ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Олимпийское ретро

Туманные перспективы развития олимпийского Сочи, заброшенный олимпийский стадион в Афинах, разваливающиеся спортивные сооружения в Пекине — решить проблему невостребованности олимпийских объектов сегодня, пожалуй, не удалось практически нигде. Впрочем, в этом ряду забытой олимпийской недвижимости есть по крайней мере одно исключение: Олимпийская деревня в Москве в районе Мичуринского проспекта.

— оазисы —



АЛЕКСАНДР ЩЕРБАК

Олимпийская деревня, бывший почти элитный район Москвы, прирастает домами более высокого уровня

Добротная вторичка

Скептики утверждают, что олимпийские стройки Олимпиады-80 потому и оказались востребованы, что в тогдашней Москве не было ни качественного жилья, ни спортивной инфраструктуры, ни много чего еще. Дескать, чем хуже положение, в том числе на рынке недвижимости, тем проще адаптировать олимпийские объекты к их будущей неолимпийской жизни.

Все дело, однако, в том, что столичная Олимпийская деревня изначально была спроектирована именно как жилой микрорайон. А потому и сегодня, по словам участников рынка, квартиры там по-прежнему оказываются востребованы. Более того, в свое время именно строительство Олимпийской деревни оказалось мощной имиджевой составляющей всего Юго-Западного округа столицы. Неслучайно, именно на юго-западе стали появляться первые престижные районы за пределами Центрального округа, в которых строилось жилье в высоких ценовых сегментах.

Сама же Олимпийская деревня сегодня это добротная вторичка по ценам чуть выше средних по рынку. Правда, привлекательности микрорайона сегодня способствует вовсе не его громкое олимпийское прошлое. «Не стоит забывать, что на территории микрорайона были построены не только дома, но и объекты инфраструктуры — детские сады, школы, спортивный комплекс, торгово-бытовой центр, поликлиника. Престижности Олимпийской деревне добавляет и сам район Тропарево-Никулино, на территории которого она расположена. Он всегда занимает высокие позиции в рейтингах комфортности проживания за счет отсутствия промышленных предприятий, развитой инфраструктуры, наличия множества зеленых зон»,— говорит гендиректор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

От барака до элитки

Впрочем, таковыми Мичуринский проспект и весь юго-запад Москвы были далеко не всегда.

Олимпийская деревня, построенная в 1978–1979 годах, расположилась на месте села Никольское, что между теперь уже бывшими деревнями Очаково и Раменки. Интересно заметить, что тогда на территории Раменок — тех самых, что сегодня считаются одним из самых престижных районов города,— стояли бараки, в которых еще с начала 1950-х годов жили строители, возводившие высотное здание Московского университета.

«Главное отличие Олимпийской деревни было в том, что это первая в мире Олимпийская деревня, построенная из домов, применяемых для массового строительства (серия П-3), которая строилась не только для Олимпиады, но и для последующего решения квартирного вопроса нескольких тысяч москвичей,— рассказывает партнер девелоперской компании „Химки Групп“ Дмитрий Котровский.— После Олимпиады квартиры передали очередникам. Такая концепция была задумана властями изначально, поэтому в районе сразу была построена вся социальная инфраструктура. Еще один плюс — природное окружение, близость Очаковских прудов, что обеспечивало прекрасные виды из окон на пойму реки Очаково».

По тогдашним меркам Олимпийскую деревню вполне можно было считать элитным районом. Изначальная градостроительная концепция микрорайона предполагала возведение некоего образцово-показательного оазиса, призванного создать у гостей Олимпиады впечатление о том, что именно так живут все граждане СССР. Район состоял из 18 16-этажных панельных домов серии П-3. При этом планировка улиц была такова, что дома образовывали достаточно большие закрытые дворы, в которых в форме олимпийских колец были высажены деревья. Интересно заметить, что в некоторых местах этот оригинальный способ озеленения сохранился до сих пор. Вся инфраструктура микрорайона расположилась как бы в тылу. Что интересно, здания четырех детских садов и двух школ в Олимпийской деревне были построены изначально, что лишний раз подтверждало тот факт, что микрорайон будет использоваться и после проведения Игр.

