

«ОДНА ИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕЛЕЙ ПРОЕКТА — РАЗВИТИЕ В РОССИИ КОНКУРЕНТНОЙ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ»

В 2015 ГОДУ В ГАТЧИНСКОМ РАЙОНЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ШВЕДСКИЙ ИНВЕТОР CASRORX CAPITAL ПЛАНИРУЕТ ПРИСТУПИТЬ К СТРОИТЕЛЬСТВУ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КУРОРТНОГО КОМПЛЕКСА НА ТЕРРИТОРИИ БОЛЕЕ 600 ГА. БЮДЖЕТ ПРОЕКТА ОКОЛО \$3 МЛРД. О ТОМ, ПОЧЕМУ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ТАКОГО ПРОЕКТА ВЫБРАНА ИМЕННО ГАТЧИНА, КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ОЛЕГУ ПРИВАЛОВУ РАССКАЗАЛА НАТАЛЬЯ ОСЕТРОВА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ГАТЧИНСКАЯ ГОЛЬФ-ДЕРЕВНЯ».



ЕВГЕНИЙ ПАВЛОВ

BUSINESS GUIDE: Когда родился проект гольф-клуба?

НАТАЛЬЯ ОСЕТРОВА: Межведомственная комиссия по размещению производительных сил на территории Ленинградской области одобрила размещение инвестиционного проекта 4 марта 2013 года. С 2008 года проводилась непростая работа по выбору земельного участка. Заданные параметры к характеристикам земельного участка включали экологическую безопасность, доступность культурно-исторических объектов, удобную транспортную логистику относительно аэропорта Пулково (радиус удаленности от бизнес зоны Пулково 30–50 км), минимальная площадь земельного участка — от 500 га.

ВГ: Кто является владельцем ООО «Гатчинская гольф-деревня»?

Н. О.: Компания входит в состав холдинговой структуры, образованной шведской компанией CasrorX Capital, являющейся инвестором и собственником проекта

ВГ: Какова площадь территории, на которой будет реализовываться проект?

Н. О.: Общая площадь проекта 620 га, с перспективным увеличением до 800 га.

ВГ: Кто владеет землей?

Н. О.: Около 200 га принадлежат ООО «Гатчинская гольф-деревня» на правах собственности, 320 га на правах аренды, оставшаяся площадь перспективного развития принадлежит на правах собственности частным лицам.

ВГ: Каков объем инвестиций в проект?

Н. О.: Проект состоит из трех этапов развития, общий объем инвестиций в проект около \$3 млрд, включая объекты туристической отрасли. Инвестиции в первый этап развития составят более \$1 млрд.

ВГ: Расскажите подробнее о проекте, принципах работы над ним?

Н. О.: Одна из основных целей проекта — развитие российских региональных курортов, формирование устойчивого и конкурентного туристического кластера, перераспределение финансовых потоков выездного туризма и внедрение на рынок принципиально нового стандарта качества «жизнь на курорте».

В 2013 году международная группа разработчиков приступила к работе над концепцией проекта. Принимались во внимание исторические и культурные традиции русских людей, особенности национального

характера и семейных традиций и, конечно, успешный международный опыт развития курортных территорий в странах с аналогичными климатическими условиями.

С особым вниманием мы рассматривали перспективы развития региона, изучали социальные параметры. Проводились многочисленные встречи с администрацией и населением, постоянное взаимодействие позволило нам услышать и понять друг друга, оценить упущенные возможности и своевременно внести коррективы. Это была очень интересная и разносторонняя часть работы, очень эмоциональная.

Основной идеей градостроительной концепции утвержден единый парковый ансамбль с системой сообщающихся водоемов, в парки были интегрированы объекты туристической отрасли: спа-отель с водным комплексом для семейного отдыха на 400 мест, спортивный семейный клуб формата City Spa, гольф-клуб, система велосипедных маршрутов по всей территории курорта, бизнес-парк, торгово-развлекательный комплекс, декоративный агропарк, сельские гостевые дома, пешеходный бульвар и набережная с кафе и ресторанами, многочисленные детские площадки, места семейного отдыха, подростковые спортивные площадки, а также объекты социальной инфраструктуры, включая школу, детские сады, и, конечно, курортная недвижимость.

Нужно отметить особую работу над организацией безопасного движения на территории проекта. Транспортная, велосипедная, пешеходная логистика разработана по самым высоким международным стандартам, безопасность детей и маломобильных групп населения являлись основным приоритетом и особым требованием к разработчикам.

