

# ИНВЕСТИЦИИ В РЕКРЕАЦИОННЫЙ БИЗНЕС

ТОРОНТО / КАНАДА

## ОТДЫХ, ПРИНОСЯЩИЙ ДОХОД



Есть вещи, на которые люди тратят деньги, не взирая на экономическую ситуацию в стране и свое материальное положение, и от чего они отказываются в последнюю очередь. В их число входит отдых. И это вполне объяснимо - невозможно работать и добиваться успехов без полноценного восстановления своих сил. По этой причине **рекреационный сектор экономики** всегда был одним из наиболее живучих и стабильных.

Все сказанное выше относится в полной мере и к Торонто, так как напряженный ритм мегаполиса, входящего в десятку важнейших деловых центров мира, стремительная урбанизация пригородов и большой процент платежеспособного населения создают повышенный спрос на рекреационные услуги. Сюда стоит добавить, что Торонто и его окрестности являются важным туристическим направлением. Ниагарский водопад и прилегающий к нему район Ниагарского полуострова с расположенными на нем историческими городками, винодельнями и мощной индустрией развлечений, а также озерный край Маскока с его природными парками, гольф-полями и водными развлечениями ежегодно привлекают миллионы туристов. При этом в Торонто и его окрестностях в настоящий момент наблюдается острая нехватка мест для качественного отдыха, и это создает отличные перспективы для развития бизнеса.

К рекреационной сфере можно отнести большой спектр объектов недвижимости и связанных с ними бизнесов. В данной брошюре внимание уделяется только двум направлениям, которые в условиях провинции Онтарио имеют наибольший потенциал для получения прибыли, и представляют особый интерес для инвесторов. Речь идет о **гольф-полях**, а также различных базах отдыха и гостиницах в курортных зонах (**lodges and resorts**).

**ARISTOCADIA**  
INTERNATIONAL

СДЕЛКИ С ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

[www.aristocadia.ru](http://www.aristocadia.ru)



**Елена Рябина**

БРОКЕР ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
(ТОРОНТО, КАНАДА)

город: **Toronto (Торонто)**

страна: **Canada (Канада)**

тел: **1.416.908.5703**

web: **[www.HelenRiabinin.com](http://www.HelenRiabinin.com)**

e-mail: **[helen.riabinin@gmail.com](mailto:helen.riabinin@gmail.com)**

Автор материалов: **Елена Рябина**, брокер по сделкам с недвижимостью в Канаде, сертифицированный специалист по работе с зарубежной недвижимостью.

Оказывает практическую помощь в приобретении недвижимости, включая объекты рекреационного бизнеса, с проведением оценки их состояния и перспектив на будущее, а также с выработкой стратегии развития.

Подготовка материалов для публикации: компания **Aristocadia International**. Консультационные услуги в сфере сделок с международной недвижимостью, включая участие в покупке и продаже, подготовка инвестиционных проектов и оказание сопутствующих услуг, таких как содействие в получении права на проживание в стране, привлечение стороннего финансирования, помощь в развитии бизнеса.

ТОРОНТО, КАНАДА  
май 2013 г.

Окрестности Торонто благодаря живописной природе идеально подходят под развитие рекреационного бизнеса. Огромное количество озер, холмистый ландшафт, богатая фауна и развитая инфраструктура в комплексе создают идеальные условия для полноценного отдыха. Как результат, практически по всем направлениям от Торонто сложились зоны отдыха, с большим количеством коттеджей, гольф-клубов, горнолыжных курортов и мест активного времяпровождения - рыбалки, водных видов спорта, пеших и велосипедных прогулок, и т.д.

При этом наиболее привлекательной является лежащая к северу от Торонто курортная зона *Маскока (Muskoka)*. Именно здесь сосредоточены лучшие гольф-клубы и наиболее известные отели курортного назначения. Другим привлекательным направлением является *Ниагарский водопад* и вся зона *Ниагарского полуострова*. Это совершенно два разных района, привлекающие к себе своими уникальными особенностями.



Зона **Маскоки (Muskoka)** является озерным краем, занимающим большую территорию на севере от Торонто. Свое начало зона берет примерно в 120 -150 км от северных пригородов мегаполиса. Ее центральную часть составляет территория вокруг трех крупных озер *Lake Russoe, Lake Joseph* и *Lake Muskoka*, по имени которого назван весь регион. Еще одним крупным озером, лежащим чуть поодаль от трех основных, является *Lake of Bays*. Кроме этих четырех главных озер здесь сосредоточены сотни более мелких. С севера-запада край примыкает к провинциальному парку *Algonquin*, который является одним из наиболее живописных в Канаде, особенно в осеннее время. С запада зона Маскоки примыкает к гранитным берегам *Georgian Bay* - большого залива озера Гурон, одного из пяти Великих озер.

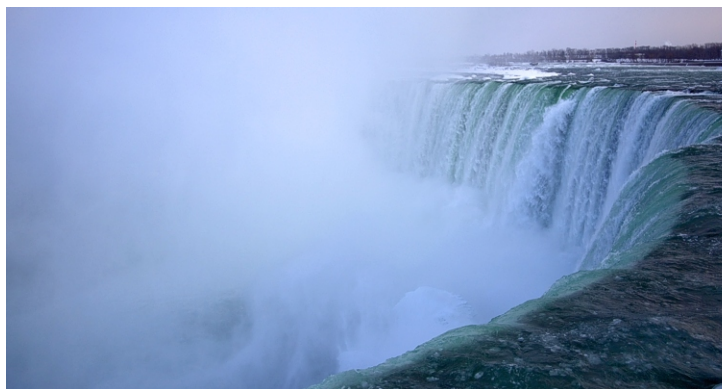
Весь этот район является курортной зоной, где по берегам озер располагаются базы отдыха и гостиницы курортного профиля, а также многочисленные коттеджи, стоимость которых в ряде районов этой зоны составляет по несколько миллионов долларов. Очень часто Маскоку называют "*песочницей миллионеров*" и "*северным Малибу*", так как здесь имеют загородные дома богатейшие люди Канады и США, а также различные знаменитости, включая таких известных деятелей Голливуда, как Стивен Спилберг, Том Хенкс, Курт Рассел, Голди Хоун, Сильвестр Сталлоне и т.д.

Здесь же располагаются одни из наиболее престижных гольф-клубов Канады и горнолыжный курорт *Hidden Valley*. На Маскоке есть несколько городков с большим количеством ресторанов и магазинов, наиболее крупным из которых является город *Huntsville*, известный в том числе тем, что в июне 2010 года в его окрестностях проходила встреча лидеров G8. Благодаря большому количеству судоходных озер, связанных друг с другом каналами, и наличию всей необходимой инфраструктуры, включая доки, причалы и заправочные станции, Маскока является очень популярным местом у любителей яхтенного и катерного спорта. Сюда стоит добавить прекрасные возможности для рыбалки - чистейшие глубоководные озера с огромным количеством форели, лосося и других видов ценных рыб привлекают сюда многочисленных любителей этого вида отдыха.

Помимо близости к провинциальному парку Алгонкин, который является одним из наиболее активно посещаемых туристами парков Канады, недалеко от Маскоки располагается ряд других провинциальных парков, которые славятся своей красотой - *Killarney, Killbear, Arrowhead, Georgian Bay Islands*.

Популярным Маскоку делает также то, что эта зона лежит на пути между Торонто и Оттавой, вследствие чего бизнесмены и политики из столицы также любят проводить здесь свой отдых.

Зона **Ниагарского полуострова (Niagara Peninsula)** предлагает совершенно иной вид отдыха, более урбанистический. Полуостров вклинивается узким участком земли между двумя Великими озерами - Онтарио и Эри, соединенных между собой рекой Ниагарой, на которой находится всемирно известный Ниагарский водопад. По полуострову проходит горный кряж *Niagara Escarpment*, являющийся небольшим ответвлением горной системы Аппалачи. Все это формирует живописный ландшафт, с большим количеством небольших водопадов. Близость Великих озер и бурных рек (в первую очередь реки *Niagara River*) сделало этот регион популярным у любителей водных видов спорта, включая рафтинг.



Учитывая, что Ниагарский полуостров находится на той же широте, что юг Франции, здесь выращивают фрукты (груши, персики, сливы, абрикосы) и виноград. Ниагарский полуостров является самым крупным винодельческим районом Канады и вторым по значению в Северной Америке (после долины Napa Valley в северной Калифорнии). Здесь производят знаменитое *ледяное вино (ice wine)*, этот регион является самым крупным и известным его производителем.

Другой особенностью региона является то, что по реке Ниагара проходит граница с США, и именно здесь произошло противостояние между британскими и американскими войсками в 1812 году. Городок *Niagara-on-the-Lake* и его окрестности в настоящий момент очень популярны у туристов, так как здесь много сохранившихся зданий викторианской эпохи и жив дух тех времен, который старательно сохраняется и культивируется. Другой город, стоящий на реке Ниагаре (точнее, у места, где находится Ниагарский водопад) - *Niagara Falls*, имеет репутацию канадского Лас-Вегаса. Здесь расположено большое количество отелей, развлекательных и увеселительных заведений (ориентированных как на семейный отдых, так и развлечения для взрослых), а также большое количество ресторанов и казино. Помимо этого, у туристов очень популярен такой вид отдыха, как посещение виноделен и дегустация вина.

Третий по популярности регион находится в восточной части от Торонто, в коридоре озерного края **Kawartha**. Этот регион соединяет в себе черты зоны Маскоки и Ниагарского полуострова - здесь также множество озер и рек со стремнинами и водопадами, живописный ландшафт (благодаря близости к району с горным кряжем *Hulliburton Heights*) и наличие быстрорастущего винодельческого региона *Prince Edward County* на берегах Онтарио. Еще одно достоинство данного региона заключается в том, что он лежит вдоль трассы, соединяющей Торонто с Монреалем и Оттавой, что делает его также доступным для жителей этих двух мегаполисов. Пока этот регион не так хорошо развит и популярен, как Маскока и Ниагарский полуостров, однако у него есть очень хороший потенциал для развития.

