

Академическая успеваемость

ГОСКОМИССИЯ

Дом, строящийся по улице Дмитрия Ульянова, владение 31, мы впервые посетили в феврале 2007 года (см. «Ъ-Дом» от 21 февраля). Тогда дом находился в самой ранней стадии строительства — даже к концу осени 2007 года он еще не поднялся над землей. Но квартиры в нем уже предлагались к продаже.

Поправка вручную

Напомним: речь идет о новостройке, возводящейся недалеко от метро «Академическая» по довольно необычному для столичного сегмента жилья бизнес-класса проекту. Здание представляет собой крестообразную 22-этажную пирамиду, по углам которой поставлены четыре пятиэтажных корпуса. В обществе стареющих кирпичных пятиэтажек, окружающих стройплощадку, новый дом (кстати, возводящийся на месте снесенного ветхого фонда) будет выглядеть весьма колоритно, а «низкорослость» соседних зданий обеспечит жителям пирамиды панорамные виды из окон уже седьмого-восьмого этажей. Однако этих видов придется подождать.

На момент знакомства с будущим домом завершение строительства планировалось на осень 2008 года, ныне стройку обещают завершить уже во втором-третьем квартале 2009 года — данный срок называют как в компании «СТД-Девелопмент», которая ведет проект, так и в нескольких риэлтерских компаниях, участвующих в реализации квартир в будущем доме. С московскими новостройками подобное бывает часто. Случается, что задержки оказываются связанными с временными финансовыми трудностями или какими-либо еще обстоятельствами, например изменением состава участников проекта (смена генподрядчика и т. п.). Однако во многих случаях указание чрезмерно оптимистичных сроков завершения строительства является просто одним из маркетинговых ходов. Когда подходит заявленное время, сроки плавнo переносятся, причем такое может происходить не один раз. На улице Дмитрия Ульянова в этом можно убедиться визуально: на щите с описанием стройки последняя цифра года завершения работ явно исправлялась вручную, причем, возможно, не один раз.

Впрочем, и середина следующего года может так и не стать временем, когда новоселы получат ключи от квартир. На момент последнего осмотра площадки в наибольшей строительной готовности находились угловые корпуса комплекса. В них почти полностью выполнена кладка стен, а в одном (юго-восточном) уже завершается наружная отделка.



Жилой комплекс на улице Дмитрия Ульянова. Осталось достроить верхушку пирамиды ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Что же касается самой пирамиды, здесь начинается монтаж монолитных конструкций 20-го этажа (считая от земли). Несмотря на то что наружные стены частью выполнены также в монолите, в проекте присутствует и кирпичная кладка наружных стен, которая пока сделана фрагментарно — воз-

можно, чтобы показать потенциальному покупателю, как будут устроены границы его жилья. Несложный анализ оставшихся объемов строительных работ приводит к некоторому сомнению в том, что до следующего лета дом окажется действительно готов к передаче квартир покупателям.

Есть что покупать

Хотя реализация жилья здесь ведется уже давно, к настоящему времени из 192 квартир дома в открытой продаже имеется 23 варианта. В составе предложения — как квартиры, до сих пор никем не купленные, так и варианты переуступки от част-

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали. Дом строится и обещает стать едва ли не самой необычной постройкой района, выделяющейся на фоне как панельных и кирпичных пятиэтажек, так и домов более позднего времени. По завершении работ покупатели получат квартиры с хорошими панорамными видами из окон.

Обещали и не сделали. Как это бывает с большинством столичных новостроек, срок сдачи объекта переехал во времени с конца лета 2008 года в третий квартал 2009-го. Впрочем, год — не такая уж большая задержка. Хуже то, что квартиры, стоимость которых в новостройках бизнес-класса выросла с 2006 года

в 4–5 раз, в данном случае не дали инвесторам аналогичной выгоды: вначале метр жилья стоил здесь \$5000, на то время порядка 145 тыс. руб., сегодня квартиры продаются по 180–185 тыс. руб. — выгода сомнительная.

