

Светлана Шульд

ИНВЕСТИЦИИ В ГОСТЕПРИИМСТВО

НОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ



проект

Инвестиции
в гостеприимство



Туризм по праву называют «курицей, несущей золотые яйца». Но для того, чтобы туризм в Украине из слабого цыпленка превратился в такую курицу, ему следовало бы создать соответствующие условия — прежде всего это касается развития гостиничного бизнеса.

Развитие гостиничного хозяйства в Днепропетровске на фоне жилищного и коммерческого строительства до последнего времени происходило достаточно вяло. Одна из основных причин этого, скорее всего, состоит в том, что для большинства отечественных инвесторов стоимость и сроки окупаемости гостиниц представляются не столь привлекательными в сравнении с жилыми и торговыми объектами, а мировые гостиничные сети пока не спешат рассматривать Днепропетровск как город, перспективный для экспансии. Вместе с тем, для развития Днепропетровска как центра деловой активности требуется соответствующее развитие гостиничного бизнеса. А для развития последнего, с одной стороны, необходим спрос на гостиничные услуги, но с другой, — отсутствие достаточного количества мест в гостиницах приемлемого уровня и по приемлемой цене — не последний фактор из тех, что препятствуют притоку иностранных (именно иностранных, а не «офшорных») инвестиций в экономику региона. Ведь такие инвестиции вряд ли возможны без визитов самих инвесторов или без постоянного присутствия здесь их представителей.

Нужен толчок, который позволил бы разомкнуть этот круг. Таким толчком для развития гостиничного бизнеса может послужить проведение в Украине финального этапа Чемпионата Европы по футболу 2012 года.

Мы только начинаем осваивать мировые стандарты сферы гостеприимства. В Днепропетровске к реализации заявлено сразу несколько проектов гостиниц высокого уровня. Городские власти декларируют содействие инвесторам в строительстве гостиничных комплексов. Возможно, если удастся реализовать заявленные проекты, эффект от инвестиций в гостеприимство будет ощутимым.

Многофункциональный комплекс с гостиницей

Расположение: площадь Н. Островского

Проект: ООО «ДОМУС», авторский коллектив: В. П. Товстик, Т. Н. Товстик, А. В. Товстик

Заказчик: ООО «Украинский отельный менеджмент»

Технико-экономические показатели:

Общая площадь запрашиваемого участка — 2,338 га
В том числе:

I этап освоения — участок пл. 0,467 га

II этап освоения — участок пл. 0,544 га

III этап освоения — участок пл. 1,380 га

I очередь — гостиница на 220 номеров, общая площадь 19 900 м²

II очередь — 34-этажное офисное здание, торговый центр, общественно-развлекательный комплекс, паркинги

III — торговый молл, общественно-развлекательный комплекс, паркинги



Вячеслав Товстик,

главный архитектор проекта, руководитель архитектурной мастерской «Домус ЛТД»:

— **Какая задача стояла перед вашим коллективом при разработке этого проекта?**

— Нашей задачей было размещение здания гостиницы на месте бывшего хлебозавода № 6, построенного еще в 1905 году и в данный момент выкупленного заказчиком. Необходимо было не просто разместить гостиницу, но также предусмотреть дальнейшие этапы развития прилегающей территории и, соответственно, увязать все в предлагаемом проекте. Объемно-планировочное решение предлагаемого комплекса принято на основании научной теории средового подхода в проектировании московского профессора В.Т. Шимко, опираясь на которую, мы нашли ответы на многие вопросы формирования крупного градостроительного комплекса на базе анализа композиционно-пространственных осей транспортных магистралей данного района города.

— **Какое развитие, на ваш взгляд, возможно на данной территории?**

— Часть территории, окружающей площадь, — это промышленная зона, которая наверняка в дальней-

шем будет выноситься за пределы города. Такие преобразования для города очень актуальны, и я думаю, что изменение промышленной функции на общественную уже не за горами. Тогда, может быть, упорядочится структура пешеходных и транспортных связей и станет возможным строительство новых общественных зданий, которые мы предлагаем в нашем проекте. На территории существующей улицы Вокзальной предлагается большой торговый центр, который создаст торговую пешеходную зону, — вдоль нее будет образована новая городская улица для движения транспорта, связывающая площади Островского и Привокзальную. На мой взгляд, это один из самых важных моментов в градостроительном плане. Для того, чтобы площадь была в будущем максимально комфортной, сейчас необходимо предусматривать и планировать оптимальное развитие всей системы: как зданий, так и путей перемещения пешеходов и транспорта.

