

Review форум Сочи 2014

Жизнь после Игр

Нынешний Сочинский форум уже второй раз проходит в Олимпийском парке, то есть на объекте, который принято называть наследием Игр. Это далеко не единственный объект, который приобрел город после Олимпиады. Однако до сих пор нет четкой концепции относительно того, что будет делать город со своим «наследием».

— наследие —

Инфраструктура на вырост

Транспортная проблема и износ сетей — две, пожалуй, самые главные проблемы, с которыми сочинцы жили до Олимпиады. Из построенного — развязки около Сочи и Адлера, дублер Курортного проспекта, дорожная сеть в олимпийской Имеретинской низменности и трасса Адлер—Красная Поляна. Все это помогло избавиться жителям Сочи от пробок и обеспечило легкий доступ к новым горнолыжным курортам.

Вплоть до 2010 года сочинцы ездили между районами на электричках ЭР2 производства 1960-х годов, потом на аэроэкспрессах (ЭД4), а теперь на «Ласточках» (Siemens Desiro). Ощущение, что едешь где-нибудь в Швейцарии или Франции, не покидает. Самый дешевый билет стоит 14 руб., а самый дорогой — более 600 руб. (из Краснодар). Для местных это стало если не заменой несуществующего метро, то аналогом французской RER. К этому еще можно добавить полностью перестроенный вокзал Адлера, чем-то напоминающий Ладжовский в Санкт-Петербурге, и новый аэропорт Сочи (инвестор — «Базовый элемент») — вполне приличный даже по московским меркам. С загрузкой, правда, дела обстоят не самым лучшим образом. Основной пассажиропоток приходится между Туапсе и Сочи. В олимпийскую часть курорта поезда ходят полные только вечером (в Олимпийский парк с целью посмотреть поющие фонтаны) и утром (на Красную Поляну — забраться на гору). С избытком построена и другая инфраструктура. Как рассказали «Ъ» в пресс-службе ФСК ЕЭС, свободная мощность для развития наследия составляет 100–150 МВт: электроснабжение Сочи происходит сейчас с избытком в надежде на дальнейший рост. Оно и понятно, пиковые нагрузки во время церемонии открытия и закрытия Игр составили 1637–1521 МВт.

Туризм в чистом поле

Всего к Олимпиаде возвели 35 гостиниц на 20 тыс. номеров. Вплотную к набережной длиной 6 км — четыре отеля уровня три-пять звезд («Айвазовский», Azimut 4*, Radisson Blu, Bridge Resort и «Бархатные сезоны»). В глубине еще столько же (Tulip Omega Inn, Azimut 3*, «Русские сезоны», «Богатырь» и отдельные кварталы «Бархатных сезонов»). В Горном кластере

множество гостиниц под брендами Marriott, Mercure, Rixos, Golden Tulip и другие. Особенно впечатляет «Горки-город», который начинала строить семья Билаловых, а заканчивает — Сбербанк (работы еще ведутся). Шероховатости, которые были замечены журналистами во время Олимпиады, кажется, удалось устранить.

По опросам, «Ъ», некоторые из отелей в пиковое время июля—августа имели загрузку 75–90%, другие же — не более 30%. По мнению гендиректора консалтинговой компании Mason Realty Group Ильи Володько, в среднем за год едва ли кто из них выйдет на среднюю загрузку выше 40–50%, тогда как для безубыточной деятельности необходимо продавать минимум 60% номеров. «Владельцы гостиниц вовремя поняли, что если не сбросят цены, то не смогут покрыть даже текущие расходы», — говорит он. В итоге к концу сезона во многих отелях можно было отдохнуть от 1200–1800 руб. до 3500–4500 руб. в сутки (минимальная цена в апартаментах и гостиницах четыре-пять звезд). По словам господина Володько, похожая ситуация наблюдалась в Варшаве после ЧМ-2012 по футболу, когда стоимость номеров начиналась от 850 за ночь. Для Сочи это тоже абсолютно новый рынок, так как в Адлере и других районах города принято отдыхать в гостевых домах экономкласса. Поддерживать загрузку мероприятий вроде инвестиционного форума Сочи-2014, а также этапа соревнований «Формулы-1».

