



Так будут выглядеть комплексы апартаментов на нижнем уровне «Горки-Города» (слева) и шале — на верхнем

ти, точная копия Сочинского железнодорожного вокзала, только, как мне показалось, несколько увеличенная. Даже часы на башне такие же. Было бы логично прямо сюда довести новую железную дорогу, но она заканчивается в паре километров, около комплекса «Альпика сервис». Впрочем, главное достоинство «Розы хутор» — это конечная точка кластера, дальше — заповедная зона, и горы обступают отельный комплекс не с двух, а даже с трех сторон.

Подъемники здесь уже работают, открыт и ресторан самообслуживания с остроумным названием «ВИП-столовка "Лыжелюб"». В общем, место уже обживается. Кстати, как раз сейчас на лыжных трассах «Розы хутор» впервые проходят тестовые соревнования в рамках Кубка России и Кубка Европы.

Покупка с возвратом Программой олимпийского строительства в горном кластере предусмотрено возведение единственного жилого объекта. Зато очень большого. Это жилой комплекс «Горки-Город», который находится на территории горнолыжного центра «Горная карусель».

Проект состоит из двух неравных частей — нижней и верхней. Первая и большая занимает почти всю территорию поселка «Эсто-садок» между автомобильной дорогой и берегом Мзымты. Здесь строятся малоэтажные дома на 2267 квартир, а также полный набор социальной инфраструктуры: спортивные и развлекательные комплексы, спа, объекты торговли, прогулочные зоны на берегу реки и т. д. Кроме того, будут здесь и три отеля. То есть получится действительно небольшой городок. Впрочем, почему небольшой? Население его составит 4–5 тыс. человек, бывают городки и поменьше. Причем в шаговой доступности у

этих жителей будет, с одной стороны, горнолыжный подъемник, с другой — комплекс трамплинов, где пройдут олимпийские соревнования. Сейчас уже работает канатная дорога гондольного типа производства французской фирмы РОМА. А всего проектом предусмотрено строительство до 28 канатных дорог разных типов. Будет проложено 6 «зеленых» (минимальная сложность), 8 «синих» (средняя сложность), 16 «красных» (повышенная сложность) и 6 «черных» (максимальная сложность) трасс общей протяженностью 70 км.

Нижняя часть строится по проекту архитектора Михаила Филиппова в классическом романском стиле. Верхняя часть проекта меньше по объему, но едва ли не интереснее. На высоте 960 м над уровнем моря (там как раз находится первая пересадка подъемника) будет построен комплекс из 110 коттеджей, 220 апартаментов и 9 гостиниц. Здесь также будет собственный спа-центр и конный клуб. Но пожалуй, главный инфраструктурный элемент — это горное окружение, лыжные трассы и хвойные леса. С архитектурной точки зрения верхний город будет представлять собой как бы модернизированные старинные здания и шале в европейском стиле.

Покупка апартаментов в «Горки-Городе» интересна в том числе и с инвестиционной точки зрения. Девелоперы проекта предлагают единс-

твенную в своем роде схему продажи: с гарантированным возвратом части суммы после Олимпиады в 2014 году. Допустим, вы покупаете сейчас самую маленькую квартиру площадью всего 34 кв. м, ее цена — \$120 тыс. Если сумма выплачивается полностью, то в стоимость входит и отделка. На время Олимпиады квартира сдается в аренду управляющей компанией из расчета \$1 тыс. в день. Период Олимпиады — это 50 дней, начиная от заезда гостей и до награждения победителей Паралимпиады. Таким образом, только за время Олимпиады вы вернете более трети вложенных средств. Естественно, можно продолжать сдавать в аренду свою недвижимость и после Олимпиады, хотя, конечно, расценки будут несколько ниже.

Но главное достоинство этого проекта с инвестиционной точки зрения даже не в том, что можно неплохо заработать на Олимпиаде. Самый большой вопрос любого инвестора, который вкладывается в строящийся объект, — будет ли он завершен, а если будет, то в какие сроки. В данном случае ответ на этот вопрос вполне очевиден. Олимпийское строительство находится под контролем властных структур, а потому февраль 2014 года — время «Ч», которое перенесено быть не может. Кстати, в «Горки-Городе» во время Олимпиады разместится медиагородок, так что окончание строительства в срок — дело, можно сказать, государственное.

Пожалуй, единственный риск, которому подвергается в данном случае частный инвестор, — глобальный. То есть если по каким-то политическим причинам Олимпиада не состоится или состоится в усеченном виде (мы это уже проходили в 1980-м), недвижимость в Красной Поляне обесценится или в лучшем случае потеряет часть своей ценности. ■



**ТЕПЕРЬ, КОГДА ЦЕНЫ
ВЗДУТЫ ДО НЕПРИЛИЧИЯ,
НАДО ОЧЕНЬ УЖ ЛЮБИТЬ
ЗДЕШНИЕ МЕСТА, ЧТОБЫ
ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ**