

ПРИВЫЧКА РАЗВЛЕКАТЬСЯ

В ЛЕТНИЙ ПЕРИОД ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ГОРОЖАН ПЕРЕСЕЛЯЕТСЯ В ЛЕНОБЛАСТЬ НА ПОСТОЯННОЕ ПРОЖИВАНИЕ. ПРИ ЭТОМ В СВОЮ ЗАГОРОДНУЮ ЖИЗНЬ ВРЕМЕННЫЕ ПОСЕЛЕНЦЫ ДАЧНЫХ ПОСЕЛКОВ НЕСУТ И ПРИВЫЧКИ К ГОРОДСКОМУ КОМФОРТУ И РАЗВЛЕЧЕНИЯМ. АНАЛИТИКИ СЧИТАЮТ, ЧТО ИНФРАСТРУКТУРА РАЗВЛЕЧЕНИЙ ЛЕНОБЛАСТИ ИМЕЕТ ЕЩЕ ОЧЕНЬ БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ РАЗВИТИЯ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

На сегодняшний день на загородном рынке развлечений и гостеприимства в Ленинградской области можно выделить три основных формата объектов: горнолыжные курорты с дополнительной рекреационно-развлекательной инфраструктурой и инфраструктурой для проживания; лечебно-санаторные объекты (пансионаты); туристические базы (размещение в коттеджах), предполагающие краткосрочное/длительное проживание с дополнительными услугами и инфраструктурой. «К общему недостатку большинства существующих загородных проектов в Ленобласти можно отнести их сезонную направленность на предоставление большинства рекреационных услуг», — говорит директор департамента маркетинга NAI Besar в Санкт-Петербурге Роман Уревич.

Если рассматривать первый тип объектов, то в настоящее время в Ленинградской области действуют следующие современные и наиболее востребованные горнолыжные центры: «Охта-Парк» (поселок Сяргы), курорт «Игора» (54-й км Приозерского шоссе), «Северный склон» (поселок Токсово), курорт «Снежный», «Красное озеро», «Золотая долина» (поселок Коробицыно), «Пухтолова гора» (Зеленогорск).

Наиболее востребованным и наиболее развитым по количеству услуг и объектов инфраструктуры на сегодняшний день можно считать курортный комплекс «Игора», который является полноценным круглогодичным курортом.

По оценкам экспертов NAI Besar, срок окупаемости данных проектов в среднем составляет 8–11 лет. Первым к решению задачи круглогодичного использования приблизился курорт «Игора». Он спроектирован как первый в Ленинградской области круглогодичный курортный комплекс, который сочетает в себе несколько элементов инфраструктуры активного отдыха и развлечений. Основными потребителями услуг таких комплексов являются семьи с детьми, корпоративные клиенты, активная молодежь.

Сегодня наиболее актуальными дополнительными услугами (помимо традиционных услуг размещения и организации питания), которые могли бы обеспечить приток посетителей, являются: зимой — горнолыжные курорты (несколько склонов и подъемников), крытые и открытые катки, прокат ватрушек и прочего инвентаря; летом — гольф-клубы, теннисные корты, организация отдыха на воде (рыбалка, прокат водных лыж, скутеров, лодок и прочего), SPA-зоны, трассы для беговых лыж, роликовых коньков и велосипедов, маршруты для пешеходных прогулок, развлечения для детей (детские площадки, аквапарки, парки аттракционов), площадки для спортивных игр (футбол, баскетбол, волейбол), прокат лодок, площадки



АЛЕКСАНДР ЧИЖЕНКО

НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ РАЗВЛЕЧЕНИЙ И ГОСТЕПРИИМСТВА В ЛЕНОБЛАСТИ МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ ТРИ ОСНОВНЫХ ФОРМАТА ОБЪЕКТОВ: ГОРНОЛЫЖНЫЕ КУРОРТЫ, ЛЕЧЕБНО-САНАТОРНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ТУРБАЗЫ

для пейнтбола, организация конных прогулок и обучение верховой езде.

«Проанализировав существующее предложение, можно сделать вывод: чем более разнообразны предложения по организации досуга, тем больше спрос на аренду средств размещения в таких комплексах», — говорит господин Уревич.

СЕЗОННОСТЬ КАК ОГРАНИЧИВАЮЩИЙ ФАКТОР До кризиса ситуация с развитием развлекательной инфраструктуры в Ленинградской области была в целом позитивной, развивалось много проектов. Однако после кризиса многие из них были заморожены. Сегодня этот сегмент показывает довольно неустойчивую доходность в силу ограничения возможности использования из-за сезонности.

Наиболее успешными проектами в этом сегменте являются, пожалуй, горнолыжные курорты. Среди самых популярных — «Золотая долина», «Снежный», «Красное озеро», «Игора», «Пухтолова гора», «Орлиная гора», «Северный склон», «Охта-парк», «Туутари-парк».

Основными посетителями горнолыжных курортов Ленинградской области является молодежь, люди среднего возраста, а также семьи с детьми, проживающие в Петербурге и пригородах. Подобные объекты не ориентированы на жителей других регионов России и иностранных туристов. Многие жители Петербурга пользуются услугами горнолыжных курортов Ленобласти без проживания, так как курорты располагаются в зоне комфортной транспортной доступности.

Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга компании GVA Sawyer, говорит: «Среди наиболее заметных и успешных проектов в области можно выделить туристическую этнодеревню Верхние Мандроги в Подпорожском районе. Здесь отдыхающим предлагают массу услуг и развлечений (ресторан, баня, музей водки, различные мастер-классы, охота, рыбалка, конюшни). Изюминка Верхних Мандрог — это ремесленники (мастера), активно развивающие народные промыслы. Также стоит отметить коттеджный комплекс «Вержица» под Тихвином. Посетителям предлагается размещение в бревенчатых домах, к их услугам ресторан, баня, пляж и множество экоразвлечений (охота, рыбалка, сбор ягод и грибов). Помимо перечисленных комплексов в области функционирует небольшой аквапарк в Тихвине (две горки, бани, бассейн), несколько современных кинотеатров (Выборг, Тихвин, Всеволожск, Кириши). Но в целом развлекательная отрасль в Ленинградской области развита очень слабо, в большинстве городов она и вовсе отсутствует. При этом услуги ее очень востребованы, жители области вынуждены ездить в Санкт-Петербург, либо изобретать варианты досуга своими силами».

Ирина Романова, директор загородного представительства АН «Итака», пессимистична: «Туристическо-развлекательных комплексов такого масштаба, как «Мандроги», где можно отдохнуть и летом, и зимой, в Ленинградской области больше нет. Все остальное по большому счету — возможность разместиться за городом в

более или менее комфортных условиях. Развлечения, как правило, дело рук самих отдыхающих. Максимум, что подобные базы предоставляют в летний период, — облагороженный выход к водоему. Такой отдых могут себе позволить люди с невысоким доходом, да и затраты организаторов не выходят за рамки разумного».

ЗАМКИ НА ПЕСКЕ Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает: «Проекты создания в Ленобласти различных рекреационных центров (аквапарков, туристических баз и т.д.) регулярно возникают, но более 90 процентов из них так пока и не реализованы. Для нашей экономики, которая из одного кризиса плавно перетекает в другой, такие (пока инновационные) проекты не до конца понятны и прогнозируемы для инвесторов. Каждому инвестору приходится на свой страх и риск просчитывать экономику проекта, полагаясь на собственную интуицию. Поэтому реализовать успешные проекты удается немногим».

Эксперты говорят, что ориентировочная стоимость строительства объекта развлекательной направленности составляет \$800–1300 за квадратный метр в зависимости от технической сложности.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», считает, что главная проблема рынка развлечений в Ленобласти кроется в слабом развитии транспортной инфраструктуры, в частности, дорог в области. По этой причине многие жители Санкт-Петербурга и Ленобласти выбирают для отдыха Финляндию. → 22