

# ЗЛАТЫЕ ГОРКИ

В МАРТЕ СУ-155 ОТКРЫЛА ДЛЯ ЛЫЖНИКОВ В ПАВШИНСКОЙ ПОЙМЕ У ВЪЕЗДА В КРАСНОГОРСК КРУГЛОГОДИЧНЫЙ ГОРНОЛЫЖНЫЙ КОМПЛЕКС «СНЕЖ.КОМ». САМО ПО СЕБЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРНОЛЫЖНОГО ЦЕНТРА МОЖЕТ ОКУПИТЬСЯ НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ЗА ДЕСЯТЬ ЛЕТ. ОДНАКО ИНТЕРЕС К ТАКИМ ПРОЕКТАМ РАСТЕТ. ДЕЛО НЕ ТОЛЬКО В ПОЛИТИКЕ — ЕСЛИ ПОДОЙТИ К ПРОЕКТУ С УМОМ, ФАКТ НАЛИЧИЯ ГОРКИ ДЛЯ КАТАНИЯ МОЖЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНО ПОВЫСИТЬ СТОИМОСТЬ ОКРЕСТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ЕКАТЕРИНА ДРАНКИНА

**КРУТОЙ МАРШРУТ** Вложения в строительство горнолыжных курортов никогда не возвращаются к инвесторам раньше, чем через десять лет. Этот факт неоспорим и в отношении качественно оборудованных небольших насыпных гор с длиной спуска до 1000 м, стоимостью в несколько миллионов долларов, и в отношении серьезных горнолыжных курортов. «Проекты строительства горнолыжных комплексов имеют более длительные сроки окупаемости, чем даже торгово-развлекательные центры, при сопоставимом уровне риска», — утверждает директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики агентства элитной недвижимости «Усадьба» Иван Шульков.

Этот факт, казалось бы, должен заставить инвесторов распрощаться с мечтой о катании на российских просторах навеки — в нашей стране не привыкли замораживать средства на столь долгие сроки. Тем не менее, сегодня российская горнолыжная индустрия развивается самыми высокими в Европе темпами. На звание «Российских Альп» претендуют Кавказ, Южный Урал и Алтай. Даже Красноярск и Хакасия, родина не самых высоких в мире гор, включились в это соревнование с проектами «Бобровый Лог» и «Гладенькая». Но в этом соревновании инвесторы бьются скорее за политические и социальные призы — то есть за признательность власти и повышение «уровня счастья» собственных работников.

Зато поблизости от Москвы и Санкт-Петербурга, где гор как таковых нет, строители горнолыжных центров руководствуются вполне отчетливой бизнес-логикой. Инвесторы этих горнолыжных курортов первыми в России начали развивать новый для страны тип строительства — resort dwelling, то есть жилье для отдыха.

**ТРИ ПОДМОСКОВНЫЕ ДОЛИНЫ** Первыми концепцию resort dwelling в нашей стране начали развивать подмосковные застройщики горнолыжных центров. Развитие горнолыжных центров вокруг столиц — это вообще российское ноу-хау.

По подсчетам специалистов, суммарные инвестиции в горнолыжные проекты вокруг столицы с высотой гор до 100 м до недавнего времени превышали вложения во всю горнолыжную инфраструктуру Кавказа. В отличие от больших проектов, здесь с самого начала присутствовала отчетливая бизнес-мотивация. Только один из инвесторов — парк «Волен», не имеет собственных объектов недвижимости.

Провести эксперимент и выяснить, каким образом строительство горки для катания влияет на стоимость окрестной недвижимости, здесь можно в чистом виде. Так, например, компания Олега Дерипаски «Конкор» построила за \$35 млн. парк «Яхрома» с гостиницей и ресторанами. Рядом «Конкор» возвел поселок «Петровские Дали»



В РЕЗУЛЬТАТЕ ПОБЕДЫ В ГВАТЕМАЛЕ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТОВ В СОЧИ РАСТЕТ НА ГЛАЗАХ

АЛЕКСЕЙ ТАРАХАНОВ

из 96 домов на участках по 10–15 соток. Два с половиной года назад компания начинала продавать эти дома по \$210 тыс., сейчас продает по \$650 тыс.

Компания «Итера» вложила \$34 млн в подмосковный курорт «Сорочаны», а позже на рынок вышел ее же одноименный поселок из 100 коттеджей, которые предлагались к продаже по \$300–400 тыс., а теперь продаются по цене \$500 тыс. Если сравнивать цены на недвижимость в поселках вблизи горнолыжных трасс и в удалении от них, можно заметить разницу. Коттеджи поселка «Домик в лесу», в 10 км к востоку от «Сорочан», такого же размера и качества, стоят вдвое дешевле — \$250 тыс. Компания про-

дает их по \$390–425 тыс. Таким же образом дорожает земля рядом с горнолыжными центрами — цены на участки в зависимости от расстояния до трасс расходятся в шесть раз, достигая максимальных значений вблизи курортов. «Близость к горнолыжной инфраструктуре повышает цену на недвижимость в полтора-два раза», — подтверждает Иван Шульков из агентства «Усадьба».

**КРАТКОСРОЧНЫЕ ПЛАНЫ** Через несколько лет в Подмосковье будет функционировать до полусотни горнолыжных спусков, которые уже вышли за пределы Дмитровского шоссе на запад и на юг.

Компания того же Дерипаски «Мособлжилстрой» готовит крупный строительный проект в микрорайоне Павшино, а компания СУ-155 открыла рядом с ним круглогодичный горнолыжный комплекс «Снеж.ком». Очевидно, что этот проект — самый дорогой в Подмосковье, но объемы инвестиций, а также имена инвесторов в компании не

раскрывают. Можно заметить, что строительством таких небольших горки занимаются именно девелоперские компании. Компания Marshall строит спуск на Оке, а «МТ-Девелопмент» — Freestyle Park за \$75 млн на Киевском шоссе. Компания «Ваш финансовый попечитель» в рамках проекта «Русская Швейцария» собиралась возводить горнолыжный курорт «Паново» стоимостью \$200 млн.

Конечно же, не может обойтись без своей горы и Рублевка. Акционеры WBD Давид Якобашвили и Гавриил Юшваев с Тимуром Клиновским строят около Рублевского шоссе горнолыжный курорт стоимостью \$50–70 млн с бизнес-центром, торговым комплексом, а \$30 млн инвестируют в строительство жилья. Еще один горнолыжный курорт может появиться в Балашихе. Здесь компания «Новая Площадь» планирует построить три горнолыжных склона плюс другие объекты развлекательной инфраструктуры: открытый каток, аттракционы, ресторан. Всего в проект намечено вложить \$6 млн.

**ВЛОЖЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРНОЛЫЖНЫХ КУРОРТОВ НИКОГДА НЕ ВОЗВРАЩАЮТСЯ ИНВЕСТОРАМ РАНЬШЕ, ЧЕМ ЧЕРЕЗ ДЕСЯТЬ ЛЕТ**



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

РЕКЛАМА

Профессиональное управление объектами коммерческой недвижимости

**ОВЕНТАЛ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ



Самое долгожданное событие в этом проекте - открытие первого в России 5D кинотеатра. Высокотехнологичные спецэффекты, используемые в кинотеатрах такого типа, дают возможность зрителям пережить каждый фильм изнутри, ощущая всё происходящее в картине: действия трёхмерно изображенных героев, ветер и дождь, изменение температуры и даже запахи. Практически весь 3-й этаж комплекса будет занимать семейная развлекательная зона.



**ПАДУМА**  
ПАРК РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ

Региональный торгово-развлекательный комплекс. Адрес: г. Тюмень, ул. Луговая, д. 16, 3 этажа, общая площадь 30000 кв.м. Аренда торговых площадей от 30 до 3000 кв.м под чистовую отделку.  
Тел. +7(926)395-9513, broker@owental.ru

www.owental.ru, info@owental.ru, Москва: +7(495)775-4955, СПб: +7(812)333-2337, Тюмень: +7(3452)593-875