

Автор: Валерия МОЗГАНОВА

Растут в семье две сестры: обе не голубых кровей и не богаты, но одна дородна, во всех отношениях приятна, при должных финансовых вливаниях — так просто блеск, а другая на лицо кривовата, на ноги хромовата, и с характером весьма неласковым. И что? Обе, тем не менее, замужем и по-своему счастливы. «Не родись красивой, а родись счастливой» — это ведь не только о судьбе, это ещё о грамотном позиционировании, ко времени и по месту. В Ейском районе — одном из двух самых крупных в регионе Азовского моря — это понимают очень хорошо: в соперничестве с удачливыми черноморскими соседями здесь всё-таки научились если не выигрывать конкурентную борьбу, то, по крайней мере, получать своё.



ЕЙСК,

которому Сочи не конкурент

» ОТ ТРУДНОСТЕЙ ПОГОДЫ К ТРУДНОСТЯМ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Утверждение, будто бы Ейск лишь недавно получил статус курорта, — не более чем очередное историческое заблуждение. На самом деле ещё в 1911 году здесь нашли целебную воду, в которой содержание сероводорода в 5 раз превышало кисловодские показатели. Уже в 1914 году город получил курортное звание, а с 1921 года начали использоваться в лечебных целях местные лиманные грязи. Кстати, их наличием и объясняется необычный цвет Азовского моря в окрестностях Ейска — почти кофе с молоком.

Но как бы там ни было, и в прежней, советской, и в современной, президентской России Азовский регион

был и остаётся бедным родственником Черноморского. Наверняка не всем известно, что оба входят в состав одного и того же Краснодарского края, — настолько велик разрыв между приоритетными с точки зрения федеральных и местных властей, постоянно находящимися на слуху, ставящими перед собой высокие международные планки Сочи, Геленджиком, Анапой и Ейском или Темрюком, где, по словам **генерального директора управляющей компании Avant Group Андрея Канорского**, «отдыхает „простая“ региональная Россия». По утверждению главы Avant Group, на берегах Азовского моря пока не видят или практически не видят внешних инвесторов, а расхождения на тему: «Сколько из \$730

млн иностранных инвестиций, по самым скромным подсчётам вложенных в Краснодарский край за последние 3 года, получил Азовский регион?» вызывают горькую усмешку. Подобный вектор развития Краснодарского края, смещённый в сторону Чёрного моря, был определён не вчера и не позавчера. Нынешние власти просто не стали менять того, что задумывали, и осуществляли все предыдущие. На сегодняшний день есть целый ряд как субъективных, так и объективных причин, ставящих Азовский регион несколькими ступенями ниже Черноморского.

Первая из них — климат. Да, туристические справочники утверждают, что по числу солнечных часов в году Ейск в Краснодарском крае занимает

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Многофункциональный санаторно-курортный комплекс в посёлке Веселовка

Содержание проекта: в посёлке Веселовка, на озере Солёное планируется размещение санаторно-курортного комплекса европейского уровня, включающего в себя санаторий, грязелечебницу, гольф-клуб, яхт-клуб на земельном участке ориентировочной площадью 100–150 га. Инвестор — ООО «Фундамент-бизнес».

Целевая аудитория: данный комплекс рассчитан на людей со средневысоким и высоким уровнем доходов, возраст которых — 30–45 лет.

Сроки строительства и реализации: сроки не определены. Данный проект будет представлен на Международном форуме «Кубань-2008» (г. Сочи) для поиска инвесторов.

Шансы на успешность реализации: шансы оцениваются как низкие, ввиду начальной стадии разработки проекта, отсутствия определённых инвесторов.

II место, проигрывая только Анапе. Но всё равно купаться здесь можно от силы 2–2,5 месяца в году, и фактор сезонности спроса на курортную недвижимость играет куда большую роль, чем в Геленджике или Сочи. В начале сентября в Ейске закрываются практически все отели, санатории и базы отдыха (исключения редки и лишь подтверждают правило), а на Черноморском побережье отели в прошлом году и в октябре работали с нормальной загрузкой.

