

В селе Кабардинка в рамках соглашения между администрацией Геленджика и ООО «Черноморская торгово-промышленная компания» реализуется инвестиционный проект по реконструкции бывшего детского оздоровительного лагеря «Знамя». Здесь планируют организовать пансионат на 270 номеров. По информации заместителя главы Геленджика Андрея Грачева, общий объем инвестиций составит порядка 1 млрд руб. Пансионат планируют ввести в эксплуатацию в следующем году.

Некогда самый крупный и престижный оздоровительный комплекс Анапы, основанный в 1974 году, — «Россиянка» — после реконструкции превратился в апарт-отель. Имя частного инвестора не раскрывается.

Начиная с 2020 года на услуги санаториев отмечается повышенный спрос, поэтому сохранение и увеличение текущего фонда санаторно-курортных объектов должно стать приоритетной задачей, говорит региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group (ex. Knight Frank Russia) Ольга Широкова.

«Часть санаториев получают новых собственников, которые планируют не только сохранять, но и развивать санаторную функцию объектов, в частности санатории сети "Azimut Здоровье", бывшие "РЖД-Здоровье" — объекты действующие, расположены в сильных санаторных локациях. Также есть примеры, когда новый собственник перезапускает недействующие санатории. Мы также видим в России примеры строительства новых санаториев. Они создаются на основе и российских традиций, и международного опыта, и глобальных трендов — это является основой для успешного возрождения отрасли», — отмечает эксперт.

При этом, по ее словам, в Сочи есть уникальные санатории, которые уже много лет ждут реконструкции, например санаторий им. Орджоникидзе.

Санаторий 1934 года постройки представляет собой целый дворец и является памятником архитектуры. После распада СССР здравница переходила «из рук в руки». В 2013 году один из собственников санатория им. Орджоникидзе — ООО «Черноморский курорт Плаза», принадлежавшее сингапурской компании «Грейт Чэмп Пте Лтд», — представил проект реконструкции уникального здания. Инвестиции оценили в 7,5 млрд руб., в итоге сумма оказалась неподъемной для компании, ремонт так и не начался. В 2016 году Арбитражный суд Краснодарского края по иску сочинского прокурора признал приватизацию санатория незаконной и вернул его в госсобственность. Сейчас санаторий им. Орджоникидзе числится на балансе санатория «Авангард» (филиал ФГБУ «Детский медицинский центр» Управления делами президента РФ).



ОТЕЛЬ «РОДИНА» В СОЧИ — ЗНАКОВЫЙ ОБЪЕКТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА СОВЕТСКОГО САНАТОРИЯ ПОД ОТЕЛЬ ПРЕМИУМ-КЛАССА

В июне 2021 года пресс-служба мэрии Сочи сообщила, что в санатории им. Орджоникидзе начинаются работы по реконструкции, в ходе которой будет сохранен архитектурный облик комплекса. После реконструкции в нем будут отдыхать и проходить лечение родители с детьми.

20 ЛЕТ ОКУПАЕМОСТИ По оценке застройщиков, редевелопмент в сфере курортной недвижимости имеет ряд неоспоримых преимуществ перед строительством, но существуют и риски.

В компании «Галс-Девелопмент», которая реализовала проект реновации пансионата «Камелия» в Сочи, рассказали, что в рамках работы над проектом рассматривались различные сценарии развития площадки. Однако в качестве наиболее привлекательного был выбран вариант реконструкции гостиницы со строительством дополнительных корпусов апартаментов. «Такой механизм остается актуальным, но все зависит от индивидуальных особенностей каждой площадки, таких как: расположение, состояние существующих строений, объем ограничений в рамках редевелопмента. Срок окупаемости гостиничного комплекса высокого класса составляет порядка 15–20 лет. В случае с "Камелией" дополнительные доходы от реализации комплекса апартаментов позволили

сократить срок окупаемости проекта», — отметили в компании.

В Сочи бывшие санатории и гостиницы, которые требуют внимания и реконструкции, расположены в живописных локациях и имеют свою историческую ценность, отмечает Юлия Галимова. «Экономика и окупаемость каждого проекта рассчитывается индивидуально. Даже жилые комплексы, расположенные в одной локации, обладают различными характеристиками, различной социальной нагрузкой — все эти факторы влияют на стоимость реализации проекта. Большая часть бюджета проекта приходится на покупку земли или покупку объекта под редевелопмент. Исходя из стоимости земли или объекта считается и финансовая эффективность проекта. Можно сказать, что проекты редевелопмента сложнее и более финансово затратные. Однако сроки окупаемости проектов редевелопмента меньше, в том числе благодаря своему выгодному месторасположению».

Что касается рисков для застройщиков при реализации проектов элитного редевелопмента, по словам госпожи Галимовой, они минимальны при грамотном подходе к работе с проектом: «Важный этап — обследование объекта перед покупкой, в том числе на предмет того, является ли это здание объектом культурного наследия. Мы в компании проводим все необходимые исследования объекта, изучаем его характеристики и корректируем будущий проект в соответствии с его особенностями».

ТРУДНОСТИ ПЕРЕСТРОЙКИ Помимо стандартных рисков, сопряженных с девелопментом, проекты с реконструкцией исторических зданий имеют дополнительные риски, связанные с проектированием и себестоимостью, рассказали в компании «Галс-Девелопмент».

«Редевелопмент всегда создает дополнительные вызовы для команды проекта и архитектора, историческое здание нужно не только восстановить, но и правильным образом вписать в современную застройку окружающих строений и благоустройства. При этом обновленное здание должно отвечать всем функциональным требованиям современных пятизвездочных гостиниц. Реконструкция также требует очень бережного отношения к существующим строениям, некоторые объекты приходится "собирать" буквально по кирпичикам, что зачастую может существенным образом увеличить себестоимость проекта», — отметили в «Галс-Девелопмент».

По мнению партнера архитектурного бюро Syntaxis Александра Старикова, довольно непростой, но выполнимой задачей при грамотном подходе является создание успешного коммерческого проекта на месте заброшенного санатория и бережное отношение к его истории.

«В таких случаях крайне важно не пытаться заниматься фальсификацией истории, создавая

новодел, который лишь копирует исторические приемы. Необходимо, чтобы зритель мог визуально отличить аутентичную часть архитектуры от новой, которая органично дополняет ансамбль, отдает дань уважения задумке авторов, но и привносит современные идеи, делает место более интересным для современного пользователя. В этом подходе, я считаю, и проявляется настоящее уважение к истории, месту, а сама работа не выглядит пошлой или вторичной. В Москве есть ряд успешных кейсов реконструкции знаковых исторических зданий, которые можно считать образцом такого подхода к редевелопменту: "Дом Наркомфина", здание музея "Гараж" и "ГЭС-2". Все это постройки, в которые не только удачно вписана новая функция, но одновременно сохранена и акцентирована историческая память места. Да, это не санатории, но принципы работы в данном случае являются универсальными», — делится мнением господин Стариков.

Основной риск таких проектов, по его словам, — это потенциально очень высокий бюджет их качественной реализации. Гораздо дешевле снести здание и вместо него построить такое же или вовсе добавить к новому объекту пару этажей сверху. Но это будет оскорблением памяти места, посетители сразу считывают такие ходы и моментально воспринимают проект как бутафорию, уверен архитектор.

«Высокая стоимость обусловлена дороговизной и сложностью проектных работ, где архитектор должен детально выявить, что является действительно ценным, а от чего можно отказаться. Огромное значение приобретает процесс комплексного исследования контекста и самого здания, который позволяет понять, как вселить новую жизнь в актив. Уровень комфорта, технологического оснащения и сервисов в индустрии гостеприимства со времен СССР тоже значительно вырос. Именно поэтому сегодня очень непросто вписать передовую инженерию в пространство, которое изначально не было предназначено для интеграции таких систем. Для этих целей применяются нестандартные решения, которые всегда дольше прорабатываются и выходят дороже с точки зрения как внедрения, так и эксплуатации», — объясняет Александр Стариков.

Плюсами работы с такими активами он называет эффект подлинности окружения. «Люди стремятся быть сопричастными к опыту предыдущих поколений. Старая кирпичная кладка, участки ржавого металла с облесшей краской, неровные потрескавшиеся деревянные фрагменты — когда все это становится зрительно и тактильно доступным, то вызывает чувство восторга, уважение у посетителей, доверие к пространству. Если эти факторы правильно включить в маркетинговую и PR-стратегию, то это всегда приносит дивиденды. Люди готовы платить за историю», — резюмирует эксперт. ■



ИНВЕСТОРЫ СОХРАНЯЮТ ИСТОРИЧЕСКИЕ ФАСАДЫ СОВЕТСКИХ ПАНСИОНАТОВ, ВЫПОЛНЯЯ ВНУТРИ СОВРЕМЕННЫЙ РЕМОНТ, ОТВЕЧАЮЩИЙ МЕЖДУНАРОДНЫМ ГОСТИНИЧНЫМ СТАНДАРТАМ