

Из прошлого в будущее: Монреаль – Барселона – Сочи



Победа Сочи-2014 в «олимпийской гонке» вызвала огромный интерес российской общественности и деловых кругов. Появилась надежда, что проведение зимней Олимпиады станет тем ключевым событием, которое не только значительно поднимет статус города Сочи, но и окажет мощное воздействие на социальное и культурное развитие Краснодарского края, а также на экономику страны в целом.

Однако, если верить статистике, проведение Олимпийских игр не всегда оказывает значительное и долгосрочное влияние на такие важные социально-экономические показатели, как уровень занятости, доходы населения и инфляция. Влияние Олимпийских игр необходимо прогнозировать, принимая во внимание существующую инфраструктуру, размер и экономический статус принимающего региона.

Оценивая влияние Олимпийских игр на экономику региона, необходимо проанализировать два основных эффекта:

- прямой экономический эффект, связанный с расходами на подготовку и проведение Олимпийских игр;

- потенциально более глубокий и долгосрочный эффект от организации Олимпийских игр на создание благоприятного инвестиционного климата, улучшение имиджа города и региона за счет международной пиар-кампании, проводимой организаторами Олимпийских игр.

Также важно осознавать, что степень стимулирующего эффекта Олимпиады зависит от того, насколько стратегически грамотно город вписывает организацию Олимпиады в программу развития инфраструктуры и экономики города.

Например, Лондон при подготовке к летним Олимпийским играм 2012 года собирается потратить 7,2 млрд из 9,9 млрд фунтов стерлингов на строительство дорог и линий метрополитена в восточном Лондоне с целью развития новых деловых районов в этой части города и повышения престижности жилой застройки.

Бюджет Олимпийских игр в Сочи на данный момент составляет примерно 6,3 млрд долларов США, которые будут направлены не толь-

ко на подготовку и проведение Игр, но и на развитие города. Сопоставляя масштабы зимних и летних Олимпийских игр, можно с уверенностью сказать, что это довольно высокий бюджет для зимних Олимпийских игр в Сочи.

США (Атланта, 1,8 млрд долл. США) и Австралии (Сидней, 5 млрд долл. США) потребовались относительно маленькие бюджеты для проведения летних Олимпийских игр, что свидетельствует о развитости инфраструктуры в данных городах. Противоположная ситуация имела место преимущественно в развивающихся странах, где рынок гостиничных помещений был слабо развит, а транспортную и сервисную инфраструктуру приходилось создавать практически с нуля. Так, в Пекине общий объем бюджета Олимпийских игр превысил астрономическую сумму в \$36 млрд. До Олимпиады гостиничная инфраструктура Пекина, в отличие от Барселоны, Сиднея и Афин, находилась в зачаточном состоянии. Пекинский рынок гостиничных помещений использовался в основном жителями Китая. В течение полутора лет, предшествующих Олимпиаде, правительство Китая организовало открытие более 250 новых отелей, в результате чего общее количество гостиниц достигло 800 объектов.

Однако высокий бюджет еще не гарантирует успех и положительный эффект от проведения Олимпийских игр. Рассмотрим примеры Монреаля, Барселоны и планы Лондона.

МОНРЕАЛЬ 1976 – ДОРОГОСТОЯЩИЙ УРОК

Пожалуй, наибольшие за всю историю проведения Олимпийских игр убытки понес Монреаль, принимавший Игры в 1976 г. Убытки были вызваны превышением сметы капитальных расходов, которые вышли из-под контроля организаторов и оказались на 400% выше суммы, запланированной в бюджете. Хотя большая часть убытков была покрыта из средств провинциального органа управления, у самого Монреаля в результате проведения Олимпиады остались долговые обязательства.

Символом неудавшихся попыток организаторов Олимпиады оптимизировать строитель-



Яна Кузина,
MRICS, Директор отдела стратегического консалтинга и оценки CBRE



Ирена Хамукова,
старший консультант отдела стратегического консалтинга и оценки CBRE

ные затраты является конструкция Олимпийского Парка, состоящего из стадиона, двух бассейнов и велодрома, оказавшаяся непригодной к использованию после окончания Игр. Строительство стадиона, башни и крыши было завершено только 12 лет спустя (во время проведения Игр в 1976 году стадион все еще находился в стадии строительства). Форма крыши имела достаточно сложную конструкцию, подвижная часть которой вышла из строя. В 1998 году крыша была заменена новой неподвижной конструкций, часть которой обрушилась под весом снега. Впоследствии стадион стал местом для тренировок канадской футбольной команды. С 2004 года стадион является местом проведения редких выставок грузового транспорта.

