

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ГОРКИ

ПАРКОВ РАЗВЛЕЧЕНИЙ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ МИРОВЫМ СТАНДАРТАМ, В РОССИИ ПОКА НЕТ. ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ ПАРКИ ОТДЫХА ОТЛИЧАЮТСЯ УЗКОЙ СПЕЦИАЛИЗАЦИЕЙ ИЛИ ЯВЛЯЮТСЯ ДОПОЛНЕНИЕМ К ТОРГОВЫМ ЦЕНТРАМ. ПРИ ЭТОМ ИНТЕРЕС К РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫМ ОБЪЕКТАМ, ГДЕ МОЖНО ОТДОХНУТЬ ВСЕЙ СЕМЬЕЙ, СФОРМИРОВАН И ДОСТАТОЧНО ВЫСОК. В ВЫИГРЫШЕ, ПО ОБЩЕМУ МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ОКАЖЕТСЯ ДЕВЕЛОПЕР, КОТОРЫЙ ПЕРВЫМ СУМЕЕТ ЗАНЯТЬ ПУСТУЮЩУЮ НИШУ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

ЕЛЕНА ДЕГТЯРЕВА

Нет ничего удивительного в том, что сами участники российского рынка недвижимости не могут четко сформулировать, что такое парк развлечений. Единого понятия не существует, поскольку явление это для российской градостроительной практики новое. Одни относят к паркам развлечений комплексы аттракционов с сопутствующими им ресторанами, кафе и тематическими магазинами — чаще всего с сувенирами. Другие полагают, что так следует называть тематические развлекательные комплексы. В этом случае составляющие развлекательного парка определяет концепция проекта. Акцент может быть сделан на спортивных сооружениях, детских развлечениях или семейном отдыхе. От того, какие составляющие выбраны, зависит и инфраструктура проекта.

Согласно международным стандартам, развлекательные парки — это комплексы площадью в десятки, а иногда и тысячи гектаров. В их состав входят тематические аттракционы, кинотеатры, игровые автоматы, тематические павильоны, семейные досуговые центры, гостиничные комплексы, спортивная зона и многое другое, что в совокупности представляет собой целый город развлечений и отдыха. Стоимость подобных проектов не один десяток миллионов долларов.

Наибольшее распространение масштабные парки развлечений получили в Соединенных Штатах и Западной Европе. Международную известность приобрели «Диснейленд» в США и во Франции, «Порт Аventura» в Испании, «Европа-Парк» в Германии, «Мини-Европа» в Бельгии, «Гардаленд» в Италии. Это только несколько самых популярных примеров — число же парков, которые работают и продолжают развиваться, огромно. При этом на Западе продолжают открываться новые парки развлечений. Спрос на них велик, и развитие данного сегмента рынка сдерживает только нехватка земельных участков.

Конкурентоспособных российских аналогов успешным международным примерам пока нет. Причина тому, по мнению экспертов, огромная разница в «возрасте» отечественного и зарубежных рынков недвижимости. Кроме того, как показывает практика, объекты развлечений начинают активно развиваться в период экономической стабильности и роста благосостояния населения. Так что теперь они, по-видимому, появятся и в России.

НЕ МЕСТО ОТДЫХУ Сектор развлечений в нашей стране переживает интенсивный рост. Появляются объекты нового формата, в том числе парки развлечений. Эти объекты еще не прошли проверку российским рынком, отмечает руководитель отдела консалтинга компании Praedium Елизавета Эстрина, в Подмосковье нет пока ни одного проекта, который представлял бы собой развлекательный парк в чистом виде. Более или менее заполненной можно назвать только нишу спортивно-развлекательных парков, действующих в Подмосковье. В частности, на Дмитровском шоссе расположены крупнейшие

БОЛЕЕ ИЛИ МЕНЕЕ ЗАПОЛНЕННОЙ МОЖНО НАЗВАТЬ ТОЛЬКО НИШУ СПОРТИВНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ПАРКОВ, КОТОРЫЕ НЕПЛОХО ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ПОДМОСКОВЬЕ



спортивно-развлекательные комплексы «Яхрома», «Сорочаны», «Волен». Их можно смело отнести и к числу семейных парков, поскольку организованы они таким образом, чтобы найти себе там занятие мог гость практически любого возраста.

Однако в России пока нет аналогов таким семейным развлекательным паркам, как «Диснейленд» или «Порт приключений», ориентированным преимущественно на детей. Развлечения для детей в Москве и Московской области можно найти только в торговых центрах, например «Стар Гэлакси», «Крэйзи парк», но они являются лишь дополнением к торговому центру, а не самостоятельными единицами, приносящими прибыль. Ближе всего к классическому мировому стандарту развлекательных парков оказались ЦПКиО имени Горького, «Диво-остров» в Санкт-Петербурге и калининградский парк «Юность» (там помимо традиционных аттракционов работает автогоро-

док, где детей обучают правилам дорожного движения, и другие познавательные павильоны, а также предусмотрены развлечения для взрослых).

Неудивительно, что пустующая ниша привлекает инвесторов, но большинство из них отказываются от реализации проекта еще на стадии предварительных исследований. Основная сложность в реализации развлекательных проектов — это то, что для них требуются большие участки земли, которая в Москве и ближайшем Подмосковье очень дорога. Поэтому парки, как правило, появляются довольно далеко от Москвы, где земля существенно дешевле. А девелоперам приходится решать проблему транспортной доступности, что тоже требует немалых средств.

На преодоление расстояния в 50 км и более от МКАД до объекта, учитывая загруженность трасс, уйдет не меньше часа. Поскольку развлекательные центры рассчитаны

на массового посетителя, транспортная доступность — одна из основных составляющих успеха. Инвесторы «Сафари-Парка», к примеру, планируют за свой счет пустить автобус от ближайшей железнодорожной станции до парка. И рассчитывают на высокую посещаемость — около 2 млн человек в год.

Большое число посетителей — одно из главных составляющих успеха развлекательного парка. В отличие от развлекательных зон в торговых центрах, где можно рассчитывать на гарантированную аудиторию — покупателей ТЦ, самостоятельным паркам приходится серьезно подходить к вопросу привлечения гостей.

СЕМЬ ЛЕТ ЖДУТ Проекты парков развлечений относят к рискованным инвестициям, поскольку этот бизнес в наибольшей степени подвержен рыночным колебаниям и изменениям в благосостоянии населения. Кроме

САМЫЕ-САМЫЕ Самый известный из российских неосуществленных проектов — «Парк чудес» Зураба Церетели. Центральной частью комплекса должны были стать детские аттракционы, значительная часть отводилась под познавательные павильоны. Помимо этого на территории парка было запланировано устройство теннисных кортов, бассейнов, конноспортивного комплекса,

зоопарка, гольф-поля, гостиничного комплекса с киноконцертным залом и ресторанами. Предполагалось запустить на территории парка монорельсовую и подвесную канатные дороги, автокары и электромотоциклы. Помешали грандиозным планам нерешенные проблемы с землей. Предполагалось, что развлекательный парк построят в Нижних Мневниках на территории более 300 га.

Начало строительства неоднократно откладывалось по причине отсутствия инвестора. Выделенная городом земля на протяжении многих лет не использовалась, что привлекло внимание Росприроднадзора и правоохранительных органов. В результате было принято решение пересмотреть проект и изъять участок, расположенный в природоохранной зоне. Против Зураба Церетели возбудили три уголовных дела:

по подозрению в уклонении от уплаты налогов, незаконном предпринимательстве и нарушении режима особо охраняемых природных территорий. Однако дорогая московская земля не пропадет: сейчас на конфискованном участке собираются открывать гольф-комплекс международного класса, а зимой использовать эту территорию для катания на лыжах. Проект разработала корейская компания Lotte Group.

Самый большой в мире парк развлечений **Ferrari Theme Park** строится в Арабских Эмиратах. В 30 минутах езды от

Абу-Даби на острове Яас разместятся 24 автоаттракциона, в числе которых «американские горки-близнецы», позво-

