-Петербург. Сервис для небогатых

Организованные группы туристов в Санкт-Петербург сменяются приезжими-индивидуалами, которые предпочитают экономить. Именно на них следует ориентироваться инвесторам в гостиничный бизнес, полагают эксперты.

Нижний Новгород. Теплоход вместо гостиницы

Нижегородские власти готовы стимулировать инвесторов в гостиничный бизнес. Но не всегда получается.

Самара. В дефиците места для командированных

Самарские отельеры надеются, что администрация обеспечит поток туристов, но пока вынуждены рассчитывать на себя.

Новосибирск. Запрограммированный туризм

Рынок делового туризма Новосибирска растет на 30% в год. Каждый месяц город выставляет на торги хотя бы одну площадку под гостиницы.

Ростов-на-Дону. Гостей больше, чем отелей

Ростовская администрация предлагает инвесторам возводить отели на пустующем левом берегу Дона или расчищать уже застроенные участки на правом.

Краснодар. В расчете на деловой туризм

Средняя загрузка 40 краснодарских гостиниц составляет около 56%, но городу не хватает качественных средств размещения.

Казань. Лучше «3 звезды»

К 2011 г. власти Казани намерены увеличить турпоток до 0,9 млн человек и призывают инвесторов строить бюджетные отели.

Екатеринбург. Разные интересы

Пока девелоперы занимаются в Екатеринбурге проектами дорогих гостиниц, гости города ищут частные квартиры для проживания.

Retail

ВТБ ЗАГЛЯНЕТ В «ДЕТСКИЙ МИР»

ВТБ может профинансировать реконструкцию здания "Детского мира" на Лубянке. Однако кредит до \$350 млн будет выделен только после того, как владелец объекта АФК "Система" согласится на требования банка заменить залог по кредиту \$700 млн, выданному "Системе-Галс". Если стороны договорятся, ВТБ может получить не только акции других "дочек" АФК, в частности МТС, но и часть здания "Детского мира", которое станет обеспечением по новому кредиту.

"Система-Галс" рассчитывает в ближайшее время привлечь кредит на финансирование реконструкции здания "Детского мира", сообщил вчера вице-президент по финансам и инвестициям компании Андрей Соловьев. "У нас на руках уже есть решение кредитного комитета одного банка относительно фондирования проекта", — цитирует "Интерфакс" господина Соловьева. Представитель "Системы-Галс" Анна Завьялова отказалась назвать банк до закрытия сделки. "Кредит будет выделен ВТБ", — заверил представитель аудиторской компании, знакомый с ходом переговоров. Собеседник "Ъ" утверждает, что ВТБ планирует выделить кредит под залог здания самого универмага.

АФК "Система" с лета активно ищет финансирование на реконструкцию здания "Детского мира". Так, в начале октября стало известно, что корпорация обсуждает различные варианты финансирования реконструкции объекта, в том числе и привлечение соинвесторов в обмен на часть здания (см. "Ъ" от 3 октября). 28 августа совет директоров ОАО "Детский мир", на балансе которого находится здание одноименного универмага, одобрил предоставление поручительства по кредиту на сумму \$350 млн для дочернего подразделения "Системы-Галс" — "Галс-Архитектуры". Среди потенциальных кредиторов, готовых профинансировать реконструкцию здания на Лубянке со ставкой не более 16% годовых сроком на пять лет, значились ВТБ и Сбербанк.

Вчера пресс-служба Сбербанка оставила запрос "Ъ" без ответа. Заместитель председателя правления ВТБ Василий Титов говорит, что решение о выделении кредита на реконструкцию "Детского мира" пока не принято. Источник "Ъ" в ВТБ пояснил, что этот вопрос будет улажен после того, как банк и АФК "Система"

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 октября, № 147

окончательно договорятся о новом обеспечении залога по кредиту \$700 млн, выданному "Системе-Галс" в прошлом году. Половина этого кредита (\$350 млн) была обеспечена акциями самой девелоперской компании (на конец 2007 года в залоге находилось 17% акций "Системы-Галс"). Как сообщил вчера "Ъ", АФК получила от ВТБ margin call (требование увеличить или заменить залог) по этому кредиту. Из-за того что акции девелопера с начала года на ММВБ (по котировкам которого рассчитывается стоимость залога) упали на 68%, а на Лондонской бирже — более чем на 90%, банк требует заложить, в частности, акции МТС — наиболее ликвидного актива "Системы".

ОАО "Система-Галс" создано в 1994 году. 71% акций принадлежит АФК "Система", 18% в свободном обращении на LSE, 10,9% на балансе самой компании. Выручка в 2007 году — \$452,2 млн. Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko оценила портфель компании в \$3,746 млрд. Общая долговая нагрузка "Системы-Галс" — \$1,2 млрд. Капитализация на LSE вчера — \$55,8 млн.

Здание "Детского мира" оценивается в \$371,794 млн, говорится в сообщении ОАО "Детский мир" от 28 августа. "До кризиса при предоставлении заемных средств банки оценивали закладываемую недвижимость с 20-процентным дисконтом, сейчас этот показатель достигает и 50%",— добавляет аналитик по долговым инструментам ФК "Уралсиб" Станислав Боженко. В таком случае банк может предоставить только половину суммы, запрашиваемой владельцем "Детского мира". Но, оговаривается аналитик, кредитор может выделить и все \$350 млн, если поручителем выступит правительство Москвы, для которого этот проект является одним из самых знаковых. В 2005 году столичные власти уже предоставляли госгарантию ОАО "Детский мир — Центр" (ритейлеровая "дочка" АФК "Система") по облигациям этой компании на 1,15 млрд руб.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«БАНАНА-МАМА» НЕДОСТРИГЛА КУПОНОВ

Розничная сеть товаров для детей "Банана-мама" допустила технический дефолт по дебютным облигациям, не выплатив их держателям купонный доход на сумму 59,84 млн руб. Сегодня компания должна пройти оферту примерно на 200 млн руб. Ритейлер обещает расплатиться с инвесторами после продажи части бизнеса консорциуму фондов, включающему Icon Private Equity. Занимать компания не может: по итогам полугодия чистый долг/EBITDA "Банана-мамы" уже составляет 21,1 при норме 3-4.

Компания "Банана-мама" не выплатила купон по облигациям первой серии на сумму 59,84 млн руб., тем самым допустив технический дефолт (реальный дефолт компании наступит в случае непогашения в течение семи дней). Сегодня ритейлеру предстоит пройти оферту по этим облигациям (заем на сумму 1 млрд руб. был размещен в октябре 2006 года, погашение — октябрь 2009-го). К погашению будет предъявлен не весь размер эмиссии: по данным отчета ФК "Уралсиб", в прошлую оферту (октябрь 2007 года) компания погасила около 71% эмиссии.

