



НОВЫЙ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОТКРОЕТСЯ В ОМСКЕ В 2009 ГОДУ



ПРЕИМУЩЕСТВО ПАРКА «ФРИСТАЙЛ» В ЕГО РАСПОЛОЖЕНИИ — ВСЕГО В ПОЛУТОРА КИЛОМЕТРАХ ОТ МОСКВЫ ПО КИЕВСКОМУ ШОССЕ

то, инвесторов ожидают большие затраты на этапах проектирования и строительства. Девелоперы, реализующие проекты развлекательных парков, отмечают, что их инвестиционная емкость ниже, чем проектов в других сегментах рынка. Практически в каждом развлекательном проекте есть дорогостоящие элементы, например техника для парков аттракционов. В проекте «Сафари-Парк», рассказывают его представители, больших затрат потребовало изменение рельефа местности.

Строить развлекательные парки менее доходно, чем торговые центры или жилье, и сроки окупаемости таких проектов почти вдвое больше. Эксперты рынка называют срок восемь-десять лет, но девелоперы более оптимистичны в оценке перспектив собственных проектов. Евгений Квасов, представитель «Сафари-Парк», рассказывает, что для них восемь лет — срок окупаемости по пессимистичному прогнозу, но на деле, скорее всего, ждать придется не более семи лет, а затем рентабельность проекта составит 12–16% годовых.

По предварительным расчетам, срок окупаемости торгового-развлекательного объекта «Торговый квартал» в Омске составит шесть-восемь лет, рассказывает Дмитрий Зотов, генеральный директор «Торгового квартала» — управляющей компании проекта.

Александр Тимофеев, генеральный директор компании «МТ-Девелопмент», рассказывает, что для их проекта «Фристайл парк» операторы подбирались таким образом, чтобы инвесторы могли вернуть вложенные средства не более чем за шесть-семь лет. А представители уже работающего парка «Яхрома» рассказали, что расходы на его создание предполагается окупить за семь лет. Сейчас «Яхроме» три года, и если дела будут идти так же, как сейчас, говорят руководители проекта, то это сделать удастся.

Что касается сроков окупаемости парков развлечений в регионах, то там они больше, нежели в Московской области, и составляют 10–13 лет, говорит Ирина Сергеева, председатель совета директоров «Парк-Девелопмент», застройщика и управляющей компании парка «Юность» в Калининграде. Сейчас компания занимается предпроектной подготовкой проекта «Парк 300 лет Омска» в городе Омске. «Что касается рентабельности, у нас есть пока только расчетная цифра, и она не очень высока — 12% годовых», — замечает Ирина Сергеева. Правда, речь идет о развлекательных парках в чистом виде, когда в проект не входят торговые площади.

ляющие соревноваться друг с другом в скорости езды по «петлям», картинг, ралли и поездки в кабриолете по дюнам на территории парка. В Ferrari Theme Park будут кинотеатр с 18 залами, бары и рестораны, а также музей Ferrari, посвященный истории легендарной марки. На острове построят гоночный трек, который будет использоваться при подготовке профессиональных гонщиков и для тест-драйвов Ferrari.

Дополнят развлечения парка бутики, роскошные отели, аквапарк, гольф-поля и поля для игры в поло. Шейхи не скупились и уже вложили \$6,8 млн в расширение ближайшего аэропорта Абу-Даби. Стоимость парка развлечений оценивается в \$40 млн.

Самый успешный парк развлечений Скандинавии **Astrid Lindgrens Varld** находится в Швеции. «Мир Астрид Линдг-

Строители парков считают, что для снижения срока окупаемости крайне важно учитывать климатические особенности России, создать возможность круглогодичной работы объектов. Например, горнолыжный курорт «Воллен» летом, чтобы привлечь посетителей, предлагает открытый бассейн, бани, рыбалку, катания на парaplанах и вертолетах и другие развлечения, в основном характерные для домов отдыха. Во «Фристайл парке» будут два основных сегмента развлечений — полноформатная всепогодная зона снежных развлечений и крытый аквапарк, которые имеют противоположные сезонные пики посещаемости.

«Мы понимаем, что строим парк развлечений в регионе, где 200 дней в году минусовая температура, поэтому в Парке 300 лет Омска запланировано много крытых павильонов», — рассказывает Ирина Сергеева. Аналогичным образом поступают девелоперы проекта «Торговый квартал»: каток, кинопарк, боулинг, детские аттракционы находятся под крышей, что также позволит ему действовать вне зависимости от сезона. Тем не менее инвестор собирается совместить развлечения с торговыми площадями, что сейчас у нас очень типично.

НЕОПЫТНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ Отпугивает потенциальных инвесторов парков развлечений и отсутствие у российских девелоперов практического опыта строительства развлекательных объектов. Поэтому застройщики все чаще следуют западным стандартам. Так, создатели «Сафари-Парка» рассчитывают достичь успеха, взяв за образец комплекс в немецком Ганновере, а «Торговый квартал» поручил разработку проекта американскому архитектурному бюро *Laguarda.Low*, на счету которого проекты 30 торгового-развлекательных центров по всему миру.

Компания «МТ-Девелопмент» полагается на собственный опыт создания и эксплуатации многофункциональных развлекательных комплексов под торговой маркой «Кинопарк». Именно накопленные опыт и знания в этой области явились для компании определяющими в выборе направления следующего объекта коммерческой недвижимости.

Инвесторы, готовые рискнуть и вложить средства в парки развлечений, могут рассчитывать на помощь властей. Как показывает практика, власти на местах обычно с радостью поддерживают такие проекты. Например, строительство «Паркленда», по словам губернатора Болрен» площадью 120 га ежегодно посещает около 500 тыс. гостей, что для страны с населением 9 млн человек рекордный показатель. В этом детском парке нет традиционных механических аттракционов. Скорее это театр под открытым небом, в котором живут герои книг знаменитой писательницы. Каждая из шести зон парка посвящена одной из книг. В лесу выстроены улицы — уменьшенные под детский

риса Громова, опекает правительство Московской области: руководителем рабочей группы назначен первый заместитель председателя правительства региона Игорь Пархоменко.

Омский парк создается по инициативе губернатора. По его же инициативе в черте города рядом с парком будет построена гостиница. Два этих объекта, надеется губернатор, станут центром притяжения туризма.

Правда, финансовой помощи на этапе строительства от властей ожидать не стоит — по словам Евгения Квасова, поддержка может быть оказана исключительно «моральной» или уже после завершения строительства могут быть применены налоговые льготы или помощь в получении грантов.

Правда, и «моральная» поддержка вещь вполне весомая, когда речь идет о выделении земли, согласовании проекта с местными властями или разрешениях на строительство.

Чиновники объясняют собственную заинтересованность в открытии новых парков тем, что крупные комплексы создают дополнительные рабочие места. Кроме того, и подмосковные власти рассчитывают, что создание подобных проектов положит начало формированию и развитию туризма в Московской области. «Появление подобного объекта социальной инфраструктуры и, кроме того, крупного налогоплательщика привлекательно для любого территориального образования», — отмечает Александр Тимофеев.

ГОТОВЫ РИСКНУТЬ Самый крупный из строящихся развлекательных проектов Подмосквы «Паркленд» появится в Раменском районе Московской области на территории более 5 тыс. га, принадлежащей компании «Белая дача». В него войдут детский развлекательный центр с аттракционами и тематическими павильонами, сафари-парк, горнолыжный спуск, два гольф-поля, автодром, на котором могут проводиться гонки класса «Формула-1», казино, четырех-пятизвездные отели, многофункциональная спортивная арена. Проектом предусмотрено создание искусственного озера для водного спорта, а для строительства планировалось привлечь мощности и опыт южноафриканской компании *Sun International Ltd*, построившей несколько аналогичных объектов в Южной Африке. Центральной частью «Паркленда» должно было стать казино, однако из-за изменений в законодательстве от него пришлось отказаться.



ВРЕСЕНАЯ ПОСЛДНИКОВ

Второй крупный проект — «Сафари-Парк» — появится рядом с поселком Подосинки Дмитровского района Московской области. Площадь участка составляет 750 га, из них 450 будет отведено собственно под сафари-парк. Его территорию поделят на пять зон, соответствующих пяти континентам земного шара. На оставшихся землях разместится развлекательная зона. Она включает в себя тематический парк аттракционов, ресторанный комплекс, гольф-клуб, биопарк, бассейн, футбольные поля, гостиничный комплекс и коттеджный поселок.

Введение первой очереди парка в эксплуатацию запланировано на лето 2008 года, сейчас ведется прокладка коммуникаций и обеспечение будущего парка развлечений электроэнергией. Инициатор проекта, как и в случае с «Парклендом», правительство Московской области. Но, похоже, инвесторов этот проект привлекает гораздо меньше, чем Громова.

Первоначально «Сафари-Парк» планировали открыть уже в этом году. Но инвесторы — китайские компании — долго медлили, а затем и вовсе отказались от проекта. Затем вложить в сафари-парк \$150 млн собирался Газпромбанк и тоже передумал. Сейчас «Сафари-Парк» снова ищет инвестора.

Собственный проект парка развлечений есть и у СУ-155. Компания строит горнолыжный комплекс в районе Павшинской поймы, рядом с ней же строящимся жилым кварталом. В состав развлекательного комплекса войдут крытая горнолыжная трасса, гостиница, рестораны и магазины.

Объект начнет действовать предположительно в конце этого года. По словам застройщика, в данном случае развлекательный центр строится скорее с целью повысить престижность района и увеличить спрос на жилую недвижимость, чем приносить прибыль самостоятельно. Тем не менее, по экспертным оценкам, проект должен окупиться за семь-девять лет.

Весной 2007 года началось строительство крытого развлекательного комплекса «Фристайл парк». Это проект компании «МТ-Девелопмент». Он довольно выгодно расположен — всего в 1,5 км от МКАД по Киевскому шоссе. Создатели парка собираются привлечь посетителей большим количеством разнообразных развлечений: там будут горнолыжная трасса, аквапарк, многозальный кинотеатр, рестораны и магазины, гостиница. Инвестиции в проект составят около \$150 млн, откроется парк в 2010 году. ■

РОССИЙСКИЕ ПАРКИ РАЗВЛЕЧЕНИЙ ОТЛИЧАЮТСЯ УЗКОЙ СПЕЦИАЛИЗАЦИЕЙ ИЛИ ЯВЛЯЮТСЯ ДОПОЛНЕНИЕМ К ТОРГОВЫМ ЦЕНТРАМ