



Американская компания THOR заявила о своем намерении построить пятизвездочный гостиничный комплекс Alpen Rose Ski&Spa Hotel и парк развлечений в Дмитровском районе Подмосковья. По словам президента компании **Олега Батраченко**, новые объекты планируется разместить в районе горнолыжного курорта "Сорочаны". Согласно проекту, новый отель площадью 17 тысяч кв. м задуман как альпийский дворец. В отеле предусмотрено свыше 100 номеров. Кроме того, в структуру комплекса войдут несколько вилл с VIP-сервисом.

Участок под застройку площадью 7 гектаров рядом с поселком Ильинское компания приобрела в собственность заранее. В настоящий момент бывший собственник и сумма сделки не разглашается.

Прилегающую к комплексу территорию планируется оформить как парк развлечений "Путешествие во времени" - здесь появятся несколько таверн, стилизованных кафе и исторических построек. В шаговой доступности от комплекса будет построен **торгово-развлекательный центр "Тироль"** площадью 12 тысяч квадратных метров. Площадь участка под застройку составит порядка 1,5 гектара. Сейчас идет окончательная проработка проекта единого комплекса, которая завершится к весне 2009 года. Строительство отеля и ТРК начнется в третьем квартале 2009 года.

Объем инвестиций в гостиничный проект составят около 50 миллионов долларов, в строительство ТРК - 35 миллионов долларов. Компания рассматривает возможность привлечения партнеров для реализации инвестпроекта, сообщает РИА Новости. Срок окупаемости проекта составит 5 лет. Однако специалисты рынка коммерческой недвижимости считают, что этот срок может растянуться. «Как правило, окупаемость объектов в сегменте гостиничного бизнеса происходит значительно дольше, чем в других сегментах. Учитывая, что гостиничный комплекс будет эксплуатироваться в рамках курортной зоны, которая на сегодняшний день еще не используется круглый год, то это пролонгирует срок окупаемости гостиничного комплекса», - отмечает генеральный директор "МИЭЛЬ – Коммерческая недвижимость" **Андрей Бушин**. С ним соглашается ведущий эксперт-аналитик гостиничного рынка недвижимости GVA Sawyer **Марина Харламова**: «Объем инвестиций для подобного проекта вполне приемлемый. Если предположить, что отель будет включать порядка 150 номеров, то сумма в 330 тыс. долл. на номер достаточна для строительства гостиничного комплекса уровня 5\* без особых излишков (например, привлечение именитых дизайнеров, архитекторов и др.). Что касается срока окупаемости, то 5 лет – это слишком маленький срок. За такой срок отель может окупиться только в случае наличия показателей деятельности гостиницы на уровне центральных московских гостиниц, т.е. среднегодовая загрузка на уровне 80% и средняя цена номера не меньше \$500. Более реальный срок окупаемости составит 6-7 лет».

Если данный проект окажется успешным, компания будет рассматривать другие проекты по инвестированию в гостиничную недвижимость.

Аналитики уверены, что, не смотря на то, что курорт "Сорочаны" пользуется популярностью у лыжников и сноубордистов в основном в зимнее время, пятизвездочный комплекс будет пользоваться популярностью у посетителей круглый год. «В настоящее время известно, что собственники курорта "Сорочаны" разработали проект развития данной территории, в рамках которого предусмотрена возможность эксплуатации курорта круглогодично. Такой подход позволит обеспечить увеличение коэффициента посещаемости курорта в течение года. Можно предположить, что развитие инфраструктуры территории и появление гостиничного комплекса, в

частности, обеспечат популярность курорту», - отмечает **Андрей Бушин**, добавляя, что открытым может остаться вопрос присвоения гостиничному комплексу категории пяти звезд, так как напротив горнолыжного курорта расположен небольшой коттеджный поселок, предназначенный для временного размещения отдыхающих.

Директор Департамента, Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood **Ольга Широкова** также считает, новому проекту будет гарантирован успех. «Как показывает анализ гостиничного рынка услуг Дмитровского направления, все гостиничные комплексы являются дополнением к инфраструктурным объектам. Как, например, гостиница в горнолыжном парке "Волен" (84 номера), гостиница в горнолыжном курорте "Сорочаны" (108 номеров) и т.д. Исходя из этого, для увеличения привлекательности нового гостиничного комплекса в глазах посетителей, представляется целесообразным создание развитой инфраструктуры на территории отеля, например, санаторно-курортной. Несмотря на активное развитие направления аналогов подобных объектов на севере Подмосковья нет. Предоставление услуг санаторно-курортной сферы обеспечит заполняемость отеля независимо от сезонной популярности "Сорочан"», - поясняет она.

**Марина Харламова** отмечает, что широкая известность горнолыжного курорта должна обеспечить большой поток посетителей новому отелю. «Популярность курорта будет определяться качеством нового объекта, уровнем сервиса и разнообразием элементов инфраструктуры. Хотя на текущий момент можно прогнозировать высокий спрос на объект по причине высочайшего дефицита современных высококлассных гостиничных комплексов загородного формата. Сейчас в Подмосковье функционируют не более 5 крупных гостиничных комплексов с высоким уровнем комфорта проживания и сервиса. В высокий сезон эти объекты имеют 100% уровень загрузки, а среднегодовой уровень загрузки не опускается ниже 70%, что свидетельствует о наличии дефицита предложения. Кроме того, в числе факторов, позитивно влияющих на формирование высокого спроса, можно отметить местоположение участка. Район «Сорочаны» имеет широкую известность среди Москвичей и жителей Подмосковья в силу скопления здесь сразу нескольких современных горнолыжных баз. Этот район уже сформировал себе имидж места, где можно хорошо отдохнуть. Появление в этом месте нового отеля уровня 5\* и развлекательного центра только еще больше повысит интерес людей к этому району. А поскольку местоположение является одним из ключевых факторов успешности проекта, то при строительстве объекта в соответствии с современными стандартами и требованиями, можно ожидать, что объект будет пользоваться высоким спросом», - считает она.

Анастасия Кременчук для [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

/ Источник: [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)