Пресс-секретарь Национального депозитарного центра (платежный агент выпуска) Ольга Ринг отказалась комментировать технический дефолт компании, посоветовав обратиться к эмитенту. На прошлой неделе президент ГК "Банана-мама" Олег Яковлев заявлял "Ъ", что компания намерена пройти оферту и погашение купона самостоятельно, без привлечения дополнительного финансирования, а сумма выплаты не превысит 200 млн руб. Управляющий директор ИК "Тройка Диалог" (организатор размещения) Павел Соколов подтверждал, что общая сумма заявок на сегодняшнюю оферту не превышает 20% выпуска.

Но вчера господин Яковлев сообщил, что самостоятельно исполнить обязательства перед держателями бумаг компании не удастся. Ранее бизнесмен признавался, что близок к подписанию соглашения о продаже доли ритейлера, но утверждал, что инвесторы не будут участвовать в погашении публичного долга. В качестве потенциальных покупателей назывались консорциум фондов прямых инвестиций Russia New Growth Fund (под управлением Troika Capital Partners, TCP) и Icon Private Equity (см. "Ъ" от 13 октября), планировавшие выкупить контрольную долю ритейлера на паритетных началах. "Из-за сложившейся ситуации с ликвидностью на рынке эта сделка еще не закрыта. По ее завершении

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 октября, № 147

мы рассчитываем выплатить купонный доход",— пояснил Олег Яковлев. По словам исполнительного директора ТСП Гедрюса Пукаса, его фонд "больше в сделке не участвует". Источник, близкий к сделке, утверждает, что переговоры с Icon еще продолжаются.

Первый магазин "Банана-мама" был открыт в 2004 году, сейчас объединяет 76 магазинов. Выручка сети в 2007 году — \$287 млн (48-е место в рейтинге "Ъ" "Топ-50 крупнейших российских ритейлеров"), планируемая в 2008 году — \$300 млн.

"Ситуация с "Банана-мамой" без привлечения инвестора представляется предбанкротной, хотя детская розница может показывать рентабельность по EBITDA до 10% при оптимальном показателе долг/EBITDA 3-4",— считает директор Prosperity Management Алексей Кривошапко. По данным отчета Промсвязьбанка (со ссылкой на неаудированную консолидированную управленческую отчетность сети), по итогам полугодия показатель чистый долг/EBITDA компании "Банана-мама" составляет 21,1 (по итогам 2007 года — 8,1); чистая прибыль — минус 307 млн руб. (192 млн руб.), EBITDA — 60 млн руб. (494 млн руб.); чистый долг — 2,522 млрд руб. (3,984 млрд руб.), собственные средства — 235 млн руб. (562 млн руб.).

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 LOOKS TO BUY 22 ALPI STORES

X5 Retail Group, the country's largest food retailer and the owner of the Pyatyorochka and Perekryostok supermarket chains, signed an agreement stating its intention to purchase 22 stores from the troubled ALPI supermarket chain in a deal worth \$240 million, Kommersant reported last week.

X5 will then rent out the premises to ALPI, although an outright buyout of the company is also a possibility, Kommersant reported.

ALPI's financial woes came to light in August, when the company's financial arm, ALPI-Invest, announced that it could not meet a 1.5 billion ruble (\$56 million) debt obligation.

The global financial crisis has spelled tough times for food retailers. Earlier this month, the government announced that it was allocating funds to X5 and other major retailers in an effort to revive flagging credit markets.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ДЛЯ ОТЕЛЕЙ НЕ СЕЗОН

Инвесторы могут заинтересоваться сегментом 2-3-звездочных гостиниц. Такой вариант, как результат кризиса, вполне возможен, утверждают эксперты. Пока же строительство новых отелей откладывается на потом

По словам Андрея Канорского, гендиректора УК Avant Group, благодаря низким затратам на оплату труда и росту цен размещения официальная рентабельность московских гостиниц в 2007 г. достигала 15%. За 7-9 лет окупается хороший проект, говорит Михаил Фельдман, коммерческий директор Azimut Hotels Company.

Дэвид Джэнкинс из DTZ уточняет, что в последние 3-4 года вложения в гостиницы возвращались за 4-5 лет, но «конкуренция возросла, путешественники становятся более чувствительными к цене», что не позволяет повышать цены на номера так, как хотелось бы инвесторам. По оценке Марины Харламовой из GVA Sawyer, сейчас сроки окупаемости отелей составляют 5-7 лет для категории «4-5 звезд» и 6-10 лет для уровня «3 звезды».

Перспективы рынка

По данным комитета по туризму Москвы, за первое полугодие 2008 г. столицу посетили 1,941 млн зарубежных гостей, что на 18% больше по сравнению с аналогичным периодом 2007 г. К концу этого года власти предполагают «выйти на цифру в 4,5 млн туристов», сообщили в комитете по туризму.

Отельных проектов в Москве заявлено немало. Но их будут откладывать на потом в первую очередь, считает Марина Усенко из Jones Lang LaSalle. Например, недавно гендиректор УК «Росинвестотель» Кирилл Иртыга заявил, что компания предполагает заморозить 11 из 15 текущих проектов. Azimut Hotels Company к 2010 г. планирует открыть первую гостиницу в Москве в деловом квартале «Даниловская мануфактура 1867», но говорить о дальнейших планах не хочет, предпочитая подождать с новыми приобретениями до стабилизации рынка, сообщил Фельдман.

Сейчас «компании сокращают бюджеты на командировки», — говорит директор отдела продаж и маркетинга отеля «Хилтон Москоу Ленинградская» Любовь

Апреликова. По данным Colliers International, средняя цена продажи номера (ADR) на конец III квартала составляла 9409 руб., 3780 руб. и 1537 руб. в верхнем, среднем и нижнем сегментах соответственно.

Олеся Парпара из Colliers International предполагает, что часть клиентов отелей среднего сегмента предпочтут более дешевые варианты. Жиль Пелисье из Ассор в интервью «Ведомостям» предположил, что гости, раньше останавливавшиеся в гостиницах «3-4 звезды», будут селиться в 2-3-звездочных.

По данным Олеси Парпара, в среднем сегменте загрузка в настоящее время сократилась до уровня 69,8% (минус 2,6 пункта по сравнению с январем — июнем 2007 г.), ADR вырос на 18,3%. По словам Усенко, в сентябре загрузка отелей «верхнего эшелона» упала на 5-6% с 72% до 68%, но «это не катастрофа», считает эксперт: после 1998 г. московские отели были заполнены на 20-30%. Однако некоторые отельеры начинают нервничать — организаторы крупных бизнес-мероприятий готовятся переносить их с 2009 на 2010 г.