Особняком стоит район **Collingwood**, расположенный на севере от Торонто, на южном берегу залива Georgian Bay озера Гурон. Здесь находится многокилометровая пляжная зона *Wasaga Beach*, которая считается самым длинным песчаным пляжем в мире из тех, что расположены на берегах пресноводных водоемов. Помимо общественного пляжа с развлекательным комплексом вдоль него здесь располагается большое количество коттеджей и баз отдыха. Недалеко от пляжа проходит горная гряда, вдоль которой расположены многочисленные горнолыжные трассы (принадлежащие как частным клубам, так и открытые для всех желающих).



Несколько лет назад здесь был возведен крупный туристический комплекс **Blue Mountain**, стилизованный под альпийскую деревню. Этот комплекс аналогичен туристическому комплексу *Mont Tremblant* в провинции Квебек, считающимся лучшим горнолыжным курортом восточного побережья Северной Америки, и комплексу *Whistler/Blackcomb* в провинции Британская Колумбия, в котором проходили Олимпийские игры 2010 года, и считающимся одним из лучших в мире. Объединяет все эти три комплекса то, что возведены они одной и той же компанией Intrust. В летнее время Blue Mountain популярен у любителей горных велосипедов и любителей игры в гольф - здесь есть отличные велосипедные трассы и несколько гольф-полей. Вокруг альпийской деревни построено большое количество коттеджей и гостиниц по схеме *shared ownership*.

Рекреационный бизнес можно условно разделить на два направления - **эксплуатация объектов недвижимости и услуги по организацию отдыха и развлечений.**

В первом случае речь идет о гостиничном бизнесе, а также сдаче в аренду земли и объектов спортивного и культурного назначения.

### **Курорты и базы отдыха (resorts and lodges)**

Это загородные гостиничные комплексы, состоящие в основном из отдельных домиков (*lodge* и *cabin*), с зоной для совместного времяпровождения и, как правило, оборудованным пляжем. Если курорт или база отдыха имеет выход к воде, то обычно предоставляется прокат лодок и каноэ.

Курорты от баз отдыха отличаются тем, что на них имеется небольшая гостиница на несколько номеров, имеется ресторан, и они имеют более высокий класс обслуживания и предлагаемых удобств. Базы отдыха (*lodge*) как правило имеют лишь отдельные домики с минимальным набором удобств, в них нет ресторанов, и они предлагают минимум развлечений. Они ориентированы в большей степени на любителей дикой природы, охоты и рыбалки, а также любителей активного туризма и спорта.

Также такие базы отдыха предлагают специфические развлечения, как сауны, катания на лошадях, проведение различных культурных мероприятий, и т.д.

### **Частные пансионаты (Bed & Breakfast)**

Достаточно популярным бизнесом является сдача комнат в доме или коттедже, с предоставлением питания. Данный бизнес не приносит большой прибыли, однако позволяет владельцам дома, превратив его в небольшую гостиницу, иметь доход и жить на него. Обычно им занимаются пожилые пары, вышедшие на пенсию.

### **Гольф-клубы (Golf courses)**

Гольф очень популярен в Северной Америке, и бизнес, связанный с ним, является достаточно прибыльным делом. Кроме того, это достаточно простой бизнес, так как связан лишь с уходом за гольф-полем, то есть за содержанием его в хорошем состоянии, и сдачей его в аренду игрокам. Владелец гольф-поля является гольф-клуб, который может быть открыт для всех желающих, либо допускать к своим полям и предлагаемым дополнительным сервисам (рестораны, спа, фитнес-залы и т.д.) только членов клуба, которые платят регулярно членские взносы.

К бизнесам, основанным на сдаче в аренду объектов недвижимости, можно отнести также набирающий популярность бизнес **сдачи складских помещений (self-storage)**, ориентированный на индивидуальных пользователей. Этот вид деятельности очень популярен в городах, однако не меньшую (если не большую) популярность и рентабельность он имеет в курортных зонах, так как люди сдают на хранение вещи, которые не соответствуют сезону. Например, на летнее время сдаются на хранение снегоходы, сани, и т.д. На зимнее время сдаются лодки, каноэ, яхты, водные мотоциклы, спортивный инвентарь, часть мебели из коттеджей, и т.д.

Существует большое количество бизнесов, которые занимаются сдачей недвижимости и земли в аренду, ориентируясь на определенные группы клиентов. Например, в аренду могут сдаваться доки и пирсы для лодок и яхт, площадки для проведения концертов и различных двух-трехдневных мероприятий, полигоны для игры в пейнтбол и стрельбы из лука, и т.д.

К бизнесам, которые связаны с оказанием **услуг в туристической и рекреационной сфере**, относятся разного рода сервисы, связанные с рыбалкой и охотой, конными прогулками, аренда яхт и прогулочных лодок, и т.д. Здесь разброс может быть довольно большой, так как этот вид деятельности зависит исключительно от навыков и изобретательности того, кто этим бизнесом занимается.

В настоящий момент в Торонто и его окрестностях в части рекреационного бизнеса сложилась достаточно уникальная ситуация. С одной стороны, есть большая потребность в объектах, где можно качественно провести время и отдохнуть. Даже при том, что из Торонто всего 2-4 часа полета до курортных зон Флориды, Мексики и большинства островов Карибского бассейна, а стоимость путевок на неделю по плану "все включено" (all inclusive) более чем доступная (чаще ниже, чем стоимость проживания в коттеджах Маскоки или отелях Ниагарского полуострова), далеко не для всех такой отдых подходит. Стоит также учитывать, что до недавнего времени в Канаде (как и в США) царила пуританская мораль, и индустрия развлечений была развита весьма слабо. Этому также способствовало отсутствие у большинства канадцев знания о том, как живут люди в остальном мире - еще 10-15 лет назад лишь малая часть жителей страны выезжала за пределы Северной Америки. Как результат, большинство объектов курортной индустрии мало чем отличается от того, что можно было видеть в этих местах 50-70 лет назад. То есть значительная часть их них **устарела** как морально, так и физически, и однозначно **требует серьезной замены**.



Тут стоит сказать, что даже при нынешнем положении вещей практически все базы отдыха и коттеджи являются прибыльными предприятиями (по крайней мере, не убыточными), что часто ведет к тому, что их владельцы не видят большого смысла в каких-то улучшениях. То же самое можно сказать про другие бизнесы, которые можно отнести к рекреационным. Однако уже сейчас видно, что в ближайшие годы **ситуация скорее всего изменится**, так как уровень многих объектов рекреационного бизнеса и предлагаемых ими услуг вряд ли позволит им оставаться популярными у отдыхающих. По крайней мере, на фоне таких отсталых бизнесов объекты другого качественного уровня имеют существенные преимущества, что позволяет говорить о большом потенциале для них генерировать значительный доход.

Главной причиной повышения требований к качеству сервиса, которое наблюдается в настоящий момент в Канаде, и в первую очередь в Торонто, является то, что в последние 10-15 лет *происходят серьезные изменения*, которые можно охарактеризовать как **коренная модернизация инфраструктуры и эволюционное изменение менталитета** населения.

Важную роль в этом процессе играет большой **приток иммигрантов** со всего мира. Речь идет в первую очередь об образованных специалистах и бизнесменах, для привлечения которых у Канады есть большой набор иммиграционных программ. Эти люди приносят с собой новое видение и новый подход к жизни.

Другую важную роль сыграла **глобализация**, в первую очередь распространение интернета. Благодаря ему жители Канады, в первую очередь более молодые возрастные группы, хорошо ориентируются, как обстоят дела в других странах, видят образцы того, что популярно в индустрии развлечений и рекреационном бизнесе за пределами Канады. Это формирует совершенно новые запросы в плане того, что должно быть сделано в рекреационной сфере. Канадцы, в первую очередь жители крупнейших мегаполисов страны, стали гораздо **больше путешествовать**, что также сказалось на изменении уровня требований как к гостиницам и базам отдыха, так и набору и качеству предлагаемых развлечений и услуг.

Наконец, в Торонто идет стремительная **смена стиля жизни**. Если традиционно жилой сектор в городе состоял из отдельных частных домов, и люди предпочитали селиться в тихих пригородах, где шла загородная жизнь, то последние десять лет идет мощная урбанизация, которая выражается в массовом возведении многоэтажных кондоминиумов и создании крупных офисных комплексов в пригородах Торонто. Таким образом жители Торонто все больше и больше переходят на стиль жизни в крупных мегаполисах Европы и Азии, и это создает повышенную потребность в загородном отдыхе.

Другой причиной того, что многие объекты рекреационного бизнеса будут терять свою прибыльность, является их **физическое старение**. Рано или поздно их придется перестраивать. В то же время большим количеством баз отдыха и компактных отелей владеют пожилые люди, которые фактически живут мыслями о выходе на пенсию, и в их планы не входит вкладывать дополнительные средства и силы в развитие бизнеса. Эти люди уже не способны предложить что-то новое, и они не готовы к коренной перестройке того, что для них исправно работало предыдущие годы. Они пользуются устаревшими бизнес-моделями, ориентированы на традиционные группы старых канадцев (слой которых стремительно исчезает), и в принципе не могут улучшить свою работу.

Со сказанным выше связана еще одна причина того, почему есть достаточно большое количество объектов рекреационного бизнеса (баз отдыха, курортных отелей и гольф-полей), которые, даже при достаточно хорошем уровне, остаются малоприбыльными, а то и вовсе убыточными. Речь идет о **неуклюжем менеджменте**, отсутствии свежих идей и устаревших бизнес-моделях. Причем все это существует наряду с очень прибыльными и успешными бизнесами в тех же самых районах и тех же сферах бизнеса.

Поэтому в настоящий момент на рынке, где наблюдается высокая потребность в качественном отдыхе, есть сравнительно много объектов этой сферы, которые не в состоянии обеспечить качественный отдых. Как результат, они выставлены на продажу.