Проанализировав планировочную структуру всех прилегающих кварталов, мы остались верны идеям, которые предлагались еще нашими предшественниками, — такими известными архитекторами, как Д. И. Щербаков и Е. Б. Яшунский, и в разработке своих предложений брали их за основу.

— **Для осуществления перечисленных преобразований необходимы инвестиции, которые должны быть экономически оправданы...**

— Хаос, который сейчас царит на площади Островского — беспорядочное движение маршруток и пешеходов, торговля на тротуарах и в подземных переходах, — не может продолжаться бесконечно, и инвесторы, вкладывающие средства в строительство в этом районе, должны понимать и учитывать необходимость устранения этого беспорядка. Ведь такие условия будут неблагоприятно влиять на возможности и сроки окупаемости гостиницы мирового уровня, которую планируется здесь построить. Чтобы оправдать инвестиции в мероприятия по благоустройству площади, в перспективе дальнейшей реализации проекта мы предлагаем построить здания офисного и торгово-развлекательного назначения.

— **Чем обусловлено предложенное вами архитектурное решение?**

— Компания-оператор, которая впоследствии будет управлять гостиницей, предоставила дизайн-концепцию, на основе которой было разработано объемно-планировочное решение здания гостиницы. Это было неременным условием еще перед разработкой градостроитель-



ного обоснования, так как у сетевого оператора существуют не только свои определенные принципы формирования системы обслуживания, но и жесткая концепция относительно внешнего вида зданий. Решение довольно простое и лаконичное, без излишеств. При этом неременным условием будет использование в отделке фасадов новейших технологий и материалов.

В поиске объемно-пространственного решения для торгового центра, который является завершающим в объеме всего комплекса, но не входит в состав нашей работы, меня вдохновила идея движения, в результате чего появилась динамичная эллипсовидная форма, ассоциирующаяся с формой космических аппаратов и играющая активную роль в выявлении пространственной связи двух площадей.

— **На какой стадии находится проект сейчас?**

— Согласовано градостроительное обоснование и разрабатывается эскизный проект первой очереди строительства.

Юрий Лукьянюк,
директор ООО «Украинский отельный менеджмент»:

— **В каком качестве ваша компания выступает в данном проекте?**

— В данном проекте наша компания выступает в роли девелопера. Мы решаем довольно широкий круг вопросов: поиск участка, наиболее подходящего для размещения отеля, организация и регулирование взаимоотношений всех участников проекта — заказчика, инвесторов, подрядчиков, оператора.

— **Данный проект осуществляет под конкретного оператора?**

— Да, конечно. Оператором будущего отеля Park Inn будет международная компания Rezidor Hotel Group, которая представляет такие известные бренды, как Radisson SAS, Country Inn, Regent, и Park Inn. Именно специалисты Rezidor Hotel Group определили площадь Островского как наиболее подходящее место для отеля уровня 3–4*.

— **Кто инвестирует проект?**

— Инвестором проекта выступает наша компания в сотрудничестве с другими украинскими компаниями. Сторона оператора выступает в проекте только как заказчик строительства отеля, которым впоследствии она будет управлять.

— **Каков объем инвестиций?**

— Ориентировочно — 40–50 миллионов долларов.

— **У вашей компании есть опыт управления подобными проектами?**

— Для нас это пилотный проект. Наша компания была специально создана для его реализации в Днепропетровске. В Украине вообще мало кто может похвастаться таким опытом, потому что отелей подобного уровня в Украине единицы, хотя низкий уровень насыщения и высокий спрос на гостиничные услуги уже не первый год привлекают иностранные компании, занимающиеся отельным бизнесом. Но, как правило, зарубежные инвесторы, столкнувшись с нашей бюрократией,

Мнение читателя

— **Какова ваша оценка темпов и качества застройки города?**

— Город обречен застраиваться и перестраиваться. Что касается качества и темпов...

С качеством не всегда порядок, не все гармонично. К примеру, комплекс на пр. К. Маркса, 1 — я не очень понимаю, как мог появиться такой «красавец» на центральном проспекте. Это мое субъективное мнение, но мне кажется, что архитектура зданий, строящихся на главном проспекте города, должна быть лучше.

— **А что касается темпов? Не секрет, что в настоящее время в строительной отрасли намечается некоторый застой. Связано ли это с чрезмерным «перегревом» рынка недвижимости? Как вы относитесь к различным прогнозам по поводу динамики цен на нем?**

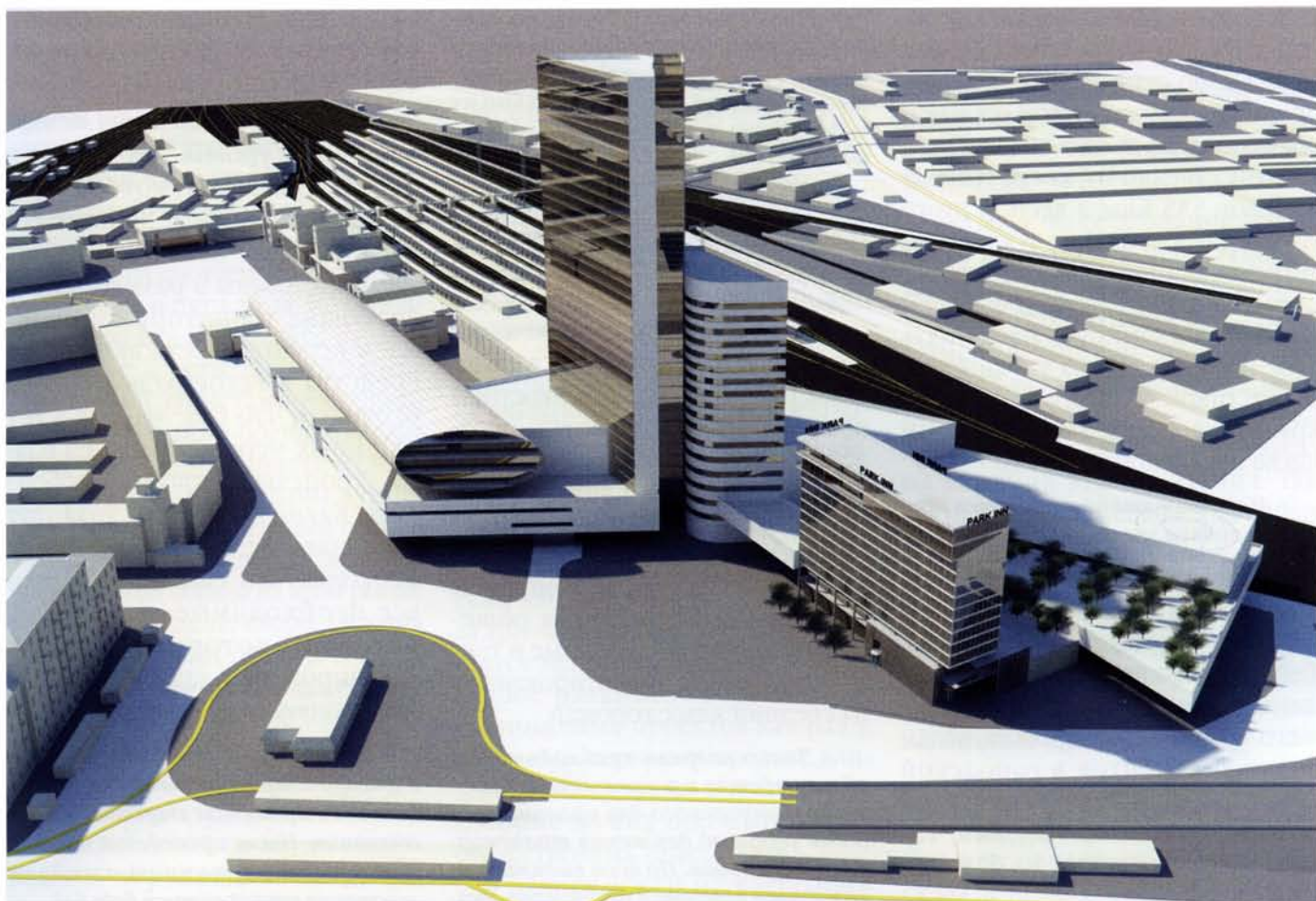
— Да, рынок немного замер. Но ничего страшного в этом нет. Многократный рост стоимости недвижимости, который произошел всего лишь за несколько лет, нужно психологически «переварить». Для этого и нужен такой вот тайм-аут. Думаю, что крупные строительные компании спокойно и без особого снижения темпов строительства переживут этот период. Пройдет немного времени, и недвижимость снова будет дорожать. Наверное, уже не такими темпами, но дешеветь она точно не будет.

— **На чем основана такая ваша уверенность?**

— Этому есть, как минимум, две объективные причины. Первая — острая нехватка жилья. Тут стоит уточнить, что, говоря о росте стоимости недвижимости, я имею в виду новостройки. Старый жилой фонд постепенно приходит в негодность. Через десять–пятнадцать лет подавляющее большинство хрущевок просто ничего не будут стоить, потому как придут в полную негодность. А ведь сегодня они составляют весьма значительную часть нынешнего жилого фонда. То же касается панельных девятиэтажек — вопрос только во времени. Так что спрос на жилье будет, и вряд ли наращивание объемов строительства будет за ним поспевать. Не говоря уже о повышении требований к жилью со стороны потребителя. Как следствие, постоянный дефицит.

Вторая причина — полное отсутствие альтернативных инструментов инвестирования. В нашей стране деньги потеряли функцию не только накопления, но и сохранения. Пока не начнется полноценное функционирование фондового рынка, свободные деньги будут продолжать «подогревать» рынок недвижимости.

— **Говоря о недвижимости, мы почему-то в первую очередь имеем в виду жилье. На ваш взгляд, может ли быть инвестиционно привлекателен такой вид недвижимости, как гостиницы?**



Мнение читателя

— Гостиничный бизнес гораздо сложнее, чем строительство жилья, офисов или торговых центров. Для него нужны более «длинные» деньги, на его эффективность влияет множество факторов, правильно оценить которые довольно сложно.

То, что качественных гостиниц у нас не хватает, — это факт. Это понимает каждый, кто хотя бы однажды сталкивался с необходимостью поселить гостей. То, что Днепрпетровск будет развиваться как крупный центр деловой активности, тоже не вызывает сомнений. К примеру, Донецк, на мой взгляд, никогда не станет таким центром, что бы они там не построили — неудачный город. Не возникла там значительная прослойка интеллигенции, культура не та.

Поэтому гостиницы Днепрпетровску нужны. Как мне кажется, из-за отсутствия соответствующего опыта отечественные инвесторы с опаской относятся к этому бизнесу. Возможно, ситуация изменится с приходом на наш рынок зарубежных операторов гостиничного бизнеса (если такой приход, конечно, состоится).

— Может быть, толчком к развитию этого направления станет Евро-2012?

— Нам любой повод подойдет и любой полезен. Нужно только суметь этим поводом воспользоваться.

Знаете, какая основная статья доходов Египта? Суэцкий канал. Украина вся целиком представляет собой канал, связы-

вающий Азию и Европу. Хотя правильнее сказать, она расположена на этом пути, но как связующее звено пока работает плохо. Наша страна расположена в уникальном месте, и мы просто обязаны быть богатыми. Нашим богатством должны быть не металлургия и даже не черноземы, а коммуникации и инфраструктура. Гостиницы — часть этой инфраструктуры.

Не стоит даже вести эти разговоры — берут нас в Европу или не берут. Мы давно в Европе. Надо только научиться этим пользоваться. Пока что в Днепрпетровск не едут, потому что нет (или практически нет) хороших гостиниц. Гостиниц нет, потому что не едут. С чего-то нужно начинать.

На мой взгляд, нужно сделать все для того, чтобы заинтересовать международные гостиничные сети в строительстве новых отелей в Украине, и в частности в Днепрпетровске, — повод для этого есть.

Что делать со старыми, еще советскими, гостиницами, не знаю. Наверное, проще всего их снести и построить на их месте что-нибудь современное. Возьмем, к примеру, гостиницу «Днепрпетровск» — не думаю, что ей может помочь какая-либо реконструкция, ее надо сносить. Вот снесли гостиницу «Центральная» — и правильно сделали. Когда-то мы имели несчастье поселить там гостей — я был шокирован предлагаемыми «удобствами». И это в гостинице в самом центре города. То, что отмирает, должно уступать место новому.



тической системой, часто идут на попятную. Несмотря на это, Rezidor Hotel Group стала одним из первопроходцев на украинском отельном рынке, открыв в 2005 году в Киеве четырехзвездочную гостиницу Radisson SAS Kiev, а весной этого года в Алуште на базе гостиницы «Крымская ривьера» был открыт отель Radisson Resort. В будущем компания планирует расширять свое присутствие на украинском рынке, открывая свои отели во всех крупных городах Украины, в том числе и в Днепрепетровске.

— На каком этапе находится процесс освоения участка?

— Нами выкуплены строения хлебозавода № 6, которые в дальнейшем будут демонтированы. Сейчас идет процесс всех необходимых согласований для дальнейшего продвижения проекта, подан пакет документов в городской совет для принятия решения по землепользованию. Надеюсь, что этот вопрос решится на ближайшей сессии.

— Проектом предусмотрены вторая и третья очереди строительства. Уже есть какие-то конкретные планы по функциональному назначению и наполнению будущих комплексов?

— Действительно, кроме строительства отеля, проект предусматривает вторую и третью очереди строительства. Предполагается, что это будут многофункциональные и офисные комплексы. На данном этапе рано говорить о конкретном их наполнении, но у нас есть определенное видение того, каким ему быть и на кого оно должно быть ориентировано. Помимо офисных помещений, которые предусмотрены в высотном здании, комплексы должны включать в себя общественные, оздоровительные и торговые функции, ориентированные на средний класс горожан.

— Давно назрела необходимость обустройства и реконструкции площади Островского для организации более удобного движения транспорта и пешеходов. По всей видимости, вам тоже придется принимать уча-

стие в мероприятиях, связанных с благоустройством и реконструкцией площади?

— Не может гостиница международного уровня находиться в окружении хаоса, который мы сегодня наблюдаем на площади Островского. Естественно, мы заинтересованы в развитии прилегающих территорий и понимаем необходимость вкладывать средства в такое развитие. Мы осознаем, что без участия в тех или иных мероприятиях по благоустройству площади не обойтись. Какие конкретно это будут мероприятия, я сказать не могу, поскольку мы еще не получили все необходимые техусловия, исходя из которых уже будут формироваться задачи по таким мероприятиям.

— В рамках подготовки к Евро-2012 в Днепрепетровске заявлено довольно много проектов строительства гостиниц. После проведения чемпионата наши гостиницы ожидают жесткая конкурентная борьба?



— Несомненно, Чемпионат Европы по футболу будет иметь существенное влияние на развитие украинской отельной индустрии, ведь, в соответствии с требованиями УЕФА, к 2012 году в нашей стране должно появиться 34 новых или реконструированных отеля. Восемнадцать из них должны соответствовать уровню четырех и пяти звезд. Но основная ценность Евро-2012 заключается не в четырехнедельном заполнении туристами гостиниц, а в раскручивании бренда «Украина» и повышении туристического потенциала нашей страны в будущем. Украинский отельный бизнес только вошел в стадию развития, и конкурентная борьба на этом рынке развернется еще не скоро. Сегодня Украина занимает одно из последних мест в Европе по количеству отелей. В нашей стране на тысячу жителей в среднем приходится два гостиничных номера, тогда как в европейских странах этот показатель составляет не менее четырнадцати-восемнадцати. Между тем, туристический поток в Украину увеличивается из года в год. Пока что в нашем отельном бизнесе так и не появились отечественные управляющие компании, которые могут составить достойную конкуренцию международным сетевым операторам. Подавляющее большинство отелей, работающих сегодня в нашей стране, по уровню обслуживания не могут соперничать с иностранными сетями, работающими как в высоком, так и в среднем ценовом сегменте. Главная беда гостиничного бизнеса в Украине — это несоответствие цены и качества предоставляемых услуг. Возможно, с открытием отелей зарубежных сетей отечественные гостиничные операторы задумаются о качестве сервиса, но пока отели с мировым именем если и ждет конкурентная борьба, то, скорее всего, с себе подобными брендами, которые постепенно будут приходить к нам из-за рубежа. Что касается Днепропетровска, то на сегодняшний день номерной фонд, соответствующий уровню 3–4*, составляет всего 66 номеров на весь город, и 70% этого

фонда приходится на гостиницу «Днепропетровск». У нас уровень спроса в разы превышает предложение. Я по собственному опыту знаю, как трудно разместить у нас в городе делегацию высокого ранга.

— Перспективные планы вашей компании, связанные со строительством многофункционального центра, — способ более быстрого возврата средств, вложенных в строительство гостиницы?

— Нет, в нашем случае это никак не связано со стремлением в кратчайшие сроки вернуть средства, вложенные в гостиницу. Хотя это и не совсем обычно с точки зрения сложившегося украинского менталитета, в соответствии с которым если вложения не возвращаются за три-четыре года, то бизнес считается неприбыльным. Наверное, слабое развитие качественных гостиничных проектов как раз и связано, в первую очередь, с длительными сроками окупаемости, которые до сих пор отпугивают отечественных инвесторов.

В зависимости от категории отеля и его потенциала сроки окупаемости могут достигать 10–12 лет, тогда как торговые и офисные площади гарантируют высокую прибыль и более быстрое возвращение инвестиций — иногда за 3–5 лет. По нашим подсчетам, срок окупаемости нашего проекта — ориентировочно 8–10 лет. Для сравнения, в Европе нормой для подобного проекта считается 17 лет.

— Какие планы относительно начала и окончания строительства?

— Непосредственно на строительство мы планируем затратить два года, а вот относительно начала строительства никто не может ничего прогнозировать... Любые прогнозы во всем, что касается разрешительной системы, — неуместны и бесполезны. Мы делаем все возможное, чтобы это продвигалось как можно быстрее, но есть факторы, на которые повлиять никоим образом невозможно.

Согласно инвестиционному проекту, здание гостиницы в 2011 году должно быть сдано в эксплуатацию, чтобы до начала чемпиона-

та войти в рабочий режим и принимать гостей.

— Что будет представлять собой отель? Предполагаются ли проектом какие-то необычные услуги или инфраструктура?

— Само по себе здание гостиницы в 16 этажей необычно для Днепропетровска, по крайней мере, на сегодняшний день. Всего номеров будет не меньше 220. Предполагается наличие пяти президентских номеров, которые будут расположены в пентхаусах на верхних этажах здания. Там же наверху разместится скайбар. Также запланированы спортзал, спа-салон, подземный паркинг, большое количество конференц-залов, переговорных комнат, баров и ресторанов с различной кухней, банкетных залов, террас для отдыха, зимних садов.

— Кто будет строить гостиницу?

— Для выбора генподрядчика будет проводиться тендер, могу сказать только, что выбирать мы будем из иностранных фирм.

— В Украине не хватает строителей?

— Ситуацию в нашем строительном бизнесе вполне благополучной назвать нельзя. В частности, дефицит квалифицированной рабочей силы сказывается на качестве строительства. Если для наших строительных компаний выполнить сооружение каркаса еще не представляет особенных трудностей, то о внутренних работах такого сказать нельзя. У заказчика есть определенные требования по качеству работ, которые украинские строители, увы, не в силах гарантировать.

По условиям заказчика, мы в обязательном порядке будем привлекать независимую компанию, которая будет выполнять функции контроля и надзора за процессом строительства непосредственно на строительной площадке. Эта компания будет выдвигать требования к строителям и в полной мере нести ответственность за качество строительства.