



ДЕКОРАЦИИ

ТЕКСТ:
ЕЛЕНА ВИНОГРАДОВА



ТУРИЗМ ПОДДЕРЖАТ РУБЛЕМ

За счет любителей отдыхать на просторах отечества государство рассчитывает к 2030 году удвоить количество внутренних турпоездок до 140 млн в год, добавив еще 238 000 новых гостиничных номеров к 1 млн существующих, — такие целевые ориентиры заложены в нацпроекте «Туризм и индустрия гостеприимства».

Как показало исследование Минэкономразвития, на первом месте в списке предпочтений туристов культурно-познавательные поездки — их любят 30% опрошенных, 21% хотят в отпуске проводить время на природе, 19% — на пляже. Forbes Real Estate выяснил, что именно готовы предложить девелоперы по каждому из этих направлений.

■ Как инвесторы осваивают Россию

На 2023–2030 годы в России заявлены инвестиционные проекты по созданию туристической инфраструктуры общей стоимостью 2,465 трлн рублей, подсчитала консалтинговая компания Commonwealth Partnership (CMWP). Среди них есть и многомиллиардные туристские кластеры или всесезонные курорты, и небольшие модульные гостиницы и глэмпинги, которые на первых порах хорошо решают задачи по привлечению путешественников в ранее не освоенные регионы.

За восемь месяцев 2023 года туристический поток в России вырос по сравнению с прошлым годом примерно на 40%, но распределяется он пока крайне неравномерно, отмечает партнер и руководитель департамента гостиничного бизнеса

и туризма CMWP **Марина Смирнова**. По статистике Росстата, 51% всех туристов в России приходится на шесть регионов: Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области, Крым и Краснодарский край. Еще в 17 регионах турпоток превышает 1 млн человек в год, в остальных он меньше, территория за Уралом почти не освоена. Впрочем, шесть лет назад в стране было всего десять таких регионов: внутренний турпоток явно растет. Так, по данным NF Group, Северо-Кавказский федеральный округ в прошлом году принял на 132% больше туристов, чем в 2018 году, Камчатский край — на 152%, республика Алтай — на 94%, Иркутская область — на 79%.

Большинство современных объектов гостеприимства расположены в больших городах или давно известных местах отдыха. Но сейчас интерес властей, инвесторов, местного

бизнеса и самих туристов открывает простор для строительства новых отелей и курортов по всей стране, говорит глава архитектурного бюро MAD Architects **Мария Николаева**.

Судя по анонсированным планам, из федерального бюджета на развитие внутреннего туризма с 2024 по 2030 год планируется потратить около 330 млрд рублей. Остальное — инициативы бизнеса разного уровня. Как долгосрочный и интересный вариант вложений сектор привлекает и девелоперов жилой недвижимости, и инвесторов, которые накопили капитал в производственной или инфраструктурной отрасли, объясняет директор департамента консалтинга и аналитики NF Group **Ольга Широкова**.

По данным CMCW, пять северокавказских регионов вошли в число самых популярных у инвесторов. По объему заявленных проектов лидирует Кабардино-Балкария: 51 млрд рублей, из которых 43 млрд рублей планируется вложить в создание всесезонного туристического кластера «Джилы-Су» в Приэльбрусье. На втором месте Бурятия с проектами по развитию территорий вокруг Байкала на 39,5 млрд рублей, совсем рядом — Адыгея с 39 млрд рублей, затем Башкортостан с 16 млрд рублей, Ингушетия с 8 млрд рублей и Дагестан с 5,7 млрд рублей. Активно осваиваются Камчатка и северные направления, напоминает **Ирина Орландини Авруцкая**, основатель международной консалтинговой компании Like4Like.

По ее словам, если несколько лет назад проекты, связанные с развитием внутреннего туризма, заказывали в основном региональные и муниципальные структуры, то сейчас инвестировать в курорты готовы крупные институты развития, такие как Агентство стратегических инициатив, «Туризм.РФ», «Кавказ.РФ» и «ДОМ.РФ», а также корпорации — «Норникель», «Газпром», «Фосагро», АФК «Система», и банки, например, Промсвязьбанк и «Сбер».

■ Дом на курорте

Интересно, что в Сочи прирост туристов по сравнению с прошлым годом за летний сезон составил всего 2,8%, достигнув показателя 7,4 млн человек. Чувствуется переизбыток запросов, с которыми город уже не справляется, считает руководитель архитектурной студии Chado **Евгений Задорожний**: проблемы с водоснабжением, канализацией, электроснабжением, в сезон — пробки на дорогах.

И налицо сильная конкуренция между объектами курортной недвижимости. Например, в Сочи уже 3000 сервисных апартаментов, которыми управляют гостиничные операторы, и строятся еще 10 500 апартаментов. При средней цене продажи лотов бизнес-класса 800 000 рублей за кв. м и среднегодовой ставке аренды 4500–7700 рублей в сутки прогнозируемая доходность может составлять от 5% годовых, считают в NF Group.

Сейчас инвесторы стали обращать внимание на Кавказ, активно развиваются Архыз, Домбай, отмечает Евгений Задорожний. В том же Архызе, по данным NF Group, число сервисных апартаментов пока исчисляется лишь сотнями, и при цене 350 000–400 000 рублей за кв. м их прогнозируемая доходность 8–11% годовых. «Все больше состоятельных людей предпочитают летом отдыхать именно в тихой горной местности. В теплое время года наши побережья переполнены, а людям с высоким достатком хочется большей камерности, приватности, поэтому с каждым годом этот тренд становится все очевиднее», — говорит Задорожний.

Почти **2,5** трлн рублей
приготовились вложить инвесторы
во внутренний туризм

■ На что посмотреть

Местные администрации вместе с институтами развития и крупными корпорациями активно заказывают разработку туристических схем или мастер-планов (*о мастер-планах см. стр. 32*). Несмотря на задачу в разы увеличить туристический поток, большинство преобразований в городе делаются не столько для туристов, а прежде всего для самого города, отмечает один из основателей архитектурного бюро Wowhaus **Олег Шапиро**. Его бюро сделало в 2022 году двадцатилетний мастер-план Тобольска по заказу «Сибура» во взаимодействии с администрацией города и правительством Тюменской области.

Сейчас в России много заказов и на проектирование музеев современного типа, добавляет он. В Тобольске, например, это музей химии по заказу структуры «Сибура», в Хабаровске — Новый Дальневосточный художественный музей на берегу Амура по заказу Газпромбанка, в Москве — музей искусства в ЖК «ЗИЛАРТ». «Это свидетельство окончательно сформировавшейся традиции: городам нужны музеи нового формата», — считает Шапиро.

Для музеев новая концепция — это еще и способ найти новые источники финансирования за счет роста турпотока. Например, Министерство культуры и туризма Московской области обратилось к Like4Like за разработкой концепции и финансовой модели ресторана при Серпуховском историко-художественном музее, добавляет Орландини Авруцкая: «Они выходят к арендатору с конкретным пониманием того, что хотели бы видеть на площадке. Исходя из текущего трафика в музее, инвестиции могут составить около 14 млн рублей и окупаемость — всего от 2–2,5 лет».

Набирают популярность такие направления познавательного туризма, как агро- и гастротуры, этнопутешествия, уверяют эксперты агрегатора путешествий «Свое за городом» Россельхозбанка. На этой платформе сейчас можно забронировать около 2000 программ по агротуризму от 400 поставщиков — вдвое больше, чем в 2022 году.

На лидирующие позиции выходит отдых в регионах, у которых раньше не было статуса туристических центров. Так, в ходе осеннего бронирования сразу за Московской областью (на нее пришлось 17% туров) шли Калмыкия (9%), Челябинская (8%), Свердловская (7%) и Владимирская (7%) области. Лидируют по популярности экскурсии-дегустации, на втором месте — туры в формате «день на ферме», на третьем — мастер-классы и прогулки на воздушном шаре в Подмосковье.

В ближайшие два года гастрономических курортов совершенно точно будет больше, соглашается Орландини Авруцкая. Это очевидный тренд в разработке новых проектов, наряду с интересом к природным объектам и экологически чистым курортам, а также к курортам, специализирующимся на укреплении здоровья и спа-процедурах.

На природе с удобствами

«Можно сказать, что сейчас в туристической индустрии происходит качественный скачок: потребитель требует более современный продукт, к которому он привык в международных путешествиях, и заказчик серьезнее подходит к его формированию», — отмечает Задорожный. Запросов на проектирование гостиниц и курортов за последние пару лет стало в два-три раза больше. Требуются и отели выходного дня для горожан, которые хотят провести уикенд вдали от суеты за относительно небольшие деньги, и компактные экопоселки, создаваемые специально под рантье и собственников мини-гостиниц, добавляет Николаева.

Экологичность — очевидный тренд. Все больше инвесторов понимают, что нужно строить из натуральных материалов, которые умеют красиво стареть. И наполнять проекты сервисами и развлечениями, связанными с природой. В числе успешных проектов экоотелей Орландины Авруцкая называет «сафари-отель» We Lodge, открывшийся в 2021 году под Санкт-Петербургом посреди хвойного леса, с рестораном лесной кухни на живом огне и спа-комплексом над Медным озером. Еще один коммерчески удачный пример — Zavidovo Spa village, работающий в Тверской области с 2020 года. Сейчас бронирование ведется на февраль, рассказал представитель комплекса.

Залог успеха (то есть стабильного потока гостей и заработка) при освоении таких уединенных мест, как горные озера, долины, солончаки, сопки, горячие источники, реки и т. д., — авторский подход к проектированию, считает Николаева. Это мнение разделяет один из основателей дизайнерского отеля Moon2 на Лунной поляне в Архызе, предприниматель **Андрей Гугуев**.

В 2015 году Андрей Гугуев и его партнеры получили предложение корпорации «Кавказ.РФ» возвести гостиничный комплекс в Архызе. Так появился проект, который отсылает к образу каменной крепости, древним мегалитическим постройкам, традициям северокавказской архитектуры. «Подобных проектов в России мало, хотя людей, так же мыслящих и поддерживающих наше видение, много», — удивляется эксперт. В планах на 2024–2025 годы — открытие двух шестиэтажных корпусов и спа-зоны с открытым бассейном, в разработке еще один проект на курорте Архыз, более камерный и еще более интересный по архитектуре, делится планами Гугуев.

На Урале и в Сибири, на Дальнем Востоке и на Севере множество уникальных природных уголков. Главная проблема отелей в труднодоступных местах в том, что из-за низкого качества сервиса или неподходящей концепции туристы, особенно те, кто привык к отдыху высокого уровня, не хотят туда возвращаться, отмечает Николаева. Крупные природные объекты стоит осваивать шаг за шагом, раскручивая спрос и подтягивая уровень инфраструктуры. Так, туристическому кластеру на Алтае вдоль берега реки Катунь понадобилось около 15 лет, чтобы пройти путь от создания небольших гостиниц до строительства комплексов международного уровня с авторской архитектурой, таких как горнолыжный курорт «Манжерок», напоминает она. «Сбер», занимающийся проектом с 2012 года, уже вложил в него несколько миллиардов рублей. Этим летом там закончено строительство первого на Алтае пятизвездочного отеля, самого большого

в Сибири: более 300 номеров, 12 конференц-залов, спа-зона с пятью бассейнами, общая площадь 56 000 кв. м. В конце года «Манжерок» готовится принимать туристов на 12 новых виллах, в планах — 67 км горнолыжных трасс, десятки километров байк-трасс и пеших маршрутов.

Путешествие в будущее

Есть четкий запрос и на развитие автомобильных туристических маршрутов, уверен основатель архитектурного бюро Basis **Иван Охупкин**. В России появляются хорошие трассы, если бы существовала возможность не просто доехать быстро, а еще и с комфортом останавливаться для отдыха, получить уникальный эмоциональный опыт в пути, карта путешествий для россиян заметно бы расширилась, уверен он.

Практически вдоль любой трассы можно создать десятки новых туристических объектов, продолжает Охупкин. Например, разработанный в Basis концептуальный проект для трассы Москва — Сочи предусматривает появление вдоль нее как минимум 14 новых точек притяжения для туристов. Это и видовой ресторан посреди цветущего поля, и колесо обозрения над затопленным Красносулинским каньоном в Ростовской области (через прозрачный пол кабинок можно было бы заглянуть в пропасть), и глэмпинги на ножках с панорамным остеклением, через которое хорошо видно пасущихся оленей в районе Быковских бурунов, или стильный ресторан в Ахтанизовском лимане с открытыми террасами, видом на растущие там лотосы и блюдами из рапанов. То же самое можно сделать и на других направлениях — туристические возможности страны огромны, уверен Охупкин.