При этом стоит помнить о следующем. В последние годы местными муниципалитетами и инициативными группами местных жителей было принято множество ограничений и требований к объектам и бизнесам рекреационной сферы на соответствие тем или иным требованиям. Например, на Маскоке были ужесточены требования по использованию воды, получить разрешение на большие объемы ее использования стало гораздо сложнее, что сделало проблематичным создание новых гольф-полей. То же самое касается канализационных систем, требований по плотности застройки, и т.д. То есть в настоящий момент получить разрешение на создание новых объектов рекреационного бизнеса в свете борьбы за экологическую чистоту и сохранение природы в первозданном виде, становится все сложнее и сложнее, а порой и просто невозможно. По крайней мере, на это сейчас уходит гораздо больше времени и вложений, чем это было несколько лет назад. В то же время уже действующие объекты не требуют соответствия новым правилам, так как законы не имеют обратной силы. По этой причине покупка существующих объектов и действующих бизнесов является лучшей стратегией для вхождения в эту сферу деловой деятельности, не говоря уже про то, что все лучшие места на берегах озер давно заняты. Поэтому в последние годы интерес к таким объектам резко возрос. И хотя в настоящий момент на рынке еще есть достаточное число выгодных предложений, однако из-за повышенного интереса к ним такое положение вряд ли продлится долго. Ситуацию усугубляет то, что в настоящий момент в экономику Канады, как наиболее стабильную и перспективную экономику мира, идут обильные инвестиции из других стран, в первую очередь из развивающихся регионов - Китая, Индии, Египта, арабских стран.

Одним из наиболее распространенных и прибыльных видов бизнеса в рекреационной сфере является организация **курортных комплексов и баз отдыха**. Окрестности Торонто не являются исключением. При этом наблюдается большое разнообразие того, что предлагается на рынке гостиничного бизнеса - от примитивных стоянок для трейлеров и коттеджей для сдачи одной или нескольким семьям, до крупных гостиничных комплексов с широким набором услуг, включая гольф-поля, теннисные корты, причалы с яхтами и катерами, спа, саунами и т.д.

Тем не менее, наиболее распространенными являются небольшие курорты (**resorts**) и **базы отдыха (lodges)**. Обычно это загородные гостиничные комплексы, состоящие в основном из отдельных домиков (cabins), с зоной для совместного времяпровождения и, как правило, оборудованным пляжем. Если курорт или база отдыха имеет выход к воде, то обычно предоставляется прокат лодок и каноэ.



**Курорты (resorts)** от баз отдыха отличаются тем, что на них имеется небольшая гостиница на несколько номеров, работает ресторан, и они предлагают более высокий уровень обслуживания и более широкий набор удобств и сервисов.

**Базы отдыха (lodges)** как правило имеют лишь отдельные домики с минимальным набором удобств, в них нет ресторанов, и они предлагают минимум развлечений. Они ориентированы в основном на любителей дикой природы, охоты и рыбалки, а также туристов и энтузиастов активного времяпровождения. Такие базы отдыха часто предлагают специфические развлечения, как сауны, катания на лошадях, проведение различных культурных мероприятий, и т.д.

В настоящий момент в окрестностях Торонто нет большого количества курортов высокого класса, в основном это морально и физически устаревшие базы отдыха. Тем не менее, процесс их замены уже начался и идет достаточно активно. Помимо строительства новых курортов высокого класса крупными компаниями (Intrawest, Marriott и т.д.), в последнее время получило распространение возведение курортных комплексов по схеме **shared ownership (разделенное владение)**, когда отдельные домики или квартиры в гостиничном комплексе продаются индивидуальным инвесторам, а их сдачей в аренду занимается одна менеджмент-компания. Наиболее активное строительство и внедрение новых схем владения прошло в курортной зоне *Collingwood*, в полутора часах езды от северных границ Торонто, где расположена крупная пляжная зона *Wasaga Beach* (на берегах озера Гурон) и крупнейший горнолыжный комплекс *Blue Mountain*. В настоящий момент активное строительство по этой же схеме началось также в курортной зоне *Muskoka*.

Основной проблемой курортного бизнеса в провинции Онтарио является ограниченное время использования объектов (гостиниц, курортов и баз отдыха), то есть его **сезонность**. По большому счету, это общая проблема для всей Канады и большей части США. В то время как в летние месяцы (с начала мая по середину октября) загрузка номеров и домиков составляет почти 100%, остальное время они стоят незанятыми. Исключение составляют небольшие периоды перед праздниками (День Труда, День Благодарения, Пасха и Рождество). Ряд курортов, которые ориентированы на любителей зимних видов

развлечений, таких как катание на снегоходах, лыжи и т.д., имеют возможность обеспечить более равномерную загрузку в течение года. Дополнительным фактором является наличие сервисов и развлечений внутри помещений.

Хорошим примером **всесезонного использования** гостиничных комплексов является курортная зона *Collingwood* с построенной там альпийской деревней. В зимнее время эта зона является популярным направлением для любителей горных лыж, так как здесь находятся одни из лучших горнолыжных трасс. В период с апреля до конца октября эта зона привлекает *любителей игры в гольф* благодаря наличию здесь хороших полей, а также *любителей горных велосипедов* благодаря наличию здесь хороших трасс и регулярному проведению соревнований. Кроме того, комплекс содержит большое количество ресторанов, на открытых площадках здесь проводятся концерты и общественные мероприятия, с вершины гор открываются красивые виды. По этой причине здесь даже в межсезонье гостиницы, коттеджи и рестораны не простаивают пустыми.