Жилье для олигархов

Олимпийские деревни после Игр чаще всего переделываются под жилье. Но если, скажем, в Лондоне с реализацией квартир не было никаких проблем (все-таки центр города), то в Сочи продажи могут затянуться на многие годы. В курортном районе «Имеретинский» (бывшая главная олимпийская деревня) разброс цен на жилье составляет 11–27 млн руб., или 150–188 тыс. руб. за квадратный метр. Территория огорожена, внутри нельзя парковаться, кругом бассейны и игровые площадки, пальмы, свежие газоны. В трех-четырёхкомнатных квартирах по два санузла, есть балконы с видом на море. По словам представителей «Базового элемента», пока аудиторы совсем немного. Целевая аудитория — богатые россияне из Москвы и Санкт-Петербурга, желающие купить



Трасса «Формулы-1», развлекательный «Сочи-Парк», спортивные сооружения — всего этого еще недостаточно, чтобы обеспечить загрузку построенных к Олимпиаде отелей

себе в коллекцию дом на море, причем в России. Зачем — другой вопрос. О ликвидности подобного жилья говорить пока рано.

«Мы не хотим противопоставлять Европе предложение заместить гостиниц в Сочи», — говорит гендиректор «Баззла» Андрей Елинсон. — Это совсем разные аудитории со своими мотивами. Для того чтобы квартиры в «Имеретинском» продавались быстрее, «Баззл» активно пытается превратить бывший грузовой порт в яхтенную марину. По словам гендиректора порта Максима Кондратенко, есть надежда переманить клиентов из акваторий Москвы выгодной ценовой политикой. Стоянка на воде обойдется в 2800 руб. за метр лодки в месяц, на суше — со скидкой в 40%. Вода в марине зимой не замерзает, от штормов защищена, а глубина у берега доходит до 9,5 м. Пока в марине стоит 26 лодок, а для ее расширения до 430–716 мест потребуется от 850 млн до 1100 млн инвестиций.

Второй жилой кластер находится в горах «Роза Хутор», например, планируется со временем продать 60% номерного фонда в горной Олимпийской деревне, которая пока будет использоваться в качестве отеля экономкласса (стоимость «квадрата» также около 190 тыс. руб.). В соседнем «Горки-городе» апартаменты продаются несколько дешевле, но спрос на те и другие пока низкий. Одна из глав-

ных проблем, по словам инвесторов, в том, что ВЭБ запретил продавать жилье на стадион котлована. Это не позволило рефинансировать проценты по кредитам, а также убilo инвестиционную привлекательность проектов.

Горная надежда

Рано утром в Красную Поляну «Ласточка» приходит забитая туристами, несмотря на то что на дворе август. Туристическая инфраструктура принадлежит трем инвесторам: «Интерросу» («Роза Хутор»), «Газпрому» («Лаура» и «Альпика-сервис») и Сбербанку («Горная карусель» и «Горки-город»). Везде можно подняться по канатной дороге на вершину, заплатив за ski-pass около 1 тыс. руб. Больше всего развлечений и количества трасс — в «Розе Хутор». В «Лауре» находится биатлонный комплекс и трек для лыжных гонок, которые должны в будущем использоваться нашими спортсменами. Сам курорт позиционируется больше как тусовочный Куршевель. «Альпика-сервис» — самый старый курорт в Красной Поляне — по большей части квартирует санно-бобслейную трассу. Меньше всего готова «Горная карусель»: стройка идет полным ходом. От злополучного трамплина Сбербанк также не знает, как избавиться, хотя использовать он, скорее всего, будет: подобных сооружений в России не так много.

Еще ни один горнолыжный курорт в мире не строился за шесть лет, рассказывает гендиректор «Розы Хутор» Сергей Бачин. Развитие подобных мегапроектов всегда эволюция длиной 40–60 лет, а то и больше. Пока бизнес-план довольно условный: сначала ожидается выручка в 2–3 мл-

рд руб., а потом компания должна выйти на 5 млрд руб. Максимальная пропускная способность курорта — 2–3 млн человек, летом было около 300 тыс. человек, а ближайшей зимой ожидается 600–700 тыс. посетителей. С расходами все сложнее. Пока «Роза Хутор» не зарабатывает: содержание курорта обходится в 2 млрд руб. (занимается в основном французская Compagnie des Alpes). Чтобы дать какие-либо точные прогнозы, господин Бачин предлагает вернуться к разговору через несколько лет. Многие будут зависеть от условий реструктуризации кредита, выданного ВЭБом (72,7 млрд руб.). Инвесторы и государство взяли паузу до конца 2015 года, чтобы посмотреть, как проекты будут работать без Олимпиады.

Русский Макао

Сейчас Сочи не хватает единой концепции развития. Илья Володько считает, что было бы неплохо создать единую управляющую компанию для Имеретинской низменности, а Андрей Елинсон предлагает ограничиться выделением территории в самостоятельное муниципальное образование. Пока же каждый объект сам за себя. Стадион «Фишт», например, находится на реконструкции и будет готов лишь к июню 2016 года (в него вложат еще 4 млрд руб.). После ЧМ-2018 года по футболу его использование туманно, учитывая то, что в Сочи фактически нет местной команды. В конькобежном центре «Адлер-арена» сейчас проводится соревнования по теннису, вольной борьбе, танцам, а также различные выставки. В ледовом дворце «Айсберг» проходит шоу «Огни большого города». А в ледо-

вом дворце «Большой» прописался созданный для этих целей хоккейный клуб «Сочи» (между матчами КХЛ планируется принимать концерты, выставки и прочие соревнования). Арена «Шайба» планируется отдать под Всероссийский детский спортивно-оздоровительный центр — цели сугубо благотворительные. В этом же духе «Интеррос» построил РМОУ — Олимпийский университет в Центральном Сочи, который будет готовить по программе MSA (Master of Sports Administration): оборудованию вуза, надо сказать, может позавидовать даже МГУ. В «Ледяном кубе» должны будут тренироваться наши керлингисты. Главный медиацентр же, как известно, превращается в Экспоцентр, где, в частности, пройдет международный инвестфорум Сочи-2014. Созданием Оргкомитета яности пока мало — новым владельцем застройщика «Итера-Спортстрой» стала «Роснефть», где «Ъ» не смогли рассказать про будущее объекта.

По признанию президента ОКР Александра Жукова, Минспорт и власти Краснодарского края делают все возможное, чтобы загрузить олимпийские объекты. Основная проблема в том, что они расположены в одном месте и не были вывезены в другие регионы. Понятно, что жить в респектабельном режиме олимпийское наследие вечно не сможет. В конце концов, есть и другие регионы, которые требуют притока гостиниц. Крым, например. Поэтому главный вопрос — это как создать постоянный источник роста в олимпийской части Сочи.

Самая жизнеспособная идея — превратить город в аналог китайского Макао или американского Атлантик-Сити, создав в Сочи обширную игровую зону. Дорогие отели, яхт-клуб, море, горные лыжи, концертные площадки — все это отлично вписывается в концепцию. К тому же для детей уже работает аналог американского Диснейленда «Сочи-Парк» стоимостью 13 млрд руб., принявший к концу августа более 300 тыс. туристов. Однако власти считают эту идею не очень популярной. Игровая зона, скорее всего, будет скрыта от глаз и ограничена в пространстве. Подобный подход в «Азов-Сити» ни к чему хорошему не привел.

Заработать же миллиарды и одновременно оставить Сочи в качестве спортивного центра вряд ли получится. В любом случае курорт необходимо доводить до ума и вкладывать в развитие еще несколько сотен миллиардов рублей. Выходит, что, решив провести дорожную Олимпиаду в экзотическом месте и не продумав заранее использование наследия, власти попали в своего рода ловушку. Выбраться из нее можно только дорогой ценой, платить которую в условиях кризиса никто не готов.

Артем Никитин

Накопленному не верить

— пенсии —

Накопительная часть пенсии российских граждан заморожена и на 2015 год. Как сообщил министр финансов России Антон Силуанов, благодаря этому трансферт из федерального бюджета в Пенсионный фонд России сократится на 309 млрд рублей. Часть этой суммы пойдет на формирование антикризисного резерва. Можно порадоваться за бюджет. Но стоит ли радоваться пенсионерам?

Нет новости печальнее на свете...

Перманентная революция, о которой мечтал Лев Троцкий, свершилась. Но только на уровне пенсионного обеспечения граждан. Вопреки общепринятому мнению, с 2002 года пенсионная система Российской Федерации реформируется практически непрерывно. «В 2002 году все было совершенно прозрачно: умножались свои ежемесячные пенсионные отчисления в страховую и накопительную части на 12 месяцев, затем на 12 лет и получаешь свою пенсию за вычетом базовой части, которая утверждается государством», — с ностальгией вспоминает Сергей Смирнов, директор Института социальной политики и социально-экономических программ НИУ ВШЭ. Именно простота пенсионной формулы, по его мнению, во многом способствовала тому, что население поверило в новый механизм.

Проведенная в 2002 году реформа предусматривала смену парадигмы. Теперь пенсионные выплаты шли частично на выплаты существующим пенсионерам, а частично — на собственную пенсию (накопительная часть). Но уже с 2005 года накопительной части лишили тех, кто родился ранее 1967 года. Далее происходило еще много чего: менялись орган сбора, ставка отчислений, вводилась система софинансирования. Неземным оставалось только одно: процент дохода на накопительную часть редко у ка-

кой управляющей компании рос быстрее инфляции. Что неудивительно: закон устанавливает весьма консервативную стратегию управления, которая просто не может утратить за двузначной инфляцией.

В 2013 году начался новый этап перманентной пенсионной революции. Гражданин предоставил право выбрать, платить взносы в накопительную часть или оставить их в страховой, пенсионная формула изменилась: теперь надо не только получать большую белую зарплату, но и проработать с такой зарплатой не одно десятилетие. При этом расчет ведется не в абсолютных цифрах, а в баллах, вес которых будет менять в зависимости от возможностей федерального бюджета.

С 2014 года выплаты в накопительную часть замораживаются, то есть не поступают в управление. А сейчас идут разговоры о том, что накопительную пенсию нужно сделать добровольной. Министр экономического развития Алексей Улюкаев ранее (26 августа) говорил, что считает отмену обязательной накопительной части пенсии после 2015 года целесообразной. «Отмену считаю целесообразной», — сказал господин Улюкаев.

Новый виток реформы — предложение Минфина отменить базовую часть пенсии. Заместитель министра финансов Алексей Лавров заявил, что это коснется тех, кто начнет трудовую деятельность с 1 января 2015 года. Данное предложение содержится в параметрах федерального бюджета на 2015–2017 годы, предоставленных Минфином. По примерным подсчетам, отмена базовой части пенсии позволит государству сэкономить 30,5 млрд, 96 млрд и 169,9 млрд руб. в 2015, 2016 и 2017 годах. Сегодня средняя пенсия в России составляет менее 12 тыс. руб., из них базовая — 4 тыс. руб.

«Тот же Закон о занятости сущности не меняется с 1991 года, а пенсионная система подвергается кардинальным переменам уже который раз — последняя реформа была два года назад», — горюет господин Смирнов.

На свете счастья нет

«На самом деле, даже сегодня нет стимулов получать большую зарплату — всем известно, как мал размер пенсии», — говорит господин Смирнов. По его мнению, сегодня обязательная накопительная часть не играет никакой роли: «С точки зрения экономики есть НПФ, которые прибыльны, есть те, что убыточны, причем последних большинство. При этом государство говорит: мы-то страховую часть индексируем, а вот что будет с вашей накопительной частью — неизвестно».

До сих пор с накопительной частью, как уже было сказано, ничего хорошего не происходило. Впрочем, справедливости ради стоит сказать, что большинство граждан об этом и не беспокоились: недаром тех, кто перевел свои деньги в НПФ, было незначительное меньшинство. Вот и получается, говорит господин Смирнов, что вице-премьер Ольга Голодец и другие сторонники отмены обязательной накопительной части пенсии правы: «Они говорят — отдайте все в страховую часть, мы гарантируем индексацию в соответствии с инфляцией. Плюс дефицит ПФР уменьшится».

Однако есть и другая сторона медали. «Подрывается доверие населения к пенсионной системе, подрывается самостоятельность решений», — объясняет господин Смирнов. — Независимо от финансовых результатов накопительная часть повышает ответственность населения за свое будущее».

К тому же рушится система НПФ, считает эксперт: «Им придется сливаться, укрупняться, пока не останется один монополист, который будет управлять деньгами, например, 1 млн человек. Что такое 1 млн на всю страну? Ничтожная величина, которую легко забрать в общий госкотел».

Отказ от обязательной накопительной части пенсии дает сигнал финансовому рынку о том, что длинных инвестиций теперь станет меньше и в целом в ближайшей перспективе не стоит рассчитывать на долгосрочные проекты. На данный момент существенная часть прироста активов управ-

ляющих компаний обеспечивается за счет пенсионных денег, однако теперь государство будет решать нынешние проблемы с пенсионными выплатами за счет будущих инвестиций», — говорит Евгений Шулятьев, начальник отдела государственного заказа, финансового планирования и отчетности Федерального агентства по делам молодежи.

Но, может быть, если сделать накопительную пенсию добровольной, будет лучше? Граждане сами будут решать, как инвестировать свои деньги, а государству только останется следить, чтобы они не достались мошенникам. «Очевидно, что самостоятельно население не готово в таких же объемах инвестировать средства в свои пенсионные накопления», — возражает господин Шулятьев. Население понесет деньги не столько в НПФ, сколько в банки, в недвижимость — это более понятные инструменты, считает господин Смирнов. Для экономики это не очень хорошо: будут наддуваться финансовые пузыри, к тому же деньги на так необходимые инфраструктурные проекты с рынка взять будет невозможно.

Жить станет веселее?

Что будет с пенсионной системой при новой формуле? Дыра в пенсионном фонде, разумеется, сократится, считает господин Шулятьев, поскольку накопительная часть пенсий так называемых молчунов будет распределяться на текущие выплаты сегодняшним пенсионерам. «Не стоит забывать и про масштабы средств Пенсионного фонда: около трети всего федерального бюджета расходуются именно на пенсии», — говорит он. — Таким образом, ежегодного пенсионного бюджета может хватить на проведение четырехлетия Олимпиад; расходы на пенсионные выплаты в 4,5 раза превышают расходы государства на ВПК. Денег, которые «собирает» Пенсионный фонд, на выплаты нынешним пенсионерам просто не хватает. Сегодня этот разрыв в бюджете финансируется за счет нефтяных доходов, и думаю, что в ближайшее время он будет увеличиваться».

Проблема в том, что соотношение пенсионеров и трудоспособного населения ухудшается и с этим ничего поделать нельзя. «Таким образом, у правительства может быть несколько решений: сокращать пенсии, повышать пенсионный возраст (однако пока оно к этому не готово) либо отдавать совсем небольшую накопительную часть на текущие выплаты», — говорит господин Шулятьев. — Но это все полумеры, и если цена на нефть не продолжит расти, что вряд ли произойдет, то в ближайшем будущем правительству придется принимать жесткие и непопулярные решения».

В общем, пока пенсионная реформа больше похожа на передышку, а не на решение проблемы. Нежелание повысить возраст выхода на пенсию понятно — и дело не только в недовольстве населения. Часто вспоминают о том, что многие российские мужчины не доживают до пенсии. Но ведь и те, кто доживает, и мужчины, и женщины, часто имеют гораздо меньшую работоспособность по сравнению не только с более молодыми, но и со своими сверстниками из развитых стран из-за неэффективной медицинской системы. С другой стороны, стимулировать работать дольше в стране, где нет эффективно работающей государственной службы занятости, а работники старше 45 лет считаются нежелательными, означает просто обрекать людей на минимальную пенсию.

Пожоже, решать эту непростую задачу правительству все же придется — и поскорее. К сожалению, здесь не тот случай, когда можно опираться на общественное мнение. «Большая часть молодых людей сегодня вообще не задумывается о том, что они будущие пенсионеры. Более 50% будущих пенсионеров называют молчунами, так как они до сих пор не приняли никакого решения о переводе своих средств в НПФ», — сожалеет господин Шулятьев. — Насколько остро сейчас для них стоит пенсионный вопрос, они осознают, только когда достигнут пенсионного возраста».

Татьяна Шестакова