



16 Коворкинг как офис будущего. Почему растет спрос на свободные рабочие пространства

18 От чего зависит корпоративное кредитование в Сибири и что мешает его росту?

18 Спасти нельзя помиловать. Кто провоцирует банкротство бизнеса и как решаются вопросы долгов

До старта Универсиады-2019 в Красноярске осталось три месяца. К студенческим играм построено, отремонтировано и модернизировано 34 объекта спортивной, транспортной и медицинской инфраструктуры. На сегодняшний день Красноярский край является самым обеспеченным спортивными объектами регионом Сибири. Власти края уверены, что и после XXIX Универсиады это спортивное наследие будет востребовано и окупаемо. Эксперты сомневаются, что это вообще возможно.

Спортивное наследие

— строительные проекты —

К Универсиаде готовы

В марте 2019 года Красноярск превратится в мировую спортивную арену. На зимней Универсиаде-2019 будет разыграно 76 комплектов наград в 11 видах спорта: биатлон, лыжные гонки, хоккей с шайбой, горнолыжный спорт, керлинг, сноуборд, фигурное катание, шорт-трек, фристайл, лыжное ориентирование, хоккей с мячом. По предварительным прогнозам, в играх примут участие более 3 тыс. спортивных делегатов из 50 стран мира. Для подготовки к Универсиаде в регионе строятся, реконструируются и ремонтируются 34 объекта спортивной, транспортной и медицинской инфраструктуры. В регионе построены спортивно-зрелищный комплекс «Платинум Арена Красноярск», ледовая арена «Кристалл», кластеры «Сопка» и «Радуга», пополнились новыми объектами всесезонный парк спорта и отдыха фанпарк «Бобровый лог», реконструированы многофункциональный комплекс «Академия биатлона», дворец спорта им. И. Ярыгина, центральный стадион им. Ленинского комсомола и стадион «Енисей», многофункциональный комплекс «Арена. Север», крытый каток «Первомайский», капитально отремонтирован ледовый дворец «Рассвет».

Инвестиции краевого и федерального бюджетов на подготовку спортивной инфраструктуры к Студенческим играм составили 19 млрд руб. Более 1 млрд руб. в подготовку фанпарка «Бобровый лог» направила компания «Норникель», около 4 млрд руб. инвестировано компанией «Русская платина» в строительство «Платинум Арены Красноярск». Общий объем расходов на подготовку региона к Универсиаде, как сообщал в августе этого года глава Красноярского края Александр Усс, превысил 80 млрд руб. «Окончательные инвестиции на подготовку к Студенческим играм будут известны после проведения зимней Универсиады-2019», — отметили в минспорта региона.

Регион берет на баланс

Все спортивные объекты, на которых запланировано проведение соревнований в рамках Студенческих игр, а также тренировочные арены были включены в программу наследия. Предполагаемые расходы на их содержание, по предварительным расчетам, варьируются от 800 млн до 1,1 млрд руб., под считали в минспорта Красноярского края. «Все спортивные объекты после ввода в эксплуатацию будут переданы либо уже переданы в собственность Красноярского края. Исключение составляют объекты фанпарка «Бобровый лог», которые являются собственностью коммерческой организации, и ледовая арена «Рассвет» — объект принадлежит Красноярску», — сообщили в минспорта Красноярского края, уточнив, что фанпарк управляется



Даже тщательная проработка концепции загрузки спортивных сооружений после окончания соревнований не всегда приносит ожидаемый успех

структурой «Норникеля». «Платинум Арена Красноярск» в марте этого года после ввода в эксплуатацию была подарена региону компанией «Русская платина».

Содержание объектов, находящихся в собственности региона, будет обеспечиваться за счет средств краевого бюджета. «На сегодняшний день концепция наследия не предполагает возможности выделения средств федерального бюджета на решение тех или иных вопросов функционирования спортивной инфраструктуры в период после проведения соревнований. Однако правительством края совместно с Министерством спорта России рассматривается вариант субсидирования за счет средств федерального бюджета эксплуатационных расходов Красноярского края на пятилетний период с понижающим коэффициентом, начиная с 2020 года», — рассказали в региональном минспорта. Концессионные схемы в рамках создания спортивной инфраструктуры зимней Универсиады-2019 не использовались.

Загрузка по полной

«Принципиальным подходом являлось для нас якорное закрепление за каждым из объектов фактического эксплуатанта. При этом большинство объектов сохранено на балансе профильной для данных целей организации — КГАУ «Региональный центр спортивных сооружений», — говорит глава минспорта края Сергей Алексеев. Краевым спортивными учреждениями, в чей собственности находятся или будут находиться спортивные объекты зимней Универсиады-2019, ставится задача коммерческой загрузки объектов, подчеркнул министр. «В то же время основной функцией деятельности государственных и муниципальных учреждений спорта является социальная работа. Недопустимо извлечение прибыли от эксплуатации объектов, находящихся в государственной и муниципальной собственности в ущерб социальным потребностям граждан», — говорит спортивный директор Алексей Алексеев. Возможными источниками внебюджетных поступлений, по оценкам чиновников, могут быть сдача в аренду площадей спортивных объектов, доходы от проведения коммерческих спортивных состязаний, а также, с учетом многофункциональности большинства комплексов, других массо-

вых культурно-выставочных и презентационных мероприятий. Министр спорта региона отметил, что при формировании загрузки в режиме наследия учтены предложения всех заинтересованных субъектов: региональных и общероссийских спортивных федераций, муниципальных и краевых учреждений, организаций, развивающихся в том числе летние, всесезонные и игровые виды спорта.

