

РАВНОМЕРНЫЕ ГОРКИ

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ВОКРУГ ПЕТЕРБУРГА ГОРНО-ЛЫЖНЫЕ КУОРТЫ ПОЛНОСТЬЮ УДОВЛЕТВОРЯЮТ СПРОС НА ЭТОТ ВИД ЗИМНИХ РАЗВЛЕЧЕНИЙ. БОЛЬШИНСТВО КУОРТОВ РАСПОЛОЖЕНО К СЕВЕРУ ОТ ПЕТЕРБУРГА, ЛИШЬ ОДИН — НА ЮГЕ. ОДНАКО ПРОШЛЫЙ ГОД ПОКАЗАЛ, ЧТО ОТКРЫТИЕ ЗСД СДЕЛАЛО КУОРТЫ РАВНОМЕРНО ВОСТРЕБОВАННЫМИ У ЖИТЕЛЕЙ ВСЕХ РАЙОНОВ ГОРОДА.

СВЯТОСЛАВ БЕЛЯНСКИЙ

Сегодня на территории Ленобласти насчитывается девять действующих горнолыжных центров. «Самая большая концентрация горнолыжных центров разного уровня — к северу от города,— говорит заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Евгения Тучкова.— В то время как к югу находится всего один парк. Тем не менее нельзя утверждать, что какие-то направления не охвачены. С открытием ЗСД к зоне охвата проектов на севере полностью подключен весь город».

Самые северные, расположенные у поселка Коробицыно,— «Золотая долина», «Снежный» и «Красное озеро», эти курорты корнями уходят в советские времена. Сегодня они неплохо оборудованы и могут принимать лыжников с любым уровнем подготовки — как профессионалов, так и детей, для которых оборудованы соответствующие склоны. Здесь есть гостиницы, кафе, рестораны и коттеджи. Можно нанять инструктора и взять напрокат снаряжение.

На приозерском направлении, приблизительно в семидесяти километрах от Петербурга, в середине нулевых был построен горнолыжный центр «Игора». Перепад высот здесь чуть меньше, чем у коробицынских курортов,— примерно 100 м. В Курортном районе, рядом с Зеленогорском, находится еще один современный курорт — «Пухтолова гора». Здесь тоже есть современное оборудование — подъемники, снеговые пушки. Свои услуги предлагают инструкторы и прокат оборудования. Отдохнуть можно в коттеджах и кафе.

«Северный склон» в Токсово, как в Зеленогорске,— с небольшим перепадом высот (около 60 м), но с современными подъемниками, возможностью искусственного снегообразования, коттеджами, кафе, прокатом и инструкторами. Еще один курорт — «Охта-парк» — расположен совсем близко от города, рядом с поселком Сяргы. Он насчитывает несколько современных подъемников, обладает хорошо развитой инфраструктурой. Невысокий (60 м), но близость от города делает его едва ли не самым популярным горнолыжным курортом. На единственный горнолыжный курорт к югу от города — «Туутари-парк» — можно попасть по Киевскому шоссе. Как и в центрах в Коробицыно, здесь можно проводить международные соревнования, несмотря на не самый большой перепад высот (70 м).

ЛЫЖНИКОВ НЕ ХВАТИТ Ниша горнолыжных курортов практически заполнена. Основной спрос сконцентрирован в наиболее интересных проектах с развитой инфраструктурой, а потенциал развития сегмента связан прежде всего с реновацией действующих курортов. «Рынок горнолыжных курортов Петербурга се-



ДМИТРИЙ ИВАНОВ

НИША ГОРНОЛЫЖНЫХ КУОРТОВ ПРАКТИЧЕСКИ ЗАПОЛНЕНА. ОСНОВНОЙ СПРОС СКОНЦЕНТРИРОВАН В НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫХ ПРОЕКТАХ С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, А ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА СВЯЗАН ПРЕЖДЕ ВСЕГО С РЕНОВАЦИЕЙ ДЕЙСТВУЮЩИХ КУОРТОВ

годня достаточно насыщен, и, возможно, более целесообразно дополнять и диверсифицировать инфраструктуру уже существующих объектов, нежели развивать новые,— говорит старший консультант департамента гостиничного бизнеса компании JLL Маргарита Найштут.— Новые курорты можно строить там, где это позволяет рельеф и где есть хорошая транспортная доступность. Искусственно насыпать склоны с большим перепадом высот нет смысла — это слишком большие вложения, которые будут окупаться десятилетиями».

В NAI Bescar отмечают, что рынок уже сложился и практически насыщен. Чтобы отличаться от конкурентов и нивелировать не самые удачные климатические условия, возможно создание крытой трассы по примеру московского всесезонного горнолыжного комплекса «Снеж.ком». Но содержание подобного объекта дорого и окупить инвестиции не так просто, так как круглый год необходимо поддерживать температуру и снежное покрытие. Кроме того, платежеспособность жителей Петербурга ниже, чем у москвичей. Людей, готовых регулярно тратить деньги на подобные увеселения, не так уж много.

По данным JLL, среди отдыхающих, которые едут на горнолыжные курорты Лен-

области, лишь жители Петербурга и его окрестностей. Масштаб этих курортов не предполагает, что ради катания на склонах туристы будут приезжать из других регионов. Нельзя также предположить, что подобные рекреационные объекты, функционирующие в лучшем случае четыре месяца в году с пиками загрузки по выходным дням, могут генерировать крупные налоговые поступления, сопоставимые, например, с производственной сферой.

«Новые горнолыжные курорты не особенно нужны Петербургу, так как город, скорее всего, не осилит еще один крупный курорт,— считает управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Bescar Ольга Шарыгина.— Шансом для успеха подобного проекта может стать выигрышное место, в которое можно будет просто и быстро добраться из Петербурга. Или же загородное направление, которое не совпадает с уже существующими объектами».

СЕЗОННЫЙ ФАКТОР Горнолыжные курорты находятся под очень сильным влиянием сезонности, даже несмотря на то, что пытаются привлекать туристов и летом, предлагая посетителям велосипедные маршруты, прогулки на лошадях и прочие активные развлечения. Эти меры

позволяют им работать хотя бы два сезона из четырех. Бизнесу мешает также очень короткий период катания — с конца ноября до начала марта. При этом зимы не всегда снежные, а температура не всегда благоприятна для катания и оснежения. К тому же большой популярностью среди жителей Петербурга пользуются многочисленные горнолыжные курорты Финляндии с более развитой инфраструктурой и большим, чем в Ленобласти, перепадом высот на склонах. Тем не менее, несмотря на сезонность, горнолыжные курорты — прибыльный бизнес. Он генерирует денежный поток собственникам и поступления в бюджет.

По оценкам Colliers International в Санкт-Петербурге, наиболее посещаемый из курортов Северной столицы — «Игора». Он обладает самой развитой инфраструктурой, которая включает круглогодичный каток, спа-комплекс, искусственное озеро, а также разнообразные средства размещения для гостей. В прошлом году была проведена масштабная реновация курорта «Охта-парк». В ходе модернизации обновили оборудование и все средства размещения, открыли новые рестораны и элементы спортивной инфраструктуры. Вероятно, за счет близости к городу (10 км от КАД) обновленный курорт сможет значительно увеличить свою посещаемость.

Окупаемость таких проектов в первую очередь формируется за счет гостиничной составляющей, которая отличается наибольшей маржинальностью. Она в меньшей степени подвержена сезонности спроса и представлена на территории большинства курортов как минимум в формате коттеджей. «Если развивать курорт, параллельно продавая дома на прилегающей территории, срок окупаемости, по нашим оценкам, может уложиться в 10–12 лет»,— полагает госпожа Тучкова.

Маргарита Найштут считает, что лучшей окупаемостью характеризуются курорты, где не только создана инфраструктура для катания на горных лыжах или сноуборде, но и присутствует широкий набор дополнительных услуг. Например, есть каток, прокат инвентаря и снегоходов, работают рестораны, конференц-залы для проведения корпоративных мероприятий и где инфраструктура курорта используется летом и в межсезонье. «Прогнозировать срок окупаемости горнолыжных курортов довольно сложно, так как это частично зависит от погодных условий,— говорит госпожа Найштут.— Стоит также иметь в виду, что выходить из подобных проектов достаточно проблематично: ликвидность их очень низка, спрос на покупку горнолыжных курортов минимален».

По данным NAI Bescar, существующие курорты уже вернулись вложенные в них инвестиции. Окупаемость новых проектов в текущих условиях и при сложившейся конкуренции будет достигать восьми лет. ■