

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ



Игры по новым правилам

То, что город Сочи значительно изменился в процессе подготовки к Олимпиаде, видно невооруженным глазом. Даже если оставить в стороне спортивные сооружения, изменения коснулись транспортной инфраструктуры, гостиничного сектора, жилья. Однако ответ на вопрос о том, стала ли столица Игр привлекательнее для частного инвестора, отнюдь не очевиден.

— курорты —

Дорожная карта

На сочинских дорогах еще видны следы олимпийской разметки — той самой, что в свое время обеспечила бесперебойную доставку гостей, спортсменов и журналистов к местам соревнований, но и доставила немало неудобств местным жителям. Выезд на олимпийскую полосу карался штрафом в размере 5 тыс. руб. Впрочем, говорят, гаишники поначалу вполне лояльно ограничивались предупреждением, если видели, что человек заехал на нее по незнанию. Как бы там ни было, после того, как олимпийские полосы остались в прошлом, все, кто ездил по сочинским дорогам, почувствовали себя свободнее.

Что же получил город в результате? Во-первых, несколько новых развязок. Во-вторых, бесцветный дублер Курортного проспекта длиной 17 км с двумя полосами движения в каждую сторону. В-третьих, новое шоссе от Адлера до Олимпийского парка и Имеретинской долины и далее до границы с Абхазией. И наконец, совмещенную железную и автодорогу, соединившую Адлер с Красной Поляной. Теперь добраться от пляжа до горнолыжного курорта и наоборот можно менее чем за час — или на автомобиле, или на скоростной электричке.

Я, конечно, не все перечислил, а только основное. В результате пробок в городе стало значительно меньше, по крайней мере, перед началом высокого сезона. Посмотрим, что будет летом.

На ровном месте

Вполне естественно, что большая часть транспортного строительства пришлась на олимпийские кластеры: Прибрежный (Имеретинская долина) и Горный (Красная Поляна). И фактически на территории Сочи появилось два совершенно новых «города в городе».

Тут необходимо сделать отступление. Сочи застраивался достаточно хаотично даже в советские времена, а постсоветская действительность хаотичности только добавила. Раньше частный сектор соседствовал с пансионатами и санаториями, а также недорогими домами для местного населения. В последние два десятилетия к этим секторам недвижимости добавились современные жилые комплексы различного уровня: от экономкласса до элиты. Фактически до начала олимпийского строительства в городе-курорте не было хоть сколько-нибудь разграниченных зон жилой недвижимости, кварталов премиум- или бизнес-класса.

Так вот олимпийские новостройки с точки зрения рынка недвижимости важны тем, что поменяли тенденцию. И Имеретинка, и Красная Поляна (вернее, ее дальняя часть, которая ближе к олимпийским объектам) строились фактически на пустом месте как единые в стилистическом и социальном плане объекты. И в результате получили такой Сочи, какого мы прежде не видели.

Стоит прогуляться по территории курорта «Роза Хутор», чтобы понять это. Отели и комплексы апартаментов по обеим сторонам реки Мзымты выглядят как аккуратный альпий-

ский городок. А десятикилометровая набережная с велосипедной дорожкой в Имеретинской долине, вдоль которой также выстроились отели и апартаменты, совсем не такая, как в центральном Сочи с его многочисленными магазинчиками, палатками и разномастными ресторанчиками. Ей самой можно любоваться, как произведением искусства.

Точки притяжения

Как в Красной Поляне, так и в Имеретинской долине созданы и еще будут создаваться новые центры притяжения для туристов. В горах — в первую очередь лыжи, но не только. Снежный сезон длится три-четыре месяца, и в остальное время туристов привлекают экологическими тропами, конными и велосипедными прогулками в горах. А также тем, что в летние месяцы можно легко добраться до побережья, а затем вернуться и позагорать на высоте 2 тыс. м.

«Наш проект находится в развитии», — говорит Сергей Бачин, генеральный директор горного курорта «Роза Хутор». — Во-первых, мы имеем возможность удвоить количество недвижимости за счет территории на отметке 940 м над уровнем моря вблизи площадки «Роза Стадион». Этот участок снабжен инженерной и транспортной инфраструктурой и подготавливается к застройке. Так что это только вопрос времени. Но развитие будет происходить не только территориальное, но и содержательное. Мы будем расширять количество и качество услуг, которые будут востребованы в летний сезон и в межсезонье. К примеру, есть план создания детского оздоровительного лагеря. Что может быть лучше для ребенка, чем отдых в горах, при этом с возможностью за полчаса добраться до пляжа?»

Прибрежные проекты так же заинтересованы в зимних туристах, как горные — в летних, поскольку купальный сезон также длится три, от силы четыре месяца. (При этом и те и другие, естественно, еще больше заинтересованы в привлечении клиентов в межсезонье.)

Отели и апартаменты в Имеретинской долине имеют для этого немало возможностей. Во-первых, рядом Олимпийский парк, где круглогодично будут проходить различные соревнования. Кроме того, прямо рядом со стадионами создан тематический комплекс аттракционов под названием «Сочи Парк». Он начнет работать уже этим летом и наверняка привлечет немало туристов выходного дня. Его площадь уже сейчас больше двух десятков гектаров, а планируется еще достроить целый комплекс водных аттракционов.

И, наконец, здесь же, между олимпийскими стадионами, уже проложена трасса «Формулы-1». Первые гонки пройдут в октябре.

Отель и комплекс апартаментов AZIMUT Hotel Sochi расположен очень удачно с точки зрения соседства различных точек притяжения. Во-первых, он расположен на первой линии от моря. От четырехзвездного отеля пешком несколько минут, от трехзвездных апартаментов — на четверть часа больше. Во-вторых, он непосредственно граничит с Олимпийским парком и парком аттракционов. До трибуны «Формулы-1» та же четверть часа неспешным шагом.



Дублер Курортного проспекта позволил улучшить транспортную ситуацию в Сочи

«Мы рассматриваем в качестве высокого сезона не только летние месяцы, но и Новый год, майские праздники, периоды спортивных соревнований», — говорит Сергей Гоголев, генеральный директор компании «Топ Проджект», управляющей отелем AZIMUT Hotel Sochi. — Стати, на октябрьский этап «Формулы-1» места уже всево бронированы».

Расчет на прибыль

Следует при этом отдавать себе отчет в следующем: все это огромное количество гостиничных номеров и апартаментов было построено в расчете на Олимпиаду, то есть событие из ряда вон выходящее, которое вряд ли когда-либо повторится. Практически невозможно обеспечить полную загрузку недвижимости, которой оказалось достаточно для размещения гостей и участников Игр. Понятное дело, что владельцы отелей ищут новые возможности для привлечения туристов — это для них вопрос выживания.

Но кроме того, они планируют окупить затраты путем продажи части апартаментов. А это такой объем, который может серьезно повлиять на весь рынок недвижимости города-курорта. «Ожидается массовый ввод в продажу постолимпийских объектов», — утверждает маркетолог-аналитик ГК «МИГ-Недвижимость» Елена Чегодаева. — По самым скромным подсчетам, это не менее 12 тыс. апартаментов-номеров, в которых проживали спортсмены, переделанных в квартиры от 50 кв. м до 100 кв. м.

Уже в этом году начнутся продажи как в Горном, так и в Прибрежном кластерах. «Да, мы планируем выставить на продажу апартаменты в «Роза Хутор», — говорит Сергей Бачин. — Пока могу только сказать, что ценовая вилка составит от \$7 тыс. до \$12 тыс. за квадратный метр. Это уровень бизнес-класса, притом что местоположение, безусловно, позволяет считать эту недвижимость элитной. Кроме того, есть и специальные предложения, например шале в горах, где, конечно, цена будет соответствовать премиальному уровню».

AZIMUT Hotel Sochi собирается продавать апартаменты в некоторых корпусах предположительно по 4 млн руб. за 25-метровую студию. Насколько выгодна такая покупка в инвестиционных целях?

«Вот простой расчет. Если покупатель решит воспользоваться услугами нашей компании для сдачи в аренду апартаментов, то предполагаемый доход составит 70–75 тыс. руб. в месяц в течение высокого летнего сезона. Иными словами, около 300 тыс. руб. за сезон», — говорит Сергей Гоголев. — То есть даже в том случае, если апартаменты будут пустовать все остальное время, срок окупаемости составит 13–14 лет. Но в реальности, учитывая, что и в другие периоды мы будем увеличивать заполне-

В проектах AZIMUT Hotel Sochi на побережье (слева) и «Роза Хутор» в горах планируется выставить на продажу большое количество недвижимости

ется Сергей Гоголев. — Именно поэтому я привожу цифры по высокому сезону, когда предполагается стопроцентная заполняемость. Но мы в первую очередь заинтересованы в том, чтобы превратить курорт в круглогодичный и достигнуть высокой заполняемости и в межсезонье. И эти наши усилия будут работать в том числе в пользу частных инвесторов».

С учетом огромного предложения трудно определить, насколько успешно будет работать недвижимость при сдаче в аренду. Это пока не слишком представляют себе даже сами отельеры. «Хотя «Роза Хутор» работает уже четвертый год, у нас пока еще не было ни одного полноценного коммерческого сезона. Первые сезоны прошли под знаком тестовых соревнований, последний — непосредственно Олимпийские игры. То есть ситуация была нехарактерной. Так что мы ждем следующего, первого для нас полноценного высокого сезона, чтобы можно было дать более точные оценки успешности проекта», — говорит Сергей Бачин.

Пожалуй, частным инвесторам тоже стоило бы переждать хотя бы один сезон, чтобы оценить инвестиционную привлекательность сочинской недвижимости в новых условиях.

Андрей Воскресенский

В лесу

микрород

НОВЫЕ ДОМА В МИКРОГОРОДЕ

16+

квартыры с отделкой
М пятничное шоссе М

[495] **645-00-55**
www.microgorodvlesu.ru

ООО «Джевосет»
Проектная декларация на сайте www.microrgorodvlesu.ru

ROSE GROUP