

ПРИПЫЛИ ПО МНЕНИЮ ЧИНОВНИКОВ, У ВЛАДИВОСТОКА ЕСТЬ ВСЕ ШАНСЫ СТАТЬ КРУПНЫМ ЦЕНТРОМ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. ОДНАКО ГОСТИНИЦЫ ГОРОДА СТОЯТ ПУСТЫЕ. БИЗНЕС ПРЕДПОЧИТАЕТ ОБХОДИТЬ СТОРОНОЙ ЭТОТ РЕГИОН, ПОСКОЛЬКУ ЗДЕСЬ НАБЛЮДАЕТСЯ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ КОРРУМПРОВАННОСТИ И ОТСУТСТВУЕТ ПОЛИТИЧЕСКАЯ СТАБИЛЬНОСТЬ.

ДЕНИС ТЫКУЛОВ

БОЛЬШАЯ СЕМЕРКА По данным компании Azimut Hotels Company, во Владивостоке насчитывается всего 35 гостиниц с суммарным фондом 2,8–3 тыс. номеров (около 6 тысяч мест).

По уровню сервиса к категории «четыре звезды» можно отнести лишь отель «Хендэ». На «три звезды» претендуют «Амурский залив», «Версаль», «Гавань», «Акфес-Сейо», «Славянская», «Меридиан» и «Владивосток». «Всего во Владивостоке около десяти отелей, работающих в сегменте бизнес-класса», — говорит директор по развитию Azimut Hotels Company Михаил Фельдман. Средняя цена однокомнатного номера в трехзвездных гостиницах составляет 1,5–2 тыс. руб. за ночь. Остальные гостиницы — обветшалые общежития с коридорной системой. Стоимость проживания в таких приютах начинается от 130 руб. в сутки. Единственным сетевым оператором, пришедшим в регион, стала российская сеть Azimut Hotels Company, открывшая в регионе два трехзвездных отеля — «Владивосток» и «Амурский залив». Правда, пока среднегодовая загрузка отелей, по словам Михаила Фельдмана, составляет 50–60%, но в городе присутствует ярко выраженная сезонность, и зимой загрузка отелей падает до 10–15%. Конечно, содержать две гостиницы при такой загрузке нерентабельно, и пока «Амурский залив» работает лишь в сезон, а на зиму закрывается.

РУССКИЙ С КИТАЙЦЕМ С одной стороны, благоприятные природные и климатические условия, в первую очередь наличие океана, должны привлекать в регион потоки отдыхающих. С другой стороны, здесь существуют значительные возможности для развития делового туризма. Владивосток обладает огромным логистическим потенциалом как портовый город и имеет большое политическое значение

для выстраивания отношений со странами Азиатско-Тихоокеанского региона. Правда, весь потенциал Владивостока существует исключительно в теории. За прошлый год город посетило около 270 тыс. человек. Большинство из них (по данным Михаила Фельдмана, около 70%) приезжает в регион на отдых, и лишь третья часть — с деловыми целями. «Несмотря на то что Владивосток принято называть восточной столицей России, по своей деловой активности он серьезно уступает целому ряду российских городов», — отмечает председатель совета директоров компании HoReCa Станислав Капинос. — «Даже то, что город является крупным портом, не делает его центром бизнес-активности».

Ситуация с отдыхающими обстоит несколько лучше. Всего в прошлом году Приморье как с деловыми, так и развлекательными целями посетило 200 тыс. россиян, основную долю которых составили граждане соседних областей и регионов Дальнего Востока. «Это люди с доходами ниже среднего, а более обеспеченные россияне предпочитают отдыхать за границей», — делится Михаил Фельдман. — «Ведь та же Австралия для жителей Дальнего Востока гораздо доступней, чем для нас».

Что касается въездного туризма, то в 2007 году, по данным департамента международного сотрудничества и туризма Приморья, регион посетили 70 тыс. иностранцев. Из них 7 тыс. человек — граждане Кореи, 5,5 тыс. — Японии. Основу въездного туризма региона составляют китайцы. За прошедший год Приморье посетили более 50 тыс. жителей Поднебесной. Естественно, в статистику попадают не только люди «с фотоаппаратами», но и трудовые мигранты из Китая. «Начиная с 2000-х годов в Приморье наблюдается негативный тренд по въездному туризму», — замечает Михаил Фельдман. Из-за того что общий въездной поток более

чем на 80% состоит из граждан Китая, на его динамике напрямую отражаются такие факторы, как ужесточение миграционного контроля на русско-китайской границе и снижение квот на трудовую миграцию.

«Много китайцев приезжает и просто на отдых, часть за свои деньги, часть — по профсоюзным путевкам», — рассказывает Михаил Фельдман. — «Однако верхняя планка, которую они готовы заплатить за гостиницу, — 500–600 руб. в сутки». При этом на прибыль от дополнительных услуг, в частности кафе и ресторанов, отелям рассчитывать не стоит. «Доходит до того, что китайцы готовят в раковине лапшу быстрого приготовления», — продолжает Фельдман. — «Я не верил, что такое может быть, пока лично не увидел этот процесс!» Учитывая своеобразную культуру поведения граждан Поднебесной, владивостокские гостиницы условно разделились на два лагеря: одни принимают китайцев, другие — нет. Яркий пример первой категории — гостиничный комплекс «Цзинь Лун», а наиболее крупные гостиничные предприятия, такие, как «Хендэ», «Версаль», «Акфес-Сейо» и некоторые другие, решили не работать с китайцами.

ВХОД ЗАПРЕЩЕН Главной проблемой Владивостока эксперты считают коррупцию. Приморский край в последние 15 лет стабильно держит лидерство по количеству коррупционных скандалов. Все мэры Владивостока оказывались под следствием.

Несмотря на то что в городе не наблюдается активного строительства, вся земля Владивостока давно уже поделена. Со сторонними инвесторами обходятся достаточно жестко. Несколько лет назад какие-то конфликты с властью были у владельцев гостиницы «Хендэ», в резуль-

тате перед главным входом в отель была затеяна перекладка подземных коммуникаций, а подъезды к зданию были перекрыты. Напомним, что «Хендэ» является самым дорогим отелем города: в номерах президент-класса цена проживания достигает 60 тыс. руб. в сутки. Конечно, через какое-то время владельцы отеля и чиновники пришли к согласию, и ремонтные работы свернули.

Неудивительно, что флагманы гостиничного бизнеса не проявляют к региону активного интереса. Даже заявления о реализации проектов можно пересчитать по пальцам. «Протокол о намерениях с администрацией подписывали международные сети Marriott и Accor, планировали выйти в этот регион корейская сеть Lotte Hotel и Domina Hotel Group», — перечисляет вице-президент Федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов. Однако все намерения операторов пока остаются лишь на бумаге. Власти не оставляют надежду сделать Владивосток крупным центром деловой активности. Неблагоприятный инвестиционный климат в городе, по их мнению, может изменить саммит форума Азиатско-Тихоокеанского экономического сотрудничества (АТЭС), который должен пройти на острове Русском, расположенном в 8 км от Владивостока. К саммиту на острове планируется построить 10,5 тыс. гостиничных мест.

«Однако до саммита осталось всего четыре года, а проект по преобразованию острова Русский в «город-сад» до сих пор находится на стадии согласований», — рассуждает Станислав Капинос.

Вадим Прасов, в свою очередь, сомневается в том, что властям удастся привлечь бизнес в проект. «Понятно, что проект не окупится за время саммита, и не совсем понятно, что будут делать отельеры после его завершения», — подытожил он. ■



ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «БУГРОВ БИЗНЕС ПАРК»
Аренда
г. Нижний Новгород, Мотальный переулок.
Общая площадь 24 000 кв.м.
Арендопригодная площадь 19 200 кв.м.
Прилегающая территория 9 га.
Ввод в эксплуатацию сентябрь 2008 г.



БИЗНЕС-ЦЕНТР «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»
Аренда
ул. Земляной вал, менее 2 км от Кремля.
Общая площадь 60 000 кв.м.
Арендуются площадь 42 500 кв.м.
Блоки офисных помещений от 500 кв.м.
Сдан Госкомиссии.



ОФИСЫ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ
Продажа
м. Киевская, м. Университет.
Общая площадь 4 419 кв.м.
2 этаж 656 кв.м, 3 этаж 661 кв.м.
Открытая планировка этажей.
Подземный паркинг на 20 мест.



ОФИСЫ НА ПЕТРОВСКОМ БУЛЬВАРЕ
Продажа
м. Китай-город, м. Чистые пруды.
Общая площадь 1 473 кв.м.
Входная группа 254 кв.м.
Цоколь 300 кв.м, 2 этаж 919 кв.м.
Подземный паркинг на 29 мест.



ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
Продажа
м. Измайловская, ул. 3-я Парковая.
Общая площадь 21 700 кв.м.
Земельный участок 0,9 га,
договор аренды до 2018 г.
Инвестиционный проект.



ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС
Продажа
г. Липецк, ул. Советская, центр города.
Общая площадь 3 119,5 кв.м.
Цоколь, 1 и 2 этажи - торговые площади.
3 этаж и мансарда - офисные площади.
Свободная планировка, потолки 3 м.



ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
Аренда
г. Воронеж, двухэтажное здание.
Общая площадь 4 419 кв.м.
Торговая площадь 3 100 кв.м.
Потолки 5,2 - 5,8 м, мощность 350 кВт.
Все коммуникации подведены.



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
Продажа
г. Сочи, центральный район, 1 км от парка «Ривьера». Общая площадь 14 263,8 кв.м, участок 8 892 кв.м.
Свободная планировка, потолки 5 м, шаг колонн 6 м. Инвестиционный проект.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 775-7555

WWW.CRE.MIEL.RU
CRE@MIEL.RU

ЗАО «Миэль-Коммерческая недвижимость». С условиями управления портфелем частных активов и проектными декларациями можно ознакомиться в офисе компании по адресу: Москва, Николаямская ул., д. 40, стр. 1