

ДОМ

проекты

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

Дворец незавершенного строительства

ГОСКОМИССИЯ

Площадку в Коробейниковом переулке, вл. 1/2, на которой начиналось строительство жилого комплекса «Остоженка Парк Палас», мы впервые посетили в сентябре 2006 года (см. «Ъ-Дом» №166 от 7 сентября 2006 года). В то время на месте будущих построек шли земляные работы. Но и сейчас стройка не закончена.



На собственные средства

Два года назад сроком завершения строительства был заявлен первый квартал 2008 года, а продажи еще не начинались. В настоящее время составные части комплекса находятся в различной стадии строительства. В северной части комплекса строительно-монтажные работы почти завершены, в части, выходящей в Турчанинов переулочек, закончены монолитные работы и ведется монтаж стен, секции же с южной стороны находятся в процессе монтажа монолитных конструкций, причем со стороны Хилкова переулочка — пока в стадии нижних этажей.

В предложениях по покупке квартир в этом доме, размещаемых агентствами недвижимости, сейчас в качестве срока сдачи указывается первый-второй квартал 2009 года. Однако, по словам менеджеров, реальный срок завершения строительства и получения ключей владельцами квартир в «Парк Палас» — даже не середина, а конец следующего года. Поскольку сдавать комплекс будут одновременно, законченными должны быть все его части.

Тем не менее рисков, связанных с финансированием, у «Парк Палас», скорее всего, не имеется: он финансируется не на кредитные, а на частные средства. По словам генерального директора компании Tweed Ирины Могилатовой, строительство идет по намеченному плану. Хотя стоит отме-

тить, что для застройщика, компании «Вес-солинк», это первый девелоперский проект.

За время строительства комплекс успел несколько вырасти в размерах. Изначально предполагалось, что его высота будет варьироваться от трех до семи этажей. Сегодня самая высокая из уже стоящих секций насчитывает восемь этажей. Самая же малая часть

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали

Дом строится и в итоге будет завершен. Те, кто купил квартиры в начальный период продаж, выиграли больше всего — их вложения окупались на 200%.

Обещали и не сделали

Изначально было заявлено, что строительство завершится в первом квартале 2008 года. В настоящее время срок задержки сдачи дома составляет почти два года — ключи от квартир люди получают только в конце будущего года. Нарушение заявленных сроков строительства, конечно, практика распространенная, однако в сегменте дорогих домов в окрестностях Остоженки подобное уже дурной тон.

Не обещали, но сделали

В процессе строительства дом вырос на этаж. Площадь малоэтажной части — особняка — составляет сегодня 2 тыс. кв. м, а покупателям предоставлен еще один этаж с панорамными видами исторического центра и Москвы-реки.

— входящий в комплекс жилой особняк, который планировался трехэтажным, в настоящее время имеет четыре этажа и заведен под крышу.

Оставленные на сладкое

Несмотря на то что строительство находится в такой стадии, когда какие-то части дома можно считать почти готовыми, продажи идут через заключение предварительных договоров. Большинство квартир в «Парк Палас» было куплено на ранней стадии реализации — особенно это касается тех апартаментов, из которых открываются панорамные виды на Москву-реку. Информация о продажах жилья в комплексе противоречива. Одни из тех, кто продает апартаменты в «Парк Палас», заявляют, что основная часть доступных для приобретения квартир предлагается по переуступке и вариантов всего три-четыре, у застройщика же вовсе остались непроданными одна-две квартиры, причем больших площадей — от 250 кв. м и более. Однако другие продавцы предлагают достаточно широкий выбор вариантов. По доступным данным, в настоящее время из 128 квартир «Парк Палас» не обрели своих владельцев несколько десятков.

Такое обилие вариантов объясняется не только масштабом комплекса. В настоящее время спрос заметно сместился в сторону вторичного рынка, и теперь заметно боль-



«Остоженка Парк Палас» находится в «завершающей стадии строительства». Этот эвфемизм обычно означает, что покупатели смогут вселиться в квартиры не менее чем через год. Фото Светланы Приваловой

шим вниманием пользуются квартиры в полностью готовых домах, даже если на квартиры не оформлены права собственности. Поэтому для застройщика на стадии монтажных работ бывает выгоднее придержать жилье и выставить его на продажу потом, причем уже по более высокой цене, чем та, что целесообразна сейчас. Кстати, насколько известно, четырехэтажный особняк в продажу пока вовсе не поступал.

В настоящее время в наличии имеются квартиры самой разной площади, так что у потенциального покупателя есть возможность выбирать. Есть варианты квартир площадью около 78 кв. м, их немного, предлагаются они по цене 57–61 млн руб. Имеются варианты чуть большей площади — 100–150 кв. м, однако наибольшее количество квартир имеет площадь в диапазоне от

206 до 248 кв. м (считается, что в данном сегменте рынка такой метраж является сейчас наиболее востребованным), купить их можно по цене от 117 млн до 282 млн руб. Есть незначительное количество крупных площадей — например, можно найти предложение квартиры площадью 396 кв. м, которая стоит около 390 млн руб.

Эти цены находятся в одной конкурентной нише с другими строящимися в окрестностях Остоженки домами, где тоже продаются квартиры. Так, например, в доме по Барыковскому переулочку, вл. 6, который находится в высокой степени строительной готовности, квартиры площадью 208–215 кв. м можно приобрести за 160–198 млн руб. А в строящемся совсем поблизости доме во 2-м Зачатьевском переулочке, вл. 11/17 апартаменты размером 222 кв. м продавались недавно

за 205,4 млн руб. И хотя в отличие от «Парк Палас» названные дома обладают признаками клубного формата, у новостройки в Коробейниковом переулочке есть два неоспоримых преимущества. Во-первых, это панорамные водные виды, а во-вторых — разветвленная инфраструктура, которая разместится в подземной части комплекса.

Не так давно на Остоженке закрывалась фактически последняя в этих местах булочная, работавшая еще с советских времен. Одна из основных проблем района миллионеров — дефицит объектов социальной инфраструктуры шаговой доступности. Но когда закончат строительство «Парк Палас», у его жителей будут все блага. Их можно будет достать из-под земли, причем в буквальном смысле — спустившись туда на лифте.

Валентин Корнев

AQUAMARINE

RESIDENTIAL

Вы - в центре красивой истории...

Безмятежность Замоскворечья - в самом сердце бурлящей столицы...

Жилой комплекс класса «А» на Озерковской набережной, 26

114 современных комфортных квартир
Роскошные пентхаусы с просторными террасами

Готовность: декабрь 2008 года

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе компании в адресу: ул. 1-я Басовская, д. 29. Разрешено на строительство №77/ПЗ/00.1972 от 19.01.2007 г.

• Авторский архитектурный проект

• Площади квартир от 70 до 300 кв.м

• Изумительные видовые характеристики

• Современные инженерные системы

• Подземный паркинг

• Служба «Room service» для жителей комплекса

Элитный жилой комплекс «Аквамарин» расположен на Озерковской набережной на первой линии Водотводного канала. Сердце столицы — район Замоскворечье в окружении исторических и культурных памятников города. На расстоянии пешеходной доступности расположены Московский Кремль, Третьяковская галерея, Дом Музыки.

WAFF DEVELOPMENT

www.aff-aquamarine.ru

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ ПРЕМИУМ-КЛАССА М. УНИВЕРСИТЕТ

• жилой квартал «DOMINION» - новое качество и образ жизни • академический центр столицы • отсутствие близлежащей жилой застройки • большая охраняемая территория • развитая внутренняя инфраструктура: служба сервиса, велнесс-центр, детский развивающий центр, кафе, специальные зоны отдыха для различных возрастных групп • комплексное благоустройство и ландшафтное озеленение • 4 жилых корпуса переменной этажности от 8 до 21 этажа • от 2- до 4- квартир на этаже • 2 машиноместа на одну квартиру в подземном паркинге • двухсветные пентхаусы с эксплуатируемой кровлей • часть квартир с чистовой отделкой • начало продаж - сентябрь 2008г •

МАГИСТРАТ

232-08-08
www.magistrat.ru

ИНТЕКО