Многоэтажная Олимпийская деревня, в которой размещались спортсмены, сегодня является лишь архитектурным памятником. Она находится вдали от деловой части Монреаля и не используется вовсе.

ВОЗРОЖДЕНИЕ ТУРИЗМА В БАРСЕЛОНЕ

До Пекина, затмившего своим размахом все предыдущие Олимпийские игры, расходы Барселоны на проведение Олимпиады уступали по величине лишь расходам Токио, понесенным в 1964 г. Произведенные Барселоной огромные капиталовложения в инфраструктуру существенно увеличили нагрузку на бюджет города, вследствие чего Барселона испытывала дефицит бюджетных средств в конце 90-х годов. Однако данные расходы были компенсированы экономическим ростом и развитием города в долгосрочной перспективе, поскольку затраты на Олимпиаду позволили сократить потребности города в инвестиционных вложениях.

Из всех городов, принимавших Олимпиады после 1992 г., Барселона – самый яркий пример положительного влияния Игр на положение города-строителя с точки зрения обновления инфраструктуры и улучшения туристического потенциала города (число посещающих Барселону туристов за 1991–2000 гг. удвоилось). Если в 1991 г. по количеству принимаемых туристов город занимал 16-е место

в Европе, то в 1999 г. он поднялся на 3-ю позицию, уступив лишь Парижу и Лондону. Это положительно отразилось на росте доходов города и в сочетании с сокращением потребностей в финансировании благодаря ранее произведенным «олимпийским» капиталовложениям способствовало развитию экономики города.

СТРАТЕГИЯ ЛОНДОНА

Ситуация Лондона как города, находящегося в процессе подготовки к летним Олимпийским играм 2012, довольно уникальна. Лондон уже является финансовым и туристическим центром с хорошо развитой сервисной инфраструктурой, поэтому основные стратегические задачи организаторов – это:

- проведение Игр на достойном уровне, чтобы поддержать международный статус города;
- максимизация экономического эффекта от проведения Олимпиады.

Важным условием выполнения обеих задач является создание грамотной концепции использования олимпийских объектов после окончания Олимпийских игр, а также синергетического эффекта от применения созданной в процессе подготовки к Олимпиаде инфраструктуры (транспортной, сервисной, инженерной, туристической, торговой или деловой) в планах развития города или района. Лондонский офис CB Richard Ellis выступал в качестве консультантов по развитию нескольких масштабных проектов и районов в восточной части Лондона, которые запланированы как часть подготовительного процесса к Олимпийским играм 2012 года. Например, проект Стрэтфорд Сити, расположенный на 73 га рядом с Олимпийским Парком, представляет собой многофункциональную схему, включающую 500 000 кв. м офисов, 150 000 кв. м торговых помещений, 2000 гостиничных номеров, 4850 апартаментов, школу и медицинский центр. Часть апартаментов будет отдана под олимпийскую деревню для спортсменов, а после окончания Игр продана. Благодаря улучшению транспортно-го сообщения Стрэтфорд Сити с другими рай-

онами Лондона и созданию сервисной инфраструктуры Стрэтфорд должен стать новым деловым районом, а ожидаемый приток деловой активности может потенциально создать около 30 000 новых рабочих мест в данном районе после завершения Олимпиады.

Концептуальным примером постолимпийского использования проекта может стать Лондонский олимпийский стадион. Построенный из недорогих легких конструкций, во время Олимпийских игр он рассчитывает принять 80 000 зрителей, но так как спроса на такую арену после Игр нет, она будет частично демонтирована, и вместимость стадиона снизится до 20 000 мест. Планируется, что арена будет трансформирована в стадион с медицинским центром либо передана одному из футбольных клубов. Благодаря применению данной технологии на одном только стадионе экономия может достигнуть около сотни миллионов долларов.

ПОДГОТОВКА СОЧИ К ОЛИМПИАДЕ 2014 ГОДА

К городу-претенденту на проведение Олимпийских игр предъявляются требования не только по наличию необходимых спортивных объектов, но и по надлежащему качеству транспортной и инженерной инфраструктуры, энергоснабжения, средств связи, качеству работы обслуживающего персонала, проведению природоохранных мероприятий и др.