На **40%** вырос туристический поток в России за восемь месяцев 2023 года по сравнению с 2022 годом





ЕВГЕНИЙ ЗАДОРЖНИЙ, руководитель архитектурной студии *Chado*

ДАЛЬШЕ ОТ ГОРОДОВ, БЛИЖЕ К СЕБЕ

Курорты в России пора пере придумать заново с учетом новых запросов путешественников из числа молодых и продвинутых.

Санатории и дома отдыха — «дворцы для народа» в стиле сталинского ампира или советского модернизма — были частью бренда СССР. Все — с брутальным характером: расписанные по минутам процедуры, диетические обеды в гигантских столовых, неспешные прогулки по дворцовым паркам. Получить путевку в такое место было все равно что вытянуть билет в атеистический рай. Даже несмотря на то, что часть из них — сочинские Rodina Grand Hotel and Spa, Swissotel Hotels & Resorts (бывший санаторий «Наука») или обновленный санаторий «Русь» — восстановлена и выглядит впечатляюще, отдых здесь все равно выходит с приставкой «ретро». Огромные советские здания

в большинстве своем не могут предложить то, на что сегодня основной запрос, — комфорт современного отеля.

Сейчас, по данным профессионалов гостиничного бизнеса, от курортов клиенты ждут уникальности, экологичности и неповторимости. Согласно выпущенному сетью Design Hotels вместе с аналитическим центром SOON Futures исследованию Further Forecast о ключевых трендах туристической отрасли в 2024 году, 63% людей готовы вкладывать больше денег в экстраординарные впечатления, 30% ищут отдых на лоне природы и вдали от цивилизации.

В России благодаря сложностям с логистикой и инфраструктурой таких локаций с нераскрытым потенциалом много: Байкал, Русский Север, Камчатка, Северный Кавказ. Инвесторы и девелоперы спешат восполнить дефицит. Например, мы сейчас работаем с запросом на отель, интегрированный в Ладжские шхеры.

■ Роль архитектуры

С появлением нового поколения платежеспособных путешественников меняется и вкус в архитектуре: на смену гранд-отелям приходят более лаконичные проекты, ставка делается на атмосферу, натуральные материалы и запоминающиеся образы. Отели от звездных архитекторов нередко сами по себе становятся главной целью поездки. Ведущих притцеровских лауреатов люди продвинутые знают не хуже, чем известных актеров и писателей. Один из ярчайших примеров курортной архитектуры — термы в швейцарском Вальсе, созданные Петером Цумтором в 1996 году. Это удивительная, немногословная и одновременно эффектная архитектура: погруженный в склон холма спа- и гостиничный комплекс облицован тонким кварцевым камнем, стены выглядят многослойными и напоминают срез скальной породы. Спа-центр и отель создали в Вальсе эффект Бильбао еще до Бильбао, заметно подняв экономику кантона. После него в Швейцарии появился еще один знаковый спа-комплекс Tschuggen Vergoase от Марио Ботта, чьи световые фонари-паруса стали символом современной Аросы, в которой он расположен.

■ Идентичность и аутентичность

По результатам уже упоминавшегося исследования Further Forecast, путешественники все больше ценят обращение к «мудрости предков» в архитектуре и дизайне, но не в чистом виде. Идет запрос на локальную идентичность, часто выраженную через использование местных материалов, остроумную отсылку к традициям, оформление интерьеров картинами, керамикой и текстилем от местных художников — отель становится проводником в культуру. Этот прием хорошо использует еще одна «притцеровская» студия — RCR Architect, чью работу неизменно отличают эмоциональность и тонкость подхода. Так, на курорте Almares Ocean Living & Golf в Алгарве минимализм сочетается с органичностью, а тонированный бетон безупречно вписывается в ландшафт, напоминая при этом традиционный средиземноморский песчаник.

В отеле на курорте Архыз мы использовали мощный монолит бетона в основании и легкое дерево в верхних этажах — комплекс встраивается в горный ландшафт, одновременно отсылая к традициям крепостей Северного Кавказа. Это всегда история о том, что в потенциале место само «знает», чем оно хочет быть, задача архитектора — раскрыть это желание.

