

Услуги»» Предпринимателя привлекла стабильность

Девелопер растит мини-отели в центре города

Лидия Лазарева. llazareva@dp.ru

СПб. Первый этаж открытого в центре города мини-отеля окупился за 2 года. В сезон отель приносит его владельцу десятки тысяч долларов.

Индивидуальный предприниматель, владелец мини-отеля «Central — INN» Илья Кравцов пришел в эту сферу из крупного бизнеса — около 10 лет он входил в состав руководства (в последние годы был председателем совета директоров) АО «IVC», занимающегося продажей электроники.

«Я устал от серьезных обязательств и ответственности, которая связана с торговым бизнесом, и ушел в более спокойную, но при этом достаточно прибыльную отрасль — гостиничный бизнес», — вспоминает ИП Илья Кравцов.

Теория и практика

В 2003 г., оценив ситуацию на рынке, он увидел, что в городе не хватает мини-отелей по доступным ценам, а между тем это выгодный способ использования жилой недвижимости.

«Квартира площадью около 100 м² в центре города будет приносить вам \$1000–1500 в месяц, если сдать ее через агентство; если сдавать ее посуточно, прибыль увеличится в разы, а если в каждой комнате наладить соответствующую структуру, переделав квартиру под мини-отель, прибыль в сезон (летом) может достигать десятков тысяч долла-

ров, в не сезон (зимой) — тысячи долларов», — объясняет предприниматель.

В расчете на туристов и командировочных предприниматель в 2003 г. купил квартиру на ул. Якубовича.

РОСТ

Годовая выручка
ИП Илья Кравцов
(млн рублей):

■ 2003 год:	147
■ 2004 год:	192
■ 2005 год:	250

«Некоторые открывают мини-отели и в Коломягах, но я не знаю, на кого они рассчитаны. Я сделал ставку на то, что рядом с отелем расположены все достопримечательности — Исаакиевская пл., Дворцовая пл.», — говорит Илья Кравцов.

Общая площадь мини-отеля — около 200 м², он занимает квартиру на первом этаже, купленную в 2003 г., и квартиру на втором, приобретенную год назад.

В покупку и оборудование первой квартиры было вложено около \$250 тыс. Средства уже вернулись, предприниматель рассчитывает, что инвестиции во вто-

рую квартиру окупятся в течение 2 лет.

Источник доходов

Первых клиентов предприниматель искал, обзванивая по справочнику турфирмы и предлагая услуги мини-отеля по демпинговым ценам.

Не рассчитывать на быструю окупаемость помогло то, что предприниматель получал доход от сдачи другой недвижимости в аренду: под магазины он сдает помещение на Большом пр. Петроградской стороны площадью около 120 м² и несколько помещений в Московском районе общей площадью около 700 м².

Кроме того, вместе с партнером Илья Кравцов купил около 100 га земли в районе КАД.

«Пока мы не решили, перепродадим эти участки

стратегия

- Квартира площадью около 100 м² в центре города будет приносить вам **\$1000–1500 в месяц**, если сдать ее через агентство.
- Если сдавать ее посуточно, прибыль увеличится в разы.

или откроем там какой-нибудь бизнес. Но в любом случае это выгодное вложение средств. Как сказал Марк Твен: «Покупайте землю, ее больше не делают», — говорит предприниматель. Пре-

зидент Ассоциации малых гостиниц Владимир Васильев добавляет, что из 400 работающих в Петербурге мини-отелей примерно половина не платят налогов и не регистрируются как ИП.

«Жилищное законодательство требует реформирования, в нынешнем виде оно создает слишком много проблем предпринимателю, решившему открыть мини-гостиницу. Требуется пройти немалое количество согласований, вложив в это кругленькую сумму», — говорит он.

Предварительный выбор дома или квартир обычно осуществляется с помощью оценщика и специалистов по переводу в нежилой фонд, которые могут прогнозировать перспективность вложений в объект и просчитать сроки возврата инвестиций. Кроме того, необходимо провести юридическую и техническую экспертизы.

По опыту специалистов агентства из объектов, интересующих инвесторов, около половины нерасселяемы по юридическим, техническим и психологическим причинам.

Илья Кравцов:

«Мой подход может на первый взгляд показаться нестандартным, хотя специалисты, возможно, посчитают его наиболее правильным — я считаю, что занимаюсь не гостиничным бизнесом, а девелоперской деятельностью».



ФОТО: АНДРЕЙ КУЛЬГУН