Особенностью Сочи как места проведения зимних Олимпийских игр 2014 г. является не только отсутствие подходящих спортивных объектов, но и полное отсутствие базы для реализации всего комплекса требований МОК. Эти обстоятельства создают серьезные проблемы организаторам Игр. К примеру, в Лондоне, где должны состояться летние Олимпийские игры 2012 г., на сегодняшний день также отсутствуют необходимые объекты спортивной инфраструктуры, однако современный уровень развития средств связи, уровень обслуживания участников и гостей спортивных мероприятий, дорожная инфраструктура в центре столицы Великобритании и степень за-

конодательной проработки природоохранного обеспечения уже составляют необходимую базу для проведения Игр. Вызовом для организаторов Олимпиады в Сочи будут являться некоторые специфические факторы, отличающие этот город от других городов-организаторов.

1. Техническое отсутствие возможности для осуществления крупномасштабного строительства.

Город, вытянутый вдоль моря на 140 км, отрезан горными массивами от остальных территорий страны. Доставка стройматериалов возможна лишь морским путем, однако на сегодняшний день в регионе отсутствует порт, способный принимать требуемое количество грузов. Строительство порта непосредственно вблизи планируемой олимпийской деревни ведется (инвестор – Базовый элемент), предварительный срок завершения строительства – конец лета 2009 г. На текущий момент застройщик подтверждает заявленные даты и планирует принять первый корабль с грузом строительных материалов в конце августа 2009 года.

2. Юридические препятствия для осуществления строительства олимпийских объектов.

Строительство основной олимпийской деревни сопряжено с необходимостью отселения жителей, проживающих на территории 680 га. Договоренности по данному вопросу в настоящее время не достигнуто.

Строительство горнолыжного курорта, который будет использован для проведения Игр («Роза Хутор»), приостановлено из-за неурегули-

рованных вопросов по передаче прав на землю.

3. Неудовлетворительное текущее состояние дорожно-транспортной сети города.

В городе, вытянутом вдоль моря и включающем в себя горные массивы, затруднено транспортное сообщение между районами. В настоящий момент в Сочи завершается строительство обьездной автодороги Сочи-Джубга, которая должна существенно улучшить транспортную доступность региона. Однако вся дорожная сеть города нуждается в полной реконструкции, включающей расширение транспортных магистралей. Администрацией города заявлены проекты создания до 2012–2013 гг. легкого метро, воздушного метро (канатной дороги), системы морских пассажирских линий.

4. Неопределенность перспектив превращения региона в международный туристический центр.

В регионе отсутствуют культурные и исторические достопримечательности, способные увеличить привлекательность Сочи для международных туристов. Также отрицательно влияет фактор удаленности и сложная процедура въезда и неудовлетворительное состояние сферы туристических и сервисных (гостиничных) услуг.

В настоящее время 95% контингента туристов, посещающих Сочи, являются гражданами России и СНГ, после Олимпийских власти планируют довести долю иностранцев до 20–25%.

5. Нестабильная внутренняя и внешняя политическая обстановка.

На протяжении 2008 г. в Сочи три раза происходила смена главы города. Предвыборная кампания на пост мэра города в апреле 2009 г. проходит с использованием «черных» пиар-технологий, что оказывает негативное влияние на политический имидж города. После событий августа 2008 года Россия официально приняла независимость Абхазии, непосредственно граничащей с Краснодарским краем. В настоящее время на территории Абхазии планируется размещение до батальона МП Черноморского флота и одного-двух десантных кораблей, что положительно повлияет на обеспечение безопасности будущей Олимпиады.

6. Нарушения природоохранного законодательства при строительстве инфраструктурных олимпийских объектов.

В апреле 2009 г. глава Минприроды Юрий Трутнев заявил, что находит состояние строительных площадок ужасным. По его словам, действия рабочих уже нанесли непоправимый ущерб экологии края. В противовес этому заявлению Олимпстрой утверждает, что на территории строительства природоохранным мероприятиям уделяется особое внимание.

7. Отсутствие центров занятости.

Принимая во внимание объемы нового строительства, а также требуемый уровень развития сервисной инфраструктуры для обслуживания новых гостиничных объектов, в Сочи потребуется создать минимум 50 000 дополнительных рабочих мест. При этом будет необходимо обучить рабочий персонал и создать социальные условия для жизни людей. Это самая главная и сложная задача, решение которой надо продумать в скорейшем времени и начать соответствующие мероприятия.

8. Сложности с привлечением инвесторов, способных обеспечить возведение требуемых спортивных объектов.

