

ДОМ

проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС voskres@kommersant.ru СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Бизнес-класс в промзоне

Москва

В отличие от домов высшей категории, которые принято строить прежде всего в привычных для потенциального покупателя районах, проекты уровня «бизнес плюс» могут располагаться в любой части города. Главное, чтобы дом был лучшим в своем роде для района. Это в полной мере относится к жилому комплексу Well House, который строится на улице 1-й Машиностроения. Проект реализуется дочерними компаниями «Миракс Групп» — инвестором выступает «Миракс Град», продажу квартир ведет компания «Открытая недвижимость».

Район, где возводится Well House, весьма своеобразен. С одной стороны, в жилой застройке между станциями метро «Автозаводская» и «Дубровка» преобладают монументальные дома, построенные в сталинскую эпоху. Кроме того, место знаменито стадионом имени Эдуарда Стрельцова, неподалеку от которого еще до войны был построен первый в этом районе респектабельный (по меркам того времени) жилой комплекс с известным «памятником футболу» во дворе. В то время район конечной станции метро «Автозаводская» считался респектабельной окраиной Москвы (так же, кстати, как и окрестности другой конечной станции этой линии — «Сокола»).

Однако прямо по соседству с жилыми домами здесь находится огромное количество промышленных предприятий. Часть из них (преобладающая) уже не функционирует, а сдается под офисы, склады, мастерские и т. п. Другая же часть (хоть и меньшая) работает и пока за пределы Москвы не собирается. В силу данных особенностей жители строящегося 28-этажного жилого комплекса Well House будут иметь весьма контрастные виды из окон. В одну сторо-

ну открывается панорама центра города со всеми крупными зданиями как последних лет, так и прошлых времен. С другой стороны можно будет обозреть впечатляющий индустриальный пейзаж юго-востока Москвы, простирающийся почти до Кольцевой автодороги. Конечно, можно предположить, что со временем на месте предприятий появятся современные объекты недвижимости, офисные комплексы и новые жилые дома, однако в ближайшей перспективе данный пейзаж не изменится.

Well House состоит из двух корпусов, которые возводятся на едином стилобате. Поверхность стилобата будет представлять собой дворовое пространство комплекса. Открытых автостоянок здесь не предусмотрено, попасть на придомовую территорию смогут только машины скорой помощи или пожарная техника, для которых в проекте предусмотрен особый пандус, в обычное время закрытый для въезда. Все остальные транспортные средства размещаются в подземном гаражном комплексе, рассчитанном на 1500 машиномест (примерно 15 мест на 10 квартир). Цены на места в паркинге



пока не определены, и сами они не продаются, однако предполагается, что их можно будет не только купить, но и брать в аренду. Ориентировочная ставка составит примерно 10 тыс. рублей в месяц.

К началу осени на площадке велись работы по монтажу монолитных конструкций седьмого жилого этажа первого корпуса и конструкций стилобатной части комплекса. Сдать первый корпус предполагается к концу 2008 года, а комплекс в целом — в четвертом квартале 2009-го. Судя по темпам строительства, застройщик вполне способен выдержать данные сроки — может быть, с отставанием максимум на один-два квартала. Проект крупный. По завершении строительства на улице 1-й Машиностроения появится небольшое поселение с численностью жителей предположительно около 2 тыс. человек.

Квартиры предлагаются по предварительному договору купли-продажи с последующим оформлением в собственность инвестора. В настоящее время такая практика распространена, именно так продается порядка 90% домов Москвы и Московской области. Однако ряд дельцов, приступающих к строительству с неполным комплектом документации, требуемой законом «О долевