

# МОСКВА ТРЕНИРОВОЧНАЯ

## РОССИЙСКАЯ СТОЛИЦА ПЕРЕЖИВАЕТ СПОРТИВНЫЙ РЕНЕССАНС: ЗАЯВЛЕНЫ ГРАНДИОЗНЫЕ ПЛАНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ АРЕН И СТАДИОНОВ. ЭКСПЕРТЫ ОПАСАЮТСЯ, ЧТО ГОРОД ОКАЖЕТСЯ ПЕРЕНАСЫЩЕН ФИЗКУЛЬТУРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ. ВЫХОДОМ МОЖЕТ СТАТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИТОРОВ, КОТОРЫЕ СМОГУТ ПРЕВРАТИТЬ КРУПНЫЕ СПОРТОБЪЕКТЫ В ПОПУЛЯРНЫЕ И ПРИБЫЛЬНЫЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОСТРАНСТВА.

ОЛЬГА ГОВЕРДОВСКАЯ

**БЫСТРЕЕ, ВЫШЕ, СИЛЬНЕЕ** Последние официальные сведения о количестве спортивных сооружений Москвы датируются 2011 годом. Тогда эксперты «РИА-Аналитика», основываясь на данных департамента физической культуры и спорта города Москвы, насчитали 9424 спортивных объекта, в том числе 4628 плоскостных сооружений, 4008 спортивных залов, 73 тропы здоровья и беговых дорожки, 21 велодорожку и 130 лыжных трасс. Публикация этой информации была связана с началом реализации государственной программы «Спорт Москвы» на 2012–2016 годы, благодаря которой доля москвичей, систематически занимающихся спортом, должна увеличиться с 22,3% до 30%. Для достижения этих показателей чиновники обещали возвести и реконструировать 51 объект на территориях Москомспорта, а также сообщили, что планируется строительство физкультурно-оздоровительных комплексов за счет внебюджетных источников на 116 анонсированных для этих целей участках. Также за время действия программы предполагается завершить строительство и реконструкцию десяти крупных спортивных объектов, позволяющих проводить мероприятия международного уровня. В частности, с учетом мировых стандартов должны быть перестроены объекты на территории Гребного канала, построены или реконструированы стадионы «Локомотив», «Лужники», «Спартак» и «Динамо».

Такие масштабные планы вызвали беспокойство среди урбанистов, которые не преминули напомнить энтузиастам из московского правительства об опасности точечного внедрения новых стадионов без учета перспектив развития городской среды и ее потребностей. В качестве негативных последствий приводятся многочисленные примеры, когда в попытках возведенные спортивные сооружения оказывались невостребованными. Так, неиспользуемые или не заполняемые посетителями спортивные сооружения стали проблемой для Греции, где из 24 объектов простаивает или снесен 21. Пустует стадион на 30 тыс. зрителей в португальской Лейрии, в которой проживает чуть более 120 тыс. человек. Примерно такая же история с построенным к последнему чемпионату Европы на Украине стадионом «Львов-арена» вместимостью 34 тыс. зрителей: арена стоимостью \$375 млн оказалась невостребованной. Стоимость годовой эксплуатации главного стадиона Варшавы «Народового», который точно нельзя назвать популярным среди горожан, обходится городской казне в несколько миллионов евро. Опрошенные «Ъ» игроки и эксперты рынка недвижимости говорят, что у Москвы пока есть шансы избежать подобного.