За пять лет до проведения Олимпиады в городе не начато строительство ни одного спортивного олимпийского объекта, за исключением подготовки к возведению горнолыжных объектов, расположенных на уже функционирующих горнолыжных туристических курортах. Инвесторы найдены лишь для 6 из 13 основных спортивных сооружений.

Таким образом, проведение зимних Олимпийских игр в Сочи может стать либо грандиозным успехом для региона, либо же грандиозным провалом. Принимая во внимание мировой опыт проведения Олимпийских игр, очевидно, что вложения в инфраструктуру и медиа-поддержку Игр – это инвестиция в развитие города, окупаемая в долгосрочном периоде за счет улучшений макроэкономических показателей: инвестиционной и деловой активности, занятости и мировой известности.

Основной экономический потенциал развития Сочи, как правило, связывается с возможностью превращения Сочи в международный туристический центр, где летний сезон пляжного отдыха чередуется с зимним горнолыжным сезоном.

Использование инфраструктуры Олимпийских игр в таком случае должно обязательно предусматривать развитие индустрии гостеприимства, включая гостиницы, оздоровительные центры, салоны красоты, развлекательные объекты. Успешное развитие туристической отрасли и сферы услуг, как правило, должно также способствовать росту цен на жилье в регионе (см. график 1).

Обычно проведение Олимпийских игр оказывает сильнейшее влияние на жилой сектор недвижимости города. Так, опыт предыдущих столиц Олимпийских игр показывает, что накануне Олимпиад происходит резкий скачок цен на недвижимость. В Барселоне, Сиднее и Афинах рост цен за 5 лет, предшествующих Играм, превысил 50%. Самый значительный рост цен –



Динамика средней цены предложения квадратного метра на вторичном рынке г. Сочи (в номинальных ценах)

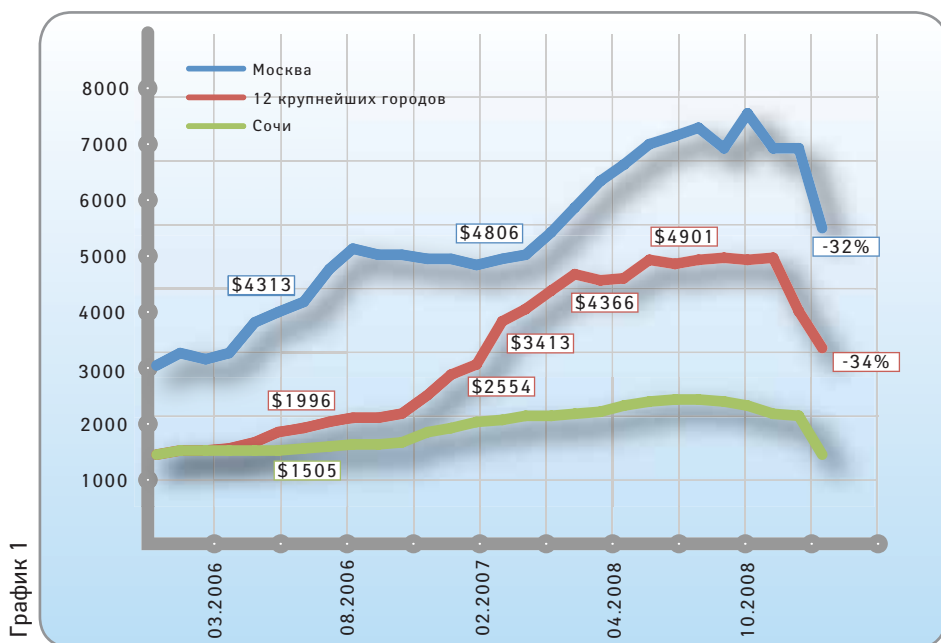


График 1

131% – наблюдался в Барселоне, что на 49% превосходило рост цен по Испании в целом (см. график 2).

Заявка на проведение зимних Олимпийских игр, поданная г. Сочи в 2005 году, не привела к дополнительному росту цен на жилые помещения – с июня 2005 г. по июнь 2006 г. цены выросли всего на 20%, что соответствует общероссийскому уровню.

В последующие годы стоимость жилья в Сочи приблизилась к стоимости московского жилья. Она почти сравнялась со стоимостью жилья в Санкт-Петербурге и стабильно превышала стоимость жилья в других крупнейших городах России почти в два раза. Безусловно, кризис ликвидности внес свои корректировки в цены, однако с уверенностью можно сказать, что ситуация в Сочи в период кризиса отличается в лучшую сторону от других городов Российской Федерации благодаря государственной поддержке и потенциалу роста. Дальнейшее развитие событий и цен в Сочи будет зависеть как от цикла развития рынка недвижимости, так и от успешности организации Олимпиады.

