

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Цена позапрошлого года

ГОСКОМИССИЯ

Жилой комплекс «Янтарный берег» в Строгино, который застраивает компания «Сити-XXI век», мы посетили в мае 2006 года (см. „Ъ“-Дом от 25.05.2006). Главной и, по сути, единственной претензией тогда была следующая: еще только котлован вырыт, а цены уже несуразно велики. К настоящему моменту сложилась обратная ситуация.

Напомним: «Янтарный берег» — жилой комплекс из пяти башен. Четыре из них должны бы быть сданы прямо сейчас, пятую только начали строить. Ну, да бог с ней, с пятой, нам ее тогда никто и не обещал, да и сейчас она еще не в продаже. А вот четыре корпуса «Янтарного берега» застройщики обещали сдать в конце 2007 года — втором квартале 2008-го. То есть — вот прямо сейчас должны сдаваться два корпуса, а жильцы двух соседних — любоваться на это дело из своих окон. Скажем сразу: заявленные сроки застройщики, естественно, не выдержали.

Сейчас они обещают, что первые два корпуса будут сдавать госкомиссии в июне этого года, а еще два — аж во втором квартале следующего. То есть получается, что первая очередь в лучшем случае сдастся с задержкой на полгода, а вторая — на год. Не будем особенно придираться: полугодичная задержка — это, по меркам московских строителей, по-корольски вовремя, а год — всего лишь досадная отсрочка. В конце концов, корпуса — вот они, стоят, первые два почти отделанные, вторые два — выведенные на две трети.

Тут надо оговориться, что подобные задержки в порядке вещей преимущественно в секторе бизнес-класса, «панельки» возводятся в более жестких временных рамках. Год

— и готов шестиподъездный 17-этажный дом. Рынок вполне адекватно реагирует на эту коллизии. Сплошь и рядом можно наблюдать такую ситуацию: на уровне котлована панельный дом продается на четверть дороже, чем соседний монолитный на такой же стадии строительства. Наш покупатель успевает набраться опыта за последние несколько лет, он твердо знает: в секторе бизнес-класса обещанного через два года дождутся в лучшем случае через три. Зато и цена будет повышаться вместе с каждым этажом, так что лучше купить заранее и подешевле. А вот в экономклассе строят быстро, и цена не повышается — потому что изначально устанавливается самая верхняя планка. Но и в экономклассе лучше покупать заранее, потому что потом ничего не останется.

Так вот, вернемся к «Лазурному берегу». Этот жилой комплекс попал как раз в такую временную нишу, когда обещаниям застройщиков бизнес-класса еще все верили по поводу сроков, а они благодаря этому имели возможность устанавливать ценовую планку по высшему разряду еще на начальной стадии.

И вот какая складывается ситуация с ценами в «Янтарном берегу», если проследить ее в двухгодичном временном разрезе. Тогда, весной 2006 го-



Май 2006 года: стадия котлована ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

да, цена квадратного метра в пределах \$4000–5000 на начальной стадии строительства была почти запредельной. Конечно, надо учитывать особенности местоположения. С одной стороны, прямо перед окнами — залив с яхт-клубом. С другой, Строгино — это все-таки окраина, пусть и престижная, до МКАДа — полтора километра по прямой. Несмотря на это, застройщики рискнули выкатить цену по полной программе и, по всей видимости, не прогадали — к настоящему моменту квартиры в четырех корпусах распроданы на 90%. А вот покупатели, которые рассчитывали на инвестиционный эффект покупки, желаемого не достигли.

Сейчас цена в «Янтарном берегу» начинается от 147 тыс. руб. за квадратный метр, или от \$6000. Вроде бы очевидный рост. Но если сравнить в рублях цены нынешние и двухгодичной давности, то разница окажется почти неразличимой.

Впрочем, 147 тыс. руб. — это минимальный уровень, столько стоит квартира большой площади (трех-четырехкомнатная), выходящая окнами на соседнюю панельную застройку эпохи развитого социализма. Видовые характеристики (то есть возможность прямого обзора залива из собственных окон) повышают цену, как нам сообщили в компании «Сити-XXI век», на 20%. А вообще-то конкретные це-



Апрель 2008 года: до госкомиссии от полугода до года ФОТО СВЕТАНЫ ПРИВАЛОВОЙ

ны в компании не раскрывают, отговариваясь тем, что это предмет индивидуальной договоренности с каждым покупателем. Именно так поступают продавцы, когда считают, что в скором времени цены вырастут. Вполне возможно также, что последние 10% квартир они придерживают, в расчете на повышение спроса к тому моменту, когда дома будут уже в последней степени готовности.

Стоит назвать еще несколько положительных и отрицательных моментов, которые были очевидны два года назад. Самый главный положительный фактор (правда, никак не зависящий от застройщиков «Янтарного берега») — это то, что в пяти минутах ходьбы от

жилого комплекса уже открылась станция метро «Строгино». Не надо думать, что покупатели жилья бизнес-класса не пользуются «скоростным транспортом» — во-первых, дети-подростки все равно пользуются подземкой, а во-вторых, при нынешних пробках и вполне обеспеченные люди нет-нет да и воспользуются возможностью за полчаса добраться с окраины до центра в час пик.

Кстати, насчет пробок: Краснопресненский проспект тоже активно строится, и потому Новорижское шоссе с каждым днем становится все ближе обитателям этого района.

Рядом с «Янтарным берегом» возводится Ледовый дворец, который, хотя и находится за

территорией комплекса, станет основополагающим элементом спортивной инфраструктуры для его жителей.

Пожалуй, минусом можно считать грядущее строительство прямо по соседству филиала Московского государственного института электроники и математики. Он будет возводиться за счет инвестора жилого комплекса — это одно из обременений за получение стройплощадки. Пока точно неизвестно, когда начнется строительство, но понятно, что длительное время жильцы «Янтарного берега» будут жить рядом с новой стройкой.

И наконец, стоит отметить, что строительство комплекса производится в точности в соответствии с первоначальными

планами. Как и было запланировано, корпуса имеют интересную архитектурно-планировочную фишку — так называемые атриумы, или внутренние дворы на каждые четыре этажа. Они могут, по желанию жильцов, использоваться или под зимний сад, или под детскую игровую площадку, или просто как общественная зона с панорамным остеклением.

Таким образом, «Янтарный город» — вполне качественный объект бизнес-класса, находящийся в предфинишной стадии готовности. И пока еще можно купить квартиру почти по цене позапрошлого года. Это, согласитесь, по нынешним временам редкость.

Андрей Воскресенский



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ - КВАРТИРЫ, ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ПРОЖИВАНИЮ.

Впервые на столичном рынке недвижимости у Вас появилась возможность приобрести квартиры от корпорации MIRAX GROUP с отделкой "под ключ". Оригинальные интерьеры, продуманные планировочные решения, высокое качество отделки - все это создано специально для Вас.

Квартиры воплощают в себе самые современные технологические и дизайнерские решения.

MIRAX GROUP гарантирует абсолютный комфорт, максимальную функциональность пространства, безупречный стиль интерьеров.

КВАРТИРЫ ДЛЯ КРАСИВОЙ ЖИЗНИ



721-8000
www.mirax.ru

MIRAX
GROUP

Mirax Design
Дом с Большой Буквы