**ФИЗКУЛЬТ И ПРИВЕТ** Чтобы оценить уровень обеспеченности столицы спортивными сооружениями, недостаточно оперировать количественными данными. «Цифры, которые приводят чиновники, не дают исчерпывающего понимания ситуации. Слишком много видов спортивной инфраструктуры существует в таком мегаполисе, как Москва. Чтобы рассуждать о достатке или дефиците, эти объекты необходимо ранжировать по размеру и назначению», — говорит Андрей Дейнеко, заместитель гене-

рального директора ЗАО «УК „Динамо“» (проект «ВТБ Арена парк»). Большинство экспертов уверено в том, что крупных спортивных сооружений в Москве сегодня достаточно. При этом городу катастрофически не хватает спорткомплексов малого и среднего размеров. Если рассматривать этот дефицит с бытовой точки зрения, то горожане фактически вынуждены посещать бассейн в одном районе города, ехать заниматься фитнесом — в другой, а вести ребенка в спортивную секцию — в третий. «Исходя из этого, городским властям следовало бы сконцентрироваться скорее на развитии спортивных объектов районного масштаба. Это должны быть небольшие комплексы наподобие ФОКов, существовавших в СССР, которые бы совмещали в себе возможности для занятий разными видами спорта как для детей, так и для взрослых», — говорит заместитель гендиректора компании Praedium Александр Ошурко. Проще говоря, москвичи ощущают дефицит не стадионов на десятки тысяч зрителей, а фитнес-центров с бассейнами или спортзалов, до которых можно легко добраться от работы или дома. При этом ценовая политика таких объектов должна быть максимально лояльной: фитнес-сетей мирового уровня в высоком ценовом сегменте в городе достаточно, а мест, где можно заняться спортом за вменяемые деньги, практически нет. Остро ощущается и нехватка качественных футбольных, волейбольных, баскетбольных площадок, теннисных кортов. По словам исполнительного директора ROSS Group Олега Рыжова, сейчас практически невозможно найти свободную крытую площадку для игры в футбол или мини-футбол зимой: все более или менее приличные залы и манежи сданы в аренду на месяцы вперед. При этом даже самые крупные и популярные спортивные сооружения, такие, как «Олимпийский» и «Лужники», не заполняются полностью. «Если взять, к примеру, самый популярный вид спорта футбол и проанализировать посещаемость матчей, то выяснится, что в среднем в Москве на матч московской команды приходит всего около 13 тыс. зрителей. Получается, можно говорить об избыточности мест на стадионе, а не об их нехватке», — говорит генеральный директор аудиторской компании «Уверенность» Максим Гладких-Родионов.

Последнее массовое строительство спортивных объектов происходило в 1970-х годах в ходе подготовки к Олим-

пиаде-80, то есть больше 30 лет назад. Кроме того, важно учитывать, что в советское время спорт носил планово-убыточный характер. То есть объекты проектировались и эксплуатировались без надежды на окупаемость и уж тем более на прибыль. Это привело к тому, что большинство зданий морально устарело, не соответствует ожиданиям посетителей и даже препятствует росту посещаемости спортивных состязаний. «Если взять самые популярные и распространяемые виды спорта — футбол и хоккей, то несложно заметить, как бедная спортивная инфраструктура способствует маргинализации болельщиков», — говорит генеральный директор «Арена парк менеджмент» (управляющая компания проекта «ВТБ Арена парк») Кирилл Макарищев. — Смотреть футбол на московских стадионах иногда просто невозможно. Уровень безопасности, качество сервиса и условия комфорта представляют собой один большой пакет экстремальных переживаний. Делая выбор, пойти в кино или на матч, среднестатистический представитель среднего класса выбирает досуг без риска оказаться в эпицентре драки». Это одна из причин малой популярности спортивных зрелищ в Москве и низкой доходности их для города.

Потребность в новых спортивных объектах необходимо просчитывать, ориентируясь не на вместимость, а на востребованность: сооружения должны удовлетворять спрос и соответствовать ему по качеству и количеству контента. Поэтому от продуманности спортивного девелопмента сейчас во многом будет зависеть будущее московской физкультурной среды. По словам президента фонда «Институт экономики города» Натальи Косаревой, «строительство крупных сооружений должно предусматривать их дальнейшее использование, то есть такие объекты могут (и по идее должны) быть инвестиционно привлекательными проектами и предусматривать привлечение частных инвестиций». Другими словами, Москве вряд ли грозит переизбыток крупных спортивных сооружений, если их будут реконструировать и строить не с расчетом на зрелищность и гигантоманию, а с прицелом на утилитарность и окупаемость.

**МАРАФОНСКИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ** Средний срок окупаемости спортивных сооружений составляет 15–20 лет, и девелоперам гораздо выгоднее возводить тор-

говые центры, чем спорткомплексы. Поэтому чаще всего город вынужден сам заниматься развитием крупной спортивной инфраструктуры. И в этом есть опасный момент. «Многое зависит от того, кто реализует спортивный проект — частный инвестор или город», — говорит господин Дейнеко — Например, «Лужники» — проект городских властей, а вот территорию вокруг них реконструирует ОАО «Лужники». Хочется верить, что оба объекта поднимут на международный уровень, но уверен, что они будут отличаться бизнес-подходами, так как инвесторы больше заинтересованы в том, чтобы как можно быстрее окупить вложения и начать зарабатывать. Безусловно, у крупных спортивных объектов должна быть социальная ориентация, но они не могут быть вечно убыточными предприятиями. И дело тут не в масштабах». В качестве неудачного проекта эксперты чаще всего называют Ледовый дворец в Коломне, который мог бы быть востребованным, управлял им частный инвестор.

Основная проблема заключается в том, что аренда земли в Москве очень дорога. «Этот вопрос лежит в плоскости государственного управления», — говорит господин Рыжов. — Именно государство должно быть в первую очередь заинтересовано в здоровье своих граждан. И если будет государственная воля в проведении реальной политики, направленной на развитие спорта в столице и в стране в целом, то можно решить все вопросы, связанные со стоимостью земли под спортивные сооружения». Участники рынка говорят, что частные инвесторы охотнее пойдут в спортивные проекты, если власти пообещают помощь в части аренды земли, в подключении коммуникаций, налоговые преференции. То есть сформулируют четкий подход к инвестирующим в спортивную инфраструктуру. «Помочь спортивной инфраструктуре стать более востребованной и, следовательно, быстрее окупиться можно через союз инвесторов с городскими властями. Город должен помогать девелоперам жилья развивать спортивную составляющую городской инфраструктуры, к примеру, выделять землю под спортивный объект, бесплатно подводить к нему коммуникации и создавать дороги для проезда, ведь на одних только коммуникациях застройщик может сэкономить от \$2 млн до \$4 млн», — рассуждает господин Ошурко. — Для небольших и средних объектов идеальным вариантом для города была бы возможность обязать девелоперов жилых комплексов строить помимо детских садов, школ и поликлиник еще и спортивные сооружения». Что касается больших сооружений, то таких знаковых объектов, как «ВТБ Арена» и «Лужники», без которых Москве точно не обойтись, для повседневной жизни города не нужно возводить десятками. Скорее надо заботиться об их качественном наполнении. Эксперты напоминают, что в период экономических спадов люди начинают экономить на билетах и вынужденно переключаются на старый добрый телевизор. «Тогда альтернативой присутствия на матче становятся спортбары и другие формы „почти живого“ участия болельщика», — говорит директор департамента консалтинга GVA Sawyer Марианна Романовская. ■

**МОСКВЕ ВЯД ЛИ ГРОЗИТ ПЕРЕИЗБЫТОК КРУПНЫХ СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ, ЕСЛИ ИХ БУДУТ РЕКОНСТРУИРОВАТЬ И СТРОИТЬ НЕ С РАСЧЕТОМ НА ЗРЕЛИЩНОСТЬ И ГИГАНТОМАНИЮ, А С ПРИЦЕЛОМ НА УТИЛИТАРНОСТЬ И ОКУПАЕМОСТЬ**

ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО В СТОЛИЦЕ ДОЛЖНО БЫТЬ БОЛЬШЕ СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ

