

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Сочи во весь рост

олимпийский резерв

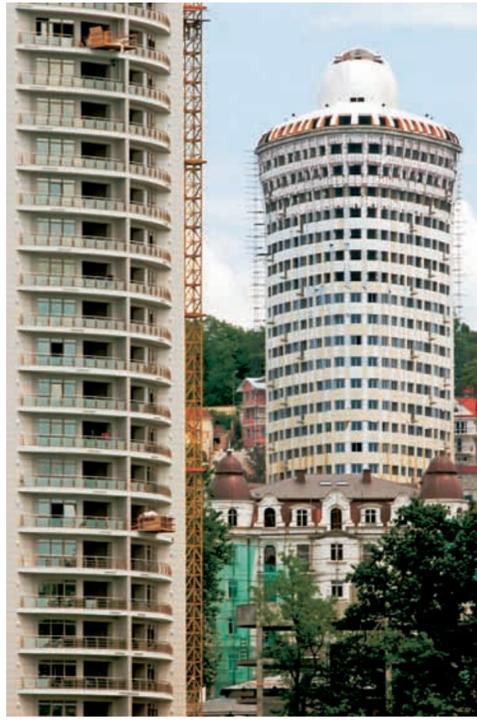
Сразу после объявления города Сочи столицей Олимпиады-2014 эксперты рынка заговорили о резком росте цен на недвижимость. Обозреватель «Ъ-Дома» Андрей Воскресенский выяснил, что это не совсем так: цены поднялись заранее, еще на волне олимпийских ожиданий. Однако и сейчас в столице будущей Олимпиады есть хорошие перспективы для частного инвестора.

Теперь я знаю, куда деваются из Москвы автомобильные пробки на время купального сезона: они перебираются в Сочи. По дороге от Адлера до центра города приходится не менее трех раз постоять в заторах на узком курортном проспекте. Вообще-то для приезжего, например меня, это не казалось слишком тягостным: можно ведь любоваться морем, которое слева внизу, и образчиками сталинской курортной архитектуры, которые справа сверху.

Есть и современные образчики. Город Сочи, конечно, не назывешь сплошной стройплощадкой, но тут и там, в основном на третьей-четвертой линиях от моря, попадаются семи-десятиэтажные монолитные дома, которых не было здесь еще три-четыре года назад. Эти дома, находящиеся по сочинским меркам где-то между экономклассом и низшим «бизнесом», представляют собой отдельный и довольно таки мутный рынок. Многие дома были построены без разрешительной документации. Например, есть в городе семизэтажный многоквартирный дом, который по документам проходит как «гаражный комплекс с надстройкой». И что интересно, квартиры в этом доме продаются, по крайней мере, предлагают к продаже.

Левая документация не единственный риск при покупке недвижимости в Сочи. Московские девелоперы, работающие в этом городе, отмечают, что новые риски возникли как раз в связи с будущей Олимпиадой. «При покупке земли в Сочи следует проявлять обоснованную осторожность, так как множество земельных участков будет изыматься государством под строительство спортивных объектов и сопутствующей инфраструктуры», — предупреждает Владимир Воронин, президент финансово-строительной корпорации «Лидер». — Без точных данных о планах федеральных властей на тот или иной надел начинать реализацию инвестиционных проектов довольно рискованно.

Конечно, большая часть олимпийских объектов сосредоточится в Адлере и Красной Поляне, а не в Центральном Сочи, но под это дело власти готовятся развернуть масштабную кампанию по ликвидации незаконно построенных объектов. Губернатор Краснодарского края Ткачев недавно заявил, что первые две сотни самостроя уже выявлены. С другой стороны, «привязать» к Олимпиаде можно что угодно — хоть гостиницу, хоть офисный центр, пусть даже и в десятках километров от места проведения соревнований. Так что лю-



Квартиры в строящихся домах могут подорожать вдвое ФОТО ИТАР-ТАСС

бой владелец земли в Сочи рискует оказаться на пути олимпийского движения.

Впрочем, земля, особенно на первой (ниже Курортного проспекта) и второй (сразу за ним) линиях, сейчас продается активно. Правда, слухи о том, что сразу после решения МОК о проведении Олимпиады в Сочи цены подскочили чуть ли не до миллиона долларов за сотку, оказались сильно преувеличенными. Сочинские риэлтеры рассказали мне о сделке, которая прошла в начале июля: 2,8 сотки земли были проданы за \$3 млн. Но, в первую очередь, эту землю выкупила девелоперская компания, а не

частный покупатель, во-вторых, этот случай даже не единственный, а единственный. Обычная же цена сотки земли на первой линии — \$150 тыс., на второй — \$100 тыс. Что, конечно, тоже немало: такие же цены в окрестностях Рублевского шоссе.

«На самом деле никакого резкого скачка цен в начале июля не было», — рассказывает генеральный директор компании «Винсент Недвижимость» (занимается продажей элитной недвижимости в Сочи) Эдуард Филиппов. — Цены поднялись практически до существующего сейчас уровня еще раньше, на волне олим-

пийских ожиданий. За прошедший месяц действительно некоторые элитные объекты подорожали на 10–15%, другие остались на прежнем уровне. Но надо иметь в виду, что строящиеся элитные жилые комплексы в Сочи можно буквально пересчитать по пальцам. Спрос и сейчас значительно превышает предложение, и со временем он будет только расти. Инвестируя в квартиры на ранней стадии строительства, можно получить до 100% прибыли в течение двух-трех лет, даже если цены останутся на нынешнем уровне».

Действительно, если в тех комплексах, которые будут сданы в 2008–2009 годах, еще есть предложения в пределах \$4 тыс. за квадратный метр, то цена готовых домов класса «премиум» — \$10 тыс.

Интересно, что если в дешевых секторах недвижимости очень популярны инвестиционные покупки квартир с целью сдачи в аренду, то покупатели элитного жилья таких бизнес-планов не строят. «Только в единичных случаях наши покупатели интересуются возможностью сдачи квартиры в аренду», — говорит Эдуард Филиппов. — Большинство предпочитает иметь возможность в любой момент приехать в собственную резиденцию на берегу моря».

Обязательные элементы жилищного комплекса класса «премиум» — высокое качество строительства, развитая инфраструктура и близость к морю, охраняемая придомовая территория. Например, комплекс «Королевский парк», который строит московская компания «МР Групп», включает огромную территорию — 2,3 га. Он расположен вблизи от гостиницы «Рэдиссон САС Лазурная» — это хоть и Хостинский район, но в нескольких километрах от центра города. Есть у него и собственная фишка — коттедж на крыше. Не пентхаус, а именно двухуровневый коттедж с вертолетной

площадкой на крыше. Кроме самого коттеджа будущий владелец получит в свое распоряжение и всю крышу — с ландшафтным дизайном и бассейном. В настоящее время крыша «Королевского парка» еще не продана. Цена на этот объект, естественно, договорная, но еще месяц назад она составляла \$10 млн. Сейчас, возможно, уже больше.

Эксперты не прогнозируют поступательного роста цен в Сочи. Вот, например, какое мнение высказал советник президента Олимпийского комитета России Мирослав Мельник: «Ожидания стремительного роста цен на жилье в Сочи сильно завышены. Понятна эйфория, охватившая после 4 ию-

ля всех, кто имеет бизнес-интересы в Сочи, но всякое явление крупного масштаба и большой направленности всегда имеет теневые стороны. На протяжении более шести лет в Сочи будут вестись строительные работы в огромном объеме, город будет весь перекопан, дороги будут загромождены грузовиками, панелевозами, цементовозами и так далее. При этом нужно учитывать, что дорог в Сочи мало, город расположен истинно между Сциллой и Харибдой: с одной стороны море, с другой горы — расширяться особо некуда. Можно сказать, что знаменитый курорт на несколько лет превратится в стройплощадку. Кому нравится жить в подъез-

де, где в какой-то из соседних квартир делается капитальный ремонт? Даже в Афинах, где гораздо просторнее, во время подготовки к Играм-2004 нечем было дышать, на всех поверхностях лежал слой строительной пыли — все это порядком досаждало местным жителям. Так что эпопею подготовки к Олимпиаде-2014 нужно еще пережить, а уже потом в Сочи настанет золотой век».

Иными словами, в ближайшее время, вполне возможно, цены на сочинскую недвижимость расти перестанут (а то и пойдут на спад), чтобы лет через пять-шесть снова пойти в рост. Так что у частных инвесторов еще есть время и возможности.

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ КЛАССА «ПРЕМИУМ» В СОЧИ

«Королевский парк»

Жилой комплекс недалеко от отеля «Рэдиссон САС Лазурная» на территории английского парка площадью 2,3 га. Инфраструктура: клубные рестораны, мини-маркет, фитнес-клуб, подземный трехуровневый паркинг. Площадь квартир от 95 до 370 кв. м, высота потолков — более 3,2 м. Квартиры оснащены цифровой связью, интернетом, системами видеонаблюдения. Шесть коттеджей от 700 до 900 кв. м с бассейнами. Пентхаусы от 95 до 169 кв. м. Сдача в эксплуатацию — третий квартал 2008 года. Цена: \$7,5–11,5 тыс. за 1 кв. м.

«Новая Александрия»

Находится в центре Сочи на проспекте Пушкина. Панорамный вид на море, горы, парк «Дендрарий». Дом 23 этажа, высота потолков — 3,3 м. Инфраструктура: бассейны, кинотеатр, фито-бар, ресторан, фитнес-центр, детские игровые комнаты, SPA, салон красоты. Волоконно-оптическая и цифровая связь, эфирное и спутниковое телевидение. Квартиры от 90 до 148 кв. м. Пентхаусы с открытыми террасами — 290 кв. м. Сдача в эксплуатацию — второй квартал 2008 года. Цена: \$6–10 тыс. за 1 кв. м.

«Александрский маяк»

Расположен в центре города в 70 м от моря вблизи аквапарков «Маяк» и «Лу-

на-парк», концертного зала «Фестивальный». Обзорный вид на море. Подземный паркинг, зона бытового обслуживания, фитнес-центр, тренажерные залы. Круглосуточная охрана, профессиональная система видеонаблюдения. Высота этажа — 3,3 м, квартиры — 182 кв. м, пентхаусы — 320 кв. м. Сдан в эксплуатацию. Цена: \$10 тыс. за 1 кв. м.

«Милениум Тауэр»

Находится в 150 м от моря рядом с парком имени Фрунзе. На территории, где расположен комплекс, планируется создать элитный район «Золотой треугольник». Инфраструктура: клубный SPA-центр, бассейн с морской водой, ресторан, тренажерный зал, фэшн-студия. Квартиры с разнообразной архитектурой и планировкой, площадь — от 59 до 170 кв. м. Двухуровневый пентхаус. Вид на море и горы, собственный пляж. Сдача в эксплуатацию в 2008 году. Цена: \$4,5–9 тыс. за 1 кв. м.

«Сады Семирамиды»

Расположен вблизи гостиницы «Рэдиссон САС Лазурная». Защищенная охраняемая территория — 4,5 га. Подземный паркинг. Бассейн с раздвижной крышей. Оздоровительный центр, кафе-бар, рестораны, детские площадки, игровые зоны. Вертолетная площадка на крыше. Квартиры

с панорамным видом на море площадью от 90 до 300 кв. м с остекленными лоджиями-террасами. Срок сдачи в эксплуатацию — второй квартал 2009 года. Цена: \$4–8 тыс. за 1 кв. м.

Ideal House

Комплекс располагается на юго-западном склоне горы Бытха в Хостинском районе Сочи в парковой зоне в 300 м от пляжей морской набережной. Рядом городской яхт-клуб, сочинский Центральный стадион, парк «Дендрарий». Монолитно-кирпичное здание от 16 до 22 этажей. Квартиры от 70 до 136 кв. м. Планируемый срок сдачи в эксплуатацию — четвертый квартал 2008 года. Цена: \$3,5–6 тыс. за 1 кв. м.

«Премьер»

Находится на пересечении Кубанской улицы и Морского переулка рядом с Художественным музеем, Зимним театром, морской набережной, портом, ресторанами и ночными клубами. Собственная парковочная зона. Инфраструктура: фитнес-клуб, бассейн, бутики, офисные помещения, служба сервиса и уборки. Верхние этажи комплекса — панорамные пентхаусы, индивидуальный магнитный ключ от лифта. Квартиры от 60 до 139 кв. м. Сдача в эксплуатацию в 2007 году. Цена: \$6–9 тыс. за 1 кв. м.



It's time for the new WELLTON PARK

Время для нового WELLTON PARK

Квартал Wellton Park, пронизанный духом смелых, неординарных решений, сегодня стал настоящей сенсацией в градостроительстве не только Москвы, но и России. Проект, который заявил о себе три года назад, сегодня впитал в себя яркие архитектурные решения и самые лучшие идеи, воплощенные в новом качестве жизни, ориентированном на европейские стандарты.

Сверхкомфортные площади и параметры жилых помещений корпусов квартала, функциональные и эстетические решения общественных зон, привлекательные линии фасадов и уникальные ноты ландшафтного дизайна создают целостный, неповторимый образ привлекательного для жизни пространства.



WELLTONPARK



Элегантное оформление входных групп



Дизайн лифтовых и межквартирных холлов



Паркинг. Световой фонарь



Ландшафтный дизайн квартала



Квартиры (кол-во комнат)	1	2	3	4	
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 52	53 - 93	88 - 114	122 - 140	ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСП 047620
Реклама ООО «ПСФ «Крост». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

www.krost-realty.ru (495)795 0888



КРОСТ концерн