Стимулы инвесторов

Привлекательность отельного бизнеса выросла, когда власти города заявили об ограничении офисного строительства в центре, рекомендуя застройщикам включать гостиничную составляющую в состав многофункциональных комплексов. Сейчас нормативная стоимость земли для строительства гостиниц ниже, нежели под застройку, скажем, торгцентрами. В ЦАО, например, разброс нормативной кадастровой стоимости на участки составляет от 18 130 руб. до 60 698 руб. за 1 кв. м. Но поскольку большинство пригодных для строительства отелей площадок в центре Москвы уже заняты офисами, то инвесторам поневоле приходится выбирать площадки между ТТК и МКАД, говорит Фельдман. «Здесь можно строить 2-3-звездочные отели, в условиях кризиса инвестиции будут смещаться в этот сегмент», — отмечает эксперт. Москве нужны отели уровня «3 звезды» с недорогой, но качественной отделкой, небольшими, но комфортными номерами и приветливым персоналом», — говорит Харламова. По словам Канорского, их можно создавать на базе огромного числа нуждающихся в реконструкции бывших советских гостиниц.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

RAVEN RUSSIA НАШЛА ДЕНЬГИ

Несмотря на финансовый кризис, отдельным девелоперам удается найти деньги на развитие своих проектов

Raven Russia, британская инвестиционная компания, специализирующаяся на строительстве складов в России, несмотря на трудности на рынке, готова привлечь у финансовых партнеров порядка \$586,5 млн для развития своих проектов, говорится в сообщении компании. А деньги Raven Russia нужны. В промежуточном отчете на 8 сентября говорится: сейчас около 889 800 кв. м (запланировано около 3 млн кв. м) находится в различной стадии строительства, только 210 000 кв. м сданы в аренду, а еще 109 000 кв. м фактически готовы.

Получить официальные комментарии представителей Raven Russia вчера не удалось. «Возможность привлечь финансирование в такое трудное время — показатель успеха нашей девелоперской программы», — цитируются в сообщении слова председателя совета директоров компании Ричарда Джусона. Привлечь кредиты стало тяжелее во всех секторах недвижимости, будь то ритейл, офисы или склады, напоминает Максим Шакиров, директор отдела индустриальной, складской недвижимости, земли Colliers International. Однако у Raven Russia очень хороший портфель проектов, у компании сложилась репутация на международном рынке и опытный менеджмент, что позволяет привлекать кредиты даже в такой ситуации, рассказывает он.

Как заявлено в сообщении, около \$267,5 млн должны пойти на инвестиционную деятельность. На сегодняшний момент уже привлечено \$207,5 млн, а недостающие \$60 млн должен дать Aareal Bank до 22 декабря, говорится в сообщении компании. Получить комментарии банка вчера не удалось. При этом стоимость инвестиционного долга у компании составляет всего 7,06% (на момент публикации промежуточного отчета 8 сентября этот показатель составлял 6,68%). Это очень низкий показатель, говорит аналитик «Ренессанс капитала» Алексей Языков. С этим согласен и Максим Шакиров. По словам Языкова, это означает, что их собственные денежные потоки позволяют с легкостью покрыть задолженность. «Получается, что компания обеспечила финансированием свои девелоперские

проекты, а это в сегодняшней ситуации ставит ее в более выгодную позицию по сравнению с конкурентами», — говорит он.

Еще \$319 млн должны быть привлечены на строительство существующих объектов. За последнее время компания подписала с HSH Nordbank AG кредитный договор на \$49,1 млн, которые должны пойти на строительство первой фазы складского комплекса (117 000 кв. м) рядом с Ногинском. Еще \$95 млн пообещала предоставить Международная финансовая корпорация (IFC). Эти деньги пойдут на строительство логистического проекта (121 000 кв. м) в Новосибирске.

Впрочем, из \$140 млн, запланированных на развитие проекта Megalogix (см. врез), удалось привлечь только \$100 млн. Связано это с тем, что один из банков-партнеров, VTB Europe, снизил размер кредитной линии со \$100 млн до \$60 млн. В банке снижение лимита подтвердили, но комментировать это решение отказались. Raven Russia рассчитывает на успех своих проектов. В промежуточном отчете компании за первое полугодие 2008 г. говорится, что финансовый кризис затронул и рынок складской недвижимости, в результате вместо запланированных в Московском регионе 1,1 млн кв. м будет введено около 600 000 кв. м. А учитывая сильную потребность арендаторов в складских помещениях, ставки аренды могут вырасти с \$120-130 до \$135-145.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

MORTGAGES DOWN 30% IN ST. PETERSBURG

The slump in the global real estate market is now being felt in St. Petersburg, where mortgages have decreased since June. The number and volume of mortgages issued in St. Petersburg fell by almost 30 percent during the third quarter of this year. From June to September, 3,901 mortgages were taken out in St. Petersburg, totaling 10,739.2 million rubles (\$408 million). Until now, the mortgage market had only seen positive growth. Loans issued in accordance with the City Mortgage Program fell by 50 percent, from 219 loans totaling 532.7 million rubles to 110 loans totaling 237.2 million rubles. In August, 26 banks accredited by the program stopped providing mortgages because of changes in the conditions set by the mortgage agency and a lack of long-term funds, said Sergei Miliutin, head of the development department of the St. Petersburg Mortgage Agency. He said some of the banks had already resumed offering mortgages.

In August and September, banks started to shut down their mortgage programs, introduce stricter lending conditions and increase rates, said Igor Zhigunov, deputy president of the City Mortgage Bank. Many reduced the quota of mortgages given, according to Miliutin. The stagnation on the real estate market that set in at the end of spring was reflected in the indexes, said Zhigunov.

Miliutin estimates that interest rates on loans have increased by 2 percentage points to 15 percent to 18 percent. During the last month, the average rates on loans in St. Petersburg have grown by 1.5 percentage points to 2 percentage points up to 14 percent to 16 percent for loans issued in rubles, and by 1 percentage point to 1.5 percentage points up to 11.5 percent to 12 percent for loans issued in other currencies, said Anna Ivanova, the head of public relations for the St. Petersburg branch of Fosborn Home mortgage brokerage. The Bank of St. Petersburg increased its rates, and the number of potential clients seeking to obtain a loan decreased slightly, said Anna Barkhatova, the manager of the bank's press service. The City Mortgage Bank has been handling more applications since September, but the number of loans granted has decreased because banks, including the City Mortgage Bank, have tightened underwriting requirements, said Zhigunov.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. СЕРВИС ДЛЯ НЕБОГАТЫХ

Организованные группы туристов в Санкт-Петербург сменяются приезжими индивидуалами, которые предпочитают экономить. Именно на них следует ориентироваться инвесторам в гостиничный бизнес, полагают эксперты

До 2010 г. в Петербурге планируется увеличить номерной гостиничный фонд до 32 900 номеров. Тогда будет достигнут средневропейский уровень по количеству гостиничных мест: семь номеров на 1000 жителей, что позволит принять поток туристов в объеме 5-6 млн человек в год, утверждает администрация. С 2004 г., когда было принято постановление «О программе размещения объектов гостиничной инфраструктуры в Санкт-Петербурге», гостиничные проекты признаны стратегическими для города.

