

экономика региона

Инвестиции в развлечении

В Новосибирске недостаточно крупных современных развлекательных парков, полагают эксперты. Необходимы не просто объекты с доступным отдыхом, не менее важна концепция и креативная идея. Интерес к этому сегменту инвестиций растет на фоне падения сферы строительства жилья, бизнес вкладывается в проекты с высоким туристическим потенциалом. Из наиболее успешных объектов этой сферы в Новосибирске стали возведенные в последние годы аквапарк, дельфинарий и планетарий. Тенденцию уловили и более мелкие предприятия, нарастив свою долю на рынке.

— бизнес —

В начале пути

Отрасль развлечений в Новосибирске в основном представлена крытыми небольшими площадками в торговых центрах и игровых комплексах. Это кинотеатры, города професий для детей, комнаты с развлекательными автоматами и спортивными сооружениями, лазертаги и квесты. На этот сегмент, по оценке экспертов, приходится около 80% общей массы всех объектов индустрии отдыха. Однако в последние годы популярностью у инвесторов стали пользоваться более масштабные и дорогие проекты, связанные с освоением земельных участков под крупные развлекательные объекты с особой концепцией и туристическим потенциалом.

Из последних и успешных объектов этой индустрии на территории Новосибирской области стал аквапарк «Аквaмир», строительство которого началось в 2013 году и завершилось в 2016-м. «Реализация проекта аквапарка дала новый толчок развитию детского и самоорганизованного туризма в Новосибирской области. Этот проект удовлетворил потребность жителей Сибири в круглогодичных водных развлечениях», — отмечает врио министра экономического развития Новосибирской области Ольга Молчанова.

Туристический поток в Новосибирскую область с момента введения в эксплуатацию аквапарка увеличился не только из муниципальных районов и регионов Сибирского федерального округа, но и из-за границы. По данным правительства региона, в прошлом году количество иностранных туристов выросло на 7 тыс. человек, в 2016-м — на 19,5 тыс.

Объект на берегу Оби был выстроен с нуля, его стоимость составила 3 млрд руб., сообщил заместитель председателя правления по развитию и маркетингу ГК «Кварис» Михаил Троценко. Компания использовала кредитные и собственные средства, а также получила субсидию от правительства Новосибирской области в размере 650 млн руб. (350 млн в виде денежных средств, 300 млн в виде налогового кредита).

Сейчас проект в стадии окупаемости, заявленный срок которой составляет пять лет. Единовременно аквапарк сможет принять до 3 тыс. человек, а в сутки — до 10 тыс. Общая площадь аквапарка в Новосибирске составляет 35 тыс. кв. м. По проекту, позже в него войдут гостиница на 150 номеров общей площадью 9 тыс. кв. м, спортивно-оздоровительный центр с бассейном и тренажерным залом. По словам госпожи Молчановой, это самый крупный в России аквапарк, четвертый по размерам в Европе и десятый в мире.

В том же 2016 году на территории Новосибирского зоопарка открылся еще один объект с развлекательным подтекстом — дельфинарий. Однако, в отличие от аквапарка, этот проект был реализован исключительно на средства частных инвесторов. Стоимость дельфинария составила 520 млн руб. Как отмечал ранее мэр Новосибирска Анатолий Локоть, в планах администрации города на базе Новосибирского зоопарка создать кластер отдыха для детей. «Сюда войдет все: и гостиничные комплексы, рядом будет развиваться зеленая зона, аквапарк, дельфинарий. Будем развивать туристический бизнес именно для ребятишек», — комментировал он в беседе с журналистами на открытии дельфинария.

Еще одним знакомым и масштабным объектом развлекательной индустрии в Новосибирске стал планетарий. Этот проект в регионе реализовали исключительно на бюджетные средства — 200 млн руб. было выделено из федерального бюджета, 50 млн добавила областная казна, еще 70 млн — городская. Ежегодно планетарий принимает около 100 тыс. посетителей. Приезжают туристы из близлежащих регионов и дальних стран. Так, в 2017 году на базе Большого новосибирского планетария прошла XIII Азиатско-Тихоокеанская астрономическая олимпиада, участие в ней приняли команды из Бангладеш, Камбоджи, Китая, Киргизии, Индонезии, Казахстана, Кореи, Непала, Пакистана, азиатской части России, Сингапура и Таиланда. Как отмечает госпожа Молчанова, новосибирский планетарий стал центром познакомления с туризмом. «Новосибирск — современный сибирский мегаполис, туристы едут к нам за новыми и зачастую уникальными впечатлениями в такие объекты, как большой планетарий, лучший во всей восточной части России, зоопарк имени Шило — один из крупнейших зоопарков страны, на территории которого открыт пингвиный и первый за Уралом дельфинарий», — отмечает она.

Интерес застройщиков начинает смещаться в сегмент коммерческой недвижимости

нами, что продиктовано объемом спроса со стороны потенциальных потребителей. До последнего времени ощущался повышенный спрос именно на жилье, что соответствующим образом отражалось на приоритетах девелоперов. «Однако спрос постепенно насыщается, а дальнейшие перспективы для застройщиков выглядят не очень радужно — отказ от системы долевого строительства, а также ужесточение правил для застройщиков жилой недвижимости, которые вступают в силу с 1 июля этого года, привели к тому, что стремительно возрасавшие объемы строительства квартир явно будут снижаться», — считает он. — При этом покупатели недвижимости в новостройках сталкиваются с очевидным недостатком сопутствующей инфраструктуры в новых жилых районах. Вполне естественно, что в такой ситуации интерес застройщиков начинает смещаться в сегмент коммерческой недвижимости, будь то торгово-развлекательные центры, аквапарки, кинотеатры, спортивные объекты и т.д.». Строительство большого количества новых жилых комплексов, возведение неподалеку объектов культурно-развлекательной индустрии вполне логично и экономически оправдано, полагает эксперт.

Интерес со стороны инвесторов к строительству крупных развлекательных объектов есть, заявляют в правительстве Новосибирской области. «Например, на одном из заседаний совета по инвестициям Новосибирской области был рассмотрен инвестпроект, предусматривающий создание парка „Запо-



Интерес застройщиков начинает смещаться в сегмент коммерческой недвижимости

ведный лес“ с планируемым объемом инвестиций более 10 млрд рублей», — рассказала Ольга Молчанова. Проект в стадии проработки, однако идею его реализации уже поддержал местный бизнес.

Поиск инвесторов для реализации еще одного проекта могут начать в регионе в ближайшее время. В правительстве региона рассматривают возможность строительства Диснейленда. «Сегодня в Сибири нет ни одного Диснейленда. Нужно подумать, можно ли такой объект построить на территории Новосибирской области. У нас есть прекрасные рекреационные возможности. Думаю, что этот проект у нас может состояться», — сообщила она.

Как отметила госпожа Молчанова, привлекательность Новосибирской области для туристов растет. «В национальном рейтинге мы поднимаемся активно: в 2015 году мы были на 43-м месте, сейчас — на 20-м. Надеюсь, что к 2020 году мы войдем в десятку наиболее туристически привлекательных регионов в России», — прокомментировала она.

Алексей Коренев полагает, что развлекательный рынок Новосибирска не перенасыщен, наоборот, региону не хватает объектов с разнотипным отдыхом. Поэтому заявленный минэкономразвития проект Диснейленда может быть вполне успешен при должном бизнес-планировании. «Безусловно, такие технические сложные сооружения, как аквапарки или многофункциональные рекреационные комплексы, зачастую включающие в себя рестораны, гостиницы, бассейны, сауны и т.д., гораздо дороже, но и прибыль они приносят куда большую. Атракционы, стадионы, парки развлечений и тому подобные объекты де-

шевле, но там совсем другие расценки и иная проходимость потребителей, так что и валовая прибыль будет ниже. Однако популярностью пользуются как первые, так и вторые», — полагает эксперт.

О том, что в Новосибирске есть место для новых игроков индустрии отдыха, говорит и руководитель компании RID Analytics Елена Ермолаева. По ее словам, на рынке появляются новые развлекательные проекты, в том числе детские площадки, роллердромы, веревочные парки. Бизнес замечает растущий спрос и предлагает новые варианты. Города все еще не хватает именно качественных крупных проектов, полагает она. «Несмотря на то что Новосибирск пользуется стабильной популярностью, крупных проектов здесь недостаточно. Условно говоря, если в городе есть только один аквапарк или зоопарк, то очень быстро эти проекты наскучат, необходимо разнообразие таких площадок, в том числе с продуманной идеей», — рассуждает госпожа Ермолаева.

Опыт регионов

Индустрия развлечений сегодня находится на пике роста, считает вице-президент Российской ассоциации парков и производителей атракционов (РАППА) Игорь Родионов. Появляются новые развлекательные форматы, и если раньше в этой сфере Россия отставала от Запада, то теперь этот разрыв сокращается.

Так, в Москве сейчас строится «Остров мечты» в Нагатинской пойме — два парка (крытый и открытый) с тематическими атракционами, гостиницей, кинотеатром и ресторанами. Стоимость проекта оценивается в \$1,5 млрд. Площадь «острова» составит около 100 га. Ввод

в эксплуатацию должен состояться в следующем году.

Ведется согласование проекта «Парк будущего» на ВДНХ с колесом обозрения высотой 140 м и высокотехнологичными атракционами.

Подписано соглашение с инвестором о создании «калужского Диснейленда» — парка «Волшебный мир России» в Калужской области. В реализацию проекта планируется вложить около \$2 млрд и завершить проект к 2024 году. Речь идет о полномасштабном парке развлечений с разносторонним отдыхом.

«Заинтересованность инвесторов, как и проекты, есть. Растет и количество подобных объектов. Другой вопрос, воплотятся ли эти инициативы или останутся только на бумаге», — отметил господин Родионов.

На территории Сибири заявлены проекты индустрии отдыха сразу в нескольких регионах, помимо Новосибирска. Так, в Омске может появиться спортивный парк площадью 41 га, в комплекс которого войдут гостиница и аквапарк. Стоимость строительства составляет \$78 млн, срок окупаемости — 11 лет.

В Красноярске намерены построить аквапарк и гольф-клуб. К строительству аквапарка приступят уже в этом году и обещают завершить к универсиаде. Администрация города заключила договор с компанией «КраМЗЭнерго». Стоимость проекта оценили в 1 млрд руб.

Власти Томской области рассчитывают к 2020 году создать круглогодичный центр спорта и семейного отдыха «Академпарк» на восточной окраине Томска. Строительство комплекса оценивается более чем в 500 млн руб.

Лолита Белова

В строительстве пасмурно

— базовая отрасль —

c10

Новых игроков в последние годы тоже не появилось, за исключением фармацевтической компании «Катрен», которая реализует проект «Зеленый дом» (коттеджи экономкласса) близ Мочищенского шоссе.

Одним из самых опасных для девелоперов сегментов называют строительство коммерческой недвижимости. «В этом секторе такие изменчивые цены, что при нынешней себестоимости строительства риски становятся слишком высокими», — полагает Вадим Сухарев. — К тому же застройщик коммерческих объектов часто испытывает давление сверху при нарушении заявленных сроков ввода». По данным Новосибирскстата, если в 2016-м в области было введено в эксплуатацию 117 коммерческих зданий, то в 2017 году — всего 89. Есть и пустующие новые здания. Например, крупный торговый центр «Гранд Сити», построенный группой «Естар» на территории Новосибирского металлургического завода имени Кузмина. В 2015 году ТЦ, оцененный в 1 млрд руб., был выставлен на продажу. «У здания есть шанс найти покупателя, если кто-то выберет его под себя, под свой бизнес», — считает директор консалтинговой компании Nazarov & Partners Александр Назаров. — Второй вариант — разработать для «Гранд Сити» уникальную концепцию и заполнить арендато-

рами. Тогда новый хозяин найдется». По словам господина Назарова, инвесторы сейчас по-прежнему смотрят в сторону торговой недвижимости, но ищут объекты с арендаторами и со сроком окупаемости до семи лет. Он также отмечает, что в последние годы торговая недвижимость строится мало. Одним из последних проектов стал гипермаркет «Лигант», открытый на Мочищенском шоссе в декабре 2017 года. Крупные сети сегодня предпочитают развивать в Новосибирске формат «у дома», в том числе и «Лента», раньше активно возводившая здания. «Офисов тоже строится очень мало», — комментирует господин Назаров. — Единственный активный сегмент — логистическая недвижимость: выгодного местоположения Новосибирска на пересечении транспортных потоков никто пока не отменял».