В настоящий момент в курортных зонах *Маскоки* и *Ниагарского полуострова* **всесезонной загрузки нет**, хотя при определенной изобретательности можно поднять как загрузку, так и стоимость аренды. Самое главное, процесс реорганизации многих старых курортов и баз отдыха уже начался, с одновременной их переориентацией на другие группы пользователей, перестройкой зданий и расширением набора предлагаемых услуг, что начинает кардинально менять ситуацию в регионе.

Если говорить про общую ситуацию с курортами, то в регионах *Muskoka* и *Kawartha Lake* в настоящий момент практически не осталось свободных участков на берегу озер, особенно в местах, где есть песчаный пляж. Там либо уже стоят курорты и базы отдыха, либо они заняты коттеджами или жилыми домами. Получить разрешение на конвертацию участка со стоящим на нем коттеджем или жилым домом в гостиничный комплекс, даже если участок земли достаточно большой, крайне сложно, а в большинстве случаев просто невозможно. По этой причине фактически **единственной возможностью** стать обладателем курорта или базы отдыха является **покупка уже действующего комплекса**, который уже имеет все требуемые разрешения. Пока таких объектов, которые морально и физически устарели, имеют невысокие финансовые показатели из-за неумелого управления, нежелания или неспособности провести требуемые обновления и реорганизацию, достаточно много. Проблема, однако, заключается в том, что *таких объектов становится все меньше и меньше*, и они **дорожают** с каждым днем, так как желающих из числа местных и зарубежных инвесторов становится все больше и больше, и они скупают то, что есть на рынке, с перспективами дальнейшей перестройки и перепрофилирования. Этому процессу способствует в первую очередь явная **нехватка курортов высокого уровня** в этих курортных зонах, и **видимый успех** тех гостиничных комплексов, которые были построены в последнее время (*Taboo, Stone Touch* и другие).

**Гольф клуб** ориентирован на выполнение двух главных функций - предоставление **площадки для игры в гольф** (то есть выступает как *объект спортивного назначения*) и организация **совместного времяпровождения** групп людей со схожими интересами.

Если говорить про *поле для игры в гольф*, то это открытое пространство со сложным рельефом, засаженное травой, с песчаными преградами и участками растительности (кусты и деревья). Правила для игры в гольф, как и требования к полям, стандартизованы и являются едиными по всему миру. Поле должно содержать **18 лунок (holes)**. Если размер поля не позволяет организовать 18 лунок, то размещают только 9, и тогда игроки проходят два раунда, чтобы завершить игру.



Для совместного времяпровождения групп людей гольф клубы имеют различные помещения и предоставляют различные сервисы. В первую очередь речь идет о ресторане, баре и банкетном зале, игровых комнатах, а также спортивных и фитнес-залах (бассейн, поля для игры в теннис и сквош, йога-классы и т.д.). Часто в клубе имеется спа. Наличие тех или иных помещений, включая набор предоставляемых услуг, зависит от уровня клуба и политики менеджмента.

Другим источником дохода гольф клубов являются гостиничные номера, в которых могут останавливаться как члены клуба, так и гости. Стоит отметить, что далеко не все гольф клубы имеют гостиницу.

Клубы могут использовать различные бизнес-модели, но в основном в Канаде принята **схема с членством (membership)**, при которой члены клуба платят ежегодный взнос, обычно покрывающий пользование полем, помещениями и сервисами, которые предоставляет клуб. В случае, если клуб является **частным (private)** с ограниченным числом членов, то вы должны сначала *купить долю в этом клубе*, и затем *платить ежегодно* за пользование полем и помещениями. Как правило, попасть в такой клуб достаточно сложно, это является привилегией. Ряд клубов, которые заявляются как **public**, открыты для всех желающих, с *оплатой по времени пользования*, без необходимости платить ежегодные взносы.

Часто гольф поля являются частью гостиничного комплекса, особенно когда речь идет о загородной зоне отдыха. В последнее время большое распространение получило строительство жилых коттеджных поселков в непосредственной близости от гольф поля, так как такое загородное жилье пользуется повышенным спросом и является хорошей инвестицией.

## Гольф в Торонто и его окрестностях

Игра в гольф, и соответственно гольф клубы, очень популярны на всей территории Северной Америки, и Торонто не является исключением. Как результат, в самом Торонто и его окрестностях есть большое количество площадок для этой игры, которые ориентированы на совершенно разный уровень игроков и, самое главное, на различные социальные группы.

Популярность гольфа определяется несколькими факторами. Помимо спортивного азарта и необходимости оттачивать мастерство, что делает его достаточно соревновательным занятием, эта игра не зависит напрямую от спортивной формы игрока, в гораздо большей степени здесь играют роль умение и навыки. Поэтому в нее можно играть в любом возрасте, невзирая на свою спортивную форму. Игра также не требует большого физического напряжения. Гольф поля обычно располагаются в живописных местах, ухожены, и все это делает игру приятным времяпровождением. Кроме того, система членства в клубе создает атмосферу причастности к кругу избранных. По этой причине гольф считается игрой миллионеров, и его нередко рассматривают как **место, где заводятся деловые связи**, что в свою очередь только повышает его популярность.