Но, несмотря на увеличение предложения, цены на проживание в гостиницах по-прежнему растут, что указывает на недостаток средств размещения, говорит Олег Громков, руководитель группы исследований рынков «Knight Frank Санкт-Петербург». По оценке Colliers International, средний уровень цен в первом полугодии 2008 г. по сравнению с аналогичным периодом 2007 г. увеличился на 17,1% (для гостиниц высшего класса), на 7,1% (для отелей «4 звезды»), на 3,8% — для трехзвездочных средств размещения.

«Отели Петербурга дошли до средневропейского уровня загрузки номеров в год — 60-65%», — оценивает Наталия Черейская, директор по маркетингу и рекламе Vesar Realty Group SPb. Среднегодовая заполняемость гостиницы «Азимут» составляет 60%, в сезон она увеличивается до 70-80%, подтверждает гендиректор отеля Алексей Дереза.

По прогнозам Российского союза туриндустрии (РСТ), Петербург в этом году должно посетить почти 4,8 млн туристов, что на 4% больше, чем в 2007 г. Уменьшается доля организованных туристических групп, но растет доля бизнес- и индивидуальных туристов, говорит вице-президент РСТ Сергей Корнеев. Такие гости не тратят много денег на проживание, поэтому ими в основном востребованы трехзвездочные отели, отмечает Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований Агентства развития исследований в недвижимость (АРИН). Но именно такие отели в дефиците в Петербурге, говорит Черейская. В последние несколько лет в основном насыщался только сегмент гостиниц высшего класса, подтверждает Громков. Несмотря на то что

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 октября, № 147

трехзвездочные отели составляют почти половину всего предложения на рынке, спрос на них вдвое превышает предложение, добавляет Захарова. По оценке Громкова, городу не хватает более 15 000 номеров категории «3-4 звезды».

Что касается дополнительных услуг, то все зависит от масштаба отеля, говорит Захарова. Небольшому отелю достаточно одного ресторана, в гостинице от 150 номеров будет востребован также конференц-зал, наличие которого способствует заполняемости гостиницы в низкий сезон, когда основная масса приезжих бизнес-туристы, говорит она. Громков также считает, что помимо качественных кафе и ресторанов современной гостинице необходимы конференц-зал, комнаты для проведения встреч и переговоров, небольшой тренажерный зал, в загородных объектах актуально размещение спа-комплексов. Но гостиниц с бассейнами, спа-функцией и подземными парковками явно недостаточно, говорит Черейская.

По оценке Colliers International, 61% номерного фонда городских отелей сосредоточен в центральных районах Петербурга, здесь сконцентрировано 100% гостиниц высшей категории, 73% отелей «4 звезды», 59% трехзвездочных гостиниц. Треть всего предложения приходится на Центральный район, еще треть — на Василеостровский, Адмиралтейский и Московский, подтверждает Захарова. Минимальное количество гостиниц расположено на периферии, говорит Громков.

Однако ситуация постепенно меняется. В центре города уже крайне трудно найти пятно под застройку и становится актуален выход за его пределы, говорит Черейская. Отсутствие свободных мест вынуждает инвесторов выходить в пригороды, согласен Валерий Трушин, руководитель группы аналитики и исследований Colliers International. В начале 2008 г. в Пушкине открылся трехзвездочный отель «Потемкин» на 116 номеров, в мае в Петергофе — отель «Самсон» на 59 номеров. По оценке Трушина, в зависимости от класса и особенностей проекта инвестиции в строительство четырехзвездочной гостиницы могут составить \$150 000-200 000 на номер, или \$2500-3000 за 1 кв. м общей площади здания. Окупится такой проект за 8-10 лет от начала эксплуатации, добавляет Трушин. Средний срок окупаемости составляет 7-8 лет, «5 звезд» окупаются быстрее, считает Черейская. Дереза оценивает срок окупаемости отеля в Петербурге в 5-7 лет.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НИЖНИЙ НОВГОРОД. ТЕПЛОХОД ВМЕСТО ГОСТИНИЦЫ

Нижегородские власти готовы стимулировать инвесторов в гостиничный бизнес. Но не всегда получается

В Нижнем Новгороде 31 гостиница примерно на 3500 мест. Из них сертифицированы по российской добровольной классификации только восемь отелей, пятизвездочных пока нет. По оценке областного министерства поддержки и развития малого предпринимательства, потребительского рынка и услуг, дефицит гостиничных мест составляет около 4500, с учетом плохого состояния фонда — все 6000.

Чего не хватает

Как считают чиновники, существующие отели мало оказывают дополнительных услуг. По оценке министерства, кроме общепита и развлечений гостям нужны бассейны, сауны, а также бизнес-услуги (интернет, конференц-залы).

По оценке Марии Свиридовой, директора туристической компании «Роза ветров НН», самая большая потребность города в отелях «2-3 звезды»: «Недорогих, но достойных мест размещения для туристов в центре города со стоянкой для туристических автобусов».

Областное правительство в ноябре 2006 г. утвердило программу «Развитие въездного и внутреннего туризма в Нижегородской области в 2007-2011 гг.», а в августе 2008 г. — программу «Размещение объектов гостиничной инфраструктуры на территории Нижегородской области до 2012 г.». По прогнозам властей, их реализация приведет к увеличению потока туристов в область с 560 000 до 1,4 млн российских граждан и с 40 000 до 100 000 иностранцев в год. По данным правительства области, 83,7% гостей в нижегородских отелях приезжают в город с деловыми визитами. В новых и реконструированных отелях в центре города загрузка в будни достигает 80-90%, в выходные и праздничные дни гостей остается мало. В дни проведения крупных мероприятий, форумов гостиничные места становятся дефицитом. До 30% гостей не находят мест в отелях, администрация использует для их размещения теплоходы.

Повышают привлекательность

Программа по развитию туризма ориентирована в основном на формирование привлекательных туристских маршрутов и инфраструктуры туризма в районах области. Наиболее перспективными направлениями для въездного и внутреннего туризма названы Балахна, Дивеево, Городец, озеро Светлояр в Воскресенском районе, Ковернино, Семенов и др.

В соответствии с программой по развитию гостиничной сети в 2009-2012 гг. предполагается построить 64 гостиницы, в том числе 36 отелей в Нижнем Новгороде. Реализация этих намерений позволит сократить дефицит гостиничных мест в областном центре вдвое, с 6000 до 3000 мест. Инвестсовет при губернаторе к моменту утверждения программы в августе 2008 г. уже одобрил 26 заявок на строительство гостиниц в Нижнем Новгороде. Кроме того, 10 площадок зарезервировано специально под строительство отелей, из них четыре площадки — в историческом центре города. Однако строительство в наиболее привлекательных местах налагает на инвестора обязательства по расселению жителей ветхого фонда, что, по мнению директора Нижегородского центра научной экспертизы Татьяны Романчевой, существенно снижает привлекательность инвестпроектов.