Так как объемы инвестиций на обслуживание Олимпийских игр требуют особенно внимательного отношения к планированию олимпийской инфраструктуры и ее последующему использованию, то большинство спортивных сооружений, запланированных в рамках подготовки к сочинской Олимпиаде, впоследствии планируется использовать для туристско-экскурсионных и рекреационных целей. Запланированная в Кудепсте ледовая арена для проведения соревнований

по хоккею с шайбой после соревнований будет преобразована в концертно-развлекательный центр, а адлерский конькобежный центр станет центром торговым. Однако целесообразность и рентабельность таких крупных коммерческих объектов в Сочи на сегодняшний день вызывают сомнения даже при условии развития туристического потенциала города. Может ли из курортного города Сочи получиться центр коммерческой и деловой активности? Ответ скорее отри-

цательный, если исходить из сегодняшних кризисных реалий. Однако Олимпиада – это всегда возможность изменения, возрождения и развития для города.

Стоит отметить, что в настоящее время город Сочи усилиями государственных органов уже стал центром проведения конференций и семинаров. Здесь проводятся Международный экономический форум, заседания глав правительств на высшем уровне, совещание экспертов ООН, Пагуошская конференция и прочие. Все это положительно влияет на имидж города и способствует эволюции города в направлении от курортного до культурно-делового.

Также превращению Сочи из городка-курорта местного значения в международный центр отдыха и делового туризма может способствовать идея создания спортивных школ и тренинг-центров спортивного и, возможно, даже академического характера в дальнейшем. Подобное развитие и создание новых рабочих мест постоянного характера позволит Сочи развиваться из курортного города в коммерческий центр со стабильным внутренним спросом, который будет менее зависим от сезонного фактора. Хорошей перспективой для Сочи может стать организация федеральных и международных конференций, семинаров, обучающих программ, а также открытие филиалов российских и международных университетов с целью создания интеллектуальной среды, которая подготовит почву для роста и развития делового потенциала города.

Сравнение роста цен на жилье в столице Олимпиады со средней динамикой цен в стране за 5 лет предшествующих Олимпиаде

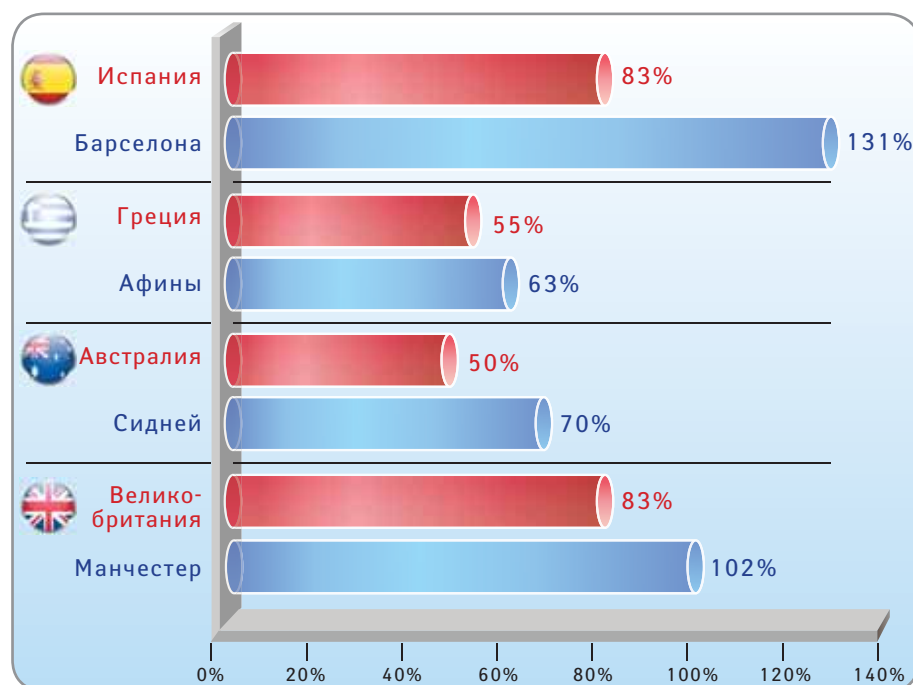


График 2