

The logo for ASTERA, featuring the word "ASTERA" in a bold, white, sans-serif font on a black rectangular background with a red horizontal bar at the bottom.

PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

## Ситуация на рынке недвижимости для ресторанного и гостиничного бизнеса. Что изменилось?

Вера Бойкова  
ASTERA St.Petersburg  
2010 г.

An alliance member of BNP Paribas Real Estate



## Развитие операторов общепита в посткризисный период

- Реструктуризация рынка. Наиболее активны – операторы, работающие в ценовом сегменте «средний» и «средний минус», фаст-фуд.
- Экспансия недорогих операторов в основные торговые коридоры – Невский проспект, Большой пр. ПС и др.
- Пересмотр планов развития операторов сегмента «средний плюс» и выше. Закрытие нерентабельных точек
- Изменение подхода к выбору помещения
  - Определяющий фактор – бюджет проекта
  - Расчет доходности будущей точки
  - Перспектива – оценка потенциального спроса, потока покупателей
  - Оценка уровня риска

**Арендатор и собственник: точки соприкосновения**

<p><b>Арендные условия</b></p>	<p>Сниженная ставка на первый год аренды, со 2-года – эскалация ставки (фиксированная сумма или %). Эскалация может составлять от 5 до 10% ежегодно к ставке аренды предыдущего периода</p>
<p><b>Льготные условия</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Снижение ставки аренды</li> <li>➤ Снижение депозитных платежей</li> <li>➤ Льготные условия оплаты депозитов</li> <li>➤ Рассрочка арендных платежей</li> </ul>
<p><b>Сроки договоров</b></p>	<p>В интересах арендаторов – преимущественно заключение долгосрочных договоров на выгодных условиях</p>
<p><b>Услуги брокеров</b></p>	<p>Выбор падает только на профессиональных консультантов. Оплата комиссионного вознаграждения происходит как со стороны арендатора, так и со стороны арендодателя.</p>

**Ставки аренды на встроенные помещения по станциям метро, руб./кв.м/мес.**

<b>Станция метро</b>	<b>Ставка аренды</b>
Маяковская, Невский проспект	4 000 – 8 000, макс. 10 000
Площадь Восстания	1 800 – 5 000, макс. 9 000
Сенная площадь, Садовая	2 800 – 3 500, макс. 6 000
Технологический институт	1 000 – 5 000, макс. 8 000
Петроградская	2 500 – 5 000
Василеостровская, Чернышевская	1 500 – 5 000
Пр. Просвещения	900 – 4 000
Парк Победы, Лиговский проспект	1 300 – 3 500
Ленинский проспект	700 – 3 500
Гражданский проспект	1 200 – 3 000
Пр. Ветеранов, Пр. Большевиков	700 – 3 000
Владимирская, Пушкинская	1 200 – 2 500
Ул. Дыбенко, Электросила	1 200 – 2 000
Кировский завод, Ладужская	700 – 2 000

**Примеры фактических сделок с марта 2010 г.**

Объект	Ставка аренды
Ресторан японской кухни, пр. Большевиков, 474 кв.м	2 000 руб./кв.м/мес., со 2-го года аренды – 3 000 руб./кв.м/мес.
Итальянский ресторан, Большой пр. ПС, ТК, 4-й этаж, 250 кв.м	420 руб./кв.м/мес.
Ресторан, Большой пр. ПС, 250 кв.м	3 360 руб./кв.м/мес.
Фаст-фуд ресторан, Большой пр. ПС, 350 кв.м	1 700 руб./кв.м/мес.
Кофейня, Невский пр., 242 кв.м	6 200 руб./кв.м/мес.
Бистро, Караваевская ул., 500 кв.м	1100 руб./кв.м/мес.
Ресторан, М. Морская ул., 180 кв.м	2 220 руб./кв.м/мес.

**Примеры предложения помещений под общепит на текущий момент**

Объект	Ставка аренды
Пр. Большевиков, рядом с метро, 451 кв.м	1 500 руб./кв.м/мес.
Московский пр., 314 кв.м, 40 кВт	1 900 руб./кв.м/мес.
Большой пр. ПС, ТК, 6-й этаж с балконом, 350 кв.м	1 500 руб./кв.м/мес.
Комендантская пл., 2-й этаж, 215 кв.м	2 000 руб./кв.м/мес.
Финский пер., ст.м. «Пл. Ленина», 220 кв.м	1 230 руб./кв.м/мес.
Большой пр. ПС, 165 кв.м, 45 кВт + газ	1500 руб./кв.м/мес.
Ординарная ул. (Петроградская Сторона), 150 кв.м	2 600 руб./кв.м/мес.

**Технические параметры помещений – «камень преткновения» в переговорах****Требования операторов:**

- Электрическая мощность 40-60 кВт (в некоторых случаях до 100 кВт)
- Желательно наличие газа
- В жилых домах – наличие технического этажа над помещением ресторана
- Просторные планировки
- Наличие 1-2 входов с улицы, лучше – угловое помещение
- Наличие витрин
- Наличие пожарной сигнализации
- Установленное расстояние до школ и детских садов для заведений, торгующих алкоголем
- Удобный подъезд со двора
- Свободное пространство перед загрузочным входом/окном

Оптимальное помещение – то, где раньше находилось заведение общепита

**Расположение помещений: наиболее востребованные районы**



**До конца 2010 года в Санкт-Петербурге к вводу в эксплуатацию заявлено около 0,5 млн. кв.м торговых площадей, около 60% данного объема выйдет на рынок Санкт-Петербурга в конце периода.**

№	Название	Адрес	Район	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Тип	Дата ввода	Девелопер
1	Осиновая роща	пос. Парголово, Выборгское ш. / КАД	Выборгский	40 000	32 000	МФК	2 кв. 2010	Адамант
2	Смайл	пр. Большевиков/ ул. Крыленко	Невский	30 039	10 910	ТОК	2 кв. 2010	Донк
3	Невский плаза	Невский пр., д. 55-57-59	Центральный	4 200	4 000	МФК	2 кв. 2010	ИХИ Бенилюкс
4	Николаевский Пассаж	ул. Стремянная / ул. Марата	Центральный	13 000	10 000	ТРК	3 кв. 2010	Невские бани
5	Звенигородский	Звенигородская ул. / Загородный пр-т	Центральный	5 500	4 300	МФК	3 кв. 2010	Адамант
6	Лето	Пулковское ш., уч. 7, Красноборская сторона	Московский	100 000	76 000	ТРК	3 кв. 2010	Система-Галс Северо-Запад
7	Galeria	Лиговский проспект, д. 26-38	Центральный	200 000	92 000	МФК	4 кв. 2010	БРИЗ
8	Stockmann Невский центр	Невский пр., д. 114-116	Центральный	97 000	38 000	МФК	4 кв. 2010	Стокманн СПб Центр
9	Балкания NOVA, (2-ая очередь)	Балканская пл., д. 5	Фрунзенский	31 000	27 000	ТРК	4 кв. 2010	Адамант
10	Ладожский, (1-ая очередь)	Заневский пр-т / пр-т Энергетиков	Красногвардейский	4 200	3 000	МФК	4 кв. 2010	Адамант
11	Платформа	Заневский пр-т / пр-т Энергетиков	Красногвардейский	5 000	3 700	ТК	4 кв. 2010	СТЭП
<b>ИТОГО</b>				<b>529 939</b>	<b>300 910</b>			



PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

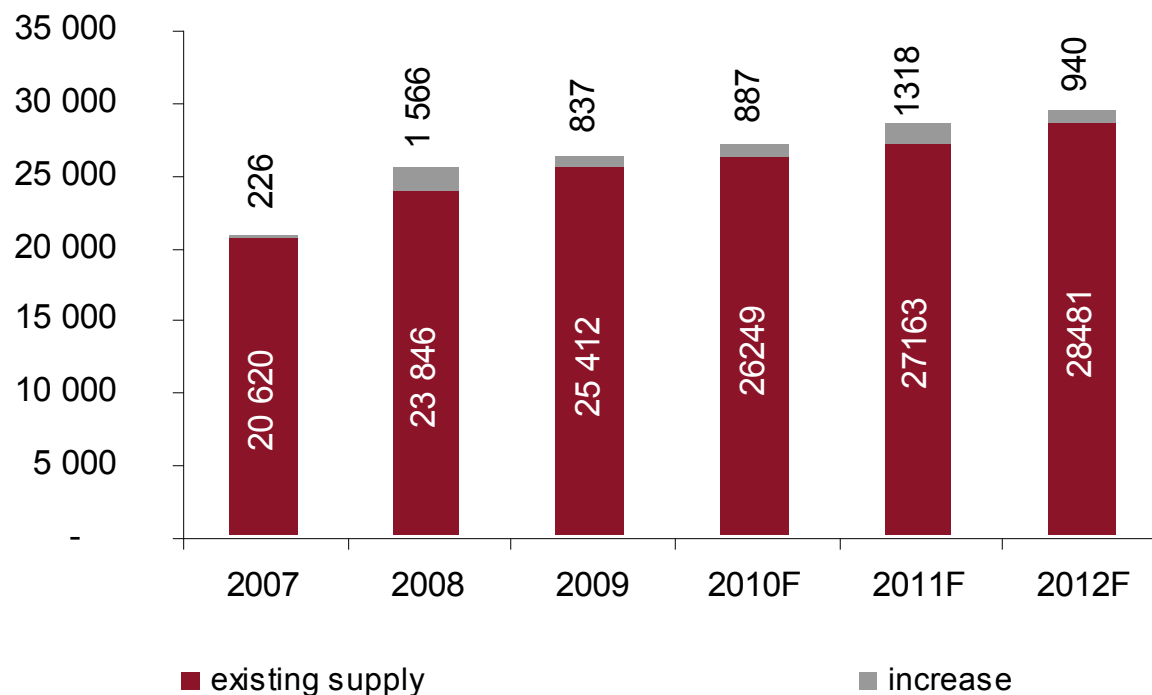
Тенденции спроса

# Обзор рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга

В течение 2009 – начала 2010 года гостиничный рынок Санкт-Петербурга пополнился пятью отелями общим номерным фондом 927 номеров. Таким образом, на начало второго квартала 2010 в Санкт-Петербурге функционирует более 700 гостиниц общим номерным фондом 23,6 тыс. номеров.

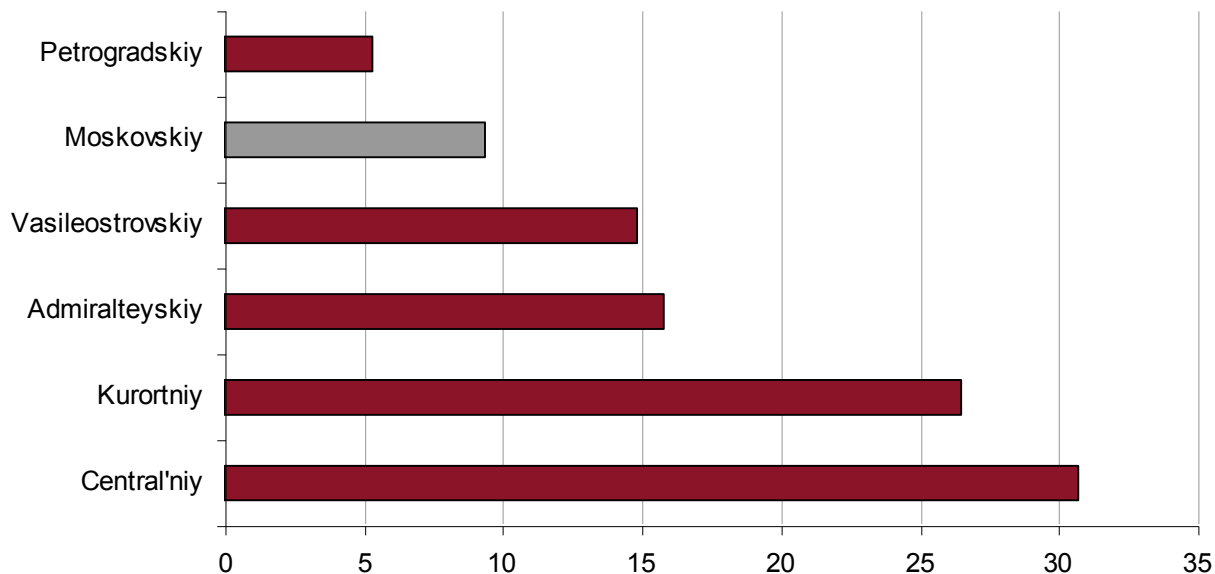
No.	Name	Address	Category	Rooms	Brand
1	Коринтия Невский Отель (расширение)	Неский пр. 59	5*	107	Corinthia
2	Holiday Inn Moskovskie vorota	Московский пр.. 97	3*	557	Holiday Inn
3	Reval Hotel Sonya	Литейный пр. 5/19	3*	173	Reval Hotels
4	Гостиница (ЗАО «Управляющая компания АВА»)	Наб. р. Пряжка	3*	45	н/д
5	Гостиничный комплекс на Стремянной (ООО «Виктория»)	Стремянная ул.	3*	45	н/д
<b>ИТОГО</b>				<b>927</b>	

До конца 2010 года к вводу заявлено около 900 номеров, более половины из которых относятся к классу 4\*. Наиболее значимые – Park Inn Невский (Невский 89, 3 звезды, 246 номеров), Court Yard Marriott (Наб.канала Грибоедова, 4 звезды, 275 номеров), W hotel (Вознесенский 6, 4 звезды, 136 номеров).

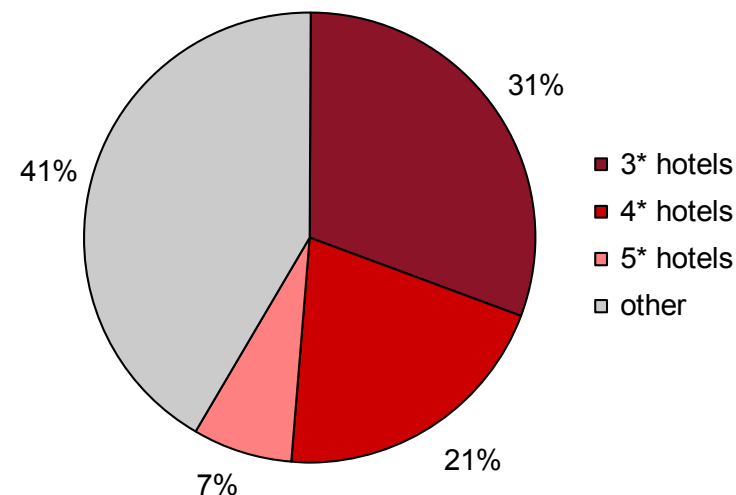


## Гостиничный рынок Санкт-Петербурга: предложение

Обеспеченность гостиничными номерами по районам города,  
номеров на 1000 чел.:



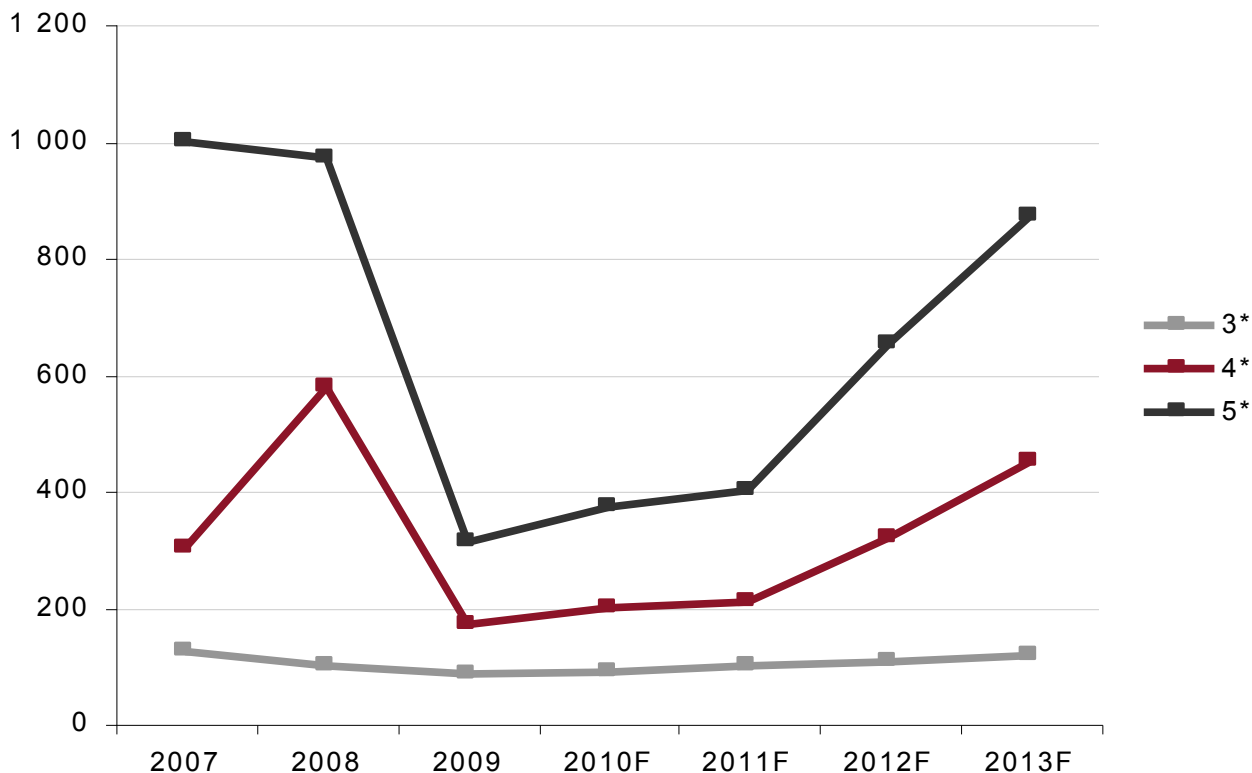
Структура гостиничного рынка по  
номерному фонду:



Наибольшую долю составляют гостиницы эконом-класса и мини-отели, на долю гостиниц 3\* приходится 31%, 4\* - 21%, 5\* - 7%.

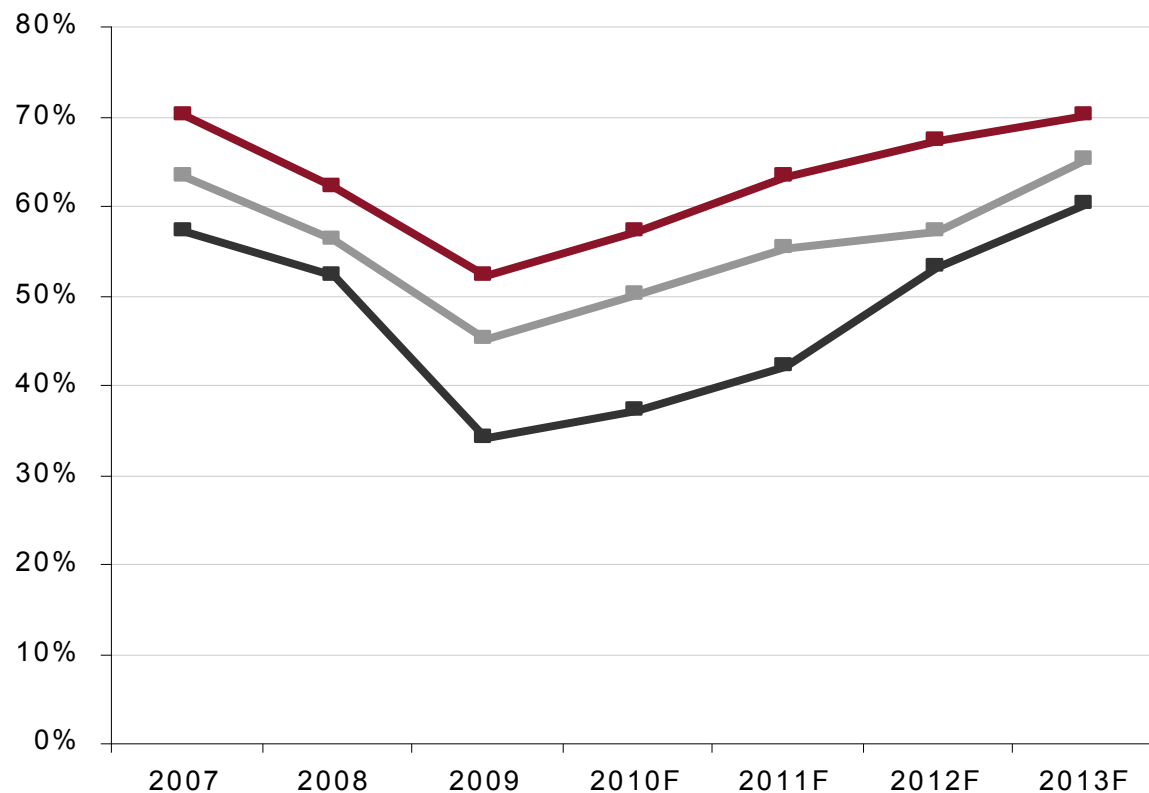
Стоимость размещения в гостиничных номерах в 2009 году снизилась по сравнению с серединой 2008 года на 7-11%, в зависимости от категории. Больше всех пострадали гостиницы 4-5\*, где снижение стоимости номеров составило порядка 30%. На начало 2010 года, средняя стоимость одноместного номера в гостинице 3\* составляет 120-150 долл./сутки, 4\* - 150-170 долл./сутки, 5\* - 270-300 долл./сутки. По сравнению со второй половиной 2009 года стоимость размещения в гостиницах Санкт-Петербурга практически не изменилась. Возможно сезонное увеличение стоимости к концу первого полугодия 2010 г.

**Средняя стоимость  
номера, евро**



С учетом снижения туристического потока в Санкт-Петербург в кризисный период, заполняемость гостиниц города также снизилась (на 20-25%) по сравнению с летом 2008 года. Тем не менее, для рынка гостиниц Санкт-Петербурга по-прежнему характерен фактор сезонности, когда в высокий сезон заполняемость гостиниц доходит до 95-100%, а в низкий сезон гостиницы города едва заполняются на 45-50%.

Уровень  
заполняемости, %



**В 2010 году были анонсированы новые проекты гостиниц:**

- Компания ООО «Кеско» намерена построить вторую гостиницу в Петербурге. Отель уровня "четыре звезды" одного из брендов французского гостиничного оператора Accor Group планируется построить по соседству с готовым проектом "Кеско" — гостиницей Ibis у Московского вокзала.
- Комплекс зданий на набережной Мойки, 26 (участок площадью 2,8 тыс. кв. м и четыре здания площадью 4,15 тыс. кв. м) передан компании Saint Petersburg Development принадлежащей почетному консулу России в Греции Руле Левенди, для реконструкции под бутик-отель.
- Компания «НИС. Жилищное строительство» (входит в холдинг RBI) намерена построить гостиницу в двух шагах от Лопухинского сада, рядом с Каменноостровским мостом.
- Компания ООО "ИФГ-Базис-проект" подала заявку Смольный на проект реконструкции под отель здания на Невском проспекте 7 – 9.





**ASTERA - международная консалтинговая компания, которая оказывает профессиональные услуги на рынке коммерческой недвижимости более 18 лет**

Предоставляемые услуги:

- брокерские услуги во всех сегментах: торговой, офисной, индустриальной недвижимости
- стратегический консалтинг: маркетинговые исследования и создание концепций объектов
- оценка земельных участков и объектов коммерческой недвижимости
- инвестиционный консалтинг
- юридическая поддержка сделок

**Офисы в Москве, Санкт-Петербурге, Киеве**



**Лидерство компании ASTERA в сегменте стрит-ритейла гарантирует Вам самые выгодные условия и эксклюзивные предложения**

**Мы постоянно следим за малейшими изменениями на рынке коммерческой недвижимости и улавливаем самые актуальные тенденции, поэтому мы способны:**

**В самые короткие сроки подобрать арендаторов и покупателей**

**Создавать оптимальные условия сотрудничества как для арендатора, так и для арендодателя для обеспечения долгосрочных отношений**

**Обеспечить профессиональную юридическую поддержку сделок**



**ASTERA является международным партнером и представителем  
BNP Paribas Real Estate – лидера европейского рынка  
недвижимости**

- ✓ Штат из 3 300 человек в собственных офисах
- ✓ 129 представительств по всему миру
- ✓ Оказание услуг на каждом этапе жизненного цикла недвижимости
- ✓ В 2009 году оборот компании составил более 554 млн. евро
- ✓ Стоимость активов в управлении – около 10 млрд. евро
- ✓ Оказание услуг клиентам в 29 странах

**№1 на рынке услуг в сфере коммерческой недвижимости в  
Европе**

**Этот альянс дает нам возможность представлять интересы  
наших клиентов за рубежом и привлекать зарубежные  
инвестиции в девелоперские проекты**

**Москва**

Потаповский переулок, д.5, стр. 2

Тел.: +7 (495) 981 05 65

e-mail: [reception@asteragroup.ru](mailto:reception@asteragroup.ru)

**Санкт-Петербург**

ул. Рылеева, д. 14

тел.: +7 (812) 703 00 03

e-mail: [spb@asteragroup.com](mailto:spb@asteragroup.com)

**Киев**

ул. Константиновская, д. 2а

Тел.: +38 (044) 501 50 10

e-mail: [kiev@asteragroup.ua](mailto:kiev@asteragroup.ua)