



cutting through complexity

КПМГ В РОССИИ И СНГ

Развитие стадионов в России: точка зрения КПМГ

Март 2014 г.

kpmg.ru



Содержание

Обзор существующего предложения	4
Обзор будущего предложения (прогноз на 2018 г.)	8
Распределение предложения стадионов по городам	10
Обзор спроса	12
Обзор ценообразования и доходов стадионов	16
Стоимость строительства стадионов в России	18
Требования ФИФА к инфраструктуре городов	20

В 2014 г. Россия выступила хозяйкой одного из важнейших и крупнейших спортивных мероприятий – зимних Олимпийских игр, которые прошли в Сочи, а через четыре года нашу страну ждет еще одно значимое спортивное событие – чемпионат мира по футболу. Федеральные власти делают все возможное, чтобы эти мероприятия стали самыми масштабными и успешными по сравнению со своими зарубежными предшественниками, и готовы выделять колоссальные объемы средств на их проведение.

Зарубежный опыт показывает, что очень многие страны испытывают сложности с дальнейшей эксплуатацией спортивной инфраструктуры, построенной специально для проведения того или иного мероприятия. В России же существует ряд дополнительных проблем, связанных с окупаемостью спортивных объектов.

Ключом к достижению рентабельности объектов являются многофункциональность стадионов, их постоянная загрузка различными мероприятиями, предоставление рекреационных функций для разных групп населения и сопутствующих услуг (торговля, питание и т.п.).



Обзор существующего предложения

Всего на сегодняшний день в России действует более 10 000 стадионов, из них около 120 имеют вместимость более 5 тысяч человек (общая вместимость этих 120 стадионов составляет более 1,5 млн человек) и только 17 стадионов – более 20 тысяч человек.

Для сравнения – в Европе в общей сложности на сегодняшний день действует около 330 стадионов вместимостью более 20 тысяч человек, в том числе:

- 54 стадиона в Великобритании;
- 47 стадионов в Германии;
- 35 стадионов в Италии;
- 29 стадионов в Испании.

Как в России, так и во всем мире наибольшая вместимость характерна для футбольных стадионов.

Сравнение спортивных объектов по вместимости

Категория объектов	Средняя вместимость	Максимальная вместимость
Футбольные стадионы	15 тысяч человек	80 тысяч человек
Хоккейные арены	7 тысяч человек	14,5 тысяч человек
Баскетбольные арены	6 тысяч человек	7 тысяч человек

Источник: анализ КПМГ.

Наибольшее количество крупных стадионов и спортивных объектов было построено в России в период с 2000 по 2009 гг. – 28 стадионов общей вместимостью более 270 тысяч человек. Количество стадионов и спортивных объектов, введенных в эксплуатацию за последние 13 лет с вместимостью более 5 тысяч человек, практически удвоилось. При этом основной рост отмечался в 2007 году, когда открылось сразу 6 стадионов и спортивных объектов в стране, суммарно больше чем на 50 тысяч мест.

Несмотря на растущий интерес со стороны инвесторов и девелоперов к данному сегменту недвижимости, большая часть даже только что построенных стадионов не соответствует международным стандартам (в частности требованиям ФИФА). Первые принимающие

матчи чемпионата мира стадионы, полностью соответствующие современным требованиям ФИФА, были построены в России в 2013 г. – стадион «Казань Аренда» в Казани и стадион «Фишт» в Сочи.

В рамках строительства олимпийских спортивных объектов в Сочи реализованы проекты стадионов общей вместимостью 82 тысячи человек. Крупнейший из олимпийских объектов – стадион «Фишт», рассчитанный на 40 тысяч человек, также примет чемпионат мира по футболу в 2018 году, для чего его вместимость будет увеличена до 45 тысяч человек, чтобы он соответствовал минимальным требованиям ФИФА.

Динамика количества стадионов 2000–2017 гг.



Крупнейшие стадионы России

Стадион	Город	Команда	Вместимость (чел.)
«Лужники»*	Москва	Сборная России по футболу, «Спартак», «ЦСКА»	78 360**
«Казань-Арена»	Казань	«Рубин»	45 105
Олимпийский стадион «Фишт»	Сочи	Н/д	45 000
«Металлург»	Самара	«Крылья Советов»	33 001
Центральный стадион профсоюзов «Труд»	Воронеж	«Факел»	32 750
Республиканский стадион «Спартак»	Владикавказ	«Алания»	32 464
«Центральный»	Волгоград	«Ротор»	32 120
«Кубань»	Краснодар	«Кубань», «Краснодар»	31 654
«Анжи-Арена»	Каспийск	«Анжи»	31 000

* В данный момент находится на реконструкции.

** После проведения реконструкции вместимость Большой спортивной арены составит 81 тыс. человек.

Источник: анализ КПМГ.

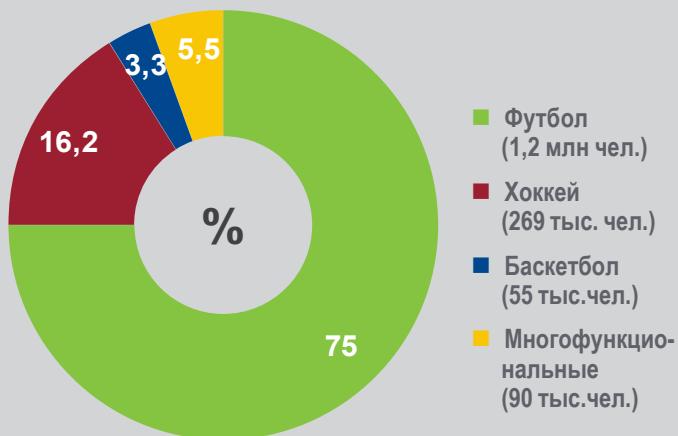
В 2008–2010 гг. в России было демонтировано три крупных стадиона общой вместимостью более 120 тысяч человек (в Санкт-Петербурге, Москве и Саранске). На сегодняшний день на месте этих

объектов ведется строительство новых современных стадионов общей вместимостью 140 тысяч человек, в двух из них пройдут игры чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Распределение крупных стадионов по видам спорта на 2013 г.



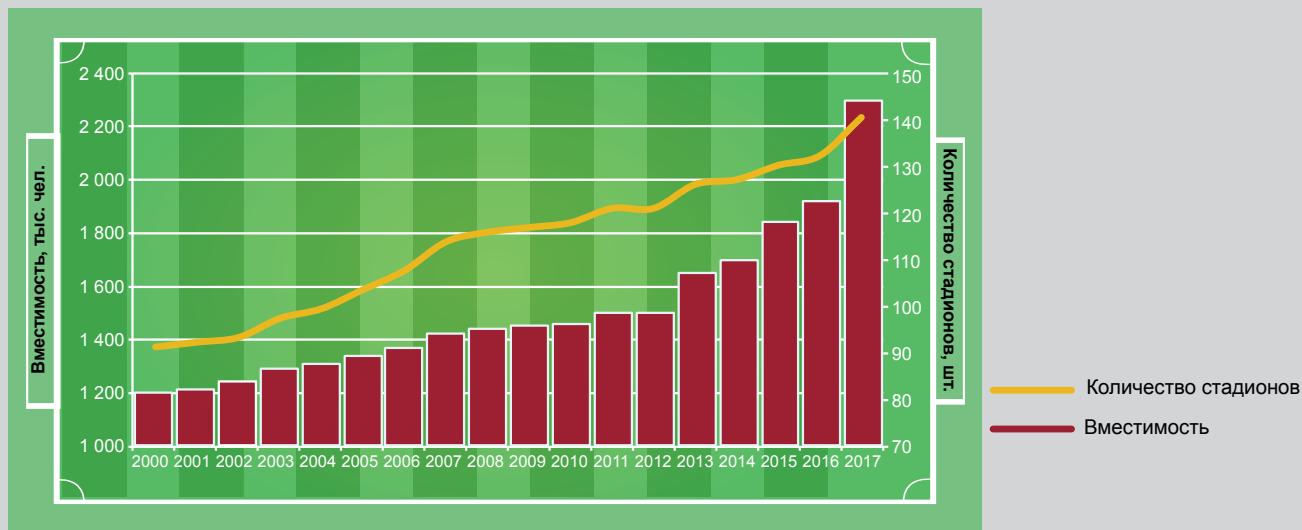
Сегментация стадионов по видам спорта и вместимости



Источники: rus.rfpl.org, sportmanagement.ru, анализ КПМГ.

Источники: rus.rfpl.org, sportmanagement.ru, анализ КПМГ.

Динамика выхода предложения крупных стадионов России, 2000–2018 гг.



Источник: stroi.mos.ru, sochi2014.com, анализ КПМГ.

- В России насчитывается более 120 крупных стадионов общей вместимостью более 1,5 млн человек.
- Наибольшее количество стадионов представлено в Москве, Санкт-Петербурге и Казани.
- Построено 2 стадиона для чемпионата мира 2018 года вместимостью 45 тысяч человек каждый.
- Для Олимпиады было построено 6 объектов на 82 тысячи мест.



Обзор будущего предложения (прогноз на 2018 г.)

На сегодняшний день в России на стадии планирования и строительства находится 20 стадионов и спортивных объектов на 650 тысяч мест, основное строительство сконцентрировано в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи. При этом 10 стадионов на 508 тысяч мест предназначены для чемпионата мира 2018 года. Все строящиеся и проектируемые на данный момент футбольные стадионы имеют вместимость более 25 тысяч человек, а их средняя вместимость – 46 тысяч человек.



Рекордный для России объем ввода стадионов запланирован на 2015–2017 гг. – он ориентирован на проведение чемпионата мира по футболу в 2018 году. Предположительно общая стоимость строительства всех заявленных стадионов составит около 8,24 млрд долл. США.

Большинство стадионов, возводимых к чемпионату мира 2018 года, спроектированы как универсальные (то есть в них помимо футбольных матчей возможно проведение других различных спортивных и развлекательных мероприятий), и их доля в общей сегментации к 2018 году будет значительной – до 28% вместимости всех стадионов страны.

Распределение крупных стадионов по видам спорта



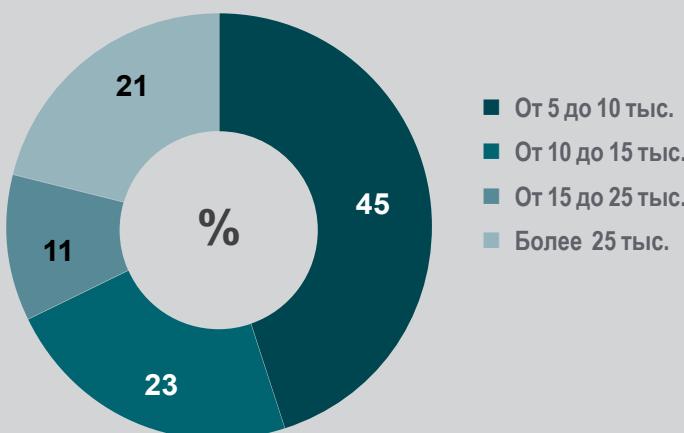
Сегментация стадионов по видам спорта и вместимости



Источник: анализ КПМГ на основании данных из открытых источников.

Источник: анализ КПМГ на основании данных из открытых источников.

Распределение будущего предложения стадионов по вместимости



Источник: анализ КПМГ на основании данных из открытых источников.

- **Общая стоимость строительства – 8,24 млрд долл. США.**
- **На сегодняшний день в России на стадии планирования и строительства находится более 20 стадионов общей вместимостью более чем 650 тысяч мест, основное строительство сконцентрировано в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи.**
- **Для чемпионата мира 2018 года будет построено 10 стадионов на 508 тысяч мест.**

Распределение предложения стадионов по городам

На сегодняшний день в России существует всего два многофункциональных стадиона международного уровня – стадион «Казань-Арена» в Казани и стадион «Фишт» в Сочи, открытые в 2013 году.

Строительство стадиона «Казань-Арена», где уже прошли торжественные мероприятия и игры в рамках 27-й Всемирной летней универсиады, было завершено летом 2013 года, также уже достроен и находится в стадии тестирования стадион в Сочи.

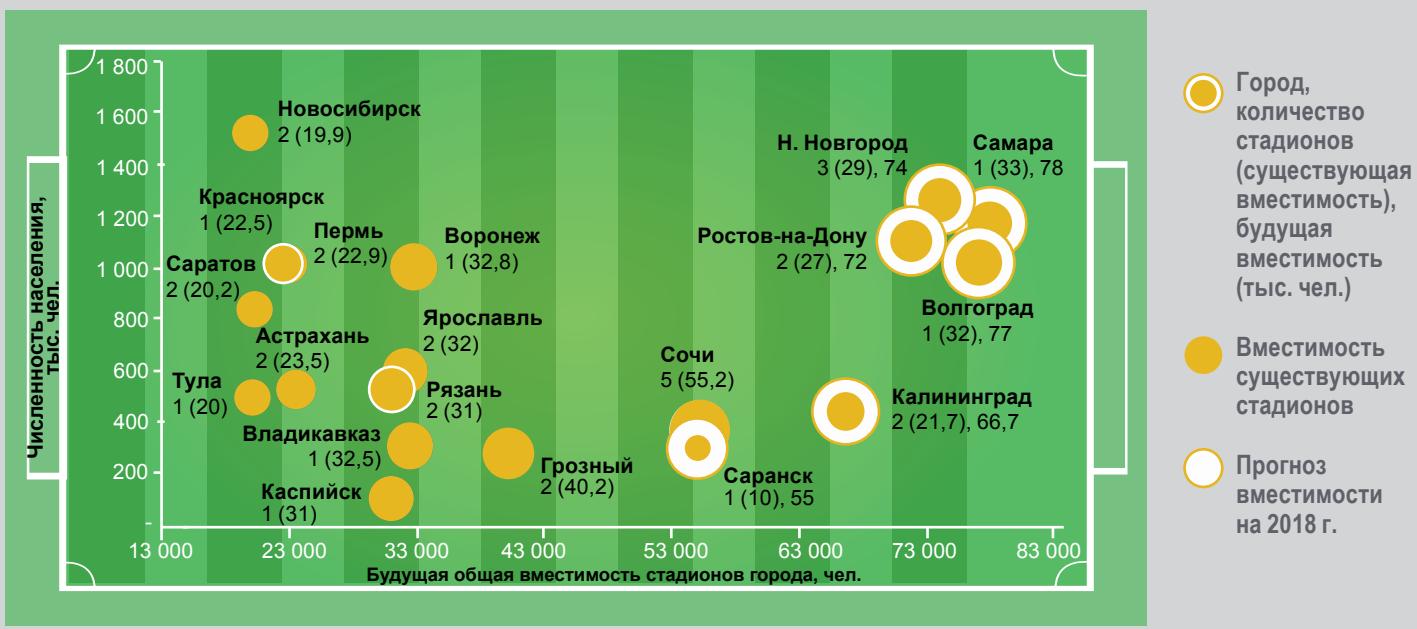
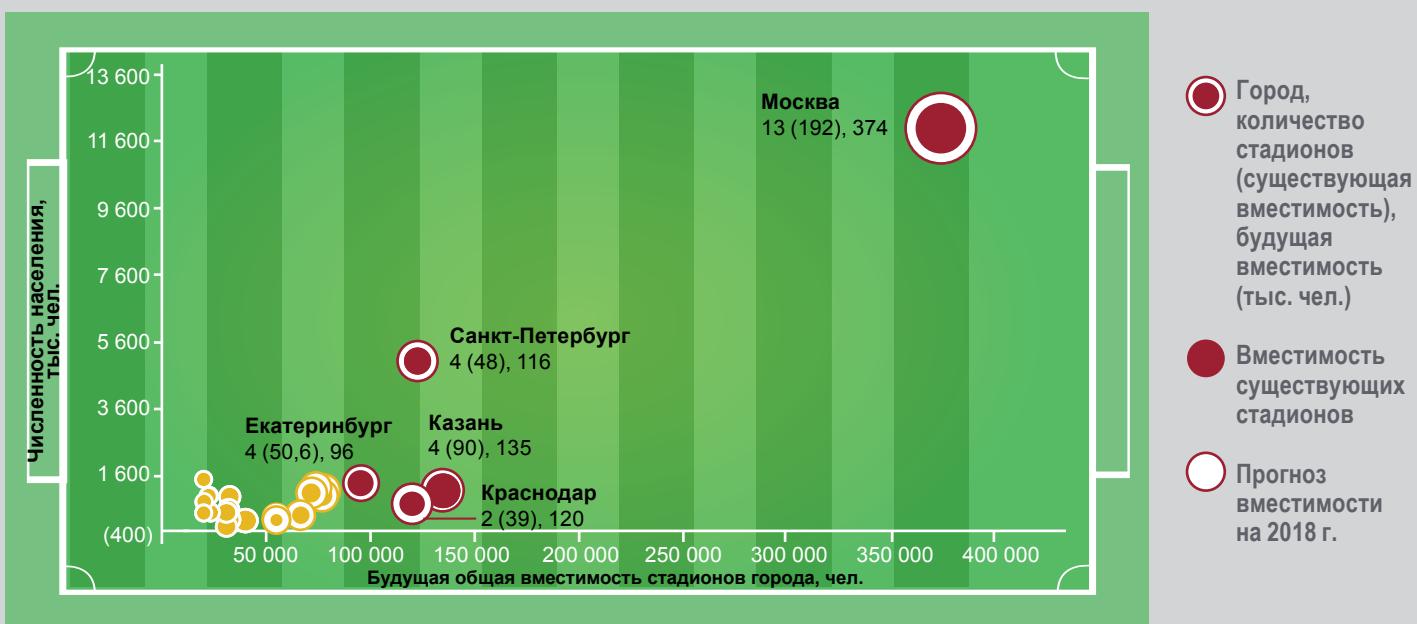
Работы по возведению четырех стадионов, где пройдет чемпионат мира по футболу 2018 года (в Калининграде, Нижнем Новгороде, Екатеринбурге и Волгограде), еще не начались, в оставшихся шести городах в настоящий момент ведутся строительные работы. Однако планируется, что по всем объектам строительные работы будут завершены до конца 2017 года.

Стадионы чемпионата мира по футболу 2018 г.

Город	Количество мест	Стадия	Завершение
Москва «Лужники»	81 000	Реконструкция	2017 г.
Москва «Арена Открытие»	47 000	Строительство	2014 г.
Санкт-Петербург	69 000	Строительство	2016–2017 гг.
Калининград	45 000	Проект	2017 г.
Казань	45 105	Строительство завершено	2013 г.
Нижний Новгород	45 000	Проект	2017 г.
Самара	45 000	Строительство	2017 г.
Волгоград	45 000	Проект	2017 г.
Ростов-на-Дону	45 000	Строительство	2017 г.
Сочи	45 000	Строительство завершено	2013 г.
Екатеринбург	45 000	Реконструкция	2017 г.
Саранск	45 000	Строительство	2015 г.

Источник: анализ КПМГ.

Распределение вместимости существующих и будущих стадионов по городам в зависимости от их населения



Источник: анализ КПМГ на основании данных из открытых источников.

Выбор городов, которые примут чемпионат мира по футболу 2018 года, объясним с точки зрения транспортной доступности и логистической связи. Однако стадионы вместимостью более 40 тысяч человек в городах с населением в 300–400 тысяч человек (Саранск, Калининград) могут столкнуться со сложностями эффективного функционирования после проведения чемпионата, что может отразиться на их окупаемости.

В связи с этим кажется разумным, что с учетом регионального спроса вместимость большинства стадионов, возводимых к чемпионату мира 2018 года, после его проведения планируется сократить на 10–15 тысяч мест.

- **Москва, Санкт-Петербург, Казань, Краснодар и Екатеринбург – лидеры по вместимости существующих и будущих стадионов.**
- **Саранск и Калининград занимают лидирующие позиции по обеспеченности населения стадионами.**
- **В числе наименее обеспеченных с точки зрения соотношения вместимости стадионов и количества населения городов – Новосибирск, Красноярск и Пермь.**

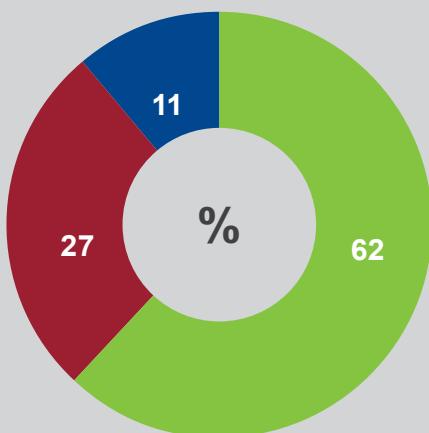
Обзор спроса

В сезоне 2012/2013 в рамках чемпионатов России по футболу, хоккею и баскетболу прошло около 1 тысячи матчей, из них 240 матчей Премьер-лиги по футболу, 760 матчей континентальной хоккейной лиги и 90 матчей в рамках чемпионата России по баскетболу.

Доля населения, посещающего футбольные матчи в России, является самой низкой в мире – в среднем один тур Премьер-лиги посещает не более 0,14% от населения страны, в то время как у лидера по этому показателю – Нидерландов – на футбольные стадионы еженедельно ходят 1,8% жителей страны. Вместе с этим посещаемость футбольных матчей чемпионата России по футболу составляет около 13–15 тысяч человек – и это только в Премьер-лиге (восьмой показатель в Европе), по хоккею – около 6 тысяч (четвертый показатель в Европе и шестой в мире).

Качество и состояние стадионов меньше влияет на уровень посещаемости клубов Российской премьер-лиги, чем отсутствие или неэффективный маркетинг клубов.

Распределение посещений болельщиков по видам спорта



Источник: rus.rfpl.org, basketball.ru, hockeyreview.ru.

Посещаемость крупных спортивных событий по видам спорта



Источник: sportmanagement.ru

Средняя посещаемость чемпионата России по футболу в период с 1992 по 2013 гг.



Источник: rus.rfpl.org

- В сезоне 2012/2013 гг. в рамках чемпионатов России по футболу, хоккею и баскетболу прошло около 1 тысячи матчей.
- Рост посещаемости матчей Премьер-лиги не превышает 1–2% в год.

Самыми «футбольными» городами России по итогам сезона 2012/2013 гг. являются Краснодар и Грозный: средняя посещаемость домашних матчей команд здесь самая высокая по России – 20–21 тысяча человек. При этом суммарно по гостевым и домашним матчам по сезону 2012/2013 гг. максимальное количество посещений набирают «Спартак» и «Зенит». При меньшей посещаемости максимальная загрузка в Петровском стадионе питерского «Зенита» составляет 97%.

Самые посещаемые Премьер-лиги Европы Немецкая Бундеслига

В сезоне 2012/2013 гг. в среднем матче Бундеслиги посещали 42 тысячи 341 человек – это лучший показатель в Европе. Дортмундская Боруссия, чья средняя домашняя посещаемость превышает 80,5 тысяч человек, является самым популярным футбольным клубом Европы. Средняя заполняемость стадионов на играх Бундеслиги составляет 91,57%.

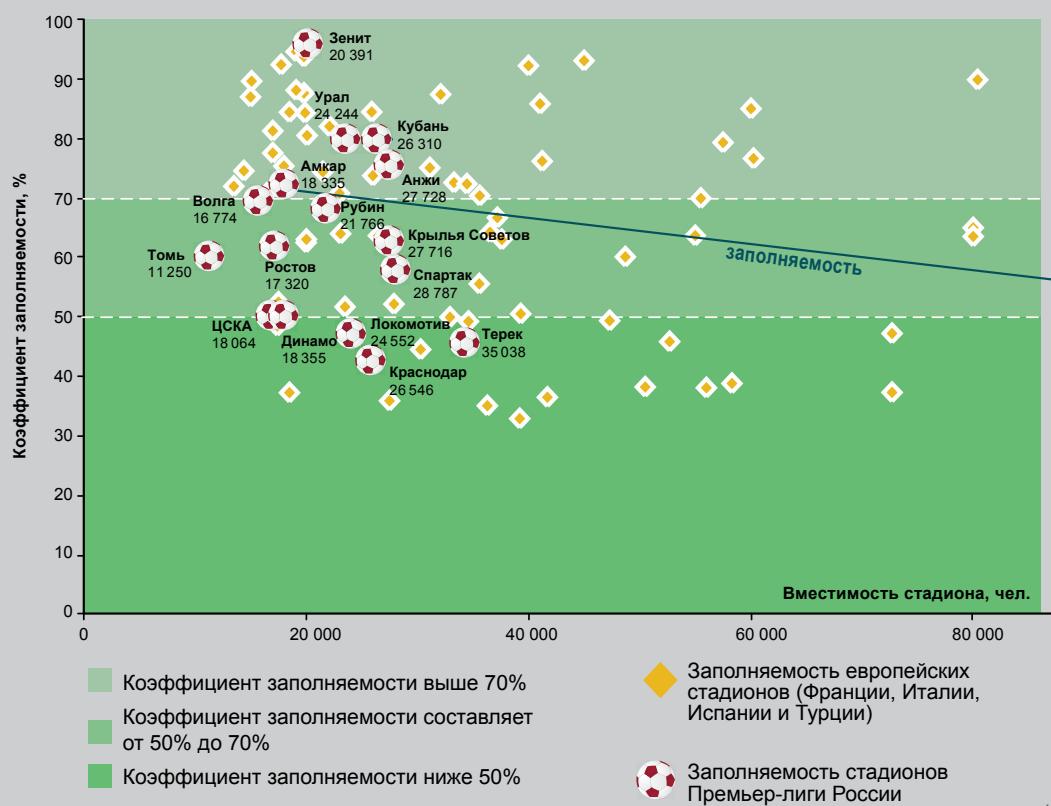
Английская премьер-лига

В сезоне 2012/2013 гг. в среднем матче Английской премьер-лиги посещали 35 тысяч 708 человек. Англия опережает Германию по степени заполняемости стадионов: 94,73% против 91,57%. Сразу 6 клубов Английской премьер-лиги (Челси, Манчестер Юнайтед, Рединг, Арсенал, Тоттенхэм, Фулхэм) имеют показатель заполняемости стадионов более 99%.

Испанская Примера

В сезоне 2012/2013 гг. в среднем матче испанской Примеры посещали 28 тысяч 326 человек. Степень заполняемости стадионов в чемпионате Испании гораздо ниже, чем в Англии и Германии, и составляет всего 72,67%. Лидеры по заполняемости стадиона в Испании – Реал (Мадрид), Малага, Гранада и Атлетик, чьи стадионы заполняются более чем на 90%.

Заполняемость на матчах топ-15 команд России: Премьер-лига (футбол)



Источник: УЕФА, КПМГ.



Обзор ценообразования и доходов стадионов

Россия возглавляет рейтинг стран с самыми дешевыми билетами на футбол, однако по показателю доступности (отношению средней стоимости билета к ВВП на душу населения) Россию опережают Нидерланды, Франция и Япония – страны, в которых уровень ВВП на душу населения один из самых высоких в мире.

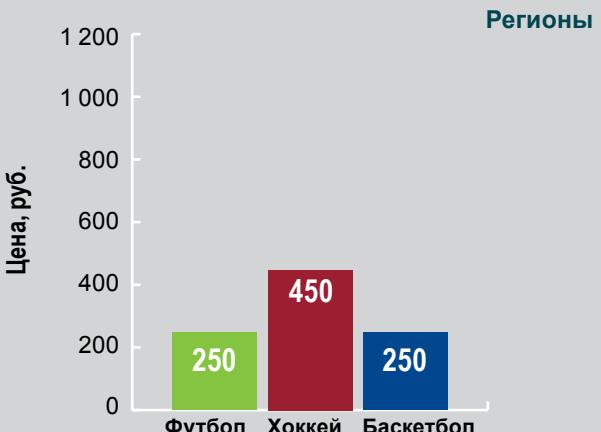
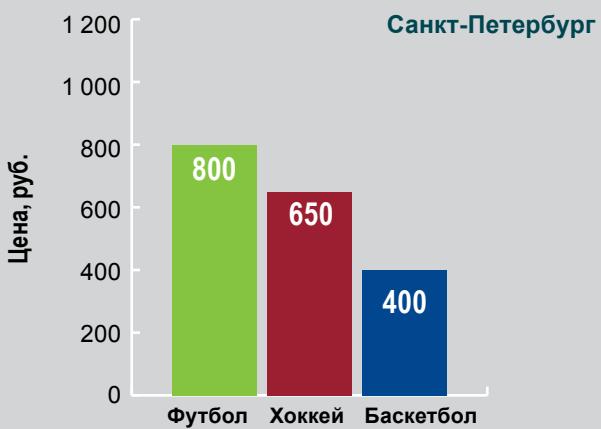
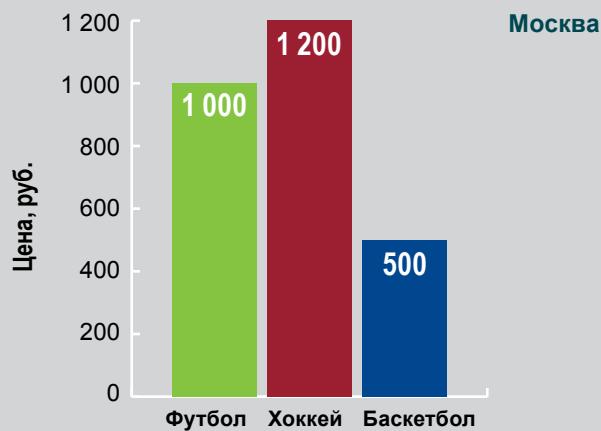
Болельщиками в России, как правило, являются малообеспеченные слои населения, что напрямую влияет как на посещаемость, так и на величину стоимости билетов. Цены билетов на матчи Премьер-лиги по футболу в России варьируются от 50 до 5 000 руб. Самые дорогие билеты на свои домашние матчи реализует футбольный клуб «Зенит» (средняя цена билета – 890 руб.), что обусловлено высоким спросом и небольшой вместимостью стадиона.

Цена на билеты на матчи разных видов спорта существенно варьируется по регионам России – в европейской и южной части России традиционно более популярным видом спорта является футбол, на Урале и в сибирской части России – хоккей. Средний билет на футбол в Москве стоит около 500–1 000 руб., в то время как в регионах речь идет о 250 руб.

При этом цены билетов на спортивные мероприятия в России остаются стабильными с 2009 года.



Стоимость входного билета по видам спорта

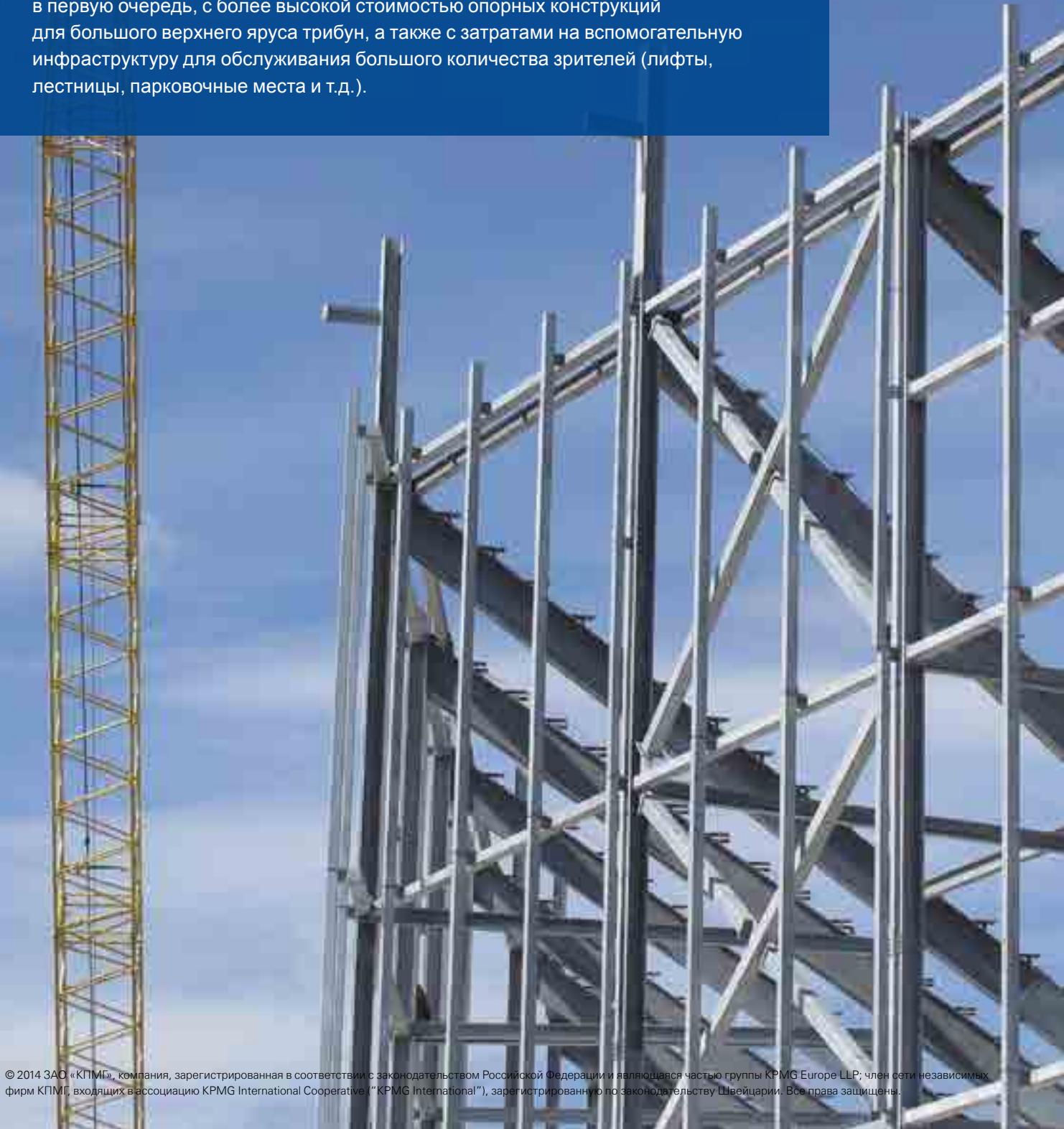


Источник: анализ КПМГ на основании данных из открытых источников.

- Соотношение стоимости билета на футбольные матчи в России к ВВП на душу населения сопоставимо с аналогичными показателями в Италии и Японии.
- Стадионы в России генерируют только 5% от общей выручки клуба.
- Цены на билеты на спортивные мероприятия в России сохраняются стабильными с 2009 года.

Стоимость строительства стадионов в России

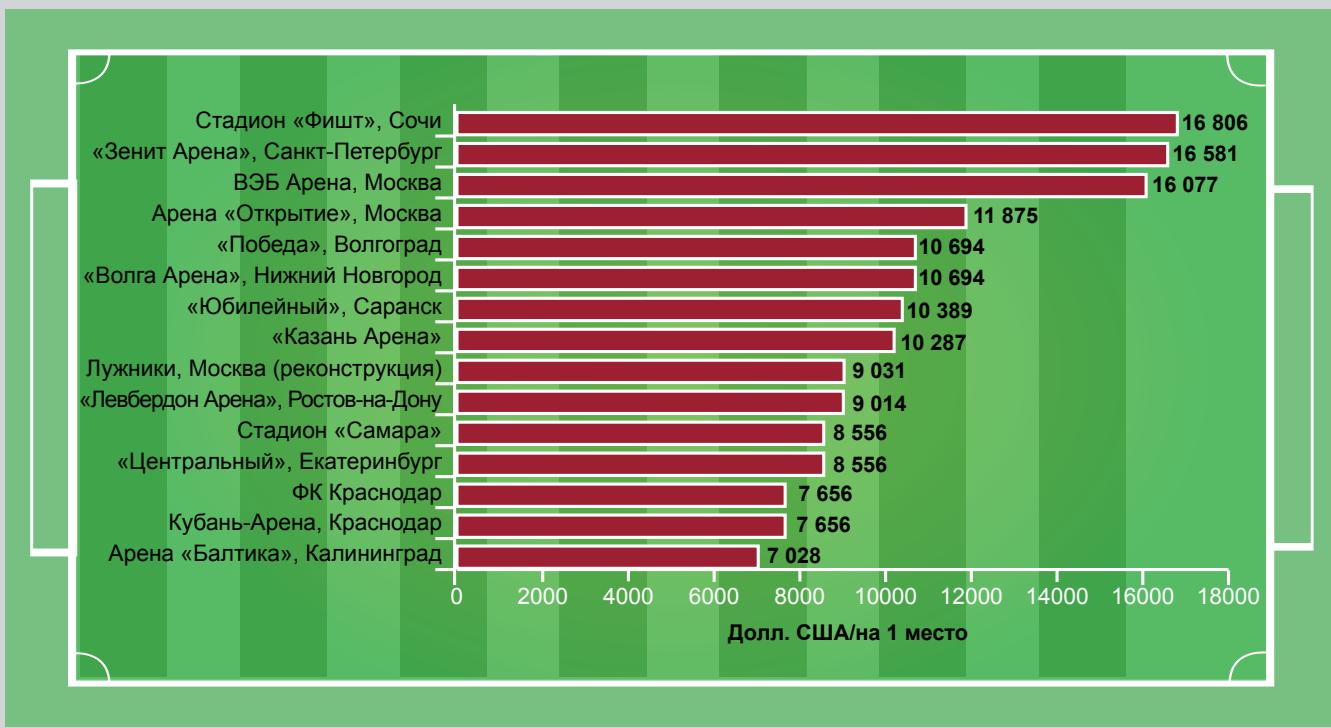
Стоимость строительства стадиона зависит от многих факторов, но прежде всего от вместимости арены. Чем больше стадион, тем выше стоимость строительства в расчете на одно зрительское место. Это связано, в первую очередь, с более высокой стоимостью опорных конструкций для большого верхнего яруса трибун, а также с затратами на вспомогательную инфраструктуру для обслуживания большого количества зрителей (лифты, лестницы, парковочные места и т.д.).



Средняя стоимость строительства стадионов, на которых пройдет чемпионат мира 2018 года (соответствующих требованиям ФИФА), составляет порядка 10–11 тыс. долл. США в расчете на 1 место.

В целом стоимость строительства стадионов в России значительно выше, чем в Европе – самый низкий показатель в России не опускается ниже 7 000 долл. США на место, в то время как в Европе средняя стоимость строительства стадионов составляет порядка 4 000–6 000 долл. США на место.

Стоимость строительства стадионов в России



Источник: анализ КПМГ.

Стоимость строительства стадионов в Европе:

- Средняя стоимость – 4 000–6 000 долл. США на место.
- Максимальная стоимость – 14 200 долл. США на место.
- Минимальная стоимость – 1 800 долл. США на место.

Требования ФИФА к инфраструктуре городов

В рамках организации в России чемпионата мира по футболу 2018 года было отобрано 11 городов, включая Москву и Санкт-Петербург.



Российские города, в которых пройдет чемпионат мира по футболу 2018 г.



Требования ФИФА к инфраструктуре городов, претендующих на проведение чемпионата мира, включают обязательное наличие следующих объектов:

- аэропорт с пропускной способностью не менее 17 600 человек в сутки в каждом городе;
- не менее 12 стадионов вместимостью от 40 тысяч зрителей (60 тысяч для полуфинала и 80 тысяч для финала);
- тренировочные базы;
- наличие хорошей транспортной доступности между городами-участниками;
- обеспечение качественными ресурсами размещения.

Практически все строящиеся на сегодняшний день в России стадионы проектировались с учетом минимальных требований ФИФА к стадионам стран – хозяек чемпионатов мира. В то же время стандартные размеры проектируемых стадионов, а также распределение секторов и VIP-мест свидетельствуют о том, что при проектировании не учитывалась специфика спроса на местах.

Источник: анализ КПМГ.

Гостиничная инфраструктура городов – участников чемпионата мира по футболу 2018 г.

Важный пункт требований ФИФА к инфраструктуре городов – это обеспечение качественными ресурсами размещения. Минимальные требования по номерному фонду для каждого города, где будут проходить групповые этапы, – это наличие не менее 1 680 номеров различной категории в 40-минутной доступности от главного стадиона. Для полуфинала это требование составляет не менее 4 730 номеров различной

категории, а для финала – 12 780 номеров различной категории. В дополнение города или ближайшие населенные пункты должны располагать порядка 6 000 номеров в 100 км от стадиона для размещения болельщиков.

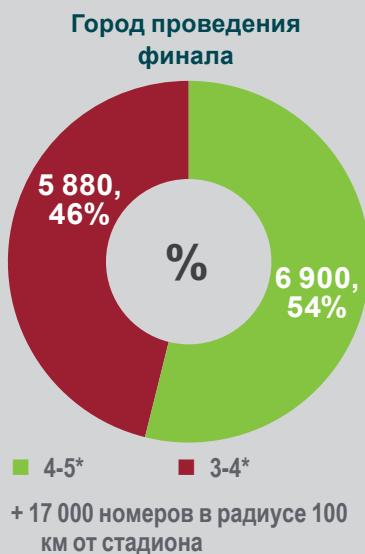
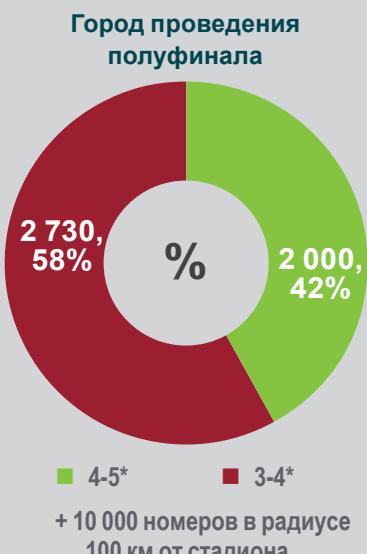
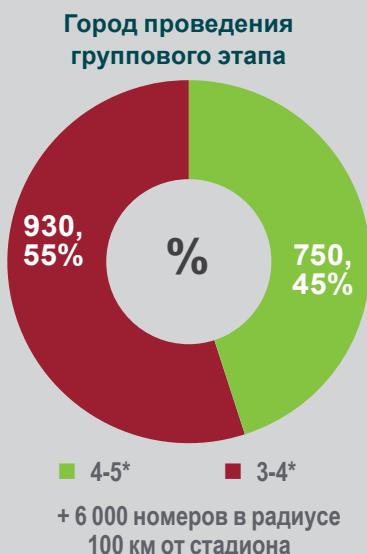
Большая часть номерного фонда в городах, принимающих чемпионат мира 2018 года, уже построена. Вместе с тем почти в каждом из этих городов планируется расширить возможности гостиничного бизнеса еще в среднем на треть.

Текущая ситуация в городах – участниках чемпионата мира по футболу 2018 г.

Город	Существующий номерной фонд		Будущий номерной фонд	
	Количество номеров	Доля от планируемого номерного фонда	Количество номеров	Доля от планируемого номерного фонда
Москва	45 128	56%	34 749	44%
Санкт-Петербург	28 231	76%	8 982	24%
Сочи	4 900	49%	5 000	51%
Казань	3 821	75%	1 300	25%
Нижний Новгород	2 897	72%	1 148	28%
Самара	2 578	68%	1 200	32%
Волгоград	832	47%	928	53%
Саранск	312	57%	239	43%
Ростов-на-Дону	2 846	71%	1 157	29%
Калининград	2 340	86%	377	14%
Екатеринбург	4 978	71%	2 000	29%

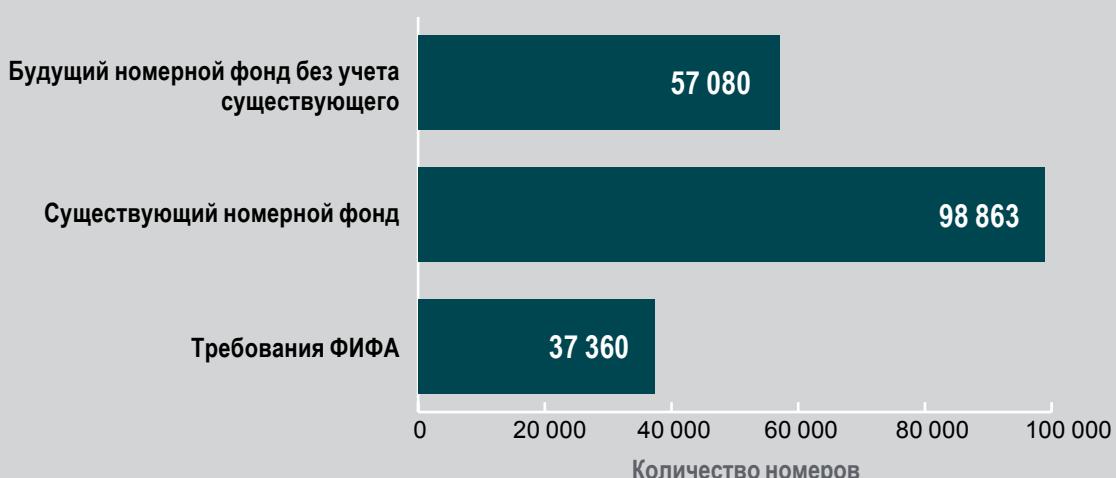
Источник: анализ КПМГ.

Требования ФИФА к категориям номерного фонда



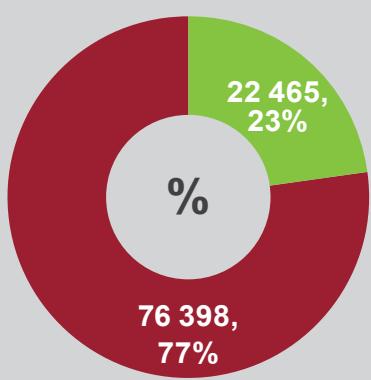
Источник: анализ КПМГ.

Сопоставление требований ФИФА и существующего номерного фонда

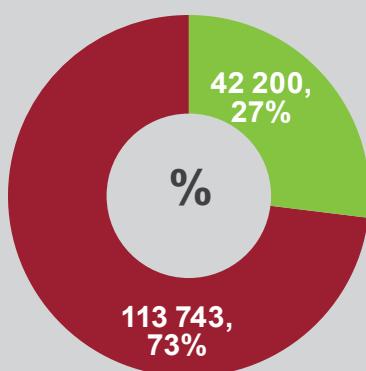


Источник: анализ КПМГ.

Сегментация номерного фонда городов – участников чемпионата мира по футболу 2018 г.



- Под международными брендами
- Без международных брендов



Источник: анализ КПМГ.

По требованиям ФИФА, к 2018 году в России должно быть минимум 37 360 номеров. В настоящее время существующий номерной фонд превышает требуемый в 2,5 раза. Однако по требованиям ФИФА, во-первых, в каждом из городов-участников значительная доля номеров (от 46% до 58%) вблизи от стадиона должна приходиться на номерной фонд высокой ценовой категории (4 и 5 звезд). Во-вторых, в каждом из городов-участников должен быть большой объем качественного номерного фонда (от 6 000 до 17 000 номеров) категорий от 2 до 5 звезд на значительном удалении от места проведения игры.

В России же значительная часть существующего предложения не соответствует в полной мере международным стандартам качества. При этом суммарное предложение качественного будущего номерного фонда по большей части приходится на Москву и Санкт-Петербург. Стоит также отметить, что необходимость расширения номерного фонда в этих двух городах продиктована скорее рынком и наличием общего туристического спроса, нежели чемпионатом мира 2018 года.

- *Уровень качества большей части существующего номерного фонда не соответствует требованиям.*
- *Инвестиции, направленные на строительство новой гостиничной инфраструктуры, сопоставимы по объему с затратами на строительство самих стадионов в России.*
- *Для строительства новых номеров потребуется примерно от 238 млрд руб. инвестиций.*



Контакты



Свен Осмерс

**Руководитель практики оказания услуг
компаниям в области недвижимости
в России и СНГ**

Директор

Т.: +7 495 937 4477

Ф.: +7 495 937 4400

E.: svenosmers@kpmg.ru



Степан Светанков

Корпоративные финансы

Директор

Т.: +7 495 937 4477

Ф.: +7 495 937 4400

E.: ssvetankov@kpmg.ru



Ольга Фазуллина

**Индустрия развлечений
и гостеприимства**

Менеджер

Т.: +7 495 937 4477

Ф.: +7 495 937 4400

E.: ofazullina@kpmg.ru

www.kpmg.ru

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2014 ЗАО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации и являющаяся частью группы KPMG Europe LLP; член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.
Все права защищены. Напечатано в России.

KPMG, логотип KPMG и слоган "cutting through complexity" являются зарегистрированными товарными знаками ассоциации KPMG International.