Вторая — транспортная доступность. Конечно, наиболее активно курортные центры формируются в районах, с которыми имеется железнодорожное или

году в Ейском районе действовало 43 учреждения отдыха, общая ёмкость койко-мест составляла 5640 шт. Однако, по данным компании MACON Realty Group, осуществлявшей мониторинг первичных и вторичных источников, фактическое число учреждений отдыха (без учёта индивидуальных средств размещения) составляет 73 ед., вот только класс их является крайне невысоким. «Анализируя качество номерного фонда, состав дополнительных услуг, можно сделать вывод, что 58% всех объектов Ейского района могут соответствовать уровню 1 „звезда“, 32% — уровню 2 „звезды“, 6% — уровню 3 „звезды“ и лишь 4% (всего 3 объек-

Курорты Азовского побережья на сегодняшний день не могут конкурировать с черноморскими, но при этом они и не должны вступать в эту конкуренцию

авиасообщение, но сейчас для туристов Азовского региона основным видом транспорта является автомобиль. Всё остальное налажено откровенно плохо — достаточно сказать, что с окончанием высокого сезона немедленно прекращается прямое авиасообщение Ейска с Москвой, а сам факт приобретения билета Москва – Ростов-на-Дону считается большой удачей.

Третья — состояние гостиниц и баз отдыха, а также частного сектора, ориентированного на сдачу жилья курортникам. Согласно официальной государственной статистике, в 2007

та) — уровню 4 „звезды“, — считают специалисты компании. О «5-звёздных» отелях речь вообще не идёт и вряд ли когда-нибудь пойдёт.

При этом, как отмечают в MACON Realty Group, инвестиционная активность во всех сегментах является достаточно низкой, число заявленных проектов нового строительства незначительное, а единственным проектом, способным повлиять на имидж и перспективы развития района, является строительство игровой зоны «Азов-сити». Что же касается частного сектора, то для понимания ситуации

довольно следующего: 75% от общего объёма предложения в жилом сегменте Ейского района приходится на «самый экономный экономкласс», и лишь 15% — на так называемый средний класс, который, по мнению избалованных зарубежным сервисом туристов, немногим отличается от «эконома». Расклад в сегментах торговой и развлекательной недвижимости, являющихся важной частью курортной инфраструктуры, примерно такой же.

Четвертая — низкий уровень профессионализма инвесторов и слабое понимание ими девелоперских задач

(если применительно к Ейскому району вообще имеет смысл говорить о масштабном профессиональном девелопменте). «Проехав сегодня по Ейску, можно увидеть множество построенных мини-гостиниц, но развитие сегмента идёт хаотично. Голое поле на берегу — и вдруг в нём стоит гостиничная коробочка! Как это происходит? Большая часть перебирающихся сюда людей — выходцы из богатых нефтегазовых регионов, видящих, сколько народа приезжает на отдых летом, и ав-



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

■ «Радуга Тамани» ■

Содержание проекта: комплекс разместится на берегу Таманского залива, между посёлками Юбилейный и Волна революции. Площадь участка – 40 га. Инвестор – СК «Основные технологии экспериментального строительства». «Радуга Тамани» задумана как комплекс для детского и семейного отдыха, рассчитанный на 1900 отдыхающих. В I очередь строительства включены развлекательная зона (аквапарк, детские кафе, рестораны, спортплощадки, пляж), гостиница и гостевые дома с номерным фондом от 4 до 32 номеров. Единоновременно они смогут вместить 300 отдыхающих. Категория мест размещения будет соответствовать уровню 2-3 «звезды».

Целевая аудитория: люди, стремящиеся к семейному пляжному отдыху; уровень доходов — низкий, средненизкий.

Сроки строительства и реализации: строительство будет вестись двумя этапами: I очередь строительства намечена на 2009-2010 гг., II очередь – на 2014-2016 гг. Реализация и выход на рынок проекта запланированы на 2010 год (завершение строительства I очереди).

Шансы на успешность реализации: шансы оцениваются как средние, что косвенно подтверждается наличием большого числа информационных поводов в СМИ, наличием инвестора, размещением подробной информации по проекту.