В исполнительной дирекции XXIX Всемирной зимней универсиады «Б-Экономика региона» сообщили, что, например, стадион «Енисей» после Студенческих игр будет использоваться для проведения тренировок и соревнований по хоккею с мячом, а также домашних матчей основного и молодежного составов команды «Енисей». «Кристалл Арена» станет центром развития ледовых видов спорта. На одной арене будет организована работа отделений шорт-трека и фигурного катания краевой спортивной школы олимпийского резерва по ледовым видам спорта. Вторая арена станет основным местом организации учебно-тренировочных занятий детско-юношеской школы хоккейного клуба «Сокол». Ледовый дворец «Платинум Арена» всего за несколько часов можно будет переоборудовать в концертный зал или

вместительную выставочную площадку, а ледовую арену во дворце спорта им. И. Ярыгина можно будет трансформировать в площадку для соревнований по волейболу, баскетболу, мини-футболу и т.д.

Объекты будут востребованы после проведения соревнований, уверен гендиректор Российской ассоциации спортивных сооружений Виктор Мякольников. «В Сибири сегодня не так много спортивных объектов, которые позволяют проводить крупные соревнования всероссийского и международного уровней», — говорит он. По его оценкам, Красноярск после проведения Универсиады может стать сибирским центром проведения спортивных мероприятий, инициируемых в том числе соседними регионами. Однако, по оценке ряда экспертов, даже тщательная проработка концепции загрузки спортивных сооружений после окончания соревнований не всегда приносит ожидаемый успех.

Окупаемость в долгом ящике

На фоне большинства других стран, принимавших у себя олимпиады или чемпионаты мира, в России процент полезного использования площадей после окончания мероприятий, как правило, заметно выше, чем во многих даже высокоразвитых странах, говорит аналитик ГК «Финам» Алексей Корнев. «Однако даже в Москве и Санкт-Петербурге есть сложности с тем, чтобы получить хорошую отдачу от использования гигантских спортивных сооружений и объектов. В регионах добиться эффективного использования спортивных объектов еще труднее. Содержание спортивной арены — крайне дорогое удовольствие, которое окупается только в том случае, если в городе есть мощная спортивная команда, собирающая десятки тысяч зрителей, несколько спортивных школ, нуждающихся в спортивной базе, либо если арены хотя бы частично используются в качестве торговых площадей, как еще недавно было даже в Москве с «Лужниками» и «Олимпийским». Набивать гигантские стадионы зрителями языковых шоу на концерты звезд вряд ли удастся также крайне редко», — говорит эксперт.

Расходы на спортивные объекты с их возведением не завершаются, говорит управляющий партнер экспертной группы Veta Илья Жарский. К примеру, ежегодно на обслуживание всего одного стадиона, построенного в Самаре к чемпионату мира по футболу — 2018, требуется 500 млн руб. бюджетных средств. «Если судить по опыту субъектов федерации, принимавших в разное время Олимпийские игры, Универсиаду и матчи в рамках чемпионата мира, доход, который приносит спортивные сооружения, в лучшем случае позволяет покрыть до 2/3 текущих расходов на их содержание, уже не говоря о расходах, связанных с их проектированием и сооружением», — отмечает эксперт.

Алексей Корнев не исключает, что со временем властям придется пойти на определенные компромиссы и разрешить хотя бы частично использовать построенные арены в коммерческих целях — будь то торговые центры или офисные помещения, тем более что инфраструктура в виде дорог, автопарков к таким объектам готова и востребована.

Спортивные объекты, в особенности для зимних видов спорта, окупаются очень долго из-за более высоких капитальных вложений, отмечает руководитель отдела стратегического консалтинга компании JLL Юлия Никуличева. «Инвестиции в арены под международные соревнования, которые имеют повышенные требования к технической оснащенности, а также значительный объем малоиспользуемого пространства, возвращаются еще дольше. В среднем срок окупаемости для новых объектов составляет более 15 лет. При этом, судя по заявленному плану, под Универсиаду планируется преимущественно реконструировать спортивные объекты, а не строить с нуля, что позитивно отразится на периоде возврата средств», — считает она. В то же время госпожа Никуличева отмечает, что рынок частных операторов спортивных объектов в регионах практически не развит, в особенности когда речь идет о зимних видах спорта. В то же время на фоне популярности здорового образа жизни и спорта объекты могут быть востребованы жителями, и в таком случае управление ими должны осуществлять государственные структуры, давая, например, на почасовой основе, говорит она.