Гольф клубы есть как в черте Торонто, так и по всей территории провинции. Те клубы, что располагаются в черте Большого Торонто (GTA), сосредоточены в основном в пригородах. Как правило, это в основном очень престижные клубы, которые входят в число лучших клубов провинции Онтарио, среди которых есть поля с 72 лунками (в отличие от 18 лунок, необходимых для стандартного поля). Наиболее популярными загородными направлениями являются традиционные туристические зоны вокруг Торонто, в первую очередь район озерного края *Muskoka*, район фруктовых садов и виноделен Ниагарского полуострова (*Niagara Peninsula*) и район *Collingwood*.

Если говорить про Торонто и его окрестности, то **гольф клубы**, как правило, являются очень **прибыльным бизнесом**. Причем, со стремительным увеличением его населения, вхождением Торонто в десятку наиболее влиятельных городов мира и быстрым изменением социального состава жителей (с возрастанием доли "белых воротничков"), потребность в гольф полях и соответствующей инфраструктуре постоянно растет.

Рекреационный бизнес, особенно когда речь идет о Торонто и его окрестностях, является достаточно выгодным занятием и имеет большой потенциал для развития. Однако реализация заложенного потенциала возможна только при условии **учета новых трендов**, которые стали возникать в последнее время.

Важным фактором, который в настоящий момент оказывает определяющее воздействие на курортную и туристическую индустрию, является **изменение состава потребителей, формирование новых предпочтений и изменение требований** к качеству оказываемых услуг. Причем чаще всего речь идет не столько о превращении существующих объектов во что-то роскошное и помпезное, сколько о повышении удобства пользования этими объектами и расширении предложений того, чем там можно заняться. То есть фактически требуются усилия по созданию среды для более интересного отдыха.

Одним из ключевых моментов при реорганизации существующих объектов рекреационного бизнеса и создании новых является **выделение групп потенциальных потребителей, изучение их предпочтений с дальнейшей фокусировкой на оказании таких услуг, выработка серии мероприятий** для привлечения этих групп и обеспечение полноценной программы развлечений. При этом важным моментом является необходимость обратить особое внимание на то, что и каким группам можно **предложить в межсезонье**, то есть в то время, когда загрузка гостиниц и баз отдыха минимальна. Учитывая, что людям развлечения и отдых требуются постоянно, они с удовольствием поедут в загородные гостиницы и курорты, если им предложить что-то интересное и увлекательное. Сюда стоит добавить, что важное значение имеют интересные архитектурные и дизайнерские решения при оформлении объектов рекреационного бизнеса, с ориентацией на вкусы определенных социальных групп.

Второй важной задачей, помимо ориентации на определенные группы потребителей и создания для них комфортной среды времяпровождения, является **донесение до них информации** об этом. В некоторых случаях речь может идти о целенаправленном **формировании групп по интересам**, включая проведение соответствующей работы среди сложившихся общественных объединений и в социальных сетях.

Если говорить про специфику рекреационного бизнеса в Торонто и в его окрестностях, то текущий момент можно смело охарактеризовать как смена приоритетов потребителей и реорганизация всей индустрии отдыха. Как правило, такие переходные моменты являются **наилучшим временем** для того, чтобы войти на рынок с минимальными усилиями и затратами, и организовать высокорентабельный бизнес.

*Для тех, кто заинтересован в приобретении курорта или базы отдыха в окрестностях Торонто, мы можем подобрать такого рода объекты и подготовить программу по их реорганизации, а также принять участие в проведении рекламно-маркетинговых мероприятий и обеспечении максимальной загрузки клиентами.*

*Более подробная информация и рабочие проекты **представляются по запросу.***

Любой человек, независимо от того, является ли он жителем Канады или иностранцем, имеет право покупать и продавать недвижимость в Канаде без каких-либо ограничений. При этом в части владения недвижимым имуществом иностранец имеет те же самые права, что и другие жители Канады. **Это положение в полной мере относится и к приобретению объектов рекреационного бизнеса.**

Здесь, однако, есть небольшая тонкость, которую нужно учитывать. Существует достаточно распространенное заблуждение, что покупка недвижимости в Канаде, включая покупку коммерческой недвижимости и тем более работающего бизнеса, дает неограниченное право жить и работать в Канаде. Это не совсем так.

К сожалению, приобретение недвижимости в Канаде лицами, не имеющими статуса гражданина или постоянного жителя в Канаде, **не дает никаких дополнительных льгот** в плане получения права на проживание в Канаде и получения статуса постоянного жителя. Для получения статуса постоянного жителя следует пройти **иммиграционный процесс**. В частности, покупка объектов рекреационного бизнеса, при наличии хорошо проработанного бизнес-плана и правильно выстроенной стратегии, позволяет успешно пройти иммиграционный процесс в Канаду по ряду программ, ориентированных на деловых людей и инвесторов.

