Коммерсантъ
Сочи

Пятница | 19 декабря 2008 | №232 | Цветные тематические страницы №13–24 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Рег. №9889 27 мая 2005 года. Распространяются только в составе газеты

Ценовой сбой
Стоимость коммерческой недвижимости в Сочи может упасть
С.15

Обходные пути
Объездная магистраль избавит олимпийскую столицу от «пробок»
С.21

Сочный сезон
Курорту не хватает гостиниц высокого класса
С.22

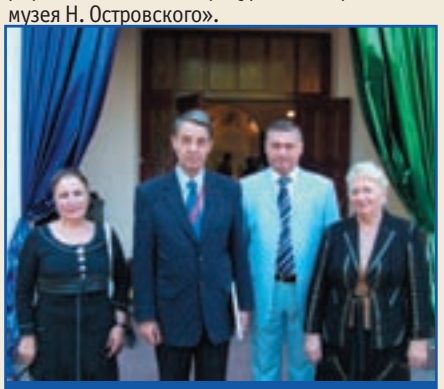
Без размаха

НАРОД И ПАРТИЯ ЕДИНЫ

АМАЯК АЛЬБЕРТОВИЧ ВАРТАНЯН — ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «ГРАДОСТРОЙ», ПОТОМСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬ, К.Ю.Н., КООРДИНАТОР ПАРТИИ «ЕДИНАЯ РОССИЯ» МИКРОРАЙОНА «ЗАРЕЧНЫЙ» Г. СОЧИ, ПРИНИМАЕТ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЗНИ ВЕТЕРАНОВ И ИНВАЛИДОВ ВОВ.

«Градострой» занимается проектированием и строительство зданий и сооружений, ведет градостроительную документацию, предлагает градостроительные решения и реконструкцию существующих зданий.

За прошедший год были произведены капитальный ремонт музеев: «Истории города-курорта Сочи» и «Литературно-мемориального музея Н. Островского».



Панаила Керолиди, координатор партии «Единая Россия» (слева), Александр Авдеев, министр культуры РФ (в центре слева), Амаяк Вартанян, генеральный директор компании «Градострой», Татьяна Концевая, директор музея истории г.Сочи

Также Амаяк Альбертович выступил меценатом при создании бюста народной артистки СССР В. Барсовой и памятника в сквере городской администрации.

А жителям микрорайона «Заречный» в канун Нового года будет подарена праздничная ёлка возле кинотеатра «Сочи».



Рузанна Барсегян, начальник управления Культуры Администрации г.Сочи и Амаяк Вартанян, Генеральный директор компании «Градострой»

РЕКЛАМА

ГРАДОСТРОЙ - УВЕРЕННЫЙ ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ!



С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ, ПАРТИЯ!

ВСЕРОССИЙСКОЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ПАРТИИ «ЕДИНАЯ РОССИЯ» 1 ДЕКАБРЯ ИСПОЛНИЛОСЬ 7 ЛЕТ. СЕГОДНЯ ЕЙ ПРИНАДЛЕЖИТ КОНСТИТУЦИОННОЕ БОЛЬШИНСТВО МЕСТ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЕ, ЕЕ РЯДЫ НАСЧИТЫВАЮТ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕЛОВЕК. СОЧИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПАРТИИ СВОЙ ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ ОТМЕТИЛИ В НОВОМ ОФИСЕ. ТЕПЕРЬ ПРОБЛЕМА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ПРАВЯЩЕЙ ПАРТИИ РЕШЕНА, ОФИС «ЕДИНОЙ РОССИИ» РАСПОЛОЖЕН В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА. В НОВОМ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОМ ОФИСЕ ПАРТИЙЦЫ ПЛАНИРУЮТ ПРОВОДИТЬ КОНФЕРЕНЦИИ, КРУГЛЫЕ СТОЛЫ, РЕШАТЬ ПОЛИТИЧЕСКИ ВАЖНЫЕ ЗАДАЧИ.

Вера Николаевна Пашкова, руководитель Исполкома СМО ВПП «Единая Россия»:

— «Единая Россия» за 7 лет прошла огромный путь, превратилась в ведущую политическую силу страны, ее возглавил Председатель Правительства России Владимир Владимирович Путин. Президент нашей страны Дмитрий Анатольевич Медведев всегда поддерживает инициативы «Единой России», доверяет ей и сотрудничает во всем. Сочинское местное отделение Партии — одно из самых успешных в России, в этом заслуга каждого члена Партии! И мы очень рады, что свой шестой день рождения празднуем в новом светлом, многофункциональном офисе в центре города. Офис партии власти должен соответствовать тем задачам, которые стоят перед ней. Отрадно, что в политической жизни города активно принимают участие представители бизнеса, только все вместе мы сможем реализовать наши планы и задачи. Конечно, мы сегодня очень рады такому подарку.

Но ждут в офисе Исполкома Сочинского Местного Отделения ВПП «Единая Россия» не только однопартийцев, но и всю общественность города. В этом же помещении находится Ассоциация работодателей, т.е. здесь можно уточнить вопросы трудового законодательства. Долгожданным событием для сочинцев было открытие Центра поддержки и развития малого и среднего бизнеса. Он также будет функционировать в новом офисе единороссов. Уже здесь заработала «Горячая линия», привлечены высококвалифицированные специалисты. Каждый предприниматель, опытный или начинающий, сможет получить юридическую помощь, совет по кредитованию, рекомендации по подбору, обучению и подготовке собственных кадров, консультацию по организации внутренних рабочих процессов и выстраиванию долговременных партнерских отношений в бизнесе.



Торжественное открытие офиса партии «Единая Россия», при поддержке группы компаний СМС





РЕКЛАМА



Генеральный директор группы компаний СМС Паршин Анатолий Игоревич

Активное участие в открытие нового офиса и в частности Центра поддержки и развития малого и среднего бизнеса, принял член партии Анатолий Паршин.

Анатолий Паршин, ген. директор Группы компаний «СМС», член партии «Единая Россия»:

— Такая слаженная работа Общественной палаты города, партии «Единая Россия» и представителей бизнеса должна привести к серьезным успехам в этой области. Создание единого информационного пространства и формирование правовых и экономических условий для развития бизнеса, внедрение новых технологий его поддержки, консолидация средств для финансирования приоритетных направлений - все это вполне реально. Мы будем привлекать к деятельности Центра банковские учреждения, Администрацию города Сочи и Городское Собрание. Это будет высокоинтегрированная схема работы бизнеса, общественности и власти».

Без размаха

По мнению специалистов, в ближайшее время игроки сочинского строительного рынка ощутят на себе влияние финансового кризиса в той же степени, что и в других регионах России. В первую очередь, отразится он на жилищном секторе – стараясь не отклониться от сроков сдачи олимпийских проектов и объектов коммерческой недвижимости, девелоперы постараются заморозить жилищное строительство, спрос на которое практически отсутствует. О реализации амбициозных проектов, рассчитанных на игры 2014 года можно говорить лишь при условии значительной финансовой господдержки. Тем же компаниям, которые не могут рассчитывать на федеральные средства, в условиях кризиса придется ориентироваться на некрупные, не требующие больших вложений проекты.

Давление на цены

Состояние, в котором пребывает в течение последних месяцев рынок жилой и коммерческой недвижимости Сочи, специалисты сегодня называют стагнацией. Количество предложений значительно превышает спрос, но при этом, по оценкам специалистов, цены на объекты чрезмерно завышены (минимальная стоимость 1 кв. м в Сочи – 80 тыс. руб. – „Ъ“). В условиях финансового кризиса и недоступности ипотеки рынок новостроек уже потерял большое количество покупателей, а высокие цены отпугнули даже тех клиентов, кто рассчитывал приобрести квартиры за собственные средства. «Спад на рынке недвижимости Сочи наблюдался еще задолго до того, как мировой кризис ликвидности затронул Россию, – говорит генеральный директор консалтинговой компании MACON Realty Group Илья Володько. – После объявления Сочи столицей Олимпиады – 2014, цены на жилье моментально „подскочили“» на 50– 100% в разных сегментах и продолжали расти до осени 2008 года несмотря на то, что на рынке уже с лета 2007 года наблюдалось серьезное сокращение числа сделок».

«Действительно, сейчас в Сочи, по данным местных риэлторов, идет критический спад сделок с недвижимостью, – говорит партнер адвокатскою бюро „Юг“ Роман Домащенко. – Это касается продаж и квартир, и земельных участков, и коммерческих площадей. Высокие сочинские цены неприемлемы во время кризиса. Все берегут деньги, это первая психологическая реакция на происходящее». По данным господина Домащенко, во всех сочинских недавно построенных жилых комплексах есть не проданные квартиры, в некоторых пустует до 60% жилплощадей.



