

## EL FINANCIERO

# Sochi teme un declive

Tras la fiesta olímpica de invierno, la ciudad rusa enfrenta problemas debido a que la escala del exceso de construcción inmobiliaria excede a lo ocurrido en Vancouver y Londres.

David Segal  
12:05 AM Última actualización 05:00 AM

Después de la ceremonia de clausura de los Juegos de Invierno en febrero, Sochi **enfrenta ahora la vida después de las Olimpiadas y el impacto de un auge en construcción** que, por un tiempo, le convirtió en el sitio de construcción más grande del mundo. El área cuenta ahora con más de 40,000 habitaciones de hotel, cuatro centros de esquí, docenas de restaurantes y tiendas minoristas, cinco arenas deportivas, un estadio, y suficientes carreteras y vías férreas para manejar a 20,000 visitantes por hora.

Eso tuvo sentido durante los juegos, pero **¿qué sucederá ahora que los fanáticos y atletas se han ido?** Esta pregunta la enfrentan todas las ciudades olímpicas, pero parece especialmente problemática en Sochi, dicen expertos, en parte debido a que la escala del exceso de construcción excede enormemente a lo que ocurrió en Vancouver, Londres y otras partes, y en parte porque el área enfrentará competencia de ciudades turísticas en otros países.

También parece que pocas personas en los peldaños superiores del gobierno ruso han pensado mucho en el futuro de Sochi.

“No creo que alguien esté seguro de qué hacer con ella”, dijo Sufian Zhemukhov, co-autor de un libro de próxima publicación sobre los Juegos de Sochi. “Yo digo que es porque el presidente Putin y el primer ministro Medvedev han cambiado el concepto muchas veces. Primero, iba a convertirse en una especie de capital en el sur de Rusia. Luego hablaron de desmantelar las arenas y llevarlas al norte. Hace unos meses, Medvedev dijo que iban a abrir casinos ahí”.

**Virtualmente todo en torno a los Juegos de Sochi fue improvisado**, al parecer, y lo que siga no será diferente. El objetivo principal de Rusia en 2007 fue presentar la oferta ganadora al Comité Olímpico Internacional, y uno de los atractivos de Sochi para el COI fue que el área estaba en gran medida subdesarrollada, lo que significaba que Rusia tendría que producir muchos edificios e infraestructura nuevos y modernos.

**El país cumplió.** Finalmente, se construyeron más de 354 kilómetros de carreteras y puentes y 700 terrenos deportivos, junto con modernizaciones y renovaciones de la red eléctrica, el aeropuerto y el sistema de drenaje.

El comité obtuvo lo que quería, Rusia obtuvo sus juegos y ahora Sochi está en riesgo de convertirse en una ciudad de la fiebre del oro que simplemente se quedó sin oro. Un reporte reciente de Moody's Investors Service indicó que el área necesitaría duplicar su flujo de visitantes, a por lo menos cinco millones al año, para mantener los hoteles llenos. Eso es altamente improbable. Las compañías inmobiliarias estiman que las tasas de ocupación pudieran caer a entre 35 y 40 por ciento después de los juegos, indicó el reporte.

Es poco claro de dónde provendrían los turistas adicionales. Como muchos hoteleros aquí, Brian Gleeson, el gerente general del Radisson Blue Beach Resort and Spa, **no está mirando hacia el mercado estadounidense**, y ha descartado a los europeos al menos por un año. Los estadounidenses y los europeos tienen opciones vacacionales más cercanas, en países que no les pedirán visa para entrar.

“Lo que necesitamos hacer es enfocarnos en movilizar al mercado interno”, dijo Gleeson una tarde reciente. “Se trata de 145 millones de personas, y necesitamos volvernos muy creativos para dar a esas personas una razón para elegir Sochi”.

**Algunos activos obvios son las propias Olimpiadas y los objetos y edificios que dejaron detrás.** Pero los hoteles han sido un poco tímidos al promover estas atracciones. Una ley de propiedad intelectual aprobada en Rusia a instancias del COI

prohíbe ciertas cosas, como la palabra “Olimpiadas” y las representaciones de los aros olímpicos, en la publicidad.

“Así que aquí está nuestra campaña para el mercado de bodas”, dijo Gleeson, abriendo una carpeta llena de anuncios impresos en ruso. “Dice; 'Añade tu anillo a nuestra colección en Sochi'. He aquí uno para familias: 'Saque al campeón en su hijo’”.

**¿Qué hay de los turistas que quieren sol veraniego o nieve invernal?** Muchos en la clase acomodada de Rusia prefieren los destinos extranjeros. Un vuelo de Moscú a Sochi lleva dos horas. Se puede pasar otra hora en el aire e ir a Innsbruck, Austria, donde es poco probable que se encuentren las ansiedades climáticas que llevaron a Rusia a acumular nieve en vísperas de los juegos.

Durante el verano, la temporada alta tradicional de Sochi, compite por los rublos de la clase alta con ciudades costeras como Cesme, Turquía. En cuanto a las clases media y baja, quizá queden excluidas de Sochi, donde los hoteles de una estrella empiezan en unos 140 dólares la noche.

La extraña verdad sobre estas Olimpiadas es que pocas cosas se construyeron con las utilidades a largo plazo en mente, dijo Martin Muller, profesor de geografía en la Universidad de Zúrich, quien **pasó cinco años estudiando el área**. Al inicio de la planeación de los juegos, se planeaba que la inversión privada contribuyera con más de la mitad de los costos. Conforme más proyectos resultaron ser poco rentables, el gobierno ruso intervino.

Lo que se suma a la sensación de que Sochi no fue construido para la prosperidad a largo plazo son las docenas de empresarios rusos que obtuvieron contratos para otros proyectos, grandes y pequeños. Muller dijo que las utilidades en estos casos a menudo fueron embolsadas poco después de que se ganaron las licitaciones.

“Inflas el precio del proyecto, das parte del dinero al funcionario que te concedió el proyecto, luego subcontratas la mayor cantidad de trabajo posible, y ocultas el dinero que te llevaste”, dijo. “Esa es una forma mucho más fácil de obtener una utilidad que elaborar un plan de negocios a largo plazo y correr el riesgo asociado con tratar de atraer huéspedes y hacer inversión en mantenimiento”.

Un resultado es que **muchos de los edificios aquí fueron construidos escatimando recursos**. Muller dijo que conoció a ingenieros a cargo de evaluar la calidad “que me dijeron que ”no hay calidad que evaluar”.

“La calidad no se tomó en cuenta”, dijo Muller. “No la demandaron los inversionistas, y nadie la pidió. Los constructores en ocasiones incluso trataron de sobornar para superar la fase de la evaluación de la calidad. Esto no es una práctica de negocios poco común en Rusia”.

Eso significa que muchos de estos hoteles incurrirán en enormes costos de mantenimiento más pronto que las estructuras bien construidas. Sumemos al problema la capacidad excesiva de habitaciones de hotel, y es comprensible por qué Muller está prediciendo pérdidas y bancarrotas.

No todo aquí se construyó con ambiciones al parecer limitadas. Un centro de esquí llamado Rosa Khutor, que albergó a eventos de descenso como acrobacias aéreas y medio tubo, tiene 18 teleféricos, 77.2 kilómetros de pendientes, seis hoteles en operación y otros cuatro casi concluidos. Al verlo – **una cruza entre un nirvana alpino y un centro comercial con tema de chalets**, es evidente que se supone que debe ser un destino con potencial.

Rosa Khutor es propiedad del magnate metalúrgico Vladimir Potanin, cuyo valor neto fue estimado en 14,300 millones de dólares por Forbes el año pasado. Él concibió la idea antes de que la propuesta olímpica hubiera sido ganada, luego extendió su visión para el lugar.

“**No tenemos duda de que este centro turístico finalmente sobrevivirá y permanecerá como centro de esquí**”, dijo recientemente en conferencia de prensa Sergei Belikov, representante de Rosa Khutor. “No todo sucede de la noche a la mañana, especialmente si tomamos en consideración el alcance de las inversiones que fueron canalizadas a la construcción de un centro turístico tan grande”.

Pero Rosa Khutor es solo una parte de Sochi. **Para que el lugar prospere más ampliamente, muchos aquí creen que el**

**gobierno ruso necesita promoverlo**, a menudo y sonoramente. Eso no parece estar sucediendo.

“El gobierno tiene la intención de promover Sochi como destino, pero no hay un plan específico sobre cómo hacerlo”, dijo en un correo electrónico Ekaterina Shadskaya, directora de la Unión Rusa de la Industria Turística. “El presidente Vladimir Putin declaró que Sochi no será incluido en el programa gubernamental de desarrollo turístico en Rusia, porque toda la infraestructura ya está implementada”.