

ДОМ проекты

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

Железнодорожный конструктив

Москва

Городские объекты, начавшие строиться в этом году, можно пересчитать по пальцам. Понятно, что главный вопрос у потенциального покупателя, —будет ли дом достроен в заявленные сроки. Именно на этот вопрос мы и пытались ответить, оценивая жилой комплекс на улице Вавилова, который в феврале начала строить компания «Лидер».

Тихий юго-запад
Достоинства Юго-Западного округа хорошо известны: университетский район, едва ли не лучшая в Москве экология, много зелени, зато мало промышленных предприятий. Конечно, «вылетные» магистрали — Ленинский, Мичуринский проспекты, Профсоюзная улица — вечно загружены и говорить о хорошей экологии вблизи этих трасс не приходится. Поэтому особенно ценится как место проживания так называемый тихий юго-запад, подальше от проспектов. В этом смысле улица Вавилова почти идеальный вариант. Она начинается в самом центре, проходит ровно посередине между Ленинским проспектом и Профсоюзной улицей и тихо заканчивается на Т-образном перекрестке с улицей Гарибальди. Именно здесь, почти в самом конце улицы Вавилова, ФСК «Лидер» начала строительство жилого комплекса.

Достаточно посмотреть на ближайшее окружение, чтобы оценить статус места. Рядом — кирпичные «посольские» дома позднесоветского периода, позади — один из немногочисленных в Москве таунхаусов. «Тихий юго-запад» всегда пользовался спросом. В непосредственной близости нет никаких пятиэтажек, промпредприятий или «белых пятен», так что новое строительство под окнами будущих жильцов вряд ли возможно. Правда, на другой стороне улицы — ряд блочных девятиэтажных домов из тех, что, по заявлениям московского правительства, будут сноситься наравне с хрущевками. Впрочем, в ближайшие кризисные годы сносить и строить будут намного меньше, чем раньше, так что девятиэтажных домов руки дойдут не скоро.



Дом на Вавилова пока не имеет имени собственного. Возможно, это маркетинговый ход. Иногда застройщики проводят ребрендинг ближе к концу строительства, в период самых активных продаж. А может быть, в ФСК «Лидер» решили, что название улицы говорит само за себя. Кстати, поблизости других новостроек бизнес-класса нет.

Ретроспектива бизнес-класса
Окружение определило и архитектурный облик жилого комплекса. Невысокий (10–13 этажей), без особых изысков, с прямыми линиями фасада, он смотрится цитатой из времен партийно-советской номенклатуры с ее тягой к скромной

фешенебельности. Нельзя не признать, что эта цитата здесь вполне уместна. Советское ретро сейчас в моде. Что касается внутренних планировок, стоит отметить полное отсутствие каких-либо «антикризисных» отступлений от канонов бизнес-класса. На этаже по три квартиры, минимальная площадь — 88 кв. м (это однокомнатная квартира), максимальная — 171 кв. м (трехкомнатная), при этом есть возможность объединения нескольких квартир. Застройщики посчитали, что самое место определяет уровень комфорта и не имеет смысла дробить площади в расчете на малообеспеченных покупателей. Преимущество такой планировки в том, что большинство

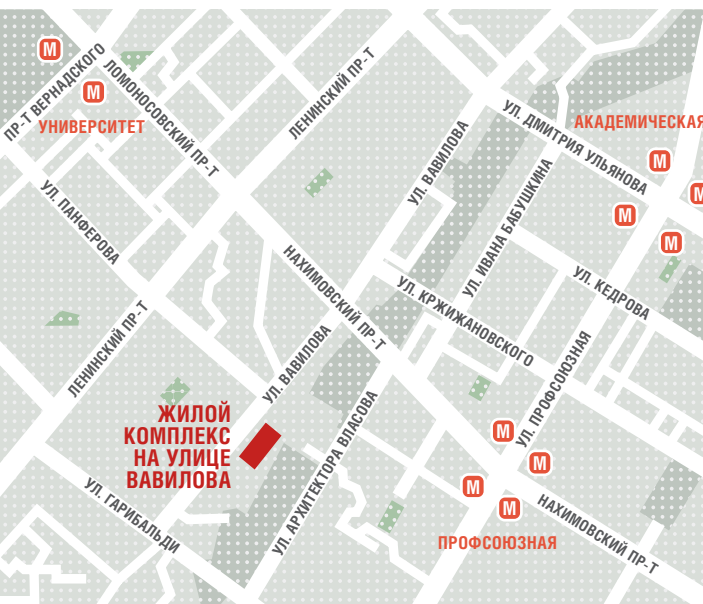
квартир имеет окна на две стороны. У всех квартир большие балконы (площадью 5,6–8,5 кв. м, причем, как правило, по два на квартиру). Многие дома бизнес-класса сейчас строятся вообще без балконов, но в зеленом районе — при небольшой этажности это вещь функциональная. Кстати, сплит-системы там устанавливать не придется: на фасаде рядом с каждой квартирой предусмотрены ниши для кондиционирования. Количество машино-мест на подземной двухуровневой стоянке также вполне отвечает стандартам — почти по два на квартиру. А учитывая возможное объединение квартир, наверняка получится даже больше.

Пожалуй, к недостаткам можно отнести небольшую придомовую территорию: общая площадь участка — 1,2 га, из них пятно застройки — 0,6 га. На клумбы и детскую площадку места хватит, но полноценной прогулочной зоны не получится.

Цена и перспективы
Выставленная цена также вполне соответствует нынешнему уровню прайс-листов качественного бизнес-класса — 140–170 тыс. рублей за квадратный метр в зависимости от площади и этажности. Застройщик предоставляет покупателям довольно длительные рассрочки. Например, при первоначальном взносе от 30% рассрочка предоставляется до 1 июня 2010 года под 1,5% на остаток долга. А если первоначальный взнос составит 75%, то срок рассрочки останется таким же, зато первые шесть месяцев будут «беспроцентными».

Правда, существует и специальная цена — 119 119 рублей за метр при стопроцентной оплате. В принципе по такой цене сейчас реально совершаются сделки в готовых панельных домах в не столь престижных районах. Это так называемая акция, и застройщик утверждает на своем сайте, что осталась всего одна квартира, которую можно приобрести по этой самой специальной цене. Впрочем, «последняя квартира» — понятие растяжимое: кто же это может проверить? Скорее всего, продавец таким образом превентивно обозначил ту цену, которая все равно получилась бы в результате неизбежного торга.

Впрочем, главный вопрос для любого покупателя даже не цена, а надежность застройщика и реальные перспективы стройки.



Прямо из офиса продаж сейчас можно лицезреть глубокий котлован и поднявшийся на несколько этажей каркас первой секции из будущих пяти. Редкий случай в жилищ-

ном строительстве Москвы: дом возводится на основе металлического каркаса. Технология сама по себе очень надежная — например, в ММДЦ «Москва-Сити» таким образом

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА УЛИЦЕ ВАВИЛОВА	
Местонахождение:	Юго-Западный округ
Адрес:	ул. Вавилова, 81А
Площадь участка:	1,18 га
Площадь застройки:	0,63 га
Количество квартир:	119
Количество машино-мест:	202
Цена машино-места (млн руб.):	2,8–3,3
Площадь квартир (кв. м):	от 80,3 до 171,5
Цена (руб./кв. м):	140–165 тыс.
Застройщик:	ООО «ЭСТА
Продавец:	ООО «Финансово-строительная корпорация «Лидер»
Тип договора:	предварительный договор купли-продажи квартиры
Срок окончания строительства:	IV квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА*	
Положительные: удачное местоположение, архитектурный облик гармонирует с окружением, возможность свободной перепланировки, хорошая обеспеченность машино-местами.	
Отрицательные: отсутствие квартир малой площади, небольшая придомовая территория.	

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

строится один из небоскребов. Пожалуй, главная причина, по которой ее редко используют в жилом строительстве, — дороговизна металла (его требуется в два раза больше, чем при строительстве обычного монолитного дома). Правда, за последний год металл сильно упал в цене — это позволило застройщикам сократить расходы.

Кстати, металлический каркас значительно расширяет возможности перепланировок, например, при объединении квартир, расположенных в соседних секциях. Ведь монолитные панели не являются несущими, так что двери или арки можно делать практически где угодно.

Но главное преимущество этой технологии — высокая скорость строительства. Именно она позволила застройщику декларировать поистине фантастические сроки окончания строительства — четвертый квартал этого года. То есть меньше года от стадии котлована до готовности дома. В условиях кризиса и всеобщего недоверия к новому строительству этот аргумент, пожалуй, может стать решающим для успешных продаж.

В принципе тот, кто хочет удостовериться в надежности застройщика, может просто наблюдать за ходом строительства. Если к началу осени корпус будет выведен под крышу — значит, строители соблюдают собственные сроки. Правда, не понятно, будет ли продажа к тому времени «последняя квартира» по специальной цене. Вполне возможно, она окажется в наличии — если оправдаются пессимистические прогнозы некоторых экспертов относительно столичного рынка недвижимости.

Андрей Воскресенский

Каркас экономкласса

Подмосковье

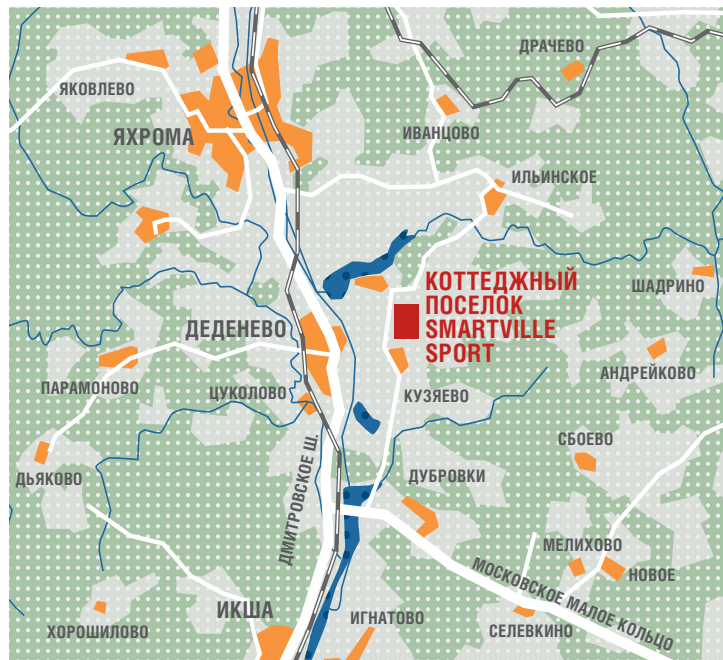


Одна из стратегий загородных девелоперов в период кризиса — снижение классности и, соответственно, цены своих проектов. Компания «Мозаик Девелопмент» на своем участке на Дмитровском шоссе первоначально планировала строить коттеджи бизнес-класса. Вместо этого здесь появится «антикризисный» поселок экономкласса.

Позиционирование места
Дмитровское шоссе за последние несколько лет по популярности и ценам почти приблизилось к Новорижскому, а для любителей водных и горнолыжных видов спорта и вовсе стоит на первом месте. Поэтому строительство поселка экономкласса всего в 41 км от МКАД на этом направлении на первый взгляд представляется опротивительным. С другой стороны, преимущества расположения поселка «Smartville Дмитровка», так сказать, половинчатые. Да, канал имени Москвы совсем рядом, в 3 км, но это все-таки расстояние скорее для поездки в автомобиле, чем для пешей прогулки. Да, горнолыжную трассу в Сорочанах видно прямо с участка, но чтобы до нее добраться, надо выехать на Дмитровку через мост, на котором вечные пробки, и крюк по-

лучится больше 10 км. Кроме того, поселок расположен в поле, лесных участков нет. В общем место хорошее, но само по себе еще не предполагает однозначного позиционирования как площадки для дорогой недвижимости. На Дмитровском шоссе довольно много нераспроданных объектов и случаются характеристики — на «большой воде» или в непосредственной близости от горнолыжной трассы. Так что строительство здесь качественного экономкласса — вполне логичное решение в период снижения покупательской способности.

Ресурсы экономии
Снижение себестоимости загородного строительства — это прежде всего вопрос материалов. Дома из бруса или оцилиндрованного бревна, как известно, немногим дешевле кирпичных, а во многих случаях даже дороже. Застройщики «Smartville Дмитровка» решили использовать пока редко применяющуюся у нас технологию каркасно-панельного дома. Против таких домов существует определенное предубеждение. Видимо, потому, что каркас бывает разным, в том числе и предназначенным исключительно для сезонного проживания в теплые время года. Кстати, памятные с совет-



ских времен финские домики — это тоже, строго говоря, продукт каркасно-панельной технологии. Но ведь именно по такой технологии построены и знаменитые фахверковые дома, такие популярные в Европе уже много столетий. Причем не только на теплом юге, но и в Скандинавии, где зимние температуры куда ниже, чем в Подмосковье. Для «Smartville Дмитровка» застройщики выбрали немецкую каркасную технологию, в основе которой клееный брус и плита OSB. Это дома для постоянного проживания, по заяв-

лениям производителей, имеющих ресурс около 150 лет. При возведении каркасного дома экономия происходит не столько за счет материалов, сколько за счет технологичности процесса. Легкость конструкции каркасного дома позволяет снижать затраты на подготовку фундамента: для такого дома достаточно мелкозаглубленной основы. Высокая скорость строительства (на сборку дома уходит не более полутора месяцев, включая подготовку фундамента и фасадную отделку) также значительно снижает

финансовые издержки. Даже такая, казалось бы, мелочь, как отсутствие строительного мусора, — немаловажная статья экономии. И наконец, каркасно-панельный дом экономичен в последующей внутренней отделке, так как отсутствуют «мокрые» процессы и не придется выравнивать поверхности. Но это уже, так сказать, дополнительный бонус для покупателя.

Мелкая нарезка
Само по себе применение каркасной технологии еще не является признаком дешевого сегмента. Например, в известном поселке «Княжье озеро» на Новорижском шоссе часть домов построена из сэндвич-панелей.

А вот площади участков в «Smartville Дмитровке» однозначно указывают на его принадлежность к экономклассу (девелоперы предпочитают называть это «смайт-класс»). Более 300 участков на 55 га — это, конечно, высокая плотность. Площадь от шести соток — самая низкая граница возможного, даже если речь идет о дуплексах. При этом, надо отметить, в поселке отведено место и для искусственного пруда, и для спортивной и детской площадки. Будет также небольшой магазин. Этот минимальный инфраструктурный набор пред-

полагает скорее дачное использование домов, хотя они пригодны и для постоянного проживания.

Девелоперы сэкономили также и на проектах домов: базовых всего четыре. Конечно, возможны различные варианты отделки фасадов (штукатурка, камень, дерево), и это наверняка внесет в облик посел-

ка некоторое разнообразие. Но единого колористического плана, конечно, нет, поскольку фасадную отделку каждый покупатель будет заказывать для себя сам, как правило даже не зная, какой дом появится на участке у соседа.

Схема финансирования строительства следующая: девелопер создает инфраструк-

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «SMARTVILLE ДМИТРОВКА»	
Местоположение:	.41 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
Площадь участка (га):	.55
Количество домовладений:	309
Количество домовладений в первой очереди:	166
Площадь участков (соток):	6–18
Площадь домов (кв. м):	95–200
Цена домовладения (млн руб.):	3,7–9,1
Девелопер проекта:	MOZAIK Development
Тип договора:	договор соинвестирования строительства, земля оформляется в собственность после окончания строительства некоммерческое партнерство «Дачный поселок „Смартвилль“»
Продавец:	
Сроки сдачи первой очереди:	осень 2010 года
Срок сдачи поселка:	весна 2011 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА*	
Положительные: престижное направление, относительная близость к «большой воде» и спортивным курортам, хорошая транспортная доступность, сжатые сроки строительства каждого дома.	
Отрицательные: маленькие площади участков и общественных зон, отсутствие единого архитектурного облика, сроки окончания строительства всего поселка поставлены в зависимость от хода продаж.	

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



туру и коммуникации поселка за счет собственных средств, строительство домов ведется за деньги клиентов. То есть заказ на завод отправляется только после того, как покупатель выбрал участок и проект и оплатил 60% стоимости. Такая схема, безусловно, удобна для девелопера в период кризиса, но не слишком хороша для покупателя. Ведь если дома строятся только под конкретного покупателя, определить сроки окончания строительства затруднительно. Пока не понятно, что предпримет застройщик, если к осени следующего года (срок сдачи первой очереди) часть домовладений так и не будет раскуплена. Впрочем, на других своих проектах «Мозаик Девелопмент» ведет предпродажное строительство домов, так что, возможно, в случае необходимости поступит так же и в поселке на Дмитровке.

Наконец, еще одна особенность процесса: оформление в собственность земли осуществляется только после окончания строительства дома. Однако, как нам сообщили в компании «Мозаик Девелопмент», в настоящее время решается вопрос о предоставлении возможности передачи земельного участка в собственность при 100-процентной оплате.

Андрей Воскресенский