После объявления Сочи столицей Олимпиады-2014 цены на жилье взлетели на недосягаемую высоту ФОТО ВИКТОРА ГОЛУБЕВА

Девелоперы и сегодня пытаются держать цены на прежнем уровне, но, как сообщили риэлторы, в конце концов, практически все продавцы готовы делать скидку до 30%, стремясь не упустить покупателей, которых стало немного. «После продолжительного ценового ралли, спровоцированного победой Сочи в конкурсе на проведение зимней Олимпиады 2014 года, в течение II–III кварталов 2008 года наблюдалась постепенная стабилизация стоимости квадратного метра в большинстве сегментов недвижимости города. А с осени, по нашим оценкам, даже фиксировалось незначительное (около 2–5%) снижение уровня цен», – отмечает Аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. «Учитывая, что многие потенциальные покупатели сегодня заняли выжидательные позиции, продавцы будут вынуждены пойти на снижение цен, – считает господин Гончаров. – По предварительным прогнозам, темпы падения стоимости сочинской недвижимости составят 10–15% в ближайшее время, что вернет цены на естественный уровень, обоснованный реальной ситуацией на рынке». Из-за фактического отсутствия спроса господин Володько прогнозирует снижение цен на жилую недвижимость к весне 2009 года уже на 40–50% по отношению к уровню начала 2008 года.

Генеральный директор строительной компании ООО «Поликварт Краснодар»



Сергей Крохалевский (бывший глава ЗАО «СУ Краснодарстрой») считает, что на сочинском рынке может произойти спад именно в сегменте жилищного строительства, потому что спекулятивный спрос уже уменьшился, квартиры в инвестиционных целях приобретаются редко. «Основные покупатели сегодня – местные жители, улучшающие свои жилищные условия, и те, кто рассматривает переезд в Сочи на постоянное место жительства», – добавляет исполнительный директор НП «Гильдия управляющих и девелоперов» Павел Гончаров.

Однако, число таких покупателей из-за недоступности ипотеки сегодня стало достаточно небольшим. И поэтому эксперты считают, что в ближайшее время часть девелоперов откажется от работы в этом направлении и будет пытаться лишь продавать то, что было возведено раньше. «По всей видимости, объекты, финансирование которых осуществляется с привлечением заемного капитала, ждет та же судьба, что и стройки в других городах России – в большинстве своем будут пересмотрены сроки их реализации или они будут заморожены», – говорит Павел Гончаров.

«Думаю, что практически все новые проекты по строительству новых жилищно-офисных комплексов будут заморожены, исключение составят застройщики, имеющие доступ к деньгам госбанков, либо проекты, на которые деньги были выделены в июле – августе, – отмечает Роман Домащенко. – Кроме того, скоро начнется массовая ликвидация агентств недвижимости и увольнения сотрудников из крупных девелоперских и риэлторских компаний».

Курс на уменьшение

По мнению Романа Домащенко, заморозив на время кризиса жилищное строительство, девелоперы откажутся от новых приобретений и все средства бросят на завершение коммерческих объектов, прежде всего, гостиниц, баз отдыха, а также офисных зданий. «Действительно, сектор коммерческой недвижимости пострадает от кризиса в меньшей степени, – считает Илья Володько. – Во всех сегментах, будь то офисы, торговля или гостиницы, сейчас наблюдается высокий дефицит предложения, а качественные объекты, находящиеся в процессе строительства, можно пересчитать по пальцам. Поэтому обвального снижения цен тут не ожидается, но кризис все же заставит девелоперов серьезно пересмотреть свои планы, и запуск новых комплексов будет отложен до окончания кризиса».

Управляющий партнер London Consulting & Management Company Дмитрий Золин считает, что кризис, в первую очередь, скажется на заявленных сроках реализации проектов. «Скорее всего, многие объекты не будут введены в эксплуатацию в заявленные сроки, – подчеркивает специалист. – Вокруг Сочи был раздут нездоровый ажиотаж. После объявления города местом проведения Олимпиады девелоперы бросились скупать земли и начали строить грандиозные планы. Но прошло немного времени, накал страстей утих, и наступило время трезво взглянуть на ситуацию: а будут ли востребованы все эти проекты? Ведь строительство большинства из них еще даже и не началась. „Базовый элемент“ уже распродает свои активы на юге. В скором времени ситуация может стать критичной и для других компаний».

Вместе с тем, Максим Калягин заметил, что инфраструктурные проекты, например, большие гостиницы, коттеджные поселки, то есть объекты, непосредственно связанные с проведением Олимпиады, по последним данным, не испытывают никаких трудностей с финансированием и реализуются в рамках установленных сроков. «Мы полагаем, что в этой сфере власти не допустят каких-либо серьезных сбоев, – пояснил господин Калягин. – Не исключено, что временное снижение спроса может послужить причиной дальнейшего относительно краткосрочного снижения стоимости объектов и ставок аренды». Роман Домащенко также уверен, что строительство коммерческих объектов, в частности ТРЦ и объектов ритейла, пострадает от кризиса в меньшей степени, поскольку застройщики «будут изо всех сил пытаться завершить начатое, думая о предстоящей Олимпиаде». По мнению Максима Калягина, фундаментально Сочи остается одним из наиболее перспективных, в том числе, в силу дефицита, наблюдающегося в большинстве сегментов. Специалист подчеркнул, что именно поэтому в долгосрочный период 2–3 лет стоит ожидать продолжения умеренного роста цен на коммерческую недвижимость.

Эксперты сходятся во мнении, что громкие амбициозные проекты, связанные с миллиардными инвестициями, в настоящее время могут быть гарантированно осуществлены лишь в том случае, если они относятся к олимпийским и имеют серьезную финансовую поддержку государства. В частности, Максим Калягин и Роман Домащенко упомянули знаменитый «Остров Федерация», на возведение которого потребуется 155 млрд руб. В Гильдии управляющих и девелоперов сообщили, что, по их данным, до сих пор от инвестора Allied Business Consultants (ОАЭ) средств не поступало. Эксперты полагают, что все подобные проекты просто заморозят, поскольку несмотря на ажиотаж они не имеют отношения к Олимпиаде и будут фактически неподъемными для инвесторов без господдержки. Сергей Крохалевский также уверен, что в сегменте коммерческой недвижимости «пострадают все проекты, связанные с привлечением негосударственных инвестиций, поскольку у инвесторов просто не хватит средств».

Президент Гильдии управляющих и девелоперов Александр Ольховский отмечает, что в сложившейся рыночной ситуации необходимо скорректировать собственное поведение на рынке, не делать ставку на экстенсивное развитие, расширение бизнеса любой ценой. Одновременно, не стоит надеяться на быстрое появление «длинных» денежных средств – полный пересмотр портфеля должен сделать приоритетными именно некрупные, не требующие больших вложений проекты. Существует вероятность, что первые «длинные» деньги появятся только в конце 2009 года.

Анна Филатова

«Дискомания» на «Авторадио – Ростов-на-Дону»!

С 17 по 26 ноября среди слушателей эфира «Авторадио – Ростов-на-Дону» разыгрывались билеты на Фестиваль Авторадио «Дискотека 80-х». Не первый год в нашей столице на высшем уровне проходит это уникальное по масштабу и количеству звезд музыкальной эстрады событие.

У каждого участника суперакции «Дискомания» был шанс получить ДВА БИЛЕТА на 7-ой Фестиваль Авторадио «Дискотека 80-х», который состоялся 28 ноября в Москве, в спорткомплекс «Олимпийский»!

Грандиозное шоу собрало на одной сцене популярных исполнителей, под чью музыку все мы с удовольствием до сих пор танцуем и поем. На этот раз на сцене СК «Олимпийского» выступили такие мэтры российской и зарубежной музыкальной эстрады, как AL BANO, TEACH-IN, CHILLY, SECRET SERVICE, GAZEBO, FANCY, OTTAWAN, BONEY M, BACCARA, ERUPTION, F. R. DAVID, C. C. CATCH, SABRINA, DSCHINGHIS KHAN (ЧИНГИЗ ХАН), а так же Ю. АНТОНОВ, И. НИКОЛАЕВ, ЦВЕТЫ (и С. НАМИН), МАЛЕНЬКИЙ ПРИНЦ, С. БЕЛИКОВ, О. ГАЗМАНОВ, ВЕСЕЛЫЕ РЕБЯТА, КАР-МЕН, А. БАРЫКИН. Ведущие концерта всеми любимые МУРЗИЛКИ INTERNATIONAL под бурные аплодисменты открыли концерт гимном «Авторадио».

Фестиваль оказался поистине зрелищным и запоминающимся. Счастливчики, выигравшие билеты в эфире «Авторадио – Ростов-на-Дону», получили массу незабываемых впечатлений и положительных эмоций не только от неповторимой концертной программы Фестиваля, но так же и от легкой дороги. Ведь в Москву победители «Дискомании» ездили веселой компанией на комфортабельном «авторадийном» автобусе.

Многие победители «Дискомании» выразили желание в будущем году поехать на фестиваль всей семьей, тем самым, приобщить младшее поколение к великому действу, объединяющему огромное количество людей в один день на одном танцполе, под звуки качественной и любимой всеми музыки 80-х.

Что ж, мы обязательно учтем пожелания наших слушателей, и кто знает...

До встречи на 8-ом Фестивале Авторадио «Дискотека 80-х»!

Супер игра на волнах «Авторадио - Ростов-на-Дону» «Ключ на старт!»

«Авторадио - Ростов-на-Дону» и АЗС «РостНефть» дают тебе «Ключ на старт!»

«Авторадио - Ростов-на-Дону» совместно с АЗС «РостНефть» проводит уникальную предновогоднюю акцию «Ключ на старт!»

Участвовать могут все желающие, однако только самые внимательные и преданные слушатели «Авторадио» смогут завоевать призы – топливные карты номиналом 50 и 100 литров, а так же испытать судьбу в борьбе за СУПЕР ПРИЗ – широкоформатный ЖК телевизор!

Именно 8 декабря в эфире «Авторадио - Ростов-на-Дону» прозвучит условный сигнал: «Ключ на старт!», что будет означать начало акции.

Каждый день, начиная с 15 декабря, ведущие «авторадиоэфира» будут называть ключевое слово и координаты одной из АЗС «РостНефть», на которой слушателей будет ждать не обычный, а «авторадийный» Дед Мороз.

Каждый день именно тот слушатель «Авторадио - Ростов-на-Дону», который приезжает первым на заветную АЗС и называет Деду Морозу ключевое слово, прозвучавшее в эфире, и получает топливную карту.

Но на этом подарки у Дедушки Мороза не заканчиваются, ведь те, кто приедут 2-ми, 3-ми, 4-ми получат памятные призы от «Авторадио - Ростов-на-Дону».

26 декабря в эфире «Авторадио - Ростов-на-Дону» прозвучит последний пароль, а на одной и заправок АЗС «РостНефть» приехавшего первым и назвавшего ключевое слово, счастливчика будет ждать СУПЕР ПРИЗ – широкоформатный ЖК телевизор!

Слушай, участвуй, стань СУПЕР победителем!!!

реклама



Генеральный директор
ТРЦ «НОВЫЙ ВЕК»
Сергей Александрович Замаев



реклама

Олимпийская гонка

Участники рынка страхования строительно-монтажных рисков не отчаиваются по поводу мирового финансового кризиса. Секрет их моральной устойчивости в заманчивой перспективе строительного страхования в рамках подготовки Олимпиады – 2014. Объем олимпийских рисков пока не известен. Компаниям остается надеяться, что к моменту раздела страховых рисков гигантской стройки кризис утихнет.

Лидеры в касках

Лидирующими участниками рынка страхования строительно-монтажных рисков (СМР) являются крупнейшие страховщики федерального уровня: СОГАЗ, «Капиталъ», «Ингосстрах», «АльфаСтрахование», «Росгосстрах», «РЕСО-Гарантия», РОСНО, ВСК. Кроме того, ведущим игроком в области страхования инфраструктурных проектов и предприятий стройиндустрии стала компания «Гефест». По итогам первого полугодия 2008 года доля рынка СМР перечисленных страховщиков составляет, по данным «Эксперт РА», 62,75% (4,8 млрд руб. сборов).

Характерная черта российского рынка – ожесточенная конкуренция между крупными универсальными страховщиками и компаниями, специализирующимися на страховании СМР. «Страхование строительных рисков – один из самых сложных и специфичных видов страхования, – рассказывает заместитель генерального директора „Гефеста“ Александр Шахов. – Для успешной работы на этом рынке страховщику нужны уникальные специалисты с двумя образованиями – строительным и страховым, которые способны оценить риски применения той или иной строительной технологии и возможные сценарии развития убытков».

Кроме того, по его словам, таким компаниям требуются особые условия перестраховочной защиты для капиталоемких и технически сложных строительных проектов. Замгендиректора «Энергогаранта» Антон Легчилин не исключает, что в будущем в этой сфере страхования преимущество может оказаться на стороне специализированных страховщиков.

Несмотря на конкуренцию, при страховании крупных проектов страховщики зачастую выступают пулом, распределяя риски по емкостям друг друга. Создание пулов при страховании СМР крупных строительных проектов позволяет минимизировать риск и повышать надежность страховой защиты.

Случаи на стройке

Страхование СМР включает десятки рисков. Наибольшие убытки приносят повреждение основных конструкций из-за ошибок в проекте, в результате пожаров, взрывов. Особенно много приходится выплачивать страховщику в том случае, если убыток образуется на завершающих стадиях строительства и при проведении испытаний монтируемого промышленного оборудования. Нередки также возгорания бытовых городков, падения предметов и жидкостей (например, бетонного раствора) при погрузо-разгрузочных работах на автомобили третьих лиц, припаркованные вблизи ограждения стройплощадки, ущерб в результате дефектов материалов и производственного брака. В связи с крупным размером рисков для данного вида страхования характерна крайне нестабильная динамика уровня убыточности.

Страховщики, перенимая опыт зарубежных коллег, все чаще прибегают к практике проведения предупреждающих мер и мониторинга состояния объекта. В большинстве случаев страховщик обязывает клиента за свой счет осуществлять предупредительные меры по снижению риска возникновения убытков. Страховая компания проверяет выполнение этого требования как при заключении договора страхования, так и при посещении объекта в процессе строительства. Страховщики часто осуществляют технический надзор на объекте клиента.

Фундамент под небоскреб

Объем премии по страхованию строительно-монтажных рисков (включая страхование ответственности), собранной российскими страховщиками за 2007 год, по данным исследования агентства «Эксперт РА», составил 11,5 млрд руб. Весь прошлый год этот рынок практически не рос: прирост сборов составил 1,4%. С учетом 11,9% инфляции в 2007 году объемы рынка фактически сократились.

По словам вице-президента «Ренессанс Страхование» Натальи Карповой, одной из причин стал тот факт, что в результате растущей ценовой конкуренции и отсутствия значимых убытков за последние два года тарифы в этом сегменте по разным объектам снизились примерно на 30–50%. В настоящее время тарифная вилка по страхованию строительно-монтажных рисков составляет от 0,007 до 0,5%. На стоимость полиса влияют уникальность проекта, состав работ, сложность почвенно-геологических и климатических условий, опыт генподрядчика и субподрядчиков, уровень квалификации работников. Наиболее высокие тарифы выставляются страховщиками по сложным объектам – высотным, подземным, расположенным в воде.

Финансовый кризис, несомненно, окажет негативное влияние на динамику развития рынка. Однако, с другой стороны, сейчас страховой защитой обеспечено лишь 15–20% объектов, то есть потенциальный объем сборов на этом рынке в случае 100% страхового покрытия строительно-монтажных рисков составляет от 55 млрд до 75 млрд руб. Можно сказать, что рынок страхования СМР находится лишь на стадии заложенного фундамента под «небоскреб», сравнимый с рынком ОСАГО, сборы по которому в 2007 году превысили 72 млрд руб.

Соответственно при удачном раскладе за счет увеличения доли застрахованных объектов страховщики смогут избежать снижения объемов рынка. Еще одним мощным драйвером роста рынка страхования СМР являются госзаказы и инфраструктурные стройки, в первую очередь, предстоящая олимпийская стройка.

В очереди на Олимп

Олимпийская стройка – это отдельная тема на рынке страхования строительно-монтажных рисков. Строительные риски в Сочи, сулящие огромные страховые премии, являются предметом вожделения многих страховщиков. В борьбе за доступ к «золотой жиле» не обошлось и без скандалов. Деятельность созданного в мае Олимпийского страхового пула, впоследствии переименованного в Сочинский страховой пул по требованию ФАС, была признана в сентябре незаконной. Семь страховщиков-учредителей пула (СОГАЗ, «АльфаСтрахование», «Гефест», «Ингосстрах», «РЕСО-Гарантия», «Росгосстрах», «Согласие») получили предписание ФАС о нарушении ими пункта 3 части 1 статьи 11 закона о защите конкуренции. Дело на пул Федеральная антимонопольная служба завела по жалобе Военно-страховой компании, не получившей положительного ответа на предложение вступить в него. К сожалению, никакой ясной информации о том, кто будет страховать риски олимпийской стройки и на каких условиях, сейчас нет. Сами страховые компании избегают официально комментировать эту тему.

Тем временем, одной из наиболее актуальных проблем рынка страхования СМР является свойственный многим видам страхования характер вмененности. Большинство воспринимает страхование только как обязательство: заказчик в договоре подряда в большинстве случаев принудительно требует страховать выполняемые подрядчиком работы. Осознанно стремятся к более широкому и соответствующему их интересам страховому покрытию лишь порядка 30% подрядчиков. В основном это строительные компании, которые приобрели опыт успешного сотрудничества со страховщиками в части выплат по убыткам на застрахованных объектах.

Еще одной проблемой являются устаревшие ГОСТы, обязательные для соблюдения строительными организациями. Нередко использование современных строительных технологий несовместимо с ГОСТами и ведет к их нарушениям, вследствие чего возникают спорные ситуации при урегулировании страховых случаев. Не менее актуально для отечественных страховщиков и значительное увеличение за последние годы стоимости единичного объекта и, следовательно, максимально возможных убытков. Поэтому при недостаточном уровне капитализации страховщики передают значительную часть взносов – более 40% – в перестрахование.

Какую часть олимпийских рисков страховщикам придется отдать перестраховщикам, пока неизвестно. В настоящее время участникам рынка СМР остается вдохновляться лишь одной известной применительно к Олимпиаде – 2014 цифрой – объем инвестиций на подготовку превышает 300 млрд руб.

Алексей Терский



База, где куют оли

15 ноября в Адлере на территории пансионата «Весна» сос СБОРНЫХ РОССИИ имени АЛЕКСАНДРА КАРЕЛИНА, иде



Торжественное открытие спорткомплекса

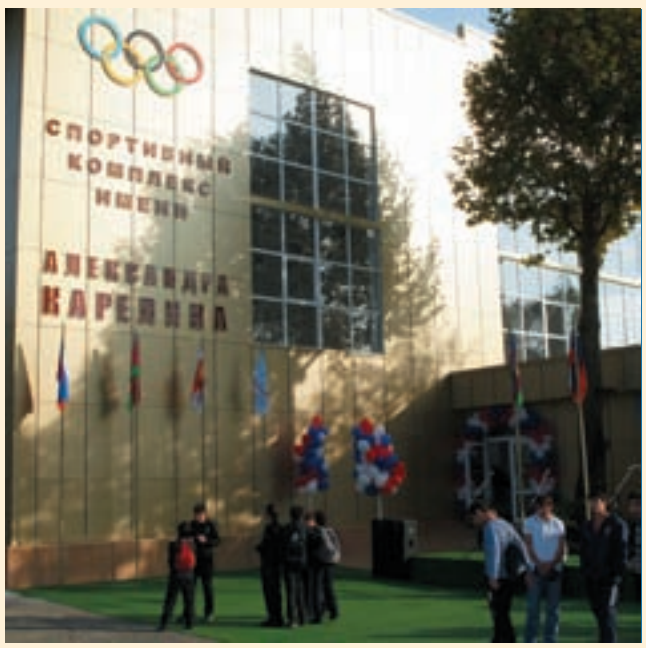


Рубен Татулян, Александр Карелин и Антон Сихарулидзе

Создание в Сочи спорткомплекса такого уровня, как универсальный спортивный комплекс единоборств имени Александра Карелина, – событие, выдающееся по многим параметрам. Не случайно на открытие его второй (завершающей) очереди съехались самые именитые гости, начиная от самой легенды отечественного спорта – обладателя официального титула лучшего борца XX века, трехкратного олимпийского чемпиона, З.М.С., Героя России, депутата Государственной Думы Александра Александровича Карелина, в честь которого и был назван этот спортивный комплекс. Депутаты Государственной Думы – председатель комитета по физкультуре и спорту Антон Сихарулидзе, вице-президент Федерации спортивной гимнастики России, олимпийская чемпионка Светлана Хоркина, заместитель председателя комитета Государственной Думы по делам Содружества Независимых Государств и связям с соотечественниками, двукратный олимпийский чемпион по вольной борьбе Арсен Фадзаев. Президент ФСБР, член бюро Международной федерации объединенных стилей борьбы (FILA) олимпийский чемпион по греко-римской борьбе Михаил Мамиашвили, руководитель Департамента физической культуры и спорта Администрации президента РФ, президент МФУБ, олимпийский чемпион по дзюдо Сергей Новиков, руководитель ГУ Олимпийского комитета России по обеспечению подготовки к Олимпийским играм Игорь Казиков, первый вице-президент ФСБР Омар Муртузалиев, исполнительный директор ФСБР, вице-президент Европейского комитета FILA Георгий Брюсов, президент Клуба спортивной борьбы ЦСКА Андрей Силецкий, советник президента Кабардино-Балкарии, олимпийский чемпион по греко-римской борьбе Мурат Карданов, президент Пермского областного отделения ФСБР Владимир Нелюбин, директор Всероссийской федерации художественной гимнастики Ирина Царева, старший тренер юниорской сборной России по художественной гимнастике, шестикратная чемпионка мира Амина Зарипова, двукратный олимпийский чемпион по гандболу Александр Тучкин, главный тренер молодежной сборной России по греко-римской борьбе, олимпийский чемпион Мнацакан Искандарян. В Сочи московскую делегацию встречал создатель спорткомплекса имени А. Карелина, председатель совета директоров ОАО «КОТЭК пансионат „Весна“» Рубен Альбертович Татулян. Организаторов приехали поздравить и. о. мэра Сочи Джамбулат Хатуов, президент Республики Абхазия Сергей Багапш, президент Оргкомитета «Сочи – 2014» Дмитрий Чернышенко, призер олимпийских игр – сочинец Алексей Воевода и многие другие спортсмены, руководители города и района.

Такое внимание к этому событию понятно, ведь, по сути, в городе закончено создание первого спортивного олимпийского объекта, созданного в соответствии с самыми последними международными стандартами, который уже включен в общую программу развития и подготовки к Олимпийским играм 2014 года (то есть вошел в разряд гостиниц и пансионатов, которые к 2014 году должны будут встретить определенное количество зарубежных гостей), и теперь на государственном уровне ведется обсуждение вопроса уже о том, чтобы спорткомплекс вошел и в список олимпийских спортивных баз для подготовки отечественных и зарубежных спортсменов.

При этом, на его создание не было затрачено ни копейки государственных денег. Этот суперсовременный учебно-тренировочный центр был построен и оснащен исключительно на средства частных акционеров во главе с председателем совета директоров ОАО «КОТЭК пансионат „Весна“» Рубеном Альбертовичем Татуляном. Ему как главному инициатору создания ЦЕНТРА ПОДГОТОВКИ НАЦИОНАЛЬНЫХ СБОРНЫХ РОССИИ имени Александра Карелина была вручена почетная награда от международной организации вольной и греко-римской борьбы – «Золотой Орден Фила» – за огромный вклад в развитие этого вида спорта, которую он принял из рук президента федерации спортивной борьбы России Михаила Мамиашвили. Впрочем, отчасти заслуга в возникновении замысла принадлежит и



Александру Карелину, в честь которого был назван спортивный комплекс. «Этот проект родился после нашего с Рубеном Альбертовичем полушутливого спора о том, что можно построить спортивную базу на территории частного пансионата, – рассказывает Александр Карелин, – и сегодня этот проект можно считать воплощенным в жизнь, хотя мое имя в его названии вызывает во мне некоторое внутреннее напряжение и большую ответственность».

На базе пансионата «Весна» с 2005 года успешно функционирует первая очередь спорткомплекса, здесь отработали более 5 тысяч спортсменов, которые принесли стране свыше 100 медалей, 12 из которых – олимпийское «золото». Но если раньше инфраструктура комплекса имела ограничения по предоставляемым возможностям, то сегодня он полностью соответствует задуманным техническим характеристикам.

«В настоящее время комплекс приспособлен для тренировок по 73 видам спорта. Сюда могут приезжать не только национальные сборные страны по греко-римской борьбе, по вольной борьбе, тэквондо, по дзюдо, боксу, карате, а также традиционно уже тренирующиеся здесь футбольные команды и команды водных видов спорта страны. Но теперь и сборные, скажем, по художественной гимнастике, ведь высота потолков нового корпуса в 14 метров это позволяет. А в большой теннис, баскетбол и волейбол теперь можно будет играть в любую погоду, – говорит Рубен Альбертович Татулян. – В залах и на площадках комплекса могут заниматься до тысячи человек, то есть около 20 спортивных команд одновременно».



реклама

мпийское «золото»

стоялось открытие ЦЕНТРА ПОДГОТОВКИ НАЦИОНАЛЬНЫХ
я создания комплекса принадлежит РУБЕНУ ТАТУЛЯНУ



Вручение премии «Золотая борцовка» Асланбеку Хуштову



Вручение премии «Золотая борцовка» Асланбеку Хуштову

Комплекс уникален по своим техническим характеристикам, ведь такого зала для единоборья – на 12 борцовских ковров – нет не только у нас в стране, но даже и в Европе. Также здесь есть «олимпийский» бассейн, два тренажерных зала, открытые спортивные площадки, три сауны, полностью реконструирован в соответствие с международными требованиями и сам пансионат «Весна».

«Без ложной скромности хочу сказать, что победа наших сборных по греко-римской борьбе на пекинских Олимпийских играх – это результат тренировок в этом центре, поскольку высокие задачи требуют высоких возможностей для реализации, а по многим параметрам это лучший спорткомплекс в стране, – убежден президент федерации спортивной борьбы России Михаил Мамиашвили. – Здесь есть все. А, главное, здесь есть прекрасная человеческая атмосфера, есть люди, которые понимают, что необходимо для спортивных побед, – и обслуживающий персонал, и руководство (в том числе, и руководство города), которые берут за ориентир подготовку к нашей главной Олимпиаде и соответственно ко всему относятся».

А коллектив здесь действительно уникальный, и, прежде всего, люди, его возглавляющие. Ведь создатели УСКЕ «Весна», начиная реализацию проекта, четко осознавали, что финансово он вряд ли когда-нибудь себя окупит, но ими двигало другое. «Этот проект не окупаем никогда, но важен для нас всех, – считает генеральный директор пансионата «Весна» Илларион Варваштян. – Да, наверное, можно было бы вложить деньги в создание какого-нибудь казино, быстро вернуть деньги и получить прибыль, но насколько важнее то, чтобы вырвать с улицы мальчишек, сорванцов, дать им реальный шанс попасть в большой спорт, стать гордостью родного города. Хотя даже необязательно, чтобы они были чемпионами Олимпийских игр и чемпионами мира, пусть они просто занимаются спортом и будут здоровы, это ведь по определению лучше, чем предаваться беспробудному пьянству или безделью».