**Получение статуса постоянного жителя** дает право на **неограниченное проживание на территории Канады** как основному заявителю (то есть лицу, прошедшему иммиграцию), так и членам его семьи. Статус также дает право на бесплатное медицинское обслуживание, бесплатное образование, гарантирует все социальные льготы и права - фактически положение лица со статусом постоянного жителя Канады мало чем отличается от положения граждан Канады. После 3 лет проживания на территории Канады со статусом постоянного жителя вы можете подавать заявление на получение гражданства Канады.

Кроме того, вы можете покупать коммерческую недвижимость и работающий бизнес **без получения** статуса постоянного жителя Канады. Однако в этом случае вам нужно будет получать **временные визы** для въезда в страну. Временная виза позволяет находиться на территории Канады в течение 6 месяцев, после чего ее можно продлить еще на 6 месяцев. Вы также можете получить **многократную временную визу**, которая позволяет неограниченно въезжать в Канаду в течение всего срока действия визы (*обычно такая виза дается на 5 лет*). В случае, если вы уже подали заявление на иммиграцию в Канаду по одной из бизнес-программ и приобрели коммерческую собственность, получить многократную визу не представляет большого труда.

Не имея статуса постоянного жителя Канады, вы можете осуществлять только общее руководство бизнесом, получая прибыль от деятельности компании, но не можете выполнять работу обслуживающего персонала и получать за это зарплату. Для того, чтобы обойти данное ограничение, вам нужно будет получить разрешение на работу в Канаде (**work permit**).

Наконец, для финансирования покупки объекта рекреационного бизнеса иностранцы могут получить кредит в канадском банке. Сумма и условия выдачи такого кредита зависят от приобретаемого объекта, и насколько убедительным будет подготовленный вами бизнес-план.

### Приобретение недвижимости в Канаде с Еленой Рябининой

**Елена Рябинина**, лицензированный канадский брокер по сделкам с недвижимостью, обладает большим опытом работы и экспертным знанием канадского рынка, включая рынок объектов рекреационного назначения. Специализируется на инвестиционной недвижимости. Оказывает помощь в подборе и покупке объектов недвижимой собственности, привлекательной с инвестиционных позиций, содействует в получении ипотечного кредита, в том числе иностранцами, а также с решением других вопросов, возникающих в процессе покупки и владения собственностью в Канаде.

web: [www.HelenRiabinin.com](http://www.HelenRiabinin.com)  
 офис: **Toronto, Canada**  
 тел: **1.416.908.5703**  
 e-mail: [helen.riabinin@gmail.com](mailto:helen.riabinin@gmail.com)

### Канада для деловых людей - комплекс услуг компании **Dest Group Ltd.**

Компания **Dest Group Ltd.** специализируется на работе с инвестиционной недвижимостью в Канаде, оказывая помощь в подборе объектов для инвестиций, их покупке, выработке стратегии развития хозяйства, выборе оптимальной бизнес-модели, проведении рекламно-маркетинговых кампаний и других мероприятий по повышению доходности бизнеса. Компания также оказывает помощь деловым людям в прохождении иммиграционного процесса в Канаду по одной из бизнес-программ. Работа ведется в сотрудничестве с канадским иммиграционным адвокатом. Компания в бизнесе с 1995 года.

Компанией проработаны маркетинговые программы, ориентированные на различные категории потребителей, которые позволят увеличить загрузку объектов рекреационного бизнеса и сделать ее практически всесезонной. Благодаря предлагаемой реорганизации выставленных на продажу курортно-гостиничных комплексов, которые отбираются специалистами компании в качестве рекомендуемых для покупки, рентабельность таких объектов можно увеличить как минимум в 2 - 3 раза. Стоимость небольших курортно-гостиничных комплексов в окрестностях Торонто начинается с 800-900 тысяч канадских долларов, и обычно составляет 2-3 миллиона долларов за среднего уровня объекты (несколько гектаров земли, 15-20 домиков или 30-40 номеров, выход к озеру).

Сайт компании: [www.dest.ca](http://www.dest.ca)

### Покупка зарубежной недвижимости с компанией **Aristocadia International**

**Aristocadia International** это канадская консультационная компания с головным офисом в Торонто, специализирующаяся на сделках с международной недвижимостью и оказании сопутствующих услуг. Главным направлением деятельности является анализ состояния мировых рынков недвижимости с вычленением наиболее перспективных для инвестирования, а также комплексная оценка выгоды покупки с учетом таких факторов, как перспективы получения вида на жительство в стране покупки, особенности местной налоговой системы и прав владения недвижимостью, возможности для работы и ведения бизнеса, и т.д. **Aristocadia International** была создана в процессе выделения из компании **Dest Group Ltd.** в качестве самостоятельного подразделения для работы на рынке международной недвижимости.

Сайт компании: [www.aristocadia.ru](http://www.aristocadia.ru)

**Disclaimer:** Брошюра может содержать устаревшую информацию или неточности, поэтому не может рассматриваться как источник официальной информации. Авторы брошюры (компании **Dest Group Ltd.**, **Aristocadia International** и Елена Рябинина) не несут ответственности за достоверность и последствия использования информации, приведенной в данной брошюре.