ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Гостиничные сети ищут гостей

путешествия

(Окончание. Начало на стр. 25)

Место вложения

В складывающихся условиях, по мнению Марины Смирновой, только масштабные проекты могут дать сопоставимую с вложениями прибыль и генерировать объемы. Но достигается это не одним десятком проектов, что в принципе демонстрирует Краснодарский край. Несколько лет назад здесь была утверждена «Градостроительная концепция размещения, проектирования, строительства и эксплуатации объектов гостиничной инфраструктуры на территории Большого Сочи». Сейчас в рамках этой программы идет реструктуризация гостиничной инфраструктуры курортного города. В частности, реконструируются гостиница «Чайка» — ее заменит многофункциональный центр «Чайка Плаза», а затем и гостиница «Москва», которая сменит название на «Сочи Плаза». Оба эти проекта реализует компания «Юмако». А в этом году управляющая компания «Новая площадь», входящая в группу компаний VMP Corp., приступит к реализации проектов по строительству гостиничных комплексов в Красной Поляне и Лазаревском районе города Сочи.

К горнолыжному курорту «Красная поляна» интерес проявили едва ли не все крупнейшие отечественные крупные компании. «Активную работу на нем ведут „Интеко“, „Интеррос“, „Газпром“ и другие,— рассказывает генеральный директор компании „АСТА Элит“ Андрей Морозов.— Компания по девелопменту горнолыжного курорта „Роза Хутор“, принадлежащая холдинговой компании „Интеррос“, признана победителем в конкурсе на получение прав долгосрочной аренды земельных участков Сочинского национального парка. Планируемый объем инвестиций в развитие курорта „Красная поляна“ составит около $100 млн».

Отель «Катерина» в Москве — один из первых примеров частных инвестиций в гостиничную отрасль. Сейчас ее владельцы осваивают окрестности Сочи ФОТО ИТАР-ТАСС

Результаты такой активности инвесторов не заставили себя ждать: по данным «АСТА Элит», стоимость земли в районе «Красной поляны» за период с 1998 по 2004 год выросла в 12–15 раз и достигает $18 тыс. за сотку. Только газификация горнолыжного курорта подняла цены на землю в полтора-два раза. В это же время стоимость земли в престижных районах Большого Сочи выросла в четыре-пять раз.

Гостиницы завтрашнего дня

Очевидно, что Россия — огромный рынок, который только предстоит заполнить гостиницами. Однако многое в данном вопросе зависит от внутренней политики и активности отечественных инвесторов и девелоперов. «Многие западные гостиничные операторы неоднократно заявляли о своем желании инвестировать в строительство гостиниц на территории России,— рассказывает глава группы компаний „Юмако“ Тимофей Лесин.— Представители группы Accor неоднократно делали подобные заявления, компания SAS Rezidor в прошлом году объявляла о своем намерении построить в России как минимум 50 отелей. Но западные операторы придут позже, когда в России сформируются национальные сети отелей, которые можно будет впоследствии выкупить».

По мнению Тимофея Лесина, на фоне активного развития туризма можно ожидать увеличения вливаний в гостиничный бизнес в ближайшие три-четыре года. И в первую очередь это будет касаться регионов, обладающих туристическими возможностями, и курортных зон, а также крупных промышленных центров, гостиничный фонд которых в своем подавляющем большинстве морально и физически изношен.

АННА ИВАНОВА

«На гостиницах можно озолотиться»

Об особенностях столичного гостиничного рынка корреспонденту «„Ъ“-Дома» АННЕ ИВАНОВОЙ рассказала старший вице-президент компании Jones Lang La Salle Hotels МАРИНА УСЕНКО.

— Столичные власти много говорят о необходимости строительства гостиниц. Но кто действительно заинтересован в этом? В прошлом году много говорилось о том, что префекты административных округов в этом не заинтересованы, да и программа по привлечению приоритетных партнеров в этой области не реализована. Почему так произошло?

— Москва активно пытается получить право на проведение Олимпиады в 2012 году. Поэтому появляются программы по увеличению гостиничного номерного фонда, но мэру пока не удается заставить их работать. Сходная ситуация развивается и в Санкт-Петербурге. Там активное строительство гостиниц началось накануне 300-летия города и сейчас идет на спад. В сущности, гостиничный рынок по всей России находится на невысоком уровне, и события на нем носят спорадический характер.

Сегодня другие секторы сферы недвижимости приносят гораздо большие доходы, и потому гостиницы отодвигаются на второй план. В Москве инвестиции в офисную или торговую недвижимость вернутся в течение трех-шести лет. Что же касается гостиниц, то объем вложений в них намного больше. Кроме того, по отношению к остальным секторам недвижимости отели несут в себе больше рисков: если офисы сдают минимум на 11 месяцев, то гостиницу — каждый день. Значит, есть риски незаполнения номеров и, как следствие, недополучения прибыли.

— Тем не менее на столичном рынке существует ряд громких проектов: реконструируются крупнейшие гостиницы города — «Интурист», «Москва», на очереди «Россия»...

— Логически вокруг Кремля скоро не останется дешевых мест. Если ты хочешь жить в центре Москвы, видеть Кремль из окон, тебе надо платить соответствующую премию за это. Поэтому так или иначе все эти гостиницы будут заменены дорогими отелями, а те люди, которые не готовы за них платить, будут вынуждены искать что-то подальше от центра и терпеть определенные неудобства.

— Их почти одновременный вывод из эксплуатации отразился на рынке?

— Дефицит номеров уже есть. Туроператоры говорили об этом еще в прошлом году — как и в Санкт-Петербурге, в Москве ожидалось повышение цен на размещение на 30%. Впрочем, я слышала высказывание Юрия Лужкова о том, что все эти гостиницы настолько устарели, что использовать их дальше не было смысла. Пока есть инвесторы, в них заинтересованные, надо действовать.

— Инвесторы охотно выходят на московский гостиничный рынок?

— Пока интерес в основном проявляют гостиничные сети. Они, хотя и не выступают инвесторами, привносят определенные стандарты качества обслуживания. При том что они никогда не вкладывают собственные средства и работают на условиях договора управления, то есть перекладывают все риски на владельца, заинтересованность у них огромная. За гостиницу «Москва» была настоящая битва: в конкурсе участвовали пять международных сетей. То же самое, думаю, будет и с «Россией». Например, для компании Marriott International, которая выиграла конкурс по «Интуристу», было исключительно важно закрепиться на столичном московском рынке — непосредственно ими в Москве до недавнего времени управлялась только одна гостиница — Marriott Renessaince, а остальные с этой маркой работали по франшизе.

— То есть работой в Москве интересуются только крупные управляющие компании?

— У Accor, Starwood, Rezidor большие портфели брэндов, просто пока их негде размещать в Москве. К тому же мало кто из них соглашается работать по договору франчайзинга: они боятся доверять свой брэнд и репутацию кому-либо и стараются сами контролировать все процессы с тем, чтобы качество их марки не пострадало.

— Насколько широко на рынке представлены отечественные компании?

— Удивительно, что их до сих пор так мало, ведь для них есть громадная ниша на рынке. Русские гораздо лучше понимают и знают менталитет населения, властей, имеют связи. Так что непонятно, почему этого не происходит. На сегодняшний день есть несколько российских управляющих компаний — «Юмако», «Интурист» и «Прогресс». Я не знаю, в чем фокус, ведь всем понятно, что на гостиницах можно озолотиться.

Перепланировка уперлась в одно окно

отношения с властью

(Окончание. Начало на стр. 25)

Заявителю требуется получить экспликацию, поэтажный план, выписку из домовой книги и финансово-лицевого счета, разрешения Санэпиднадзора, Госпожнадзора, Архитектурно-планировочного управления, жилищной инспекции и межведомственной комиссии, а также заключение экспертов о том, что можно менять в данной квартире, и акт согласия соседей на проведение перепланировки.

Если перепланировка сделана, но не легализована, квартира утрачивает юридическую чистоту, что создает сложности при ее продаже. По данным начальника Мосжилинспекции Александра Стражникова, в 2004 году разрешение на перепланировку было выдано лишь для 149 из 14 тыс. квартир со свободной планировкой, сданных за тот же период, то есть всего 1%. Отметим, что владельцы квартир с так называемой свободной планировкой в обязательном порядке должны получать разрешение на проект свой квартиры. По мнению господина Стражникова, нежелание регистрировать перепланировку является следствием чрезмерной усложненности процедуры регистрации.

«Безусловно, упрощение получения разрешения на перепланировку квартиры облегчит жизнь законопослушным собственникам,— говорит директор департамента территориальных отделений ЗАО „Корпорация МИАН“ Елена Бармина.— Время, которое сейчас нужно тратить для походов по инстанциям, существенно сократится. Возможно, облегчение согласования повлияет на тех, кто проводит перепланировку без разрешения и рискует своей жизнью и жизнью соседей. Тогда и количество самовольных сносов стен уменьшится».

Опрошенные «„Ъ“-Домом» участники рынка полагают, что новая схема утверждения перепланировок существенно упростит жизнь владельцам жилья. Однако они высказывают сомнения относительно эффективности работы системы на практике. В частности, участники рынка сомневаются в том, что столичному правительству удастся найти квалифицированные кадры для работы по согласованию проектов.

СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВ

По данным главы Мосжилинспекции Александра Стражникова, легализует план своего жилья лишь 1% владельцев квартир со свободной планировкой

«Мосжилинспекции придется посадить в одно окно, через которое предполагается проводить процесс согласования, человека, обладающего техническими знаниями, знакомого с нормативами, СНиПами и ГОСТами,— заявили „„Ъ“-Дому“ в компании „БЕСТ-Недвижимость“.— Например, для того, чтобы сделать проем в несущей стене, необходимо сохранить минимум 70 см от края, а сам проем не должен превышать 90 см. Архитектор, делающий перепланировку, это знает и несет ответственность за свой проект. Но даже проекты профессиональных архитекторов мы утверждали в Мосгорэкспертизе. Как сейчас будет обстоять дело, сказать сложно».

Однако первые проблемы, связанные с введением нового порядка, касаются не кадровых и не технических вопросов. «Сейчас префектуры не принимают документы на согласование перепланировок, потому что они не знают, чем именно они будут заниматься»,— заявили «„Ъ“-Дому» в компании «БЕСТ-Недвижимость». Впрочем, организационные проблемы характерны для всех попыток внедрить систему одного окна в той или иной области. Пока ее внедрение происходит исключительно формально, а значит, воспользоваться облегченным вариантом оформления перепланировки москвичи смогут лишь через несколько месяцев.

АЛЛА ТОЛИНА

ЭКОФЛЭТ — ЭТО КВАРТИРА,

в которой хочется радоваться солнцу, ведь благодаря переменной этажности домов и панорамным окнам квартир не создается преград солнечному свету.

из которой открывается чудесный вид, ведь экофлэты проектировались специально для Куркино, района, славящегося красивыми пейзажами. Вы сможете наслаждаться видами на долину реки Сходни и ландшафтный парк.

в которой можно наслаждаться тишиной, ведь уровень шума в Куркино в несколько раз ниже,чем в других районах столицы.

в которой легко дышится, ведь вокруг растут белые канадские пихты, превращающие воздух в «кислородный коктейль».

которая доставит вам огромную радость, ведь свободная планировка квартиры — это возможность уютно спланировать жизнь.

ИЗ КОТОРОЙ НЕ ХОЧЕТСЯ УХОДИТЬ

ЭКОФЛЭТЫ В КУРКИНО

СПЕЦИАЛЬНЫЕ НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!

до $100 с м²

Офисы продаж: Гагаринский пер., д. 29 (м. «Смоленская»)
Куркинское ш., д. 46 (м. «Планерная»)

СОБОР ГРУППА КОМПАНИЙ

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ С ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ

730-10-10
WWW.SOBORSM.RU

АСН инвест
инвестор

Тел.: 783-36-06
www.acn-invest.ru

РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА ▪ ЗАЧЕТ ЖИЛЬЯ ▪ ВСЕ ОПЕРАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

ПОДМОСКОВЬЕ. Жилой район «КРАСНОГОРЬЕ»

М ТУШИНСКАЯ — Красногорский район, Павшинская пойма, мкр. 1, корпуса 10, 11, 12Б, 13, 18, 20, 21 — от 770 у. е.
Первоклассные панельные и кирпичные дома серий П-44Т, П-3М, ИП-46С, И-155, И-1723
РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА ДО 6 МЕСЯЦЕВ БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ДО 3 МЕСЯЦЕВ
САМЫЕ НИЗКИЕ ЦЕНЫ!

МОСКВА. Лучшие новостройки Северного округа!

М ПОЛЕЖАЕВСКАЯ (5 пешк.) — Дом бизнес-класса «Юбилейный» Хорошевское ш., кв. 42, к. 2, 3 (построены) — от 1870 у. е.
М ВОЙКОВСКАЯ — Ул. Лихоборские бугры, д. 3, 5 (заселение) Панельные дома серии П-44Т — от 1560 у. е.
М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ — Ул. Дыбенко, вл. 26, к. 1 (построен) Панельный дом серии П-3М — от 1480 у. е.
М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ — Ул. Петрозаводская, вл. 18 (построен) Монолитно-кирпичный дом — от 1400 у. е.
М АЭРОПОРТ (5 пешк.) — Ул. Викторенко, вл. 4, 6, 8 Монолитно-кирпичный жилой комплекс ВИКТОРИ-хаус — от 2100 у. е.
М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ (5 пешк.) — Ул. Фестивальная, вл. 47 Монолитно-кирпичный жилой комплекс PARK HOUSE — от 1650 у. е.

РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА ▪ ЗАЧЕТ ЖИЛЬЯ ▪ ВСЕ ОПЕРАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

МАТЕРИАЛЫ НА ТАКОМ ФОНЕ ПУБЛИКУЮТСЯ НА КОММЕРЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ИХ СОДЕРЖАНИЕ НЕСЕТ РЕКЛАМОДАТЕЛЬ