Александр Карелин также убежден в том, что «главное не в том, что это огромная концентрация денег и усилий многих и многих людей, а в том, что появилась вот эта лаборатория, кузница, где можно создавать замечательных спортсменов, где из простых мальчишек можно воспитать настоящих исполинов духа, умеющих и любящих трудиться ради победы, ведь, когда ребята приходят заниматься борьбой в этот уникальный комплекс, видят здесь мастеров, их работу, это имеет мощнейший педагогический эффект». Однако почему же создатели комплекса имени Александра Карелина так уверены, что их спортивная база будет востребована уже сегодня? «Есть очень простой аргумент, который называется очень коротко: Сочи. – считает сам Александр Карелин. – Да, эта спортивная база совмещает в себе государственный размах и все плюсы нестандартного частного подхода. Но, прежде всего, она находится на берегу Черного моря, где тепло, красиво и куда тянет. И здесь я выражаю мнение огромного количества спортсменов». Главный тренер сборной России по греко-римской борьбе (которая проводит в «Весне» уже третий учебно-тренировочный сбор после Олимпийских игр в Пекине), призер Олимпийских игр Гоги Когуашвили согласен с мнением А.А. Карелина. Он считает, что они с командой приезжают в «Весну», как к себе домой, благодаря такому теплому отношению, как со стороны руководства пансионата, так и всех его сотрудников, они не чувствует себя здесь гостями.

Все присутствовавшие на официальной церемонии гости пожелали организаторам успехов в дальнейшей работе на спортивном поприще. А Рубен Альбертович Татулян поблагодарил всех гостей, которые в этот день разделили радость и гордость вместе со всем коллективом спорткомплекса. Отметив, что он очень надеется на нового министра спорта Виталия Леонтьевича Мутко, который сможет поддержать спорт в условиях кризиса ресурсами, которыми обладает государство. «В настоящий момент на примере этого комплекса на государственном уровне ведется обсуждение, как будут сертифицироваться, получая статус национальных тренировочных центров подготовки олимпийских команд, спорткомплексы, в том числе, и негосударственной формы собственности, – сказал Александр Карелин. – Ведь по оценкам экспертов ЦЕНТРА ПОДГОТОВКИ НАЦИОНАЛЬНЫХ СБОРНЫХ РОССИИ комплекс соответствует всем критериям таких центров. Думаю, что с сертификацией у нас будет все в порядке, и надеюсь, что финансово этот проект тоже себя окупит». Создатели комплекса, а также их многочисленные друзья-спортсмены очень надеются на помощь в разрешении этого вопроса Олимпийского комитета России во главе с президентом Леонидом Тягачевым.







Ценовой сбой

За полтора года из-за ажиотажа, возникшего после объявления Сочи столицей зимних Олимпийских игр, стоимость объектов коммерческой недвижимости в городе выросла на треть. Однако в период кризиса ликвидности, когда компании сокращают расходы, а то и вовсе отказываются от экспансии, цены на офисы и торговые площади, по мнению экспертов, будут резко снижаться.

Эффект ромашки

Спрос на качественные помещения для бизнеса стал расти в Сочи год назад, когда в городе стали открывать представительства иногородние и федеральные компании. За крупными структурами в город стали выходить компании второго и третьего эшелона. «Возле больших предприятий, как правило, сосредотачиваются мелкие, которые помогают обслуживать ведущих игроков рынка. Это своеобразный „эффект ромашки“: сильный центр и малый бизнес возле него», – отмечает директор регионального центра «Южный» КМБ Банка Наталья Потапова.

Приход большого количества игроков привел к острому дефициту на коммерческие объекты недвижимости: торговые, складские и офисные помещения. По словам Дмитрия Канунова из Knight Frank, «олимпийский ажиотаж» отразился, в первую очередь, на уровне цен на коммерческую недвижимость и арендных ставок, которые соответствуют на данный момент рынкам более крупных и развитых городов. Дефицит площадей привел к 30-процентному росту цен на объекты за год. По данным МИАН, цена продажи за 1 кв. м офиса среднего класса в Сочи начинается от 120 тыс. рублей, а для класса «А» эта цифра составляет около 250 тыс. рублей. По данным Городского риэлторского центра Сочи, стоимость квадратного метра в новом здании может достигать 280 тыс. рублей.

Финансовый пузырь

В период развития кризисной ситуации многие компании приостановили свою региональную экспансию, бизнес-структуры стали отказываться от освоения Сочи или сокращать финансирование объектов. Это дало основание некоторым экспертам утверждать, что Сочи начинает терять свою привлекательность. «Рынок Сочи оказался финансовым пузырем, так как он рос во многом на словах, на заявлениях, поэтому в период дефицита ликвидности, пузырь лопнет», – считает директор представительства ФК «Открытие» Александр Жуков.

Не все эксперты придерживаются такой категоричной точки зрения. По мнению генерального директора компании «ФинЭкспертиза» Агвана Микаеляна, Сочи – перспективный рынок, так как он имеет под собой реальную основу – федеральные средства. «Олимпиада состоится и будет самой лучшей. Мои убеждения основываются на простом факте: если в клочок земли вложить 12 млрд руб., он будет райским садом, – сказал он. – Однако, отдачи от своих вложений компаниям следует ожидать не ранее, чем через пять лет, то есть непосредственно в период проведения олимпийских игр».



Компании сегодня не спешат размещаться в новых сочинских офисах, а предпочитают подождать, когда цены покупки и аренды снизятся до приемлемого уровня ФОТО ВАСИЛИЯ ДЕРЮГИНА

По этой же причине некоторые игроки откладывают свой выход в Сочи до 2013 года. «Сейчас на волне Олимпиады и в условиях дефицита торговых комплексов арендные ставки на коммерческую недвижимость Сочи сильно завышены – около 19 тыс. руб. за кв. м. Но по мере приближения Олимпиады рынок стабилизируется, ажиотаж пройдет, будут реализованы заявленные проекты торговых комплексов, и острый дефицит торговых площадей исчезнет, что снизит стоимость аренды торговых площадей», – отмечает официальный представитель компании «Техносила» Надежда Сенюк.

Кроме того, аналитики и участники рынка недвижимости сходятся во мнении, что качество объектов на вторичном рынке не соответствует их стоимости, поэтому вложения в подобные помещения также могут быть не оправданы. Как отмечает директор департамента консалтинга, аналитики и исследований Blackwood Company Ольга Широкова, в настоящее время в городе существует дефицит современных и хорошо оборудованных объектов коммерческой недвижимости.

«Качественных свободных помещений в центре Сочи с удобным подъездом практически нет, так как в городской черте наблюдается дефицит подходящих площадок под строительство. Те же объекты, которые периодически появляются, имеют такие высокие цены, которые обычно не устраивают заказчиков», – отмечает Ирина Караваева из «Городского риэлтерского центра». Например, на сегодняшний день в базе данных Городского риэлторского центра находится только два подходящих помещения под банк, одно из которых расположено на первом этаже жилого здания общей площадью 106 кв. м за 21,6 млн руб. и отдельно стоящее здание около 500 кв. м предлагается за 121,5 млн руб. «Пока цены не выйдут на приемлемый для игроков уровень, многие будут отказываться от выхода на сочинский рынок», – считает эксперт.

Между тем, специалисты риэлторских агентств уже отмечают начало падения стоимости недвижимости. «Коммерческие площади в Сочи изначально были переоценены, и предпосылки к снижению наметились еще до кризиса, поэтому в период развития кризисной ситуации на рынке, темпы снижения цен в Сочи будут более высокими, чем в остальных городах ЮФО», – прогнозирует заместитель генерального директора компании «Лендлорд» Олег Шевченко.

Тарифы «по дружбе»

Арендные ставки также становятся меньше. В условиях развития кризиса ритейлеры оптимизируют свою финансовую политику и сокращают расходы. Как сообщил „Ъ“ управляющий южным филиалом «Евросеть» Олег Жданов, компания приступила к переговорам со своими партнерами-арендодателями во всех крупных городах юга России о снижении арендных платежей на 20–30%. «В современных условиях от стоимости аренды зависит вопрос целесообразности содержания некоторых точек, а также о перенесении их в более выгодные для нас места», – сказал Олег Жданов. По словам аналитика «Альфа-Банка» Алексея Крючкова, действия «Евросети» существенно отразятся на региональном рынке, если компании удастся заключить по новым ценам долгосрочные договоры – от одного года и дольше.

Владелец одной из крупных сетей бытовой техники и электроники на условиях анонимности сказал „Ъ“, что «сейчас все собственники сетей электробытовой техники, пытаясь оптимизировать свою финансовую политику в условиях развития кризиса, проводят переговоры с арендодателями о снижении арендной платы на 15–20% и находят понимание у партнеров». Кроме того, по его словам, ведутся переговоры об изменении порядка оплаты – с предоплаты на постоплату. «Арендодателям есть, куда снижать цены, так как ценовая планка для Сочи не оправдана», – сказал он. По словам Олега Жданова, политика компании находит понимание у арендодателей, так как они чувствуют, что спрос со стороны новых игроков падает, поэтому стараются удержать своих постоянных арендаторов.

Ирина Замулина

Обходные пути

Еще несколько лет назад проблема «пробок» в Сочи возникала только в курортный сезон, но постепенно она стала круглогодичной. Чтобы решить ее, в прошлом году министерством транспорта РФ предлагалось возвести второй ярус Курортного проспекта. Однако от этой идеи в конечном итоге отказались, так как грандиозная стройка могла полностью парализовать транспортную систему города, к тому же, такое сооружение нарушило бы архитектурную композицию Сочи. Вместо этого, в соответствии с программой развития города, до 2013 года здесь намечено строительство транспортных развязок, объездных дорог, а также внутригородских автомагистралей. При выполнении этих планов нагрузки на главные улицы города значительно снизятся.

Город – пробка

Масштабы «пробок» в Сочи увеличиваются с каждым годом. «В пределах Центрального и Хостинского районов города Сочи автодорога М-27 проходит по основным городским улицам – Виноградной и Курортному проспекту. Интенсивность автомобильного движения на этих участках достигает в летние месяцы 32 тысяч автомобилей в сутки и более при средней скорости движения менее 10–15 км/ч», – сообщили в ЗАО «Институт „Стройпроект“» (г. Санкт-Петербург). «Сочи – сложный с точки зрения транспортного сообщения город. Он изначально не приспособлен к активному трафику, – заявил и директор департамента консалтинга London Consulting & Management Company Сергей Богданчиков. – Тут всего лишь две транспортные артерии, и неудивительно, что они не в состоянии обслужить постоянно возрастающее количество автомобилей. А когда приезжают высокопоставленные лица и некоторые улицы блокируются, то передвижение становится просто невозможным». По мнению господина Богданчикова, если Сочи готовится принимать Олимпиаду, решение транспортных проблем должно стать если не основной, то одной из важнейших стратегических задач властей города и края.

Специалисты считают, что необходимо расширить, где это возможно, внутригородские дороги, организовать одностороннее движение и капитальный ремонт второстепенных дорог в Центральном районе Сочи, строить многоэтажные паркинги в центре города с последующей организацией принудительной эвакуации автомобилей припаркованных с нарушением ПДД. Эффективной мерой борьбы с заторами может стать ограничение въезда автомобилей в Центральную часть города. «Для улучшения ситуации в городе необходимо создание современной транспортной инфраструктуры, которая учтет специфику города как курорта, перераспределит транспортные потоки», – убеждена директор по маркетингу, начальник отдела маркетинговых исследований и консалтинга АКГ „Ваш СоветникЪ“ Полина Криворучко. «Также не стоит забывать, что Сочи почти на 140 км простирается вдоль побережья – так почему бы не перенести часть транспортного потока на морской транспорт?» – говорит господин Богданчиков.

«На мой взгляд, решить проблему „пробок“в Сочи можно только за счет создания альтернативного пути для транзитного транспорта, – считает кандидат экономических наук, директор департамента экономического консалтинга АКГ „Ваш СоветникЪ“ Виктор Семидоцкий. – Аэропорт находится в Адлере, а отдыхающие зачастую направляются в Лазаревское, Лоо и т. д. Они вынуждены ехать через Сочи».

Для того чтобы разгрузить городские дороги, министр транспорта РФ Игорь Левитин в прошлом году предложил построить второй ярус Курортного проспекта. Однако, эта идея вызвала множество сомнений у экспертов. «Российские дорожно-строительные компании быстро строить не умеют, им не хватает современных технологий и специалистов для реализации подобного проекта, – заметил партнер адвокатского бюро „Юг“ Роман Домащенко. – Единственный вариант – привлечь иностранную дорожно-строительную компанию, но даже в этом случае возведение второго яруса Курортного проспекта может стать стопроцентным дорожным коллапсом на 1–2 года и увеличить и без того огромные „пробки“».

«Чтобы начать строительство второго яруса, Курортный проспект, скорее всего, пришлось бы закрывать, а это могло негативно повлиять на качество отдыха и парализовать транспортную систему Сочи на время строительства, – добавляет Виктор Семидоцкий. – И даже если предположить, что проект все же будет реализован быстро, то „пробок“, возможно, станет гораздо меньше, но в этом случае мы столкнемся с другой проблемой – эстетической. Не думаю, что железобетонное сооружение украсит город. А ведь Сочи является курортом с индивидуальным архитектурным обликом, об этом ни в коем случае нельзя забывать».

Как рассказал начальник управления автомобильных дорог администрации города Сочи Анатолий Волков, учитывая все эти причины, от идеи строительства второго яруса Курортного проспекта все же решили отказаться.

Надежда на дублера

Чтобы решить транспортную проблему в Сочи, приняли решение построить дорогу-дублер Курортного проспекта. «Это будет новая четырехполосная магистраль, которая позволит освободить перегруженные ул. Виноградную и Курортный проспект. Безусловно, она улучшит ситуацию на дорогах в центре Сочи», – рассказала Полина Криворучко.

Возведение дублирующей магистрали будет осуществляться в три очереди. Первая очередь – от транспортной развязки в районе реки Агуры до ул. Земляничной на пересечении с ул. 20-й Горнострелковой дивизии. Ее протяженность составляет около 6,2 км.

Вторая очередь «дублера» пройдет от ул. Земляничной до реки Сочи. Ее протяженность составит около 5,2 км. На этом участке полотно будет четырехполосным с привязкой к транспортной развязке «Раздольная». Планируется также обустроить транспортную развязку на пересечении с ул. Фабрициуса и съезды на ул. Пластунскую и ул. Горького. Третья очередь дублера пройдет от реки Сочи до транспортной развязки в районе реки Псахе. Ее протяженность составит около 5,6 км. На данном участке улица также будет четырехполосной. Первую очередь планируется сдать к 2012 году, вторую и третью – к 2013.

Стоимость строительства с учетом предстоящей Олимпиады составит около 23 млрд рублей. Заказчиком строительства выступает ФГУ «Дирекция по строительству и реконструкции автомобильных дорог Черноморского побережья Федерального дорожного агентства», проект выполняет ЗАО «Институт „Стройпроект“» (г. Санкт-Петербург).

«Работа над проектом завершается в середине декабря, после чего его отдадут на экспертизу. После этого, скорее всего, на конкурсной основе будет определен подрядчик», – сообщил заместитель технического директора ЗАО «Институт „Стройпроект“» Дмитрий Кобылин. Строительство дублера планируется начать в конце 2009 – начале 2010 года.

Создание дублирующей магистрали многие эксперты оценили положительно. «Объездная дорога сможет принять значительную часть транспортного потока. По ней же будет обеспечиваться доставка стройматериалов для возведения олимпийских объектов, – уверен Сергей Богданчиков. «Если в Сочи появится такая дорога, то транзитный транспорт из Дагомыса будет выезжать в Хосту, и городские улицы будут частично разгружены», – говорит Роман Домащенко.

Однако, не все специалисты уверены в том, что объездной путь сможет избавить курорт от «пробок». «Поскольку жизнь города сосредоточена вдоль Курортного проспекта, транспортные потоки все же останутся довольно высокими», – считает Полина Криворучко.

«Дело в том, что транспортная схема любого города Краснодарского края должна быть взаимоувязанным пазлом в единой краевой транспортной схеме, но у нас этого, увы, нет, – отмечает директор АНО НИИ „Гаражи и паркинги“ Сергей Черныш. – Разработаны свои схемы в Краснодаре, Сочи, Геленджике, в других городах, но между собой они не увязаны. Чтобы создать такую схему, нужно детально проанализировать пропускную способность федеральных и краевых магистралей, характеристики автомобильных потоков, и, основываясь на данных мониторинга, увязывать локальные схемы. Иначе мы заранее обречены на „пробки“».

Виталий Апрелков



Сочный сезон

Курорт федерального значения сегодня стремится стать круглогодичным. Но пока в межсезонье Сочи большая часть отелей и санаториев простаивают. Отдыхающие есть только там, где предлагают невысокие цены, развитую инфраструктуру и высокое качество обслуживания. Эксперты считают, что хорошие перспективы у курортной отрасли вне зависимости от сезона могут появиться только в том случае, если будет развиваться туристическая инфраструктура города и появится достаточное количество гостиниц высокого класса.

Фактор плюс

По данным ИК «Финам», в Сочи расположено 579 санаторев, отелей и туристических баз, общая вместимость которых в летний период составляет около 70 тысяч мест. Круглогодично в Сочи могут разместиться порядка 56 тысяч туристов. По данным краснодарской консалтинговой компании MACON Realty Group, в 2007 году Сочи принял 4,2 млн отдыхающих, что на 30% больше, чем в 2006 году. В компании считают, что в 2008 году эта цифра была несколько снижена – за девять месяцев этого года Сочи принял отдыхающих на треть меньше, чем в предыдущем. «К числу ключевых факторов, оказавших влияние на снижение численности отдыхающих, относятся сообщения СМИ о масштабном строительстве в черте города, террористические акты, высокие цены на авиа и ж/д билеты», – отметил генеральный директор MACON Realty Group Илья Володько. Как подсчитали аналитики компании «Финам», средний показатель наполняемости сочинских гостиниц составляет порядка 80–85%, а в зимнее межсезонье он находится на уровне 45–50%.

По данным операторов рынка, новогодние праздники приносят им больше 80% дохода от всего периода межсезонья. Основной поток отдыхающих в это время приходится в Сочи на конец декабря – начало января. «На новогодние праздники гостиницы обычно заполняются на 100%, – отметил господин Володько. – Кроме того, зимой в Сочи проводится достаточно много фестивалей, форумов и семинаров».

По данным управления по курортному делу и туризму администрации Сочи, в начале декабре этого года заполняемость десятка крупных и средних домов отдыха и санаториев уже превысила 100% и достигла 110%. Как утверждает начальник Управления по курортному делу и туризму Администрации Сочи Владимир Широких, к числу таких здравниц относятся санатории «Ставрополье», «Русь», им. Дзержинского, «Беларусь», «Москва» и несколько других. «Давно расписаны новогодние туры в сочинских – как частных, так и ведомственных гостиницах, полностью заполнены пансионаты в Красной Поляне, где еще в прошлом году были проблемы на некоторых базах с потоком туристов», – сообщил господин Широких. Илья Володько также отметил, что Красная Поляна в последнее время стала очень привлекательным местом для туристов – там пик посещаемости приходится как раз на зиму. По мнению господина Широких, популярность, в первую очередь, связана с тем, что в течении года «отели и туркомплексы работали, готовились к зиме и теперь могут предложить хорошую инфраструктуру».



Пик посещаемости пансионатов Красной Поляны приходится как раз на зиму ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Владимир Широких, подчеркнул, что в основном проблемы в межсезонье возникают у небольших частных гостиниц. «Пока они не начнут приводить в порядок свою инфраструктуру, проходить квалификацию, они не станут рентабельны и не смогут соответствовать высокому уровню, на который мы стремимся вывести курортную отрасль в Сочи, – отметил он. – Приток отдыхающих напрямую зависит от состояния их лечебной базы, номерного фонда и уровня обслуживания».

Впрочем, в Сочи уже задумались о повышении качества обслуживания. Как рассказали „Ъ“ в сочинском Центре повышения квалификации, здесь приступила к занятиям первая группа слушателей – специалистов гостиничной и туристической отрасли. Это менеджеры отелей, администраторы, метрдотели, повара, кондитеры, официанты и горничные, которых, в том числе, будут готовить для обслуживания участников и гостей предстоящей в 2014 году зимней Олимпиады в Сочи. Для них в МГУ им. Ломоносова, Лондонском университете «Метрополитен» и Санкт-Петербургском институте сервиса разработали специальный курс, который включает изучение теории профессии и иностранных языков. Ведут обучение преподаватели Американской ассоциации отелей и мотелей, которые готовили китайских специалистов к проведению Олимпиады в Пекине. Как утверждают в Центре, выпускники после завершения учебы пройдут стажировку в лучших отелях Черноморского побережья. Игроки рынка надеются, что обучающие курсы со временем станут регулярными и большая часть работников отрасли сможет повысить свою квалификацию.

Клиентов в санатории и пансионаты зимой привлекают и невысокими ценами. «Разброс в ценах различных гостиниц в принципе можно назвать условным, поскольку стоимость отдыха и проживания в значительной степени зависит от уровня гостиницы или пансионата», – считает Сергей Фильченков. Стоимость отдыха в межсезонье может

реклама

ВЫБЕРИ РАДИО FM
ростов-на-дону
101.2
103.3
105.7

«Выбери радио» в Ростове-на-Дону — эксклюзивное размещение рекламы на «Лав радио», «Ретро ФМ» и «Юмор ФМ». Не продаем эфир. Помогаем решать конкретные бизнес-задачи наших клиентов, используя радио.
Хотите оценить разницу? Звоните!

(863) 227-34-33

г. Ростов-на-Дону, ул. Текучёва, д.232/199, офис 1

Все говорят:
– Купи слона!

Но слон сам теперь всем советует:
– Выбери радио!



Love Радио 105.7 fm
Ретро ФМ 101.2
Юмор ФМ 103.3

быть на 30–40% ниже, чем в высокий сезон. Например, этой осенью в Сочи стартовала программа «Открытый юг», которая была разработана рядом крупных санаториев Сочи. Она предлагает отдыхающим воспользоваться услугами ведущих санаториев и пансионатов города по ценам от 800 руб. в сутки (в стоимость входит питание и лечение. – „Ъ“). Летом стоимость отдыха в этих санаториях держится на уровне 1500–1800 руб. в сутки. По этой программе в межсезонье работают в санатории «Беларусь», «Заполярье», «Южное Взморье», СОК «Спутник», пансионат «Олимпийский-Дагомыс». Как отметили в компаниях, даже такая низкая цена позволяет предприятиям курортной отрасли получить средства на оплату коммунальных услуг и зарплату сотрудников, в то время как простой в низкий сезон всегда приносит серьезные убытки заведению.

Как считает Илья Володько, многие туристы предпочитают ездить в санатории на зимние каникулы именно из-за пониженной стоимости. «А если гостиница обладает еще и развитой развлекательной инфраструктурой, как например, „Аква Лоо“, то это позволяет несколько нивелировать фактор сезонности и привлекать отдыхающих в зимнее время», – говорит он.

Охлаждение спроса

Несмотря на загруженность санаториев и пансионатов на новогодние праздники игроки курортной отрасли опасаются делать какие-то прогнозы даже на ближайшее время. Неуверенность, в первую очередь, основывается на снижении интереса к путевкам со стороны туроператоров. «Если год назад мы еще в декабре знали количество заказов на период с мая по октябрь будущего года, то сейчас ничего не известно, – отмечает директор пансионата „Московский железнодорожник“ Надежда Митрофанова. – Раньше у нас телефоны разрывались от звонков турфирм, они буквально дрались за места, а сейчас позвонили два представителя компаний и лишь осторожно поинтересовались ценами. Шквала предложений нет, хотя цены у нас сейчас на детскую путевку с пятиразовым питанием и лечением – 600 рублей в сутки».

Туроператоры объясняют свою неактивность снижением спроса со стороны клиентов. По данным турагенств Сочи, спрос даже на популярные обычно новогодние туры, по сравнению с прошлой зимой, упал на 30–40%. «В ноябре просто была огромная дыра, отдыхающих почти не было, – отмечает исполнительный директор туристической компании „Здоровый мир Сочи“ Жанна Пономарева. – Только сейчас, в начале декабря, начали покупать туры, и надеюсь, что ситуация выровняется. А ведь в прошлом году мы 10 декабря уже закрыли все продажи». По ее словам, многие просто не хотят тратить деньги из-за финансового кризиса, люди опасаются, что могут потерять работу, поэтому не строят долгосрочных планов.

«Я не думаю, что люди перестанут отдыхать в Сочи, этого не случится. Но эти приезды у многих будут стихийными, не запланированными. Если людям не сократят зарплату или выплатят премию, они смогут потратить ее на отпуск, но если этого не случится, отдыхать они не приедут», – уверена Надежда Митрофанова.

Владимир Широких высказал более оптимистичный прогноз. «Продукты и товары дешевеют, а отдых и поездки за границу становятся все дороже, – пояснил он. – Так что непременно будет увеличение спроса в будущем сезоне, нужно только правильно к этому подготовиться».

Звездность не порок

Как считают аналитики, по-прежнему стабилен спрос на гостиницы и санатории высокого класса. При том, что номерной фонд здесь остается небольшим. По данным MACON Realty Group, среди гостиниц Сочи по уровню предоставляемого сервиса, ценовой категории и составу номерного фонда к категории пяти звезд относятся всего три объекта (251 номер), к категории четырех звезды – семь объектов (1131 номер). К категории пяти звезд принадлежит гостиница «Гранд Отель SPA Родина», санатории «Черноморье» и «Одиссея ». Категория четырех звезды присвоена отелям «Престиж», «Radisson SAS Лазурная», «Radisson SAS Пик Отель», «Гранд Отель Поляна», «Чеботаревъ», Marines Park Hotel, а также VIP-городку «Заполярье». Остальные гостиницы Сочи, считают эксперты, несмотря на заявленную звездность, не соответствуют высоким категориям.

Впрочем, в высокий сезон большая нагрузка при размещении отдыхающих и бизнес-туристов приходится на отели категории «мини». Сегодня, как отмечают представители этого бизнеса, активное развитие сегмента мини-отелей в районах Большого Сочи приостановилось. «На небольшие частные отели уровня две-три звезды, которые берут на себя большую часть отдыхающих, сильно влияет фактор сезонности, – говорят представители турфирм. – Сроки заполняемости небольших гостиниц не более 90–100 дней в году и зависят от купального сезона. А в крупных бизнес-отелях уровня от четырех звезд, где есть конференц-залы и крытые бассейны, сезонность не имеет такого значения, однако по количеству их явно не хватает».

«Согласно концепции развития гостиничного бизнеса Сочи, к 2014 году в городе к уже существующим гостиницам должен добавиться ряд крупных отелей, – говорит господин Фильченков. – Ожидается, что будет построено 50 гостиниц, в совокупности дающих около 2 тыс. пятизвездных номеров, 7 тыс. четырехзвездных и 12–15 тыс. номеров категории три звезды». По мнению эксперта, если планы властей будут претворены в жизнь, ресурсов номерного фонда города хватит как на круглогодичное обеспечение потребностей обычных туристов, так и для гостей Олимпиады. «Российская экономика сейчас является наиболее интересной для инвестиций, стоимость которых фактически оказывается существенно ниже по сравнению с другими развивающимися странами», – уверен господин Фильченков. В связи с этим, прогнозирует он, финансовый кризис вряд ли окажет существенное влияние на судьбу инвестиционных проектов в сфере строительства гостиниц в Сочи, поскольку подготовка к Олимпиаде – 2014 имеет приоритетное значение для страны и основана на серьезной поддержке государства.

Диана Дадашева

Сочи. Вояж в новогоднюю ночь

Каждый год невероятное новогоднее оживление охватывает один из лучших сочинских отелей – «Рэдиссон САС Лазурная». Именитые повара готовят умопомрачительные кулинарные шедевры, а в кулуарах готовятся к выступлениям мировых знаменитостей.

Кажется, ничего более фееричного придумать уже нельзя, но каждый Новый год команда «Рэдиссон» с блеском опровергает это мнение.

САМЫЙ ИЗВЕСТНЫЙ ИТАЛЬЯНЕЦ

В новогоднюю ночь в ночном клубе «Клеопатра» выступает звезда эстрады Пупо — самый известный итальянский певец в России. Три года назад Пупо уже выступал в «Рэдиссон» и произвел настоящий фурор! По многочисленным просьбам гостей певец встретит с ними и предстоящий, 2009 год.



А что за молодой человек непринужденно беседует с Пупо? Это Ришар Шарест — солист парижского мюзикла «Нотр Дам де Пари».

Ждем и Матью Гондера из США. Его обожают почитатели бродвейских мюзиклов, а широкая публика знает по мультфильму «Шрек»: голосом Матью поет Робин Гуд.

Один из самых известных испанских коллективов Compania Suire Espanda приехал танцевать фламенко. Какая горячая любовь!.. Страсть… Огонь!..

ЦЫГАНСКИЕ КОРОЛИ

А вот цыгане идут… Разговаривают по-французски… Знаете Gipsy Kings? «Бамболео, бамболео…» Так это их молодая смена, Gipsy Fiesta, зажигают полюбившиеся всей планете хиты. А до утра за пультами работают ди-джеи Alessandro & Guya Canino и dj Attenti A Quei 2 из Италии. В ночном клубе «Клеопатра» будет ослепительно светло от сияния мировых звезд!

И в ресторане «Петр Великий» тоже цыгане, но российские: цыганский театр «Ромэн». Ночь обещает быть веселой, как при самом Петре любили!

MADE IN DISCO

Есть в «Рэдиссон САС Лазурная» программа и для тех, кому в Новый год хочется чего-то близкого, родного. В ресторане « Русская Ривьера» выступают «Песняры»… А потом дискотека: все танцуют, столы от явств ломятся… Ностальжи!

Ресторан «Морской бриз» в новогоднюю ночь ждет маленьких гостей отеля. Для них приготовлено сказочное представление, а также праздничный ужин, танцы, конкурсы, игры.

Так встречают Новый год в «Рэдиссон»: четыре ресторана — и у каждого — своя программа.

СОЛНЦЕ. МОРЕ. НОВЫЙ ГОД

Многообразие выбора для «Рэдиссон» — принцип. Я, например, только заселился — и сразу в русскую баньку: попарился и всю усталость снял. И в бассейн с подогревом — прямо на улице.

Мы с супругой экзотику любим. Она в турецкую баню ходит. Я предпочитаю тайский массаж. Удовольствие, заряд энергии — и вместе с тем невероятное расслабление…



На завтрак приходишь — «шведский стол» накрыт. Супруге — диетическое, а мне мясо подавай. Снова выбор.

А после праздника в 5 утра на новогодний хаш приглашают, говорят, силы восстанавливает. А сосед по этажу на «бодрый опохмел» собрался 1 января на свежем воздухе. Ну а я лучше спортом займусь — здесь и тренажерный зал, и теннисный корт, и футбол, и волейбол…

И для детишек целую программу развлечений придумали! Они и сами не скучают, и родителей не донимают.

Море плещется. Воздух сказочный. Субтропики! Уезжать не хочется. Четыре дня — как миг. И в то же время — как целый год. Думал, столько удовольствия сразу не бывает… Оказывается, есть! На весь 2009-й зарядился!

Приглашаем Вас встретить Новый 2009 год
в отеле «Рэдиссон САС Лазурная»!
Круглосуточная горячая линия «Новый год 2009»
тел.: (8622) 66 33 33

ОТЕЛЬ «РЭДИССОН САС ЛАЗУРНАЯ»
г. Сочи, Курортный проспект, 103
Московская линия: (495) 411 77 77
Телефон в Сочи: (8622) 66 33 33
www.radissonsas.ru

Radisson SAS
LAZURNAYA HOTEL SOCHI

«Строительно-монтажное управление № 6»

в лице директора

Давлетбия Хаджибечевича Хачемизова

поздравляет гостей и жителей города Сочи с Новогодним и Рождественским праздниками!



Директор СМУ № 6 Давлетбий Хаджибечевич Хачемизов

Хачемизов Давлетбий Хаджибечевич родился 11.12.1946 г. в ауле Хатажукай Шовгеновского района республики Адыгея. Давлетбий Хаджибечевич рано остался без родителей, двух его младших братьев взяли на воспитание дедушка с бабушкой, а его определили в детдом. Но там, он, сирота, воспитывался в дружной семье таких же, как он, мальчишек. Пытливый ум и любознательность помогли ему быстро освоить работу на разных станках, не хныкать от недоедания и, если надо, давать сдачи обидчикам. Каждую свободную минуту он пропадал на конюшне в подсобном хозяйстве. После школы он приехал в Сочи и сразу полюбил этот город. И захотел сделать его еще красивее, поэтому и решил стать строителем.

38 лет своей непрерывной трудовой деятельности Хачемизов Д. Х. отдал отрасли строительства. С 1968 по 1986 год работал в СМУ-6 треста № 1 Главсочиспецстроя сначала подсобным рабочим, такелажником. Одновременно учился в Сочинском политехническом техникуме, неустанно повышая свой профессиональный уровень. Благодаря своей настойчивости, целеустремленности, трудолюбию вырос до инженера производственно-технического отдела, работал геодезистом, мастером строительно-монтажных работ. Зарекомендовал себя грамотным специалистом, энергичным руководителем, добросовестным и исполнительным работником, требовательным к себе и подчиненным, отзывчивым к нуждам рабочих. Активно участвовал в общественной жизни СМУ-6, 10 лет был бессменным председателем профкома СМУ-6.

В 1986 году, когда началась перестройка, тридцать человек из СМУ-6, в том числе Хачемизова Д. Х. направили на стройки севера в г. Ямбург, где работали строители со всего Союза. Он проработал там два года в качестве прораба. Это была отличная трудовая школа для него и всей сочинской бригады, которой доверяли самые трудные и ответственные объекты – даже тогда, когда в трескучие морозы трудно было дышать, а металл обжигал руки.

Когда через два года Хачемизов Д. Х. вернулся в Сочи, его родное СМУ-6 было на грани развала и расформирования. И на выборах нового руководителя СМУ-6 подавляющее большинство работников СМУ-6 выбрали его руководителем, учитывая знания; богатый опыт в строительстве и выдающиеся организаторские способности. С 1988 года по настоящее время он работает руководителем (начальником, затем директором) СМУ-6, подняв его на высокий профессиональный уровень.

Хачемизова Д. Х. – настоящий современный руководитель, хорошо ориентирующийся во всех сферах деятельности строительного комплекса города, он зарекомендовал себя высоко грамотным и энергичным организатором строительного производства. Его добросовестный труд, энергия, знания и опыт помогают выжить коллективу в сложные времена. ООО «СМУ-6» в настоящее время является одним их самых работоспособных и сильнейших строительных организаций и занимает одно из центральных мест в капитальном строительстве и реконструкции города-курорта Сочи.

Хачемизова Д. Х. внес большой вклад в развитие строительной отрасли г. Сочи, отдавая все свои силы на многочисленных стройках города. Под его руководством было построено огромное количество зданий и сооружений, ставших достопримечательностями города Сочи: Торговая галерея, здание Внешторгбанка, учебный корпус СГУТиКД, Дом ребенка, школы в Дагомысе, пос. Черешня Адлерского района, жилые дома по ул. Инжирной-Политехнической, станция скорой помощи, АТС по ул. Орджоникидзе, объекты Управления охраны ФСО РФ на Бочаровом ручье, пристройки к школам № № 8, 24, санаторий «Черноморье», жилой дом для ветеранов ВОВ на Средней Мацесте и многие другие. В данный момент заканчивается строительство социально значимого объекта в ауле Большой Кичмай – средней школы на 300 человек.

За многолетний добросовестный труд Хачемизов Д. Х. многократно награждался почетными грамотами и денежными премиями Главсочиспецстроя, затем – Администрации города Сочи. В 1996 году награжден почетной грамотой Министерства строительства Российской Федерации, в 1997 году ему присвоено звание «Заслуженный строитель Российской Федерации», а в 2001 году – звание Ветерана труда. С 2004 года он стал депутатом Городского собрания г. Сочи. В 2006 году награжден знаком отличия «За вклад в развитие г. Сочи», а в 2007 году ему присвоено звание «Почетного гражданина г. Сочи».

Хачемизова Д. Х. активно сотрудничает с общественными организациями города Сочи, оказывает им спонсорскую помощь, помогает морально и материально гражданам своего избирательного участка, которые приходят к нему с просьбами о решении своих проблем, а также ветеранам ВОВ, которым ежегодно ко Дню Победы оказывает материальную помощь.

Хачемизов Давлетбий Хаджибечевич пользуется заслуженным авторитетом и уважением у населения всего города Сочи.



Жилой дом на Мацесте



Жилой дом на ул. Труда (район КСМ)



Сдача социального дома для ветеранов (Мацеста)



Средняя школа в ауле Большой Кичмай

ООО «СМУ № 6», г. Сочи, Центральный район, ул. Гагарина, 1 А, телефон (8622) 53-11-75