томатически делающих вывод, что буквально любое койко-место будет востребовано. Некоторые начинают свой „отельный“ бизнес с 2 комнат в собственном доме, некоторые — сразу с относительного большого проекта. Один такой проект (гостиница на 34 номера) владелец-сибиряк недавно продал за куда меньшие деньги, чем вложил в строительство. Но давайте смотреть правде в глаза — так же нередко получается и у солидных компаний с большими деньгами: сначала покупают участок и вкладываются в него, потом начинают думать, а что с этим со всем делать, — рассказывает **Артём Колесов, директор по развитию управляющей компании Avant Group.** — Порой инвесторы совершенно не учитывают статус места: построить „5-звёздный“ отель можно где угодно, вопрос, нужно ли. В Ейске есть весьма претенциозный проект — отель „Виста“, модный, современный, позиционировавшийся как 5 „звёзд“. Он появился лет 8 назад, и теперь

можно видеть, что с ним происходит с течением времени: как в нём однажды начали течь потолки, так их никто и не перекрашивает. Отель, конечно, загружается, но не так чтобы очень».

Итоговый вывод, сформулированный специалистами MACON RealtyGroup, выглядит следующим образом: «Курорты Азовского побережья на сегодняшний день не могут конкурировать с черноморскими, но при этом они и не должны вступать в эту конкуренцию. Перспективы их развития связаны в первую очередь с позиционированием зоны в эконом-сегменте. Устойчивый рост доходов российского населения обеспечивает каждый год приток новых туристов (из числа тех, кто ранее ещё не мог позволить себе летний отдых на побережье). Основная доля данного прироста — люди с невысоким достатком и небольшим бюджетом на отдых — выбирают именно недорогие курорты, какими являются Ейск, Темрюк, Приморско-Ахтарск. Эта тен-



Лучший интернет-ресурс
по недвижимости*

Вся недвижимость России и зарубежья

на orsn.rambler.ru



особняки · пентхаусы · аренда квартир · вторичка · новостройки · коммерческая недвижимость · элитные квартиры · таунхаусы · загородное жильё · зарубежная недвижимость · жилые комплексы · элитные новостройки · аренда офисов · региональная недвижимость · ипотека · аналитика · новости рынка · услуги · полезная информация · бесплатные консультации онлайн · крупнейшие агентства

Контактный телефон (495) 749-749-0

* По результатам конкурса "Профессиональное признание-2007". Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости.
ООО «Консалтинг-Ризит» 117926, г. Москва, 5-й Донской проезд, д.21Б, стр. 10, оф. 19. Размещение на интернет-ресурсах.

денция видна уже сейчас при анализе динамики увеличения туристического потока на Азовское побережье. Доходность курортного бизнеса в данном случае будет ниже, чем в других курортных зонах. Однако основной заработок будет обеспечиваться объёмом (а не нормой прибыли), что позволит сохранить показатели экономической эффективности на приемлемом уровне. Наиболее активная фаза развития курортов Азовского моря будет происходить, по нашим оценкам, в течение ближайших 3–5 лет».

» СТАНДАРТНО ИНТЕРЕСНОЕ НЕСТАНДАРТНОЕ

Понятно, что Ейский район — регион для инвестиционно-девелоперских компаний непростой, но небезнадёжный, из разряда «сложно, но можно».

Первое, что, по словам Андрея Канорского, всегда делают по всему Краснодарскому краю, — пытаются выжать максимум за счёт дополнительных услуг, в числе которых различные развлечения (в том числе и морские), приглашение с концертами звёзд кино и эстрады, организация дискотек,

клубов, сафари- и аквапарков и т.д. Спортивно-оздоровительный комплекс «Казачий берег», ночной клуб «Торнадо», танцпол которого расположен над морем, недавно открывшийся самый большой в регионе аквапарк «Немо», — мало ли в Ейском районе мест, предлагающих туристам потратиться. Отдельной строкой стоит продажа алкоголя, которая традиционно приносит отелям неплохую прибыль. Однако этот путь не самый прогрессивный.

Несколько интереснее второй — попытка продажи низкого сезона (для Азовского региона это май-июнь и сентябрь-октябрь). Естественно, речь в первую очередь идёт о спасительных для любого курортного отеля «корпоративах», которые обеспечивают компании, работающие в крупных соседних городах, таких, как Краснодар или Ростов-на-Дону. Правда, и здесь соперничество с черноморскими курортами



оказывается для Ейска почти непобедимым. Краснодарцы, несмотря на то что территориально живут ближе к Ейску, чем к Сочи, традиционно привыкли если и выезжать на несколько дней, то именно в Сочи, с его тёплой погодой и развитой инфраструктурой круглогодичного курорта. Что касается ростовчан, то их всё чаще принимает Лев Бердон. Нет, не теневой мультимиллионер: Лев Бердон, вообще-то, должен писаться «левберДон» — «левый берег Дона», ростовский Лас-Вегас, по определению Артёма Колесова, «нафаршированный

ГВАРДЕЙСКИЙ БИЗНЕСЦЕНТР

пер. Доломановский, 70 Д

- центр Ростова-на-Дону
- отличная транспортная доступность
- оригинальное архитектурное решение
- парковка на 170 м/мест
- профессиональная управляющая компания
- окончание строительства - IV квартал 2008 г.

ЗАО «Желдорipoteka»,
филиал в г. Ростов-на-Дону
ул. Семашко, д. 48А
+ 7 (863) 227 1945, + 7 (918) 555 8487
www.zdi.ru

Идеальное место
для современного
бизнеса

Продажа офисов
ГВАРДЕЙСКИЙ
БИЗНЕСЦЕНТР



можно вообще не принимать»).

Наконец, третий, самый трудный по исполнению, но самый многообещающий вариант, — создание отелей по принципу «не для всех». «Как ни странно это прозвучит, именно в том, что Азовский регион более глухой и менее привлекательный для широкого круга потребителей

(и инвесторов), мы видим перспективы его развития, связанные в первую очередь с появлением здесь отелей с нестандартной концепцией», — считает Андрей Канорский. И он знает, о чём говорит: в управлении Avant Group находится первый и на сегодняшний день единственный в России спортивный клуб-отель «Акватория лета». Как гласит рекламный буклет: «„Акваторию лета“ придумали люди, которым надоело быть прослойкой между песком и солнцем. Экстремал — это человек, всего лишь преодолевший стереотип „пляжного отдыха“». В отель принима-

ют гостей, которым уже исполнилось 14 лет, потому что распорядок дня здесь воистину недетский. Весь день уже включённые в стоимость проживания виндсёрфинг, кайтсёрфинг, вейкбординг, водные лыжи, пумпабайк, скалолазание (так уж получилось, что отель

инфраструктурными и гостиничными предприятиями разного класса и уровня, от VIP до мегаэконом. Причем, все они чётко разделены, и друг другу не мешают». От Ростова до Ейска всего 200 км пути, но осенью и зимой в городе нет зелени, дуют ветра более 35 м/сек. (для справки: при таком ветре сосулька растёт горизонтально), а иногда приходит лёд. Погода экстремальная, и надо сотворить экономическое чудо, чтобы заставить жителей Ростова-на-Дону, а уж тем более Краснодара приехать на «корпоратив» именно сюда (Москву и Санкт-Петербург в расчёт

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Многофункциональная курортная зона в посёлке Кучугуры

Содержание проекта: это самый масштабный проект в данной области, располагающийся в северо-западной части Темрюкского района. Для будущего строительства планируется использовать земли краевого фонда, не задействованные в сельхозпроизводстве. Общая площадь участка — 588 га. На территории намечено построить современные причалы для яхт, гостиницы, детские оздоровительные лагеря, аквапарк, многоэтажный бальнеологический центр. Проект выполнен в рамках краевой целевой программы «Развитие санаторно-курортного и туристического комплекса Краснодарского края на 2003–2010 годы». Общий объём капиталовложений составит около 16.000 млн руб. Инвестором является ЗАО Инвестиционная компания «Русский Азов».

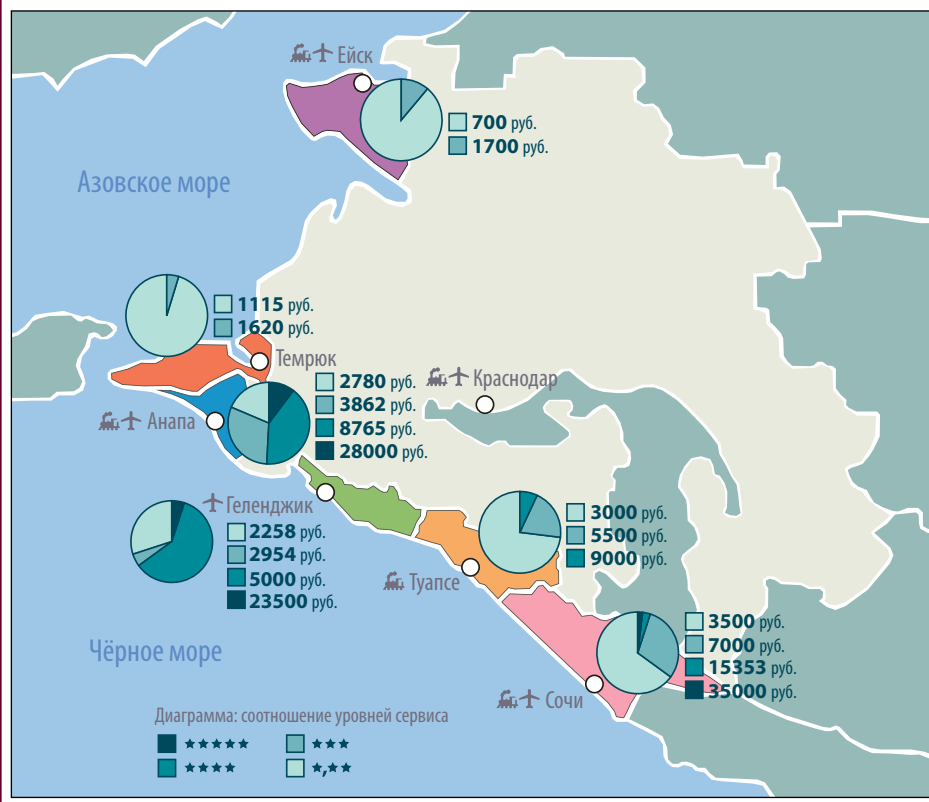
Целевая аудитория: широкий состав функциональных зон предполагает размытость целевой аудитории. Основной поток составят отдыхающие со средненизким и средним уровнем доходов. Одновременное количество посетителей может достигать до 10.000 человек. Цели посещения — как отдых, так и лечение.

Сроки строительства и реализации: проект был заявлен к реализации в 2007 году. Срок строительства запланирован на 2008–2016 гг. Будет вестись двумя этапами.

Шансы на успешность реализации: шансы оцениваются как низкие. Несмотря на заявления о начале I очереди строительства в 2008 году, в настоящее время проект так и не начал строиться, площадка не подготовлена.

Роль появления: в случае строительства подобного объекта курортная зона привлечёт к себе значительную часть отдыхающих Темрюкского района. Имидж Темрюкского района будет значительно улучшен, проект будет способствовать повышению узнаваемости у жителей России всего Темрюкского района как места проведения летнего отдыха. (Источник — данные департамента инвестиций и проектного сопровождения администрации Краснодарского края).

Средняя стоимость проживания в гостиницах Краснодарского края



Иногда стоит менять кремлевские звезды на морские

www.domdinastia.ru
(495) 926-30-30

коттеджный поселок
ДИНАСТИЯ



НЕДВИЖИМОСТЬ

В ГЕЛЕНДЖИКЕ



Seagate
ГРУППА КОМПАНИЙ



располагает самой высокой в регионе стенкой для скалолазания), батут и прочие развлечения, которые ещё недавно считались уделом избранных, а теперь активно шагнули в массы; научиться стоять на доске или грамотно прыгать на батуте можно всего за 3 дня, а совершенствоваться мастерство — бесконечно. Всю ночь party, дискотека, тематические вечеринки, на детей явно не рассчитанные. Концепция, основанная на нетрадиционном подходе вкупе с точным расчётом, оказалась удачной: в сезон 2007 года средняя загрузка «Акватории лета» составила 85%, что поставило его в один ряд с самыми востребованными отелями Сочи, Геленджика и т.д. Кстати, по словам Артёма Колесова, подсчитано, что люди, приезжающие на отдых без детей, тратят на 30% больше.

Другой «нестандартный» пример — отель «Эльдорадо», расположенный в Каменск-Шахтинске. По словам тех, кто успел там побывать, отель отнюдь не блещет по части сервиса, зато архитектура и дизайн весьма необычны. Собственник «Эльдорадо» увлекается изучением истории и культуры майя, и поэтому в бывшем затопленном водой каньоне создал настоящее индейское поселение — с горами, озером, в котором водятся рыбки, с указателем в виде кривого деревянного столба, на котором сидит гриф, с будто настоящим закопанным индейцем на пляже... Дети в восторге от атмосферы «Эльдорадо», их родители в ужасе от непонимания, есть ли в отеле горничные и не в соседнем ли McDonald's берётся ресторанная еда. Тем не менее, проект вполне жизнеспособен. Диаметрально противоположный случай — клубный отель VIP-уровня, стоящий, правда, не в Краснодарском крае, а в Ростовской области. Всё здесь стилизовано под русскую усадьбу, всё дорого и со вку-

сом, но всего 20 номеров, за которые просят около 10000 руб. в сутки.

Традиционно перед началом туристического сезона мэр Ейска с комиссией совершает обход города, чтобы выяснить, побелены ли дома, скошена ли трава и выдернуты ли сорняки, нет ли в курортной зоне растений-аллергенов, убран ли мусор на пляжах и т.д. В планах мест-

ной администрации — благоустройство береговой линии, строительство набережной, едва ли не аналогичной геленджикской, несколько крупных инвестиционно-строительных проектов. Может, через те самые 3–5 лет, которые в MACON Realty Group называют «наиболее активной фазой» развития курортов Азовского моря», позиция Ейска как курорта экономкласса будет соответствовать его ценовому, но никак не качественному уровню? ■

В статье использованы данные компании MACON Realty Group (г. Краснодар)

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

■ «Лукоморье» ■

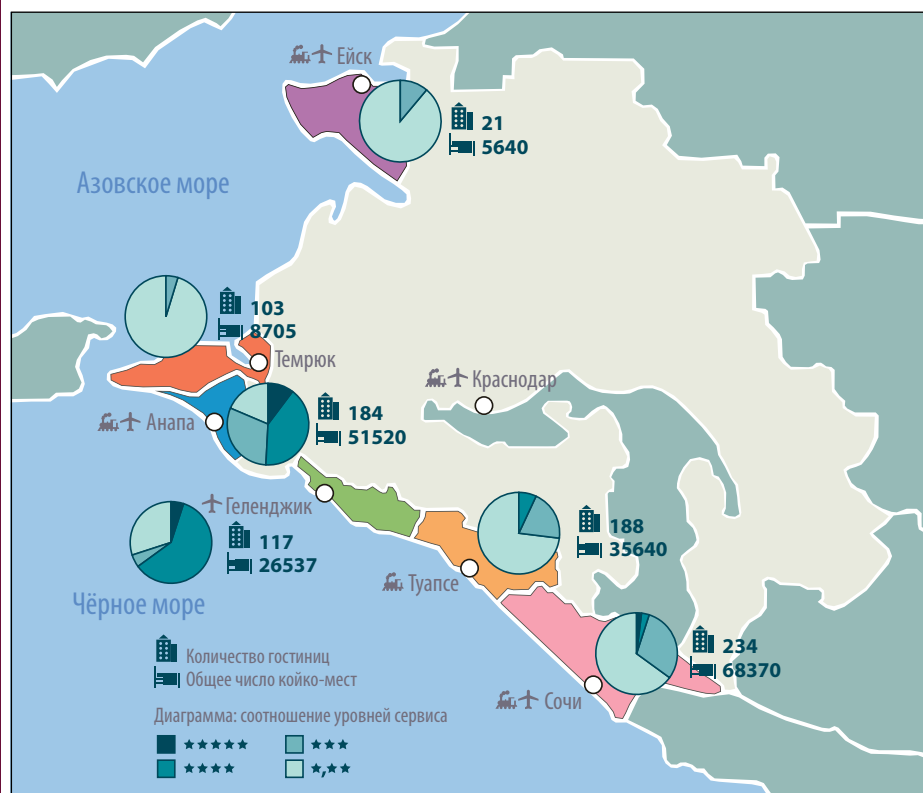
Содержание проекта: ООО «Лукоморье» планирует строительство курортно-туристического комплекса в станице Ахтанизовская. Его площадь составит 32 га. Основные функциональные зоны представлены следующими типами объектов: частные коттеджи, малоэтажные жилые дома, марина, гостиницы уровня 3 «звезды».

Целевая аудитория: данный комплекс рассчитан на людей со средним уровнем доходов, возраст которых — 25–35 лет.

Сроки строительства и реализации: сроки не определены. Данный проект будет представлен на Международном форуме «Кубань-2008» (г. Сочи) для поиска инвесторов.

Шансы на успешность реализации: шансы оцениваются как низкие, ввиду начальной стадии разработки проекта, отсутствия определённых инвесторов. (Источник — опрос представителей администрации Темрюкского района).

Объёмы номерного фонда гостиниц Краснодарского края



КУПИТЬ КВАРТИРУ!



Поселок таунхаусов «Береговой»,
г. Долгопрудный



Жилой район «Новокуркино»,
г. Химки

▼ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ ПОДМОСКОВЬЯ

г. Химки

Жилой район «Новокуркино»,
мкр. 7, к. 14, 15, 16, 17 (КОПЭ-М-ПАРУС). Квартыры с полной отделкой!
Нежилые помещения, к. 14, 15, 17, 18.

ГАРАЖИ: мкр. 6, к. 1, 2, 3 (РАССРОЧКА).

Жилой район «Юбилейный»,
мкр. 1а, к. 5 (КОПЭ-М-ПАРУС БАШНЯ). Квартыры с полной отделкой!
Нежилые помещения, к. 4, 5, 6 (КОПЭ-М-ПАРУС).

г. Долгопрудный

Микрорайон «Центральный»,
Нежилые помещения, к. 6 (индив. проект),
к. 31, 33 (КОПЭ-М-ПАРУС).

Поселок «Береговой». Таунхаусы.

NEW!

г. Дмитров

Поселок «Дмитровское Подворье». Таунхаусы.

Микрорайон ДЗФС, к. 44 (индив. проект).

ул. Внуковская, к. 1, 9, 10 (индив. проект).

ул. Космонавтов, вл. 1 (индив. проект). Нежилые помещения.

ул. Махалина, к. 4 (индив. проект).

**СПЕЦ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

г. Люберцы

Жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, квартал 7А, к. 45, 46, 47 (П-44Т), квартал 7, к. 31, 32 (П-3М),
квартал 8А, к. 23, 25 (П-44Т), к. 24 (П-44К), квартал 8, к. 1, 2 (П-3М).

NEW!

г. Мытищи

Жилой район «Ярославский»,
мкр. 15, Нежилые помещения, к. 1, 1А, 3, 3А, 4, 4А (П-3М).

▼ КВАРТИРЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ

КВАРТИРЫ *у Моря!*

- ▶ г. Новороссийск
(Черное море)
Район «Южный Берег»
Клубный поселок «Мысхако»
- ▶ г. Таганрог (Азовское море)
Жилой комплекс «Вишневы Сад»
- ▶ г. Ростов-на-Дону
- ▶ г. Нижний Новгород
- ▶ г. Ярославль
- ▶ г. Омск
- ▶ г. Калининград
- ▶ г. Пермь
- ▶ г. Обнинск



Клубный поселок «Мысхако»,
г. Новороссийск (Черное море)

ПИК ГРУППА КОМПАНИЙ
ГРУППА ПИК

500·00·20

ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19



ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ | РАССРОЧКА