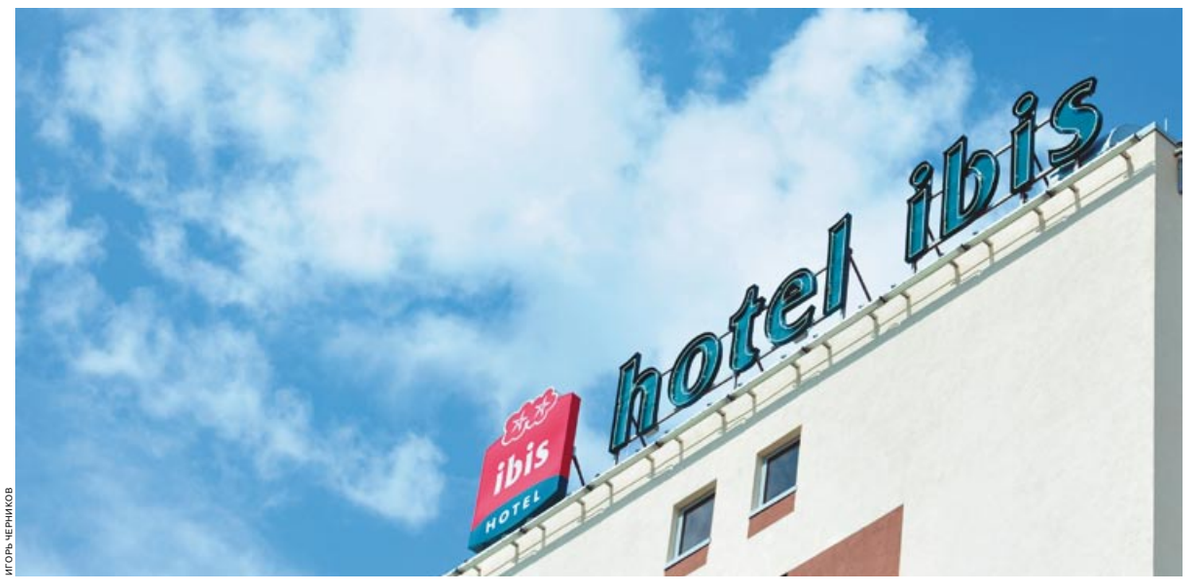
коммерческая недвижимость

Отели получили голевой шанс

Самара занимает девятое место среди городов-миллионников по уровню обеспеченности гостиничными номерами. По оценкам экспертов, темпы прироста гостиничной недвижимости в городе невелики. Однако ситуация может измениться, так как Самара была выбрана одним из городов — организаторов чемпионата мира по футболу 2018 года. За четыре года в городе должно быть построено около 2 тысяч гостиничных номеров разной классности.

— перспективы —



ИГОРЬ ЧЕРНИКОВ

На сегодняшний день в Самаре работают четыре международных оператора, в том числе AccorGroup, построившая в городе отель Ibis

В Самаре больше 240 гостиниц и отелей разного уровня. По данным исследования работающей на рынке недвижимости GVA Sawyer, обеспеченность столицы региона гостиничными номерами составляет 1,4 номера на 1000 жителей. По этому показателю Самара занимает девятое место среди городов-миллионников.

«Темпы прироста гостиничной недвижимости в Самаре невелики. В последние годы, несмотря на то что было заявлено достаточно проектов, новых крупных игроков в гостиничном секторе не появилось. В целом стоит говорить о приросте 200–250 номеров разного уровня в год», — рассуждает генеральный директор консалтинговой компании Hospitality Income Consulting Елена Лысенкова.

Госпожа Лысенкова отмечает, что «свободную нишу на рынке заняли мини-отели». По данным GVA Sawyer, 60% гостиниц Самары имеют номерной фонд 140–250 номеров, 40% — меньше 140 номеров. Больше 60% гостиниц, представленных на самарском рынке, управляются собственными УК, еще 28% — международными операторами, остальные — российскими. По данным Елены Лысенковой, в Самаре сейчас работают четыре международных оператора: Marriott (отель Renaissance Samara), InterContinental Hotels Group (Holiday Inn Samara), AccorGroup (Ibis) и Hilton (Hampton by Hilton Samara).

Новые проекты

Рынок гостиничной недвижимости в России растет, но растет крайне медленно. «Девелоперский цикл долгий и дорогой, — объясняет Елена Лысенкова. — В городах в среднем в год открывается одна-две крупные гостиницы и до десяти небольших».

Если говорить о самых крупных проектах в Самаре за последнее время, можно назвать гостиницу Ost West Club Hotel, которая открылась в октябре прошлого года. Реализацией проекта на протяжении пяти лет занималась самарская строительная компания «Град». Девятиэтажная гостиница на 63 номера расположена в историческом центре города на улице Садовой. Помимо номерного фонда она располагает фитнес-центром, конференц-залом и рестораном. Номера гостиницы предполагают классы люкс, комфорт и стандарт в ценовом диапазоне 3,5–5,5 тыс. руб. в сутки. В строительство отеля СК «Град» вложила порядка 240–280 млн рублей.

Весной этого года в Самаре открылся первый отель международной сети Hampton by Hilton. Гостиница расположена в Железнодорожном районе Самары по адресу: ул. Льва Толстого, 131. Пятиэтажный отель экономичного класса включает в себя 126 номеров, конференц-зал на 20 персон и фитнес-центр. Строительством объекта занималась самарская строительная компания «Брик строй». Стоимость проекта не называется, по оценкам экспертов, она составляет порядка $25 млн, срок окупаемости — 10–15 лет.

Если говорить о проектах, которые сегодня еще на стадии реализации, стоит назвать гостинично-офисный комплекс Hilton Garden Inn Riverside Hotel, открытие которого намечено на 2016 год. К строительству объекта несколько месяцев назад приступила самарская строительная корпорация «Авиакор». Восьмиэтажный отель расположится в историческом центре города в границах улиц Галактионовской, Красноармейской, Самарской и Рабочей. Заявленная общая площадь объекта — 28 697 кв. м, номерной фонд — 195 номеров. Кроме того, часть отеля предполагается отдать под офисные помещения. Общий объем инвестиций в строительство отеля составляет 3 млрд рублей, срок окупаемости проекта — семь лет.

Футбольные перспективы

В 2018 году Самара наряду с еще десятью городами России примет игры чемпионата мира по футболу. Согласно требованиям Международной федерации спорта (FIFA), для проведения матчей группового этапа город должен располагать гостиницами категории три-пять звезд общим номерным фондом не меньше 1,7 тыс. мест для размещения представителей FIFA, команд, арбитров и других официальных гостей. Кроме того, для болельщиков в радиусе 100 км от стадиона должно быть еще не менее 6 тыс. номеров не ниже уровня «две звезды». Таким образом, гостиничный фонд города должен быть не меньше 7,7 тыс. номеров.

«Чтобы соответствовать условиям FIFA, нам необходимо иметь 1760 номеров высокой категорийности: от трех до пяти звезд. Их в регионе не хватает», — говорит руководитель департамента туризма Самарской области Михаил Мальцев. Всего, по оценкам ведомства, к 2018 году в Самаре необходимо построить около 2 тысяч гостиничных номеров различных классов.

Эксперты не сомневаются в том, что к 2018 году в Самаре будет достаточно гостиниц, готовых принять гостей и участников игр ЧМ-2018. «У FIFA нет сомнений по поводу Самары. Если в городе появится хотя бы еще один отель высокой категории, на мой взгляд, по количеству номерного фонда этого будет достаточно для того, чтобы отвечать международным требованиям», — рассуждает президент НП «Самарская гостинично-туристская ассоциация», генеральный директор ООО «Отель-эксперт» Ирина Фан-Юнг. Другое дело, по ее словам, в Самаре не хватает «хорошего эконома». «Строительство гостиниц этой категории позволит заполнить определенный сегмент рынка, в котором пока спрос превышает предложение. Многие категории людей, такие как, например, молодежь, студенты, стараются экономить на проживании в туристических поездках, и среди них гостиницы эконом-класса и качественные хостелы имели бы большой спрос», — объясняет госпожа Фан-Юнг.

Через тернии к звездам

Еще одно нововведение, связанное с проведением матчей ЧМ-2018, — это обязательная международная классификация объектов гостиничной инфраструктуры. «Согласно федеральным законам, всем гостиницам и отелям, готовым принимать гостей и участников игр мундиаля, до 1 июля 2015 года должны быть присвоены „звезды"», — рассказывает руководитель департамента по подготовке персонала индустрии гостеприимства при НП «Самарская гостинично-туристская ассоциация» Ирина Землянская. До последнего времени в Самаре не было ни одной гостиницы, которая бы официально имела то или иное количество звезд.

В июне прошлого года приказом департамента туризма Самарской области две организации региона: ООО «Отель-эксперт» и Торгово-промышленная палата Самарской области — получили аккредитацию на право проведения классификации гостиниц. По информации регионального департамента туризма на 16 апреля 2014 года, в Самаре и области звезды были присвоены 17 гостиницам. Пока в Самаре официально нет категорированной гостиницы «пять звезд», по четыре звезды имеют отель «Граф Орлов» и парк-отель «Васильевский». По словам экспертов, на получение пяти звезд в Самаре могут претендовать гостиницы международных операторов, в частности, Holiday Inn Samara и Renaissance Samara.

Будущее туманно

Говорить о том, что ждет рынок гостиничной недвижимости в Самаре после 2018 года, пока сложно. Елена Лысенкова отмечает, что проведение спортивных мероприятий, даже мирового масштаба, зачастую не является стимулом для девелоперов к строительству новых гостиниц. «Прошедшие международные мероприятия в России и Украине однозначно показывают, что отелям и их собственникам проводимые мероприятия прибыли не приносят. А инвестиционный проект требует детального анализа и прогнозирования на срок от шести до 15 лет с учетом пессимистичного и оптимистичного сценариев экономики. Так, чтобы проект был долгосрочно выгоден», — говорит госпожа Лысенкова.

А будет ли выгоден тот или иной проект в сфере гостиничной недвижимости после проведения игр ЧМ-2018, также пока никто не знает. «Все будет зависеть от эффективности работы регионального департамента туризма. Если его специалисты смогут грамотно направить в город поток туристов, то гостиницы, построенные к чемпионату, окажутся востребованными и после него», — считает Ирина Фан-Юнг.

На сегодня же, по данным экспертов, больше всего самарские гостиницы востребованы в сегменте бизнес-туризма. «Основная загрузка отелей привязана именно к выставкам (сезон с сентября по май)», — говорится в исследовании GVA Sawyer. О туризме в привычном понимании этого слова пока речи не идет, хотя, по мнению Елены Лысенковой, у Самары благодаря расположению большой туристский потенциал. «Однако он реализуется не на полную мощь, по сравнению, например, с набирающим обороты туристским потенциалом Казани», — замечает госпожа Лысенкова.

Марина Сергеева

Размер не имеет значения

с 9

«Компанией, имеющей подавляющее большинство торговых площадей в управлении, в Самаре является „Виктор и Ко". По объему общей площади (GBA) она занимает 47% рынка, остальные участники рынка управляют одним-двумя объектами, поэтому их доля не превышает 11% по самым крупным объектам», — пояснил Валентин Лобанов, добавив, что показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам первого квартала 2014 года в среднем составил 1,9%. Минимальная доля вакантных помещений зафиксирована в секторе районных ТЦ, где этот показатель составляет 1,1%.

При этом некоторые эксперты считают, что Самара «перенасыщена» торговыми центрами, и подчеркивают, что в некоторых вновь созданных ТЦ половина торговых помещений пустует. Заостряют они внимание также на высоком показателе ротации арендаторов ряда торговых комплексов.

По мнению же экспертов, опрошенных „Ъ", вопрос пустующих площадей — это не проблема перенасыщенности рынка, а исключительно вопрос качества. Так, генеральный директор компании Royal Estate Boutique Никита Петухов в беседе с „Ъ" подчеркивает, что качество торговой площади — главный критерий. Под качеством он подразумевает совокупность таких факторов, как местоположение ТЦ, наличие парковки, комфортная высота потолков, удобство и доступность для посетителей, грамотный выбор арендаторов, правильное их расположение на площадке ТЦ. «На самом деле таких торговых центров в Самаре практически нет. Да, конечно, рынок в Самаре насыщен очень крупными моллами, но размер не есть качество. Самый успешный торговый центр в Самаре, по моему мнению, сейчас „Мега", причем не с точки зрения бешеного трафика и цены арендной платы, как, например, в „Космопорте", а по совокупности всех факторов, о которых я сказал», — рассуждает господин Петухов. При этом он убежден, что строительство и ввод новых торговых площадей должны продолжаться, поскольку в этом залог конкуренции — арендаторы, сетевые и частные, потребители, имея выбор, остановятся на лучшем, сделают выбор в пользу качества.

«Сейчас же в Самаре многие торговые центры строятся, невзирая на отсутствие инфраструктуры. Ведь новые ТЦ „Амбар" и „Гудок" не сразу смогут зажить полной жизнью, поскольку, например, в случае с „Амбаром" возникает вопрос доступности его для потребителя», — отмечет Никита Петухов. Более того, он уверяет, что многие крупные ритейлеры не идут на самарский рынок именно в силу отсутствия качественных торговых площадей и нежелания работать с некоторыми почти монополистами рынка ТЦ города.

Географический вопрос

Несмотря на насыщенность самарского рынка торговыми площадями в крупных торговых центрах, эксперты все же говорят о нехватке этих площадей в определенных районах. По мнению Никиты Петухова, в Самаре остро не хватает «районников» — небольших районных ТЦ площадью 15–20 тыс. кв. м. «Такие торговые центры имели бы ежедневный поток покупателей, ведь люди не ездят каждый день после работы в крупные суперрегиональные ТЦ, столь популярные в Самаре. Я, например, не могу в кино пойти посреди недели, если живу в центре города, потому что попросту, добираясь в действующие ТРК, застряну в пробках. Таким образом, должны быть „районники" с хорошим продуктовым ритейлером и грамотно выстроенной сетью других арендаторов», — уверен господин Петухов.

Кстати, рассуждая о ситуации в исторической части города, так называемом центре, он особо отмечает отсутствие в нем не только хороших, современных торговых центров, но и продуктовых сетей. Независимый эксперт рынка недвижимости Вячеслав Рандаев в беседе с „Ъ" также подчеркивает, что в Самаре торговые комплексы распределены по географии города неравномерно. «В центральной части нет ни одного нормального ТЦ. Например, тот же устаревший ЦУМ „Самара" уже не пользуется популярностью у потребителей и арендаторов. Конечно, если „Гудок" будет введен в эксплуатацию, он частично снимет напряжение, но не решит всех проблем», — уверен господин Рандаев. При этом эксперты подчеркивают, что устаревшие, неконцептуальные торговые центры нуждаются в ребрендинге, реконцепции, а возможно, и в принципе в замене их на новые. Среди устаревших они называют такие торговые комплексы, как «Захар», «Аквариум», «Колизей», ЦУМ «Самара», отмечая, что, возможно, решением самарских проблем было бы приведение этих ТК в современный формат. «Возможно, они смогли бы как раз занять нишу районных торговых центров», — предполагает Никита Петухов, добавляя, что такое развитие событий возможно лишь в случае грамотной работы с этими ТК.

Качество — на этапе возведения

По мнению Никиты Петухова, в Самаре вопрос с нехваткой районных ТЦ мог бы решиться за счет грамотно сформированного сегмента street retail. «Прирост коммерческих площадей также обеспечивается развитием street retail, в том числе за счет ввода объектов на первом-втором этажах жилых зданий (или перевода помещений из жилого фонда). Малоформатные универсальные помещения для ведения мелкого бизнеса сдаются практически с каждым новым жилым домом», — отмечают в своем обзоре рынка коммерческой недвижимости Самары эксперты «ЭКСО-Самара». При этом господин Петухов подчеркивает, что основная проблема этого сегмента на самарском рынке в том, что такие площади нужно концептуально продумывать и закладывать еще при проектировании новых домов и жилых микрорайонов, чего самарские строители не делают. «В случае наличия хорошо развитого сегмента street retail мы можем обойтись без „районников". Есть города, которые так и поступают. Проблема Самары в том, что местные строители на проработке концепции помещений под данный сектор попросту экономят. Я думаю, это придало бы шарма Самаре с точки зрения эстетики, и конечно, коммерческая выгода была бы очень высокой», — убежден Никита Петухов.

Екатерина Борисенкова

ДОКУМЕНТЫ СУДА ПО ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫМ ПРАВАМ В СИСТЕМЕ ГАРАНТ

Суд по интеллектуальным правам начал свою работу 2 июля 2013 года. Появление этого судебного органа связано с необходимостью обеспечения профессионального и эффективного правосудия в сфере интеллектуальной собственности.

Потребность в правильных и своевременных рекомендациях по работе в рамках этой особой области права с каждым годом приобретает все большее значение для экономики и бизнеса.

Само собой разумеется, подобные рекомендации могут возникнуть только как результат обобщения судебной практики, которой благодаря активной работе Суда по интеллектуальным правам становится все больше.

Федеральным конституционным законом от 6 декабря 2011 г. № 4-ФКЗ в связи с созданием в системе арбитражных судов Суда по интеллектуальным правам были внесены изменения в Федеральный конституционный закон от 31 декабря 1996 г. № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации». В частности, последний был дополнен статьей 26.1 о том, что Суд по интеллектуальным правам является специализированным арбитражным судом, рассматривающим в пределах своей компетенции дела по спорам, связанным с защитой интеллектуальных прав, в качестве суда первой и кассационной инстанций.

Федеральный конституционный закон от 28 апреля 1995 г. № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации» дополнен главой IV.1 «Полномочия, порядок образования и деятельности Суда по интеллектуальным правам».

В качестве суда первой инстанции Суд по интеллектуальным правам рассматривает дела об оспаривании нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, затрагивающих права и законные интересы заявителя в области правовой охраны результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, а также дела по спорам о предоставлении или прекращении правовой охраны результатов интеллектуальной деятельности и приравненных к ним средств индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий (за исключением объектов авторских и смежных прав, топологий интегральных микросхем).

Суд по интеллектуальным правам в качестве суда кассационной инстанции рассматривает дела, рассмотренные им по первой инстанции, и дела о защите интеллектуальных прав, рассмотренные арбитражными судами субъектов РФ по первой инстанции, арбитражными апелляционными судами. Суд пересматривает по новым и вновь открывшимся обстоятельствам принятые им и вступившие в законную силу судебные акты. Сегодня в системе ГАРАНТ пользователям доступно более 3 тысяч решений, постановлений и определений Суда по интеллектуальным правам, и их число постоянно увеличивается благодаря еженедельному подключению новых судебных документов.

Пользователи системы ГАРАНТ, в комплект которых включен информационный блок «Практика высших судебных органов», получили все решения суда по интеллектуальным правам без увеличения стоимости обслуживания.

СОВЕТ:

Чтобы найти документы суда, откройте карточку Поиска по реквизитам, в поле Орган/Источник выберите Органы судебной власти РФ и СССР/Суд по интеллектуальным правам и постройте список.

ГАРАНТ® ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
ГАРАНТ-СЕРВИС САМАРА
тел. (846) 279-0-279, www.gss.ru

На правах рекламы. 12+