И, конечно, большое внимание уделялось социальным особенностям развития проекта. Доступная среда, создание около 1500 рабочих мест, в том числе рабочих мест для людей с ограниченными возможностями здоровья (мы очень много работаем в этом направлении совместно с фондом «Место под солнцем»), — это по-настоящему важно.

Концепция объединяет современные инженерные технологии, полную социальную и курортную инфраструктуру, сервис, стандарты высокого качества жизни, органическую архитектуру и уникальный природный потенциал территории.

ВГ: Все ли средства предоставляет шведский инвестор для реализации проекта или будут иные источники финансирования?

Н. О.: Предполагается использование собственных инвестиций и заемных средств — то есть стандартный сценарий для проектов комплексного развития

ВГ: За какой срок планируется окупить проект?

Н. О.: Сегодня наши финансовые модели адаптированы к пессимистическому сценарию в экономических прогнозах, мы стараемся и, как правило, очень осторожны. Несмотря на это, сроки окупаемости остаются привлекательными для наших инвесторов, Планируемый объем налоговых поступлений в региональный бюджет Ленинградской области при реализации первого этапа — около 3,5 млрд рублей.

ВГ: Почему была выбрана именно Гатчина? Ведь это направление пока не очень развито по сравнению, скажем, с Пушкином, Павловском, даже Сестрорецком...

Н. О.: Гатчина — выбор императорской семьи. Судьба России, ее история неразрывно связана с Гатчиной. Мы не сомневаемся, что былая слава и величие вернутся на эти территории. Федеральный проект «Императорское кольцо» придаст мощный дополнительный импульс к развитию Гатчинского района.

Работать на развитых и успешных территориях, наверное, легче, но менее интересно, сложности мотивируют нас на развитие, заставляют продумывать функции, детали, принимать нестандартные решения. Именно удаленность заставила нас хорошо подумать над основными принципами концепции.

По данным статистики, в результате выездного семейного туризма отток личных средств граждан Санкт-Петербурга, Москвы и Ленинградской области в аналогичные курортные зоны Финляндии и стран Балтии составляет около €8 млрд в год. Причина оттока средств в первую очередь связана с отсутствием комплексного развития региональных туристических кластеров.

Необходимо создать достойную конкуренцию, внедрить на рынок новый туристический продукт на территории Ленинградской области с возможностью постоянного проживания на современном курорте. Мы благодарны правительству Ленинградской области за поддержку проекта.

В октябре 2014 года мы обратились с просьбой к президенту РФ присвоить проекту статус туристическо-рекреационной особой экономической зоны сроком действия 49 лет.

ВГ: Попытки построить гольф-поля предпринимаются в регионе не первый раз — однако очень мало проектов доведено до конца. Некоторые эксперты полагают, что гольф вообще для наших широт не самый привлекательный сегмент из-за сезонности...

Н. О.: Мы разделяем это мнение, в наших климатических условиях только комплексный подход значительно снижает риски сезонности. Мы рассматриваем гольф как одну из многих составляющих в развитии курорта, сезонную часть, декоративную часть... Основные курортные функции будут сезонно перераспределяться между объектами туристической отрасли. Постоянные жители курорта восполнят потребительскую активность в период спада туристического сезона, комбинированный подход временного и постоянного проживания на территории курорта благотворно влияет на инвестиционную привлекательность и сроки окупаемости.

ВГ: Нет ли у вас опасений, что непростая геополитическая обстановка может повлиять на планы иностранных инвесторов при реализации этого проекта?

Н. О.: Многие из наших инвесторов более двадцати лет на рынке России, что их может испугать? Мир изменился, он многополярен, это для всех очевидно, но потребуются время осознать это, будут и сложные периоды, мы это понимаем.

Нам нужно много работать, патриотично и самозабвенно, заниматься своим делом, в этом и есть вклад в стабильность.

ВГ: В какой стадии сейчас находится проект? Когда планируется его завершить?

Н. О.: Срок реализации проекта — 7–10 лет, первые разрешения на строительство мы получаем в ноябре-декабре 2014 года, в феврале 2015 года приступаем к комплексной инженерной подготовке. Открытие курорта намечено на лето 2016 года.

ВГ: Есть ли у владельцев «Гатчинской гольф-деревни» другие проекты на территории Петербурга или России, связанные с девелопментом или иными секторами экономики?

Н. О.: Да, конечно. Это самые различные сектора экономики. ■