Не обещали, но сделали. Квартиры в доме начинали продаваться по предварительным договорам. В ходе строительства была получена вся необходимая документация, и покупатели теперь заключают полноценные договоры долевого инвестирования. Это один из немногих столичных домов, где сделки идут в полном соответствии с законодательством.



ных инвесторов, выкупивших жилье на ранней стадии строительства. В основном это квартиры в угловых корпусах (в каждом по 12 апартаментов), а также в верхней части пирамиды.

Предлагаемые к продаже площади варьируются от 143 до 207 кв. м. В средних этажах пирамиды в настоящее время есть всего две свободные квартиры, причем относительно небольшие — 76–78 кв. м. Возможно, сказалось то обстоятельство, что практически половина квартир в комплексе — 1–2-комнатные, что и привлекло покупателей. Причем двухкомнатные квартиры здесь фактически являются «трешками»: огромная кухня может служить одновременно и гостиной-столовой.

На момент первого знакомства с будущим домом цена метра в домах бизнес-класса варьировалась от \$4 тыс. до \$6–7 тыс., квартиры же в доме, строящемся по улице Дмитрия Ульянова, предлагались в среднем по \$5 тыс. за метр (\$4–5,8 тыс.). В наши дни цены выросли, но по сравнению с другими жилыми комплексами, начатыми в 2006 году, не очень сильно. Многие новостройки бизнес-класса с тех пор подорожали в разы. В данном случае ничего похожего не наблюдается.

Минимальный бюджет приобретения квартиры в доме по улице Дмитрия Ульянова — 10,8 млн руб., столько просят за 76-метровую «двушку» в пирамиде. Квартиры площадью 143–147 кв. м в верхней части комплекса стоят 26–27 млн руб. А квартира

площадью 207 кв. м на самом вершине дома продается по 185 тыс. руб. за метр, то есть за 38,3 млн руб. Если вспомнить, что начальная цена метра составляла порядка 145 тыс. руб. (по курсу на момент начала продаж — порядка 39 руб./\$), можно констатировать, что прирост совсем незначительный. Инвестиционной прибыли почти нет, а с учетом инфляции можно говорить о необычной для московского рынка недвижимости новостройке, которая в процессе возведения умудрилась в какой-то мере подешеветь.

Существенным достоинством дома-пирамиды, которое появилось в процессе его строительства, стало изменение формы продаж. По словам риэлтеров, работавших с данным объектом, изначально жилье в комплексе реализовывалось по предварительным договорам. Однако за минувшее время девелоперу удалось оформить полный пакет документов, и ныне квартиры можно приобрести по полноценным договорам долевого инвестирования.

Распространяется ли данное нововведение на тех инвесторов, которые купили квартиры по предварительным договорам, точно неизвестно. Однако сегодня в комплексе можно выбрать квартиру с условиями покупки, соответствующими 214-му закону. Конечно, выбирать приходится в основном из самых дорогих вариантов, но не исключено, что ближе к полному завершению стройки на рынок вновь выйдут небольшие площади.

Валентин Корнев

ЖИЛОЙ♦КОМПЛЕКС

Реклама

Янтарный Город

в Строгино

Дом там, где наше сердце

“У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...”

Сэр Терри Уоттон. “Основы архитектуры”

СИТИ XXI ВЕК

Проектная декларация ЗАО “СИТИ-XXI век” размещена на сайте компании

783-05-83
www.city-xxi.ru

МЕРКУРИЙ СИТИ

МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

«Меркурий-Сити» - новый проект в деловом центре Москва-Сити.

70-этажная золотистая башня, в которой элегантные апартаменты удачно сочетаются с современными офисами, является уникальным местом для комфортной жизни и успешного ведения бизнеса.

Тел. +7 (495) 651-651-0

E-mail: mercury@mercury-development.com

www.mercury-city.com