По итогам третьего квартала прошлого года Новосибирск стал чемпионом по объему нового строительства складов в регионах, зафиксировала международная консалтинговая компания CBRE. Он составил 62 000 кв. м. Одним из самых интересных объектов, реализованных за последний год, эксперты назвали оптово-розничный центр «Фудсиб», расположенный на участке в 8 га на Пасечной улице и открывшийся в ноябре прошлого года. Инвесторами стали местные бизнесмены Александр Мансуров («Сибирский гигант») и Дмитрий Терешков (Сибирская хлебная корпорация), вложившие

в «Фудсиб» около 1 млрд руб. На момент открытия 80% арендаторов комплекса успели подписать договоры. А в 2018 году в поселке Пашино должна начаться реализация проекта производственно-логистического комплекса для Минобороны РФ общей площадью 280 тыс. кв. м. Не все складские стройки идут гладко. В прошлом году администрация Новосибирского района отказала ЗАО «Свинокомплекс Короча» (входит в АПХ «Мираторг») в выдаче разрешения на строительство склада. Однако в марте 2018 года арбитражный суд Новосибирской области признал незаконным это решение.

Самая тяжелая ситуация царит сегодня в смежной отрасли — стройиндустрии, гово-

рит Николай Мочалин. По его данным, за последний год в регионе прекратили работать три завода: ЖБИ-2, Новосибирский сибирский строительный комбинат и Новосибирский завод строительных конструкций.

Неясные перспективы

Опрошенные эксперты единодушны: один из путей возврата к жизни строительного сектора — развитие в Новосибирской области инфраструктурных проектов. «В частности, строительство Северного обхода позволило активное возведение загородных поселков», — напомнил Олег Луговой. — А сейчас, например, по приказу министра НСО разрабатывается новый генплан Морского сельсовета. В нем заложено строительство дорог, инженерных коммуникаций и социальных объектов, что дает толчок и развитию близлежащих коттеджных поселков».

Одним из крупных проектов, способных стимулировать строительство, эксперты назвали «Академгородок 2.0» — поддержанный президентом РФ план развития научного центра, включающего территории Нижней Ельцовки, наукограда Кольцово, поселка Краснообск и связанного с замыслом создания в Новосибирске синхротронного ускорителя.

Николай Мочалин уверен, что строительство жилья нужно стимулировать через Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования, перенаправив его ресур-

сы на поддержку ипотечных сделок на «первичке». Другой необходимой мерой для восстановления рынка Мочалин считает программу возведения сельского жилья с целью удержания в районах специалистов.

Чтобы стимулировать строительство, нужно развивать социальную сферу: проектировать больницы, школы и детские сады, добавил Константин Боков. По его мнению, сейчас таких объектов в НСО строится непростительно мало. В 2016 году в области было введено в эксплуатацию шесть учебных зданий, а в 2017 году — семь, отмечают в Новосибирскстате.

Вадим Сухарев признался, что ждет, когда законодатель установит на строительном рынке прозрачные правила игры. «Пока до застройщиков доходят разные версии дальнейшего правового регулирования долевого строительства, рынок остается непредсказуемым», — говорит девелопер. — Как только правила станут понятными, мы сможем применить конкретную модель развития и играть дальше. Напомним, что после известия о проблемах крупного застройщика Urban Group Владимир Путин обсудил с членами правительства новый закон о долевом строительстве. Теперь в России могут запретить продажу жилья на этапе строительства. Если такое решение будет принято, то на рынке поднимутся цены, зато ситуация станет предсказуемой, говорит господин Сухарев.

Елена Богданова

