

Гостиница у вокзала

Михаил Светлов / Компания «Лидер» построит на площади Ленина в Петербурге новый отель. Инвестиции в проект превысят 1 млрд рублей. ➔

Проект гостиницы класса «3 звезды» от компании «Лидер» на прошлой неделе рассмотрел и одобрил Совет по инвестициям при губернаторе Петербурга. Отель планируют построить напротив Финляндского вокзала, на участке рядом с бизнес-центром «Финляндский». Раньше на этом месте был жилой дом, но в конце XX века его снесли. Сейчас на территории находится автостоянка. На ее месте к 2020 году инвестор собирается построить 8-этажное здание площадью около 6 тыс. кв. м. Там будет 90 гостиничных номеров, офисы и двухъярусная подземная парковка. Запланированный объем инвестиций превысит 1 млрд рублей.

Представитель компании «Лидер» Маргарита Карпова отметила на Совете, что Финляндскому вокзалу, который, по сути, является северными воротами Петербурга, не хватает гостиничных номеров в шаговой доступности. «Между Петербургом и Хельсинки ежедневно курсируют четыре пары поездов «Аллегро», которые с января по ноябрь 2017 года обеспечили пассажиропоток около 450 тыс. человек», – такие данные она приводит.

В Смольном не исключают, что данный проект получит статус стратегического, что позволит инвестору сэкономить на



Отель планируют построить на участке рядом с бизнес-центром «Финляндский»

первом этапе. Правда, Совет по инвестициям пока согласовал проект «Лидера» лишь концептуально. Компании предстоит получить согласования КГИОП.

Эксперты рынка говорят, что проект будет востребован рынком. «От пло-

щадки – 2 км до Невского проспекта и Петропавловской крепости, 3 км – до Дворцовой площади и Стрелки Васильевского острова. Это неплохая локация для гостиницы, рассчитанной на массового, бюджетного туриста», – говорит руково-

дитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер. Но, по ее мнению, для гостиницы заявленного размера заявленный бюджет избыточен.

«Восстановление или реставрация существующего здания не планируется. Это пустая площадка – редкость для Петербурга. И тем не менее, 1 млрд рублей – это примерно 190 тыс. долларов на номер нового отеля. Гостиницы международного уровня средней ценовой категории строятся, как правило, примерно за 75-110 тыс. долларов на номер. Возможно, большую часть инвестиций забирает на себя строительство подземной парковки – сооружения сложного и дорогого из-за близости к воде, вокзалу или вестибюлям метро. Возможно, также существуют какие-то иные градостроительные ограничения, не очевидные на первый взгляд. В любом случае, срок окупаемости проекта будет долгим. И привлечь международный бренд для управления тоже будет нелегко, поскольку их требования к размеру номерного фонда начинаются от 120-150 номеров. А здесь меньше», – говорит Татьяна Веллер.

КСТАТИ

По данным аналитиков Colliers International, за первые 6 месяцев 2017 года номерной фонд гостиниц Петербурга увеличился на 2%, или 489 номеров. В городе действуют 17 международных гостиничных операторов. Под их управлением находится 31 гостиница категории «3-5 звезд» с суммарным номерным фондом 8438 номеров (44% от общего объема).

Режим разморозки

Ольга Кантемирова / За 2017 год в Петербурге не было введено в эксплуатацию ни одного крупного торгового центра. Такая ситуация в городе сложилась впервые за 10 лет. Однако по сравнению с прошлым годом инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости начинает расти.

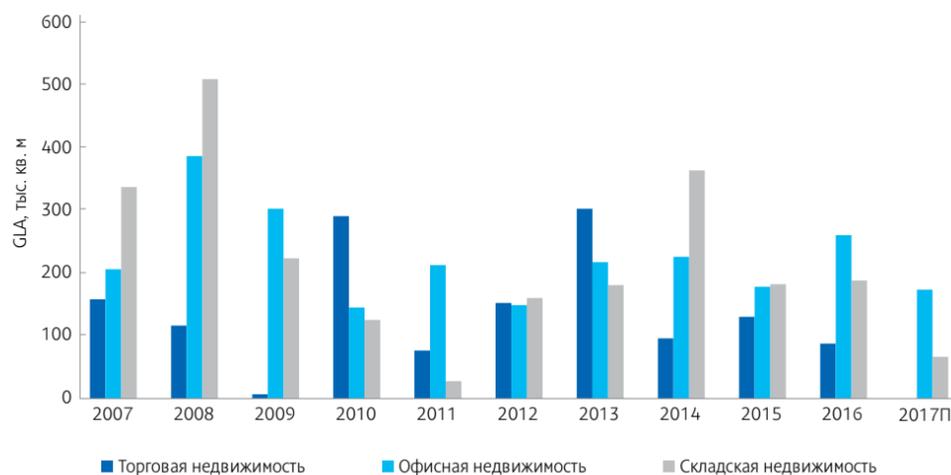
Как сообщил генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев, общий объем сделок на рынке коммерческой недвижимости в 2017 году составил 989 млн долларов, что на 28% больше, чем в 2016 году. В структуре сделок лидирует ритейл (44%). Доля иностранных инвестиций в общем объеме составила 15%, и, по данным Андрея Косарева, зарубежные компании постепенно стали возвращаться в Петербург.

