

Апартаменты на полигоне

ПОДМОСКОВЬЕ

В полутора километрах от Кольцевой автодороги по Киевскому шоссе планируется строительство одного из крупнейших подмосковных развлекательных центров. Проект носит название «Фристайл парк» (Freestyle Park). Он имеет две особенности, отличающие его от аналогичных проектов. Во-первых, по замыслу застройщиков во «Фристайл парке» можно будет жить, работать и отдыхать, не покидая пределов комплекса. А во-вторых, даже если у вас есть жилье — приобрести еще одно здесь, специально для досуга.



Проект «Фристайл парк» выглядит весьма амбициозно. Комплекс будет расположен на участке в 11 га, его общая площадь составит около 180 тыс. кв. м. Это не считая планируемого здесь же ритейл-парка с магазинами, ресторанами, обширной инфраструктурой. Таким образом, инициаторы проекта специалисты компании «МТ Девелопмент» решили объединить центр отдыха и комплекс для наиболее востребованных видов спорта и развлечений с офисами и магазинами для бизнеса и шопинга и жилым сектором. И чтобы все упомянутое радиости жизни находилось в шаговой доступности друг от друга.

Киевское шоссе выглядит перспективным: после недавней реконструкции состояние трассы вселяет надежду на то, что серьезных заторов удастся избежать даже в летние выходные дни и зимние часы пик, несмотря на перегруженность Ленинского проспекта и МКАД.

Если ехать в область, то поле, где планируется строительство комплекса, находится слева. Проезжая съезд в Солнцево и разворот в сторону Хованского кладбища. Последнее, надо ска-

зать, смущает. Особенно если представить, что едешь повеселиться в парк развлечений или возвращаешься домой. Впрочем, застройщиков такое соседство не пугает. Генеральный директор «МТ Девелопмент» Александр Тимофеев комментирует это обстоятельство так: «Кладбище расположено в полутора километрах от места застройки, и, по нашему мнению, это никак не влияет на проект. Также, как не влияет, например, на жилье в прилегающих микрорайонах».

Отгоняем печальные мысли и едем дальше, до второй от МКАД развязки. Разворачиваемся в сторону Москвы и созерца-

ем поле. На нем — внушительных размеров холм. У его подножия — населенный пункт. Это поселок Саларьево. И одна из крупнейших в ближайшем Подмосковье свалок небытовых отходов с внушительным и почти романтическим официальным названием «промышленный полигон в Саларьево». Помните, это местечко снискало особую славу в 2005 году, когда на этих склонах в рамках нашумевшей публичной акции «по борьбе с пиратством» было захоронено 100 тонн конфискованных CD и DVD.

По словам местных жителей, у любителей зимних ви-

дов спорта холм пользуется популярностью и без дорогостоящей инфраструктуры. Особенно у молодежи из близлежащих районов и у тех, кого пугают цены и удаленность от столицы «Яхромы» и «Волены». Когда выпадает снег, самые отчаянные фрирайдеры нанимают «спейттехнику» вроде тракторов, которые за умеренную плату доставляют их, отчаянных спортсменов, на вершину холма. Надо сказать, польза таких упражнений для здоровья в жестких экологических условиях микрорайона вызывает сомнения.

Впрочем, у бесстрашных застройщиков никаких сомнений, похоже, не возникает. На вопрос, не смущает ли наличие промышленного полигона на месте, где будет оазис здорового образа жизни, Александр Тимофеев отвечает: «Полигон Саларьево закрыт с 1 января 2007 года и будет рекультивирован. В рамках предстоящей обработки были проведены изменения содержания вредных веществ в атмосферном воздухе, исследование и оценка радиационной обстановки, а также исследование и оценка санитар-

но-химического и биологического загрязнения почв и грунтов. В результате выяснилось, что показатели не превышают предельно допустимых концентраций». Кроме того, по словам господина Тимофеева, особое внимание будет уделено контролю качества воды, используемой в комплексе: «В Альпах же снег чистый — у нас должен быть не хуже», — говорит он. Что ж, подход серьезный.

«Фристайл парк» объединит под одной крышей «снежную зону» (со склонами, ледовым катком и трассой мини-бобслея) и «развлекательную» (с аквапарком, картинг-центром, скалодромом, банями, ресторанами и гостиницей). Причем ключевая фраза здесь — «под крышей»: «Фристайл парк» будет функционировать круглогодично. Это главная гордость авторов проекта: до сих пор кататься в подмосковных горнолыжных комплексах можно было только зимой, причем морозной и снежной. При этом количество поклонников зимних видов спорта постоянно растет. По данным Русской горнолыжной школы, их численность ежегодно удваивается,

и эта тенденция в ближайшие несколько лет сохранится.

Идея строительства крытого развлекательного комплекса не нова. В мире первые проекты стали реализовываться еще в 60-х годах XX века. На сегодняшний день существует около 50 аналогичных функционирующих центров, больше двух десятков находятся в стадии проектирования или строятся. Самые крупные расположены в Европе. Например, комплекс Xanadu в Испании, Alpincentre и Allrounder в Германии, Snow World Landgraaf в Голландии. Знаменит и Ski Dubai, один из крупнейших центров, построенный в ОАЭ. Несколько объектов действуют и пользуются популярностью в Японии и Китае.

Так что крытый парк развлечений не может не стать успешным. Это вселяет в инициаторов проекта уверенность в том, что и жилой сектор будет пользоваться коммерческим успехом. Хотя для российского рынка строительство и продажа в собственности апартаментов «для жизни» — затея новая. Потенциальные покупатели — люди, чей уровень доходов можно охарактеризовать как средний и

FREESTYLE PARK

Местоположение	Киевское шоссе, 1,5 км от МКАД
Общая площадь территории	11 га
Площадь комплекса	180 тыс. кв. м
Площадь апартаментов	14 тыс. кв. м
Срок окончания строительства	2009 год
Объем инвестиций	\$200 млн

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики: близость к МКАД и Киевскому шоссе, реконструированная трасса, развитая спортивная и социальная инфраструктура, многофункциональность комплекса, круглогодичный доступ к зимним развлечениям.

Отрицательные характеристики: экологически неблагоприятная обстановка в микрорайоне, близость кладбища и свалки.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б»-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Наталья Чукаева,
директор департамента маркетингового анализа управляющей компании «Масштаб»:

— Местоположение «Апартахаус» рядом с МКАД и такой современной трассой, как Киевское шоссе, делает торгово-развлекательную и коммерческую функции комплекса беспроигрышными. Сомнение вызывают лишь апартаменты. Но если они будут невелики по площади и доступны по цене, то, скорее всего, найдут своего потребителя.

Развлекательная функция в случае осуществления в заявленном объеме будет очень актуальна. Поскольку, скорее всего, развлекательная составляющая будет ориентирована на восток Московского региона, девелоперу стоит задуматься о грамотном паркинге и ландшафтном дизайне, обеспечив клиентам комфортное пребывание не только внутри, но и снаружи комплекса.

Стандартная окупаемость развлекательного проекта на московском рынке недвижимости, несмотря на его растущую из года в год популярность, составляет около 10–12 лет. Поэтому застройщик, чтобы сократить срок окупаемости проекта, пытается совместить развлекательную функцию с торговой, коммерческой или жилой.

Одна из самых перспективных функций проекта, на мой взгляд, коммерческая. При позиционировании комплекса упор лучше делать на местоположение объекта, особенно выделяя следующие моменты: аэропорт, скоростное шоссе, близость к МКАД,

близость крупнейших логистических центров Московского региона. И под коммерческие площади можно было бы выделить гораздо больше, чем 10 тыс. кв. м. Ведь увеличение их площади прямо пропорционально влияло бы на успешность гостиничной составляющей.

Апартаменты в подобном комплексе при правильном позиционировании также могут быть востребованы. Учитывая близость аэропорта и то, что на Киевском шоссе находятся два крупнейших логистических центра, скорее всего, эти апартаменты будут востребованы людьми, приезжающими в Москву в деловые поездки, и сотрудниками близлежащих центров. Площадь этих апартаментов и арендная плата должны быть сопоставимы с площадью и арендной стоимостью стандартной московской квартиры.

В случае если застройщик будет их позиционировать как элитные апартаменты площадью более 150 кв. м, то они вряд ли будут востребованы. Есть ряд ограничительных факторов, не позволяющих говорить об апартаментах класса «люкс». Во-первых, близость шоссе и аэропорта. Те плюсы, которые являются преимуществом для коммерческой недвижимости, на жилой проект влияют скорее негативно. Второй фактор — свалка Саларьево, которая находится рядом с этим объектом. Соответственно, видевые точки открываются или на развязку Киевского шоссе, или на МКАД, или на свалку. Поэтому ни о каких апартаментах класса «люкс» речи быть не может.

их в аренду, при желании передать управление профессиональной управляющей компании. Причем и в том, и в другом случае владелец сможет пользоваться всей инфраструктурой комплекса. Среди самых «гостиничных» услуг — уборка, услуги прачечной, службы доставки, службы безопасности и других. И, конечно, паркинг, закрытый и многоярусный.

Кроме того, чтобы купить, например, продукты и предметы «первой бытовой необходимости», выезжать за пределы комплекса не придется. В ритейл-парке планируется строительство торговых центров — «Перекресток», «Твой дом» и др.

Такая самостоятельность оправдана: в мегаполисе уходит слишком много времени на совершение самых обыкновенных покупок. Поэтому создатели проекта «Фристайл парк» делают ставку в основном на жителей ближайших к Киевскому шоссе районов — Солнцево, проспекта Вернадского, Черемушек, Теплого стана, Конькова, Очакова. То есть тех, кто живет в пределах 30-минутной транспортной доступности от будущего «Фристайл парка».

СИСТЕМА ГААС

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ВОДЫ

Посёлок Аврора

Клубный посёлок в акватории семи водохранилищ 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 га с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива.

Больше свободы
Участки без подрыда для реализации любых архитектурных замыслов. ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ПОДВЕДЕНЫ.

Больше удовольствий
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