Извлечение прибыли не является основной целью проведения таких масштабных мероприятий, говорит Илья Жарский. Их основная цель — обеспечить регионы качественной и современной спортивной инфраструктурой, которая в противном случае в них сама по себе не появилась бы, говорит он. «Целью окупить вложения в строительство таких объектов не стоит. Она, наверное, нереалистична», — говорит Виктор Мякольников. «Все объекты к Универсиаде подобраны очень рационально и по параметрам, и по месторасположению. Все это дает возможность снижения затрат на содержание такого спортивного наследия, учитывая его многофункциональность. Деньги можно зарабатывать и путем проведения соревнований, в частности, путем сдачи в аренду этих объектов для проведения коммерческих спортивных мероприятий». Он отметил, что интерес к объектам будет формироваться, учитывая их новизну и уникальность для Сибирского региона. «Такой эффект однозначно будет присутствовать и в период следующего спортивного сезона. Будет ли он снижаться, зависит от организаторов. Это вопрос управления этими объектами и формирования грамотной маркетинговой политики», — отмечает Виктор Мякольников.

Оксана Павлова

Выжидание после оживления

— коммерческая недвижимость —

Рынок коммерческой недвижимости Новосибирской области при низких темпах ввода новых площадей стагнирует. На рецессию влияют как отсутствие спроса на качественную коммерческую недвижимость, так и снижение затрат бизнеса на арендуемые площади. Так, часть предприятий с целью экономии бюджета в этом году переехала из офисов в центральную часть города в отдаленные районы. Единственным сегментом, который показывает устойчивое развитие в центре, является стрит-ритейл, пользующийся спросом у медицинских учреждений и кофеен.

Рынок без движения

Рынок коммерческой недвижимости отображает состояние российской экономики, интегрируя тенденции во многие ее сектора — от потребительского ритейла до малого и

среднего бизнеса. Наполняемость торговых, складских и офисных площадей зависит от множества параметров, но в целом хорошо коррелирует с основными макроэкономическими индикаторами — объемами производства, уровнем внутреннего валового продукта, располагаемыми доходами населения.

«Поскольку экономика в России стагнирует, потребность в новых помещениях невысокая», — подтверждает зависимость руководитель компании RID Analytics Елена Ермолаева. С ней согласна и президент Клуба управляющих бизнес-центрами, доцент кафедры корпоративного управления и финансов НИУЭУ Татьяна Гениберг, которая подтверждает: рынок стагнирует. «Он не просто находится в состоянии рецессии, можно сказать он заморожен. При этом арендаторы предпочитают оставаться на своих местах, движений практически уже нет», — говорит госпожа Гениберг.

И это далеко не худшее состояние отечественного рынка коммерческой недви-

мости за последнее время, уверены эксперты отрасли. Партнер оператора коммерческой недвижимости ООО «Крафт капитал» Сергей Беседин выделяет два характерных периода недавних лет. Первый — с 2014 по 2016 годы, когда произошел обвал и последующее сжатие рынка коммерческой недвижимости, вызванные рядом причин внешне- и внутриэкономического характера. «Для собственников активов это означало расторжение заключенных договоров либо невозможность сохранения прежнего уровня базовой ставки аренды, за исключением топовых объектов», — вспоминает Сергей Беседин.

Однако последовавший второй период 2017–2018 годов, по мнению эксперта коммерческой недвижимости, привел к стабилизации и оживлению рынка, что предоставило собственникам возможность вернуться к практике ежегодной индексации базовой ставки в большинстве сегментов рынка (стрит-ритейл, общественное питание,

офисная недвижимость) в ограниченном — не более 10% — уровне.

«В аренде наблюдается некоторый рост ставок», — подтверждает Татьяна Гениберг. Так, по ее данным, бизнес-центры региона сегодня держат уровень оплаты помещения в пределах 800–900 руб. за кв. м, к этой сумме плюсятся коммунальные платежи, итоговая сумма составляет 1000–1050 руб. за кв. м. «На окраине города можно спокойно найти помещения за 500–550 руб. за кв. м, включая «коммуналку». Поэтому заметно, как часть уверенных в себе компаний с целью экономии бюджета переезжает в помещения, которые находятся за площадью Калинина, на Большевикской или в Дзержинский район», — комментирует эксперт.

По данным RID Analytics, в сентябре 2018 года арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и офисным помещениям на 0,9% и 0,4% соответственно, по торговым объектам ставки снизились на 0,3%.

На месте стой!

Российская экономика в текущем году — особенно в первой половине — показала, что ее потенциал восстановления далеко не исчерпан. Однако усилившиеся санкционные воздействия и волатильность нефтяных цен все же оказали давление как на бизнес, так и на потребительское сообщество. В результате ситуация на рынке коммерческой недвижимости вместо возможной активной стадии замерла в ожидании дальнейших путей общеэкономического развития.

Сергей Беседин отмечает, что в течение года на новосибирском рынке особых колебаний не наблюдалось. Однако, по его мнению, очевидными преимуществами пользуются объекты торговой недвижимости — стрит-ритейл на первом этаже с отдельным входом площадью 100–200 кв. м, обеспеченные электроснабжением в объеме от 40 кВт, а также качественные офисные объекты в центре города с возможностью организации парковочных мест.