Что касается объемов ввода, то показатели этого года стали самыми низкими за последние пять лет. В сегменте офисной недвижимости было введено 174 тыс. кв. м, складской – 67 тыс. кв. м, а торговой – ни одного. По словам Андрея Косарева, 49% качественных торговых центров города были построены 11-15 лет назад, из-за чего многие из них нуждаются в реконцепции. Согласен с данной точкой зрения и главный архитектор Института современных строительных технологий (входит в ГК «Развитие») Олег Потапченко. Он уверен, что существующие форматы торговой недвижимости изжили себя – рынок стагнирует, а конкурентность проектов повышается. «Кроме того, город практически не располагает участками требуемого размера с привлекатель-

ной локацией. Вместе с тем, мы можем увидеть совсем нестандартные и интересные проекты освоения внутреннего пространства кварталов городского центра. Проекты такого масштаба сложны в реализации, но премией за риск является стабильный актив высочайшего качества, а значит, его появление – вопрос времени», – сказал Олег Потапченко.

Исполнительный директор по управлению торговыми центрами SRV в России Патрик Сьоберг добавил, что рынок переживает волну реконцепции существующих ТРЦ уже сегодня. «Это закономерно, так как покупатель стал более требовательным: он больше не хочет мириться с некачественными ТРЦ и неудобными магазинами. Также нужно учитывать и тот фактор, что молодая активная часть населения путешествует

Динамика ввода коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, 2007–2017 годы



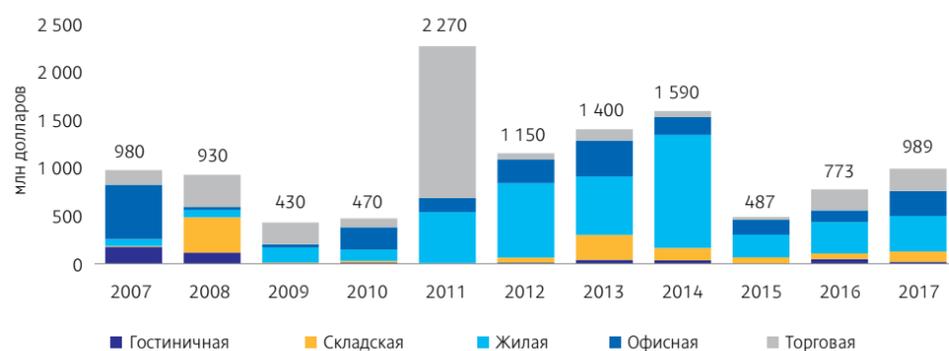
Источник: Colliers International

по миру и получает более удачный опыт шопинга. Естественно, что эти новаторы хотя и у себя дома. Поэтому правильно сделанная реконцепция и продуманный маркетинг позволят вдохнуть жизнь в утратившие былую славу торговые центры», – объяснил Патрик Сьоберг. В офисном сегменте недвижимости, по мнению Андрея Косарева, инвесторы также уходят от нового строительства к реконструкции объектов. Продолжится эта тенденция и в следующем году. **Управляющий партнер компании IPG.Estate Иван Починщиков** также добавил, что в данном сегменте наблюдается рост объема сделок по схеме build-to-suit, а также ощущается нехватка качественных площадей, особенно в Московском районе. Кроме того, поскольку

предложение на рынке ограничено, в городе растет число запросов на покупку зданий или территорий в производственном сегменте. «Если говорить о перспективах, то строить новые качественные объекты класса А необходимо, поскольку до сих пор присутствует спрос на такие площади как со стороны нефтегазовых компаний, так и других крупных игроков. При этом важно реализовать проекты и класса В, и В+, которые соответствуют запросам других участников», – считает Иван Починщиков. Он также добавил, что во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости наблюдается сдержанная активность: инвесторы боятся рисковать. Исключение составляет только гостиничный сегмент. «В преддверии ЧМ-2018 игроки рынка стали больше интересоваться покупкой

земель или объектов, которые потенциально можно переформатировать под трехзвездочные гостиницы, апартаменты и хостелы. Приближающееся масштабное спортивное событие заставило активизироваться тех, кто увидел перспективы в строительстве гостиниц, апартаментов и хостелов», – считает Иван Починщиков. Однако Олег Потапченко на этот счет другого мнения. Он объяснил, что гостиничные проекты требуют серьезных вложений со сроком окупаемости порядка десяти лет – и разовое мероприятие не может оказать заметного влияния на развитие данного сегмента. «Скорее, следует обращать внимание на общий уровень деловой активности, привлекательности для туристов и развития городской среды в целом», – заключил он.

Динамика объема инвестиций по годам (вместе с землей)



Источник: Colliers International