

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Проект «Сочи»

Олимпиада

Сочи — самый горячий и раскручиваемый в настоящий момент рынок недвижимости России. Возможная Олимпиада и миллиарды долларов, выделяемые из госбюджета, буквально толкают инвесторов: «Сыграй на росте!» Но так ли велик потенциал роста цен в Сочи? И не включены ли уже ожидания и будущие успехи в нынешнюю стоимость недвижимости?



Несмотря на запреты, в Сочи строят высотные здания в водоохранной зоне

Ценовые парадоксы Сочи находится в очень интересном положении. С одной стороны, все только начинается. После десятилетия прозябания город выходит из спячки. Начался строительный бум. Правительство только начинает выделять миллиарды на социальные мегапроекты.

А с другой — цены на сочинскую недвижимость уже приблизились к московским. За однокомнатную квартиру в хрущевке в центре просят по \$4–5 тыс. за 1 кв. м. Стоимость элитного жилья подражается к \$10 тыс. за 1 кв. м. Максимальная цена сотки земли зашкалила за \$100 тыс. С развивающимся рынком такие цены как-то не очень сочетаются.

Другой парадокс в том, что высокие цены никак не отражают нынешнего состояния города. В сегодняшнем Сочи огромное количество проблем. Здесь ужасная система канализации — местные жители предпочитают не купаться на городских пляжах. Сочи задыхается от пробок, и при этом в прошедшее десятилетие резервные территории, предназначенные под дороги, были застроены. Вдоль самой лаковой береговой части Сочи идет железная дорога. Наконец, в Сочи до сих пор перебой с электричеством.

То есть нынешние цены на недвижимость в Сочи — это цены завтрашнего дня. Они уже подразумевают, что все обещанное построено: и новые линии электропередачи, и новая система канализации, и новые дороги, и нормальный аэропорт, и многое другое. Другими словами, ожидания уже давно включены в цену.

Олигархо-пролетарский курорт В Сочи поверили. В город хлынули крупные инвесторы, число строек постоянно растет.

Но некоторые особенности местного строительного бума вызывают вопросы.

Покупатели курортной недвижимости обычно ориентируются на коттеджи, таунхаусы или малоэтажное жилье. На море особенно хочется быть ближе к природе. В Сочи же большинство строек — это огромные многоэтажные жилые комплексы. Новые правила игры были заданы 24-этажным комплексом «Александринский маяк». Комплекс вызвал большой скандал. Во-первых, он строится у моря, в первой санитарной зоне, где разрешено присутствие только санаториев и пансионатов. Застройщик этот цекотливый момент обошел за счет названия: «гостиница апартаментного типа». То есть все апартаменты будут проданы, но в целом комплекс будет считаться гостиницей. А вторых, Сочи — это зона повышенной сейсмической опасности, и не случайно в советские времена там было запрещено высотное строительство.

Так или иначе, после «Александринского маяка» появилось сразу несколько высотных проектов, причем этажей там еще больше — до 30. Кроме проблем с безопасностью увлечение высотками грозит и другими бедами. Так, уплотнение города ведет к дискомфорту отдыхающих и снижению уровня курорта.

Кстати, рынок уже отреагировал на этот дисбаланс. Риэлтеры назвали эту ситуацию «обратной пирамидой»: спрос на небольшие жилые дома многократно больше, чем на мегакомплексы. При этом количество апартаментов в мегапроектах на порядок превышает число квартир в небольших проектах. Возможно, в сочетании с высокими ценами это одна из причин того, почему рынок недвижимости Сочи в последние месяцы опустимо затормозился.

Красная Поляна вместо Куршевеля?

В чем Сочи по-настоящему силен, так это в пиаре и раскрутке.

Полтора года назад глава крупной риэлтерской компании часами рассказывал мне, как хорошо в скором времени будет в Сочи. Про насыщенные острова на манер Дубая. Про перенос железной дороги с побережья в туннель. Про множество других проектов. Про новую светлую жизнь. По конец беседы я задал вопрос: «А что нового уже появилось в Сочи за последние годы?» Вопрос взвешивая собеседника в ступор, и он смог родить только: «Дорога в Красную Поляну. Ресторан „Тинькофф“. Магазин „Пятерочка“. И „Макдоналдс“».

В этом один из ключей к теме Сочи. До сего дня город много лет усиленно пиарился, но при этом реальных достижений (за исключением реконструкции дороги в Красную Поляну) практически нет.

Долгое время пиар города ничего не стоил. Как известно, Владимир Владимирович Путин любит отдыхать и встречаться с иностранными гостями в своей сочинской резиденции «Бочаров ручей». А также катать-

ся на горных лыжах в Красной Поляне. С приездом президента, обильно освещаемых в СМИ, и началась мода на Сочи. В первую очередь среди олигархов: главы крупнейших корпораций поспешили прикупить земельные участки и построить резиденции недалеко от президента. Положение обильно освещает.

Весьма характерна для Сочи ситуация с Красной Поляной. Горы в этих местах очень красивые. Сам же горнолыжный курорт, расположенный в 40 минутах езды от центра города, находится на самой ранней стадии развития и практически не изменился за последние годы. Я катался в Красной Поляне три года назад и нынешней зимой (в декабре мне пришлось просидеть без света больше часа), очень мало подготовленных трасс для катания, а в сезон надо подолгу стоять в очереди на подъемник. Но это не помешало не на шутку раскрутить местный рынок недвижимости. Земля в деревнях близ подъемника продается не менее чем по 20 тыс. за сотку. «Долларов?». «Ко-

нечно, евро», — обижается хозяйка участков. При этом поселок совсем не похож на элитное поселение — ни дорогой, ни хибарами, которые еще стоят здесь.

Несмотря на проблемы, Красную Поляну попытались пару лет назад позиционировать как элитный курорт. Раскруткой Красной Поляны для продвижения жилого комплекса «Катерина-Альпик» занялось известное агентство недвижимости Penny Lane. Однако презентации на французском курорте Куршевель и в гламурных московских клубах не помогли — среди элиты моды на Красную Поляну не возникло. Что понятно — повышение статуса курорта обычно происходит по мере развития инфраструктуры отдыха.

нечно, евро», — обижается хозяйка участков. При этом поселок совсем не похож на элитное поселение — ни дорогой, ни хибарами, которые еще стоят здесь.

Несмотря на проблемы, Красную Поляну попытались пару лет назад позиционировать как элитный курорт. Раскруткой Красной Поляны для продвижения жилого комплекса «Катерина-Альпик» занялось известное агентство недвижимости Penny Lane. Однако презентации на французском курорте Куршевель и в гламурных московских клубах не помогли — среди элиты моды на Красную Поляну не возникло. Что понятно — повышение статуса курорта обычно происходит по мере развития инфраструктуры отдыха.

Не Сочи едиными

Сегодняшний сочинский бум во многом основывается на представлении о том, что Сочи — единственное морское место в России. Но это не так. Есть Анапа, Новороссийск, Геленджик и многие другие места. В целом более 400 км морского побережья. Они не так раскручены, и туда в ближайшее время не ожидается обильных бюджетных вливаний. Но с точки зрения перспектив и потенциала роста цен некоторые из них уже сегодня интереснее Сочи.

Если брать мировой рынок — а недвижимость все больше становится глобальным товаром, то перспективы Сочи при нынешних ценах не очень радужны. Да, Сочи еще дешевле Ниццы. Но качество жизни сравнить бессмысленно. При этом Сочи намного дороже многих других приморских территорий: к примеру, дома здесь стоят раза в три дороже, чем на Кипре. Конкурентное же преимущество у Сочи одно: это российская территория — сюда не надо виз и здесь все говорит порусски. Маловато будет.

Федор Мальцев

ПРЯМАЯ РЕЧЬ КТО В СОЧИ ВЫИГРАЕТ?**Тигран Кеосаян, режиссер:**

— Выиграет вся страна. Выиграют региональные власти, потому что такое событие, как проведение Олимпийских игр, все равно что индустриальная революция для всего мира. Местные жители выиграют в росте зарплат и новом уровне жизни. Простые люди смогут приехать и получить хороший сервис.

Ярослав Лисоволик, главный экономист инвестбанка Deutsche UFG:

— В первую очередь экономика Краснодарского края. У Сочи благодаря мощной политической поддержке шанс стать Олимпийской столицей высок. Но больше всего выиграет вся страна. А проигравшими могут быть только

сборные — участники Олимпиады, не занявшие первые места.

Даниил Страхов, актер:

— В первую очередь выиграет администрация города. Ведь проведение Олимпиады — это дополнительное финансирование. Во вторую очередь — сами жители. Я думаю, что их уровень жизни во время Олимпиады резко повысится. Особенно повезет работникам в сфере обслуживания: для официантов и таксистов станет золотое время.

Сергей Пепеляев, управляющий партнер юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры»:

— Местные жители, инвесторы, а главное, сам город. Сочи — заме-

чательный город, захаривший за последнее время. Проведение Олимпиады не только восстановит этот город, но и вдохнет в него новые силы, даст импульс для роста и процветания. Вырастут цены на недвижимость, значит, местные жители станут намного богаче. А инвесторы смогут хорошо заработать, хотя в большом выигрыше, конечно, будут те, кто вовремя вложился еще при невысоких ценах. Ведь цены в Сочи выросли уже сейчас, пока город не стал официально Олимпийским.

Вилли Токарев, музыкант:

— В большом выигрыше окажутся, конечно, губернатор Краснодарского края Ткачев и жители города Сочи. Ведь после возможной Олимпиады они получат

в свое распоряжение самые новые спортивные объекты плюс полностью отремонтированную и обновленную инфраструктуру своего края.

Игорь Коган, председатель правления Огрэзбанка:

— Все мы выиграем. Ну, хотя бы потому, что билеты на эту Олимпиаду будут стоить дешевле, чем на любые другие Игры.

Юлий Гусман, художественный руководитель премии «Ника»:

— Выиграют все: начиная от таксистов, продавцов сувениров и заканчивая краевыми властями. Но в большом плюсе, конечно, окажутся те, кому предстоит осваивать те огромные суммы, ко-

торые выделяются правительством под Олимпиаду в Сочи. А меня интересуют только один вопрос: станут ли простые сочинцы карабкаться в горы, чтобы покататься на коньках или лыжах?

Андрей Салтанов, гендиректор металлургического холдинга «Эстар»:

— Прежде всего те, кто занимается строительством. Сочи уже похож на сплошную строительную площадку. Строительный бум потребует большого количества арматуры и разного вида труб, которые понадобятся для строительства новой инфраструктуры. Сейчас наш сектор в этом регионе конкурирует с турками, которые везут к нам свой дешевый металл. Так что, даже турки от этого выиграют.



Мирослав Мельник
советник президента
Олимпийского комитета России

Цена ожидания

Олимпийские ожидания вносят коррективы в оценку городских территорий, которые так или иначе привязаны к Играм. Однажды мне довелось беседовать с бывшим соотечественником, который в начале 80-х переехал на ПМЖ в Канаду в город Калгари. Он предугадал бум в недвижимости в связи с будущей Олимпиадой и заранее подготовил контракты на покупку нескольких участков земли. Как только было объявлено о победе Калгари в конкурсе городов-претендентов, быстро оформил сделку, а буквально через несколько дней цены на участки подскочили в пять-шесть раз.

В ходе подготовки к проведению летних Олимпийских игр 1992 года значительно преобразилась Барселона. В прибрежной зоне, где до этого располагались отжившие свой век припортовые постройки и пакгаузы, была построена олимпийская деревня. Весь этот обширный район сразу перешел в категорию элитных, стоимость земли возросла многократно. Впечатляющие изменения претерпела столица Греции, где проходили Олимпийские игры 2004 года. Образно говоря, Афины подверглись евроремонту — по разным подсчетам, на строительство олимпийских объектов, реконструкцию городского хозяйства и транспортных артерий было потрачено от \$10 млрд до 20 млрд. В особом выигрыше оказались микрорайоны, расположенные уже за городской чертой, попавшие в зоны, так или иначе связанные с Олимпиадой. Население в них существенно выросло, а интенсивное жилищное строительство продолжается и поныне.

Города, готовящиеся проводить Олимпийские игры, привлекают большие инвестиции — из муниципальных и общенационального бюджетов, со стороны бизнес-структур, до \$2 млрд выделяет Международный олимпийский комитет.

Что касается Сочи, то даже если члены МОК и не отдадут 4 июля пальму первенства этому городу, сюда в любом случае будут направлены массовые инвестиции — в размере свыше 300 млрд руб. Эти деньги уже осваиваются в соответствии с Федеральной комплексной целевой программой реконструируется аэропорт, строятся автодороги, возводятся высококлассные отели. С другой стороны, качество любых работ здесь вызывает определенные вопросы — это касается и строителей, и сферы обслуживания, и большинства других видов деятельности. Персонал, трудовые ресурсы — это одна из основных проблем Сочи. Я бы отметил у местных жителей некий «синдром курортника»: им не очень хочется утруждать себя.

Посёлок Аврора

Клубный поселок в акватории семи водоохраняемых и канала им. Москвы. Собственный яхтенный порт с причалом и рестораном.

Больше леса
Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмосковья.

Больше земли
Участки от 25 до 80 соток с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива.

Больше свободы
Участки без подвала для реализации любых архитектурных замыслов. **ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ПОДВЕДЕННЫ!**

Больше удовольствия
Лучшие горнолыжные курорты, яхт-клубы и спортивно-развлекательные комплексы в непосредственной близости.

Земельные участки у воды **БЕЗ ПОДРЯДА**
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

(495) 785-7777
www.kp-avrora.ru