Программы предусматривают ряд мер государственной поддержки для компаний, инвестирующих в развитие туристской инфраструктуры, в том числе и гостиниц. Это компенсация процентной ставки по банковским кредитам, а также освобождение от налога на имущество и снижение налога на прибыль. Однако получение на практике этих льгот может оказаться весьма затруднительным. Так, в конце сентября губернатор Нижегородской области отозвал из областного законодательного собрания закон об утверждении инвестсоглашения между правительством области и ООО «Отель-сервис» — компанией, планировавшей приступить к реконструкции гостиницы «Волжский откос». Причиной такого решения послужила позиция Федеральной антимонопольной службы: налоговые льготы могут предоставляться только на конкурсной основе.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

САМАРА. В ДЕФИЦИТЕ МЕСТА ДЛЯ КОМАНДИРОВАННЫХ

Самарские отельеры надеются, что администрация обеспечит поток туристов, но пока вынуждены рассчитывать на себя

С осени прошлого года цены на рынке гостиничных услуг Самары повысились в среднем на 10-15%, подсчитали опрошенные «Ведомостями» эксперты.

Наживаются на дефиците

«Европа», например, за последние пять лет поднимала цены всего дважды», — говорит Анна Фатичева, старший администратор гостиницы. Отельеры, по ее словам, в этом вопросе ориентируются друг на друга. С конца прошлого года «Европа» увеличила стоимость номеров на 15%, на столько же подняли цены и ее конкуренты. «С 2007 г. наши номера подорожали в среднем на 300 руб.», — рассказывает начальник отдела бронирования и маркетинга гостиницы «Россия» Ирина Кудряшева, объясняя это ростом цен на коммунальные услуги и продукты питания.

По словам Фатичевой, несмотря на рост цен, спрос на номера по-прежнему превышает предложение: «Конкуренция есть, но жесткой ее не назовешь». Особенно востребованными любые самарские гостиницы становятся во время различных конференций, выставок и т. п. «В такое время у нас заполнены все номера, а клиенты продолжают звонить», — рассказывает Кудряшева. Среднегодовая заполняемость номерного фонда в Самаре, по ее данным, составляет около 75%.

По оценке Павла Третьякова, консультанта по недвижимости, на рынке гостиничных услуг Самары сейчас представлены все форматы: крупные отели с мировым именем («Ренессанс-Самара» и Holiday Inn), отреставрированные советские гостиницы (например, «Россия» и «Октябрьская»), мини-отели на 25-30 номеров и даже на 10-12 номеров. Но дефицит на рынке сохраняется, подытоживает эксперт. Средняя окупаемость самарских гостиниц, по подсчетам Третьякова, составляет 7-10 лет, а целевых программ «в помощь инвесторам в гостиницы» в городе нет. С ним согласен управляющий сетью отелей «Ост-вест» Михаил Ильин: «Мы о таких не слышали, при развитии сети обходимся собственными силами».

Из центра на окраины

В Самаре традиционно востребованы гостиницы в центре, так как, по словам Кудряшевой, главная туристическая достопримечательность города — набережная Волги и гости хотят селиться с видом на реку. «Но в центре все застроено, и большая проблема найти свободный участок земли», — говорит Третьяков. Места под застройку есть в спальных районах и на окраинах. Сергей Винтаев, руководитель департамента оценки компании «Спектр недвижимости», считает, что инвесторы могли бы обратить на них внимание, там как там сейчас «активно появляются деловые, торговые и развлекательные комплексы».

Приходящим инвесторам участники рынка советуют обратить внимание на сегмент недорогих отелей — они пользуются повышенным спросом у командированных. «Не все приезжие могут позволить себе отдать от 7000 до 30 000 руб. в сутки в Holiday Inn или «Ренессанс-Самаре», — говорит Фатичева. По ее словам, городу остро требуются отели со стоимостью номера от 3000 руб. в сутки.

Привлечь туристов

Отельеры отмечают, что, несмотря на то что основную часть их клиентов составляют бизнесмены, у Самарского региона большой туристический потенциал. Областные власти разработали, например, проект туристско-рекреационного комплекса «Жигулевская жемчужина» на территории национального парка «Самарская Лука». Часть средств на его реализацию будет выделена из областного бюджета, власти также надеются привлечь частных инвесторов. По информации регионального департамента развития туризма, ядром комплекса определено село Ширяево. Среди планируемых сооружений причальный комплекс, пляжная зона на берегу Волги, аттракцион «Бурлаки на Волге», небольшая гостиница на 20 номеров, ресторан и т. д.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВОСИБИРСК. ЗАПРОГРАММИРОВАННЫЙ ТУРИЗМ

Рынок делового туризма Новосибирска растет на 30% в год. Каждый месяц город выставляет на торги хотя бы одну площадку под гостиницы

В 2006 г. была принята целевая программа «Новосибирск — центр туризма», но, как говорят опрошенные «Ведомостями» эксперты, она до сих пор не работает в полную силу. «Нам бы хотелось, чтобы в мэрии был хотя бы один человек, к которому можно обратиться с гостиничными проблемами, но никого нет», — сетует гендиректор «Полярной звезды» Людмила Романова.

Пути для инвесторов

Но городские власти признают дефицит гостиниц и предоставляют для их строительства «лучшие участки в городе», говорит Павел Князев, гендиректор ОАО «Гостиница «Новосибирск». С ним согласен президент Ассоциации инвесторов и строителей Новосибирска Константин Боков, который утверждает, что «мэрия видит гостиничное строительство среди своих приоритетов».

Почти каждый месяц департамент имущества выставляет на торги хотя бы одну площадку под строительство гостиницы. Например, в августе ООО «Томь-Н» стало собственником 0,76 га земли в Ленинском районе: мэрия продала участок более чем за 5,7 млн руб. На 28 октября назначен аукцион по продаже участка 0,21 га в Октябрьском районе — тоже под гостиницу. Здесь стартовый ценник — 4,57 млн руб., аукционный шаг — 200 000 руб. На 13 ноября назначены торги, на которых под строительство гостиницы будет предложено почти 0,6 га на ул. Сибиряков-гвардейцев в Кировском районе. Как заявлено на официальном сайте мэрии, рыночная стоимость земли — 7 891 000 руб.; задаток — 4 млн руб.; шаг аукциона — 350 000 руб.

Торги, говорит Боков, не единственный путь получения участка: юридическое или физлицо могут подать заявку на имя мэра. Еще один способ — приобретение земли на вторичном рынке. По данным RID Analytics, сейчас цены на участки колеблются от 1 млн до 200 млн руб. и более за 1 га.

Но Александр Назаров, гендиректор риэлторской компании «Брокерком», говорит, что хороших площадок под гостиницы очень мало. «Отельеры предпочитают центр, чтобы рядом были рестораны, театры, офисы и т. п. Однако город уже разобран

по кусочкам», — отмечает он. Остается, по его словам, или покупать недострой для реконструкции, или довольствоваться наличествующими «клочками земли» под новое строительство.

В отдаленных районах города или в его пригородах дефицит участков не так остр. Но строить здесь, по мнению Татьяны Аржаевой, маркетолога ГК «Обь-регион», можно, только «если удастся привлечь известного оператора»: тогда клиенты будут мириться с неудобствами месторасположения отеля.

Бронь за несколько лет

Объем делового туризма в Новосибирске оценить сложно (нет надежной статистики), но косвенные признаки говорят о росте рынка на 30% в течение двух последних лет, говорит Владимир Коуров, управляющий директор турфирмы «Акрис». «Бизнесмен найдет здесь много поводов для посещения», — объясняет он. Среди основных целей посещения города специалисты назвали выставки, конференции, симпозиумы, организацию инвестпроектов (в сфере строительства или ритейла, например), обучение. А Максим Андрюхин, директор по региональным проектам Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko, считает, что спрос бизнесменов на гостиничные услуги может упасть: из-за текущего финансового спада компании сокращают командировочные расходы, что «окажет влияние на заполняемость гостиниц».

Неделовой туризм растет примерно на 10% в год, говорит Коуров. Сейчас, по его подсчетам, ежегодно Новосибирск посещает 1000 иностранных туристов. По данным пограничной службы, в Новосибирскую область ежегодно прибывает более 60 000 иностранных граждан. «Город лежит на пути на Алтай, в Шорию, на Байкал. И если поработать над маршрутами по Сибири, то количество иностранных туристов может возрасти», — оптимистичен Коуров. Например, чтобы увидеть полное солнечное затмение (1 августа 2008 г.), иностранцы бронировали номера в новосибирских гостиницах за 4-5 лет до самого события. Городу, как и всему региону, не хватает хороших отелей, единодушны опрошенные «Ведомостями» эксперты. Новосибирские гостиницы обычно загружены на 80-90%, отмечают представители ассоциации турфирм «Евразия». И это несмотря на то, что «уровень сервиса не соответствует заявленному ценнику на услуги», отмечает Назаров. Владелец одной из турфирм Новосибирска посетовал, что класс гостиницы местные отельеры поднимают дорогими обоями в номерах и качественным ремонтом холлов, закрывая глаза на все остальное.

Сроки окупаемости новых гостиниц, говорит Князев, колеблются в районе 9-11 лет. Олег Луговой, президент Сибирской гильдии управляющих и девелоперов коммерческой недвижимости, называет другую цифру — от 12 лет.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОСТОВ-НА-ДОНУ. ГОСТЕЙ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ОТЕЛЕЙ

Ростовская администрация предлагает инвесторам возводить отели на пустующем левом берегу Дона или расчищать уже застроенные участки на правом

В гостиницах и аналогичных средствах размещения Ростовской области в 2007 г. остановилось почти 495 000 человек — на 20,3% больше, чем годом ранее, говорит начальник управления развития туризма минэкономки региона Светлана Абдулазизова. За январь — июнь 2008 г. прирост в коллективных средствах размещения составил 6,6%, добавляет она. По мнению маркетолога «Амакс конгресс-отель» (Ростов-на-Дону) Михаила Саакяна, туристские потоки в Ростов растут гораздо быстрее, чем строятся гостиницы.

«Дефицит гостиничных площадей в городе очевиден», — утверждает руководитель областного Агентства инвестиционного развития (АИР) Игорь Бураков. По данным администрации, в Ростове работают 54 гостиницы, номерной фонд города — 2174 номера. Обеспеченность качественными гостиничными площадями на I квартал 2008 г. составила 1,1 номера на 1000 жителей. «Для экономического, политического и культурного центра юга России это крайне низкий показатель», — говорит руководитель департамента управления проектами Amaks Grand Hotels Светлана Саблина. В городе до сих пор нет ни одного отеля категории «5 звезд», а основная часть предложения на местном гостиничном рынке приходится на отели класса «3 звезды», отмечают аналитики Knight Frank.

От администрации — инвесторам

Осенью 2007 г. была утверждена областная целевая программа «Развитие туризма в Ростовской области на 2008-2010 гг.». По словам Абдулазизовой, ее ожидаемые

результаты — увеличение номерного фонда в регионе на 20%. Администрация ищет инвесторов и готова предложить им различные преференции.

Работа АИРа (организация контактов бизнесменов с местными властями, урегулирование вопросов обеспечения будущих сооружений коммуникациями и прохождения бюрократических процедур, информационное сопровождение проекта и проч.) для инвесторов бесплатна, добавляет Бураков. АИР сейчас активно продвигает проект «Ростов-сити» — концепцию застройки левого берега Дона. Сам город расположен на правом берегу. «Мы предлагаем уникальную возможность — реализовать на свободных территориях девелоперские проекты в непосредственной близости от исторического центра Ростова-на-Дону», — говорит Бураков. Проект «Ростов-сити» предусматривает освоение более 150 га, возведение объектов общей площадью 1,5 млн кв. м, в том числе 200 000 кв. м гостиничных площадей. Как сообщили в АИРе, переговоры с потенциальными застройщиками ведутся, но крупные гостиничные сети пока ищут возможности для размещения отелей на правом берегу. Инвесторам, желающим разместить свои объекты в центральной части города, АИР предлагает сносить дома ростовчан. В центре, особенно от ул. Б. Садовой до ул. Береговой, много ветхого и аварийного жилья — так называемый Шанхай, объясняет Бураков. По его словам, лакомые участки достаются девелоперам с обременением — обязанностью расселить жителей за свой счет. В банке данных АИРа есть ряд подобных предложений, в том числе участки, дома на которых уже на 70-90% расселены администрацией. Как сказал Бураков, «был бы инвестор — а там договоримся».

Большая часть потребителей гостиничных услуг в Ростове — бизнес-туристы. С деловыми и профессиональными целями в регион приезжают около 53% посетителей, подсчитали чиновники обл администрации. Именно на эту категорию клиентов ориентируются приходящие в город международные сети. Британская London & Regional Properties (L&RP) собирается начать строительство гостинично-офисного центра Hilton Hotel & Business. Как сообщал ранее гендиректор L&RP Дэвид Джеованис, инвестиции в проект составят \$100 млн. Осенью 2007 г. ростовская ГК «Дон-плаза» подписала соглашение с Hyatt, которая будет управлять строящимся отелем на ул. Б. Садовой. Брюссельская Rezidor Hotel Group и российская ГК «Панавто» в июле 2008 г. подписали договор на управление пятизвездочным отелем Radisson Grand Hotel.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРАСНОДАР. В РАСЧЕТЕ НА ДЕЛОВОЙ ТУРИЗМ

Средняя загрузка 40 краснодарских гостиниц составляет около 56%, но городу не хватает качественных средств размещения. Заявлено несколько отелей — планируется, что управлять ими будут иностранные сети

В основном в Краснодар приезжают командированные, признают аналитики Mason Realty Group. Около 95% туристического потока в Краснодаре приходится на бизнес-туристов. Рекреационный туризм не развит, на его долю приходится не более 5% туристов, отмечают в GVA Sawyer. По данным Краснодарского отдела государственной статистики, за январь — май 2008 г. объем туристских услуг (включая услуги гостиниц и аналогичных средств размещения) составил 22,812 млн руб.

Что есть

По данным сайта краснодарской администрации, сейчас гостей в городе принимают 40 гостиниц и 15 мини-отелей: в первом полугодии 2008 г. их средняя загрузка составила 55,8%, а средняя стоимость одного номера в сутки — 3443 руб. По информации консалтинговой компании Red Consulting, средний коэффициент заполняемости равен 88%, а в период выставок доходит до 96%.

Согласно добровольной системе классификации Ростуризма, в городе действуют пять отелей «4 звезды», три — «3 звезды», два — «2 звезды». «5 звездам» по международным требованиям соответствует только одна гостиница — «Атон».

По подсчетам местных агентств недвижимости, общий номерной фонд составляет 2000. Елена Риставаара, директор по консалтингу Colliers International, говорит, что примерно половина его — отели до 30 номеров, именно они преимущественно строились в городе в последнее время. В 2007 г. были открыты «Игаб» («3 звезды», 26 номеров) и «Платан южный» («4 звезды», 82 номера). В начале 2008 г. открылся «Иностранец» («3 звезды», 34 номера), «Романтик» (23 номера).

Ликвидация дефицита

Аналитики оценивают уровень сервиса в краснодарских гостиницах как «удовлетворительный», но даже в четырехзвездочных отелях «стандарты

обслуживания далеки от идеала», говорит гендиректор Mason Realty Group Илья Володько.

По мнению городской администрации, Краснодару не хватает гостиниц с высоким уровнем обслуживания — «3 звезды» и выше. «Сейчас в стадии строительства и проектирования находятся 34 гостиничных объекта. Но в основном это мини-отели на 30-40 мест», — рассказывает руководитель департамента архитектуры и градостроительства Краснодара Александр Кузнецов. Он отметил, что в Краснодаре нет специальных целевых программ, предусматривающих льготы для инвестирования в отельный бизнес. Строительство гостиниц и отелей не требует дополнительных льгот для девелоперов и является доходным бизнесом, уверен чиновник.

Он считает, что городу больше всего нужны пятизвездочные отели. Эксперты из GWY Sawyer также полагают, что преобладание сегмента бизнес-туризма делает отели категории «4-5 звезд» наиболее привлекательными для инвестиций.

По словам Кузнецова, новые номера уровня «4-5 звезд» появятся в городе в самое ближайшее время. К 2011 г. краснодарская «Европа-инвест» планирует открыть 22-этажную гостиницу на 262 номера предполагаемой стоимостью 45 млн евро. Представитель «Европа-инвест» отметил, что сейчас ведутся переговоры о ее управлении с международными гостиничными операторами.

На месте гостиницы «Центральная» появится гостинично-деловой комплекс, включающий в себя отель Mercure «4 звезды» на 200 номеров (девелопер — «Кеско», оператор — Assor Group). На территории квартала, где расположено старое здание первой городской больницы, «Кеско» построит отель категории «5 звезд». По словам пресс-секретаря Елены Ухабиной, сейчас компания «принимает решение о выборе бренда». Надо отметить, что ранее инвестор планировал возводить гостиницы более низкого класса, но, как объяснил директор «Кеско-Краснодар» Владимир Богданов, «совместно с краснодарскими властями было принято решение о необходимости строительства более роскошных отелей». В составе бизнес-центров

Еще одна перспективная ниша для инвесторов, по мнению Кузнецова, — вложения в гостиницы в составе бизнес-центров. «С учетом возрастающей деловой активности в Краснодаре они нам просто необходимы», — говорит главный архитектор. Сейчас «эта ниша на рынке совершенно свободна, таких объектов в городе нет», утверждает Кузнецов. [По информации Colliers](#)

International, в ближайшие год-два этот сектор будет освоен. Новые гостиницы появятся в составе ТРЦ «Краснодар-сити», бизнес-центров «Кристалл», Development Plaza, River House.

Краснодарские власти также намерены развивать сегмент «отелей одного дня» для автотуристов и транзитных пассажиров. По данным департамента архитектуры и градостроительства, ежегодно в сторону побережья через Краснодар проезжает около 5 млн автотуристов. Кузнецов считает, что «многие из них хотят на один день задержаться в городе, осмотреть его достопримечательности». Сейчас остановиться и оставить на ночь машину им негде.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КАЗАНЬ. ЛУЧШЕ «3 ЗВЕЗДЫ»

К 2011 г. власти Казани намерены увеличить турпоток до 0,9 млн человек и призывают инвесторов строить бюджетные отели. Девелоперы же ориентируются на потребности бизнес-туристов и возводят отели «4-5 звезд», оснащенные конференц-залами и переговорными

По информации мэрии Казани, в 2007 г. город посетили 800 000 туристов (что на 200 000 больше, чем в предыдущем году). Но в их число входят и бизнесмены, совершающие кратковременные поездки с деловыми целями. По данным министерства по делам молодежи, спорту и туризму РТ, их доля достигает 44%. Сергей Дерендяев, директор гостиницы «Амакс Сафар отель», говорит, что бизнес-туристы составляют до 70% постояльцев гостиниц.

По данным Ивана Кадошникова, начальника отдела туризма комитета внешних связей и туризма исполкома Казани, сейчас в городе строится около 12 гостиниц. «Мэрия поддерживает девелоперов, развивающих гостиничные объекты, — оказывает содействие в поиске и подборе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности», — говорит Кадошников.

Резида Довгаль, главный специалист отдела туризма комитета внешних связей и туризма мэрии Казани, подчеркивает, что предложение 4-5-звездочных гостиниц в городе не должно быть большим — «вполне достаточно, если будут реализованы заявленные объекты». Чиновница призывает инвесторов сосредоточиться на развитии среднеценового сегмента. Строительство трехзвездочных отелей в этом году в Казани заметно активизировалось.

В Казань потянулись международные бренды. Британский фонд London & Regional Properties (L&RP) сообщил о намерении инвестировать около \$30 млн в проект гостиницы Hilton класса «3 звезды» в Казани. Строительство отеля запланировано начать до конца текущего года. Как сообщил Дэвид Джеованис, управляющий директор представительства фонда L&RP в России, в гостинице (10 000 кв. м) будет 174 номера, реализация проекта рассчитана примерно на два года.

Согласно заявлениям компании Rezidor, сделанным в июле этого года, четырехзвездочный отель Park Inn на 174 номера откроется в 2011 г. Он расположится в многофункциональном комплексе (девелопер — «Кlover групп»), строительство которого начнется в конце 2008 г. в центре города — в Щербаковском переулке, где сейчас сносится кондитерская фабрика «Заря». По информации Даррена Блэнчарда, директора по развитию бизнеса Rezidor Hotel Group, через три года с момента открытия стабильный уровень заполняемости гостиницы должен составить 65%.

Rezidor в Татарстане не ограничится открытием одной гостиницы, в планах развития компании — открытие гостиниц Park Inn в Нижнекамске и Набережных Челнах. «Казань интересна компании и с точки зрения строительства отеля уровня "5 звезд" — это бренд Radisson, но об этом говорить пока рано», — сообщил Даррен Блэнчард. В Казани уже есть международные гостиничные бренды. Например, отелем «Мираж» управляет турецкая Joy. Но, как отмечает Евгения Лодвигова, исполнительный директор отеля «Шляпин палас», «сейчас многие казанские собственники объектов хотят закрепиться на рынке гостиничных услуг самостоятельно, а не работать в партнерстве с международными гостиничными брендами».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЕКАТЕРИНБУРГ. РАЗНЫЕ ИНТЕРЕСЫ

Пока девелоперы занимаются в Екатеринбурге проектами дорогих гостиниц, гости города ищут частные квартиры для проживания

По данным комитета по внешним связям администрации Екатеринбурга, в прошлом году город посетило 675 000 иностранцев. В этом году ожидается приезд в общей сложности 796 000 жителей других государств. Но чиновники полагают, что итоговая цифра будет больше. «В I квартале этого года город посетили на 36% больше иностранцев, чем за аналогичный период прошлого года», — объясняют свои ожидания представители администрации.

Местные власти рассчитывают, что к 2015 г. число приезжих иностранцев должно увеличиться до 1,5 млн человек. Основная масса туристов приезжают в город с деловыми целями, это примерно 90% посетителей, говорит старший аналитик Jones Lang LaSalle Hotels (JLLH) Ирина Максимова. По некоторым объектам соотношение деловых и обычных туристов составляет 95 к 5, отмечает она.

От «4 звезд» и выше

По словам специалиста комитета по организации бытового обслуживания населения администрации Екатеринбурга Татьяны Гущиной, в городе действует 46 гостиниц, всего лишь одна из них — «Атриум палас отель» — пятизвездочная. Большинство относятся к сегменту «3 звезды».

До конца 2008 г. номерной фонд столицы Среднего Урала должен пополниться еще 690 номерами. Львиная доля будет располагаться в трех новых крупных отелях высокого класса: люксовом отеле Hyatt Regency Ekaterinburg на 297 номеров (Верх-Исетская строительная компания), Ramada Hotel Ekaterinburg на 156 номеров (корпорация «Маяк») и «Онегин плаза» на 180 номеров («Металлайн»).

Девелопером Hyatt Regency Ekaterinburg выступает Верх-Исетская строительная компания (связанная с Уральской горно-металлургической компанией). Девелопер планировал открыть гостиницу в мае текущего года, однако в связи с проводимым летом 2009 г. в Екатеринбурге саммитом Шанхайской организации сотрудничества номерной фонд был увеличен с 226 до 297 номеров, а сроки сдачи перенесены на

конец 2008 г. Hyatt Regency Ekaterinburg станет первой гостиницей класса люкс в Екатеринбурге.

Два других отеля будут работать в сегменте «4 звезды плюс». Сейчас развитие гостиниц в Екатеринбурге идет именно за счет этого сегмента, считает Максимова. На него претендуют многие отели, проекты которых заявлены на следующие годы. Например, гостиница Angelo на 213 номеров рядом с аэропортом «Кольцово» (срок сдачи — май 2009 г.). Управлением этой гостиницы займется международный оператор Vienna International. Он же будет управлять еще одной гостиницей на территории аэропорта — трехзвездочным отелем «Лайнер» на 163 номера. Сейчас ведется его реконструкция без полного закрытия.

Администрация Екатеринбурга заявила о намерении привести на местный рынок Hilton, Radisson, Marriott. Под строительство Marriott инвестору проекта — машиностроительной корпорации «Уралмаш» — был выделен земельный участок в центре города рядом с Кафедральным собором. Однако в связи с большим обременением (расселением 36 семей, восстановлением исторических памятников и требованием сократить этажность здания) инвестор отказался от реализации данного проекта. На высокий уровень претендует и проект гостиницы, разработанный девелопером «Вектор-строй» и французским холдингом Vinci construction grands projets. С этим проектом компании выиграла конкурс на право возвести к 2012 г. пятизвездочную гостиницу в центре Екатеринбурга. Оператором отеля может стать один из международных брендов.

Перспективы для постояльцев

«Девелоперы работают в сегменте up scale («4 звезды»), потому что такой проект можно продать дороже. Насколько успешно он станет функционировать в будущем, многие не задумываются», — предупреждает аналитик JLLH. По мнению директора по развитию компании «Алур» Михаила Хайкина, сейчас потребность приезжающих в Екатеринбург в высокочасном размещении составляет около 500 номеров. Эта потребность закрывается вводимыми уже в этом году отелями. Потенциал рынка в сегменте трехзвездочных гостиниц, по мнению Хайкина, составляет около 1000 номеров. «Это наиболее привлекательный для инвестора вариант», — уверен консультант.

С ним согласен директор по корпоративному консалтингу инвестиционной компании «Уником партнер» Дмитрий Земеров. Он рассказал о планах компании построить трехзвездочный бизнес-отель рядом с уже построенным бизнес-центром

«Партнер». «Мы видим, что приезжающим иностранцам не хватает качественного и в то же время не самого дорогого номерного фонда, поэтому будем работать в этой нише», — рассказал он. Управление будет осуществляться собственными силами организации без привлечения стороннего оператора.

Также в этом сегменте собирается работать Novotel под управлением оператора Ассог. Отель должны были открыть еще в 2007 г., однако по причинам, которые представителями сети не комментируются, срок сдачи был перенесен на 2009 г.

Квартира вместо отеля

По словам Гузиной, отечественные бизнесмены, в отличие от иностранных, заинтересованы в развитии бюджетных гостиниц. Стоимость проживания в четырехзвездочных гостиницах Екатеринбурга составляет 4500 руб. в сутки, в трехзвездочных — 4000 руб. в сутки, а российских командированных интересуют гостиницы по 550 руб. в сутки.

По мнению Гузиной, недостаток дешевых гостиниц способствует развитию теневого рынка съема квартир посуточно. «В условиях кризиса компании предпочтут снять сотруднику квартиру за 2500 руб. в центре, а не бронировать отель», — считает она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)