О серии панельных многоэтажек П-3 следует сказать особо. Несмотря на то что сегодня этим домам уже 35 лет, их планировку можно считать вполне комфортной даже по современным меркам. «Однокомнатная квартира площадью 35 кв. м, раздельный санузел, большой коридор, кухня — 8 кв. м. Двухкомнатная квартира — 53 кв. м, площадь кухни — 9 кв. м, большая лоджия. Трехкомнатные квартиры площадью от 73 до 85 кв. м с гардеробными комнатами. Площадь кухни — 10 кв. м. Сегодня квартиры в Олимпийской деревне представлены только на вторичном рынке — таких предложений не более десяти, что в общем-то немало для крошечного микрорайона»,— рассказывает Дмитрий Котровский.

По его словам, большинство предложений сегодня это трехкомнатные квартиры стоимостью 15 млн руб. Самое дорогое предложение — трехкомнатная квартира площадью 85 кв. м с евроремонтом за 31 млн руб.

В среднем, по подсчетам аналитиков из ГК «МИГ-Недвижимость», стоимость 1 кв. м жилья в Олимпийской деревне сегодня составляет 294–305 тыс. руб. Соответственно, стоимость квартир варьируется от 15 млн до 23 млн руб.

Не спортом единым

Расцвет Олимпийской деревни на рынке столичной недвижимости пришелся на 1980-е и 1990-е годы. Тогда хорошо спланированный район с полностью налаженной инфраструктурой и квартирами с хорошей планировкой на столичном рынке еще был редкостью. Серия панельных домов П-3 в те годы вполне сходила за жилье элитных классов. «Выгодным отличием была новая отделка квартир, что в условиях дефицита 1980-х в СССР было важно. Общедоступной информации о ценах в СССР тогда не было. В 1990-е годы этот район тоже был популярным и цены там были на 10% выше, чем на аналогичные квартиры в других районах. Проект был удачным для 1980-х годов, он поднял статус всего юго-запада Москвы, что было связано в том числе с высоким престижем спорта в СССР как неотъемлемой части жизни успешного советского человека»,— отмечает руководитель NAI Becar Apartments Александр Самодуров.

Сегодня, по словам аналитиков рынка, олимпийское прошлое микрорайона едва ли способствует ценообразованию. Однако наличие богатой и до сих пор успешно функционирующей инфраструктуры (в том числе спортивных объектов) является безусловным плюсом квартир, расположенных в Олимпийской деревне. «Социальная инфраструктура функционирует до сих пор. Этот район всегда воспринимался как элитный, купить квартиру там всегда было сложно. Прекрасная транспортная доступность, экология и т. д. Но с точки зрения сегодняшних критериев оценки данное жилья относится к экономклассу»,— констатирует маркетолог-аналитик ГК «МИГ-Недвижимость» Елена Чегодаева. По ее словам, очевидными плюсами Олимпийской деревни сегодня можно считать прекрасную спортивную базу с абонементами по приемлемым ценам, а также закрытость от автомобилей со стороны Мичуринского проспекта при одновременной транспортной доступности самого района.

Но все же наличие богатой спортивной инфраструктуры, по мнению девелоперов, сегодня может считаться не более чем приятным дополнительным бонусом, который, впрочем, едва ли будет оказывать какое-либо влияние на цену. Что до легендарного исторического прошлого Олимпийской деревни, то сегодня об этом в общем-то мало кто вспоминает. Разве что старожилы микрорайона, выставляющие свои квартиры на продажу, по старинке называют свои дома «жилыми комплексами бизнес-класса».

«Спортивная составляющая, как правило, указывается при описании общего состояния и состава инфраструктуры в районе, но редко ставится во главу угла,— поясняет руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet Владимир Богданюк.— Например, Хамовники считают элитным районом не за счет „Лужников“, а в силу совокупности факторов — транспортной доступности, состава инфраструктуры, парковых зон, выхода на набережную. Так и на жилье в Олимпийской деревне ее спортивное прошлое оказывает незначительное влияние, особенно если учитывать, что реализуемые объекты относятся преимущественно к экономклассу, где покупателей в первую очередь интересует бюджет покупки, далее инфраструктура и транспортная доступность, а такие нематериальные характеристики района, как история его развития, просто не берутся в рассмотрение».

Район прибавит в цене

Впрочем, если жилье непосредственно в Олимпийской деревне сегодня может позиционироваться только в сегменте экономкласса, то новые жилые комплексы, возводящиеся сегодня на прилегающих улицах, как правило, относятся к высоким сегментам. Причем своей нынешней престижностью этот район во многом обязан именно Олимпиаде-80. «Если сдвинуться в направлении Ломоносовского и Вернадского проспектов, то там находятся уже построенные и сданные в эксплуатацию проекты бизнес- и премиум-классов со средним уровнем цен свыше 250 тыс. руб. за 1 кв. м. Это, в частности, ЖК «Шуваловский», ЖК «Мичуринский», жилой квартал Domino»,— говорит Владимир Богданюк. Причем, по его словам, сегодня район Олимпийской деревни и прилегающие территории можно считать благоприятным за счет экологической обстановки и большого количества рекреационных и зеленых зон. Кстати, не исключено, что в ближайшие годы жилье там будет только дорожать. «Потенциал для развития нового строительства и роста цен на жилье у этих территорий присутствует в первую очередь за счет продления туда Калининско-Солнцевской ветки метрополитена и открытия на Никулинской улице станции метро „Очаково“,— отмечает Владимир Богданюк.— Пока непосредственно в Олимпийской деревне новые проекты не возводятся, только на ее границе реализуются объекты точечной застройки, например ЖК „Лобачевский“ с диапазоном цен от 160 тыс. до 220 тыс. руб. за 1 кв. м».

Интересно заметить, что и сейчас, по прошествии более чем 30 лет, этот район сохраняет за собой статус спортивного. Даже несмотря на то что, как отмечают аналитики, спортивная инфраструктура жилью непосредственно в самой Олимпийской деревне стоимости не прибавляет. Заложенная еще в конце 1970-х традиция продолжает жить. Так, в 1996–1998 годах к I Всемирным юношеским играм на улице Удальцова была построена Новая Олимпийская деревня. Инфраструктуру, правда, достраивали уже после проведения мероприятия: в микрорайоне был создан Центр образования-98 со спортивным уклоном на 500 учащихся и детский сад на 115 мест.

Примечательно, что сам формат строительства микрорайона с полной инфраструктурой и большим количеством именно спортивных объектов развивается и сегодня. Так, «Химки Групп» строит «Олимпийскую деревню Новогорск». Предполагается, что в кластере, состоящем из трех жилых комплексов, будут открыты многочисленные спортивные школы, преподавать в которых будут известные спортсмены.

Сама же Олимпийская деревня-80, судя по всему, еще достаточно долго будет занимать прочные позиции в сегменте экономкласса на рынке вторичного жилья в Москве. И хотя об олимпийском бренде этой недвижимости сегодня уже мало кто вспоминает, главные конкурентные преимущества это жилье (удачное месторасположение, объекты социальной инфраструктуры, транспортная доступность) в свое время получило именно благодаря Играм-80.

Кира Ремнева



АЛЕКСАНДР ЩЕРБАК

До сих пор цены на вторичном рынке в этом районе выше, чем в среднем по Москве



Реклама

Имеретинский
КУРОРТНЫЙ РАЙОН

ЭТО УНИКАЛЬНЫЙ, НЕ ИМЕЮЩИЙ АНАЛОГОВ КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ ПРЕМИУМ-КЛАССА.
ЗДЕСЬ НЕТРОНУТАЯ ПРИРОДА, МОРЕ, ГОРЫ, АРХИТЕКТУРА, СОВРЕМЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И СЕРВИС НА УРОВНЕ ВЕДУЩИХ МИРОВЫХ КУРОРТОВ СОЗДАЮТ АТМОСФЕРУ ДЛЯ СПОКОЙНОЙ ЖИЗНИ И БЕЗМЯТЕЖНОГО ОТДЫХА.
365 ДНЕЙ В ГОДУ

www.IMERETINKA.ru

ОФИС ПРОДАЖ В СОЧИ
8 800 770 08 78

ОФИС ПРОДАЖ В МОСКВЕ
8 495 775 51 55