

КОНГРЕССАМ ГОТОВЯТ НОВЫЕ МЕСТА

ЕЖЕГОДНО С НАСТУПЛЕНИЕМ ОСЕННЕ-ЗИМНЕГО СЕЗОНА И СНИЖЕНИЕМ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ВСПОМИНАЮТ О ТОМ, ЧТО ОДНИМ ИЗ ИНСТРУМЕНТОВ, СПОСОБНЫХ ЗАПОЛНИТЬ ПУСТУЮЩИЕ ГОСТИНИЦЫ, МОЖЕТ СТАТЬ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ПЕТЕРБУРГА КАК ЦЕНТРА КОНГРЕССНОГО ТУРИЗМА.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Сегодня, по оценкам Maris Properties in Association with CB Richard Ellis, почти половина (44%) конференц-залов Петербурга приходится на отели, 25% расположены во дворцах и музеях, 14% помещений предоставляют научные учреждения. Оставшиеся 17% — это конференц-залы в торговых и бизнес-центрах, концертных залах и спортивно-выставочных комплексах. Под специализированными конгресс-площадками в городе понимаются выставочные центры, предлагающие помещения как для проведения выставок, так и для деловых мероприятий. Наиболее крупный из них — «Ленэкспо», конференц-зал которого может вместить около 2800 человек. За ним следуют помещения на 1000 мест Международного центра делового сотрудничества на площади Пролетарской диктатуры и Выставочного центра Северо-Запада на площади Победы. Из ныне строящихся или проектируемых объектов крупнейшими конгрессно-выставочными центрами должны стать конгресс-центр «Пулковский» при выставочном комплексе «ЭкспоФорум», рассчитанный на 7000 человек, конгресс-холл «Константиновский», площадью более 90 тыс. кв. м и вместимостью 2500 человек. Кроме того, в 2008 году венгерский девелопер TriGranit Development Corporation обнародовал свои планы по развитию территории Бадаевских складов, в рамках которых было задумано строительство грандиознейшего по своим масштабам конгресс-центра. Сегодня для проведения деловых мероприятий используются преимущественно конгрессные возможности отелей и вузов, а специализированных площадок в городе практически нет. Другая проблема — отсутствие конгресс-холлов значительной вместимости. Сегодня в Петербурге невозможно провести на достойном уровне крупный форум с количеством участников 3000 и более человек. Причем помимо вместительного и профессионально оборудованного основного зала, необходимо еще достаточное количество дополнительных помещений для секционных заседаний. Их суммарная площадь должна составлять не менее 80 процентов площади основной аудитории. Такое требование, например, выдвигает влиятельная международная ассоциация конгресс-центров (AIPC). Как утверждает руководство «ЭкспоФорума», этому требованию, в числе многих других, будет удовлетворять конгресс-центр в составе комплекса, который возводит «ЭкспоФорум» в районе аэропорта Пулково. Участники рынка говорят, что потребность в конгрессных объектах достоверно оценить сложно, поскольку предложение на этом рынке формирует спрос. Местные организаторы конгрессов утверждают, что они готовы проводить в городе мероприятия численностью 3–5 тыс. человек, но пока полноценной площадки такого размера нет, говорить о потенциале рынка можно только в общих чертах. Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, говорит, что только две гостиницы системы «Парк Инн» могут предложить развитую деловую зону:

несколько залов достаточной вместимости — от 60 до 600 мест. «Сосредоточенные в „Ленэкспо“ выставочные площади морально устарели, не спасло положение и открытие несколько лет назад нового павильона. Заявленные новые площадки в районе Пулково, пока остаются только в проектах на бумаге», — сетует он. В Санкт-Петербурге есть проблема со сложностью видоизменения выставочных площадок, в связи с чем они подходят не для всех мероприятий. Появляется и необходимость трансформации залов, поиска различных пространственных решений для проведения нескольких мероприятий в одно время. Выставки и мероприятия в Санкт-Петербурге проходят нечасто, поэтому нет постоянной загрузки конгресс-холлов и соответственно высоких доходов для собственников. Конгресс-холл — это сложное инженерное сооружение, окупаемость которого может составить более 15 лет, а в некоторых случаях даже более 20 лет — все зависит от размера объекта. Одновременная загрузка успешного функционирующего конгресс-холла должна быть не менее 70%, иначе собственнику становится просто невыгодно владеть таким объектом. Применение нестандартных технологий в строительстве влечет за собой высокую стоимость эксплуатации объекта, поскольку управляющей компании необходимо будет обучить своих сотрудников для работы на данном объекте.

Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент», считает, что в Петербурге недостаточно качественных площадок европейского уровня, предназначенных для проведения масштабных мероприятий. Имеющиеся площадки устаревают и не всегда в состоянии обслуживать действительно крупные массовые проекты. По его мнению, проект строительства конгресс-центра в районе Пулково выглядит с этой точки зрения вполне оправданным, там смогут на более высоком уровне проводиться мероприятия масштаба Петербургского международного экономического форума и Международного инвестиционного форума PROEstate, а территория, занимаемая «Ленэкспо», напротив, найти более эффективный вариант использования. Впрочем, господин Абрамов согласен с оценкой, что конгрессный бизнес — не самый рентабельный. «Частному инвестору вряд ли будет выгодно вкладывать средства в такой объект, так как срок окупаемости может достигать 12 лет. В силу специфичности такого проекта могут возникнуть сложности с поиском профессиональной управляющей компании: это новый рынок, и практика управления подобными объектами только начинает складываться. Несмотря на то, что MICE-индустрия в Петербурге стремительно развивается, могут возникнуть проблемы с заполняемостью объекта, так как в этом бизнесе велик фактор сезонности», — предостерегает инвесторов господин Абрамов.

Марина Осадчая, ведущий аналитик компании «НДВ СПб» (филиал «НДВ-Недвижимость»), согласна с тем, что идеального места для проведения крупных конгрессов в Петербурге нет. «Нужно иметь в виду,

что на конгрессы съезжаются люди из разных городов, соответственно конгресс-холл должен находиться поблизости, во-первых, от гостиницы, во-вторых, от аэропорта или, в крайнем случае, железнодорожного вокзала. Одна из самых больших площадок Петербурга — «Ленэкспо» — к сожалению, не удовлетворяет этим требованиям. А других мест, схожих по масштабу, в Петербурге пока нет», — говорит госпожа Осадчая.

А вот строить конгресс-холлы обособленно или в составе многофункциональных центров — на этот счет у аналитиков единого мнения нет. «Строительство конгресс-холлов оправданно с экономической точки зрения только в качестве одного из элементов многофункционального комплекса или гостиницы, чтобы возникал эффект синергии. Но даже в этом случае срок окупаемости вложений будет в среднем в два раза дольше, чем при строительстве торговых помещений или бизнес-центров. К тому же, владелец конгресс-холла неизбежно столкнется с трудностями в управлении таким специфическим объектом. Все это отпугивает девелоперов, которые в итоге выбирают более просчитываемые объекты. Хотя есть и обратные примеры, например, проекты строительства конгрессно-выставочных комплексов в зоне у аэропорта Пулково и на

территории Бадаевских складов», — говорит госпожа Осадчая.

Аналогичную точку зрения отстаивает и директор департамента брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге Наталия Черейская. Она считает, что проекты конгресс-холлов могут существовать обособленно, работая только на выставках и конгрессах. «Но при этом интереснее совмещение конгресс-холла с гостиничной, офисной, складской функцией. Поскольку часто возникает ситуация, когда нужны большие площади не только для размещения, но и для хранения специального оборудования. Локация должна быть максимально удобной для посетителей и экспонентов, иначе площадка не будет востребована», — говорит она.

Иного мнения придерживается господин Абрамов: «Если мы говорим о конгресс-холлах, а не просто о конференц-площадках, то они скорее должны быть обособленными учреждениями и при этом располагаться в местах с удобной транспортной доступностью. Включать такие проекты в состав многофункциональных комплексов на сегодняшний день неперспективно, так как срок окупаемости в таком случае ощутимо увеличится. Такие объекты могли бы удачно сочетаться с гостиничными комплексами, дополняя и развивая друг друга». ■



Искусство находить решения

Интеграция связи для Вашего бизнеса

(812) 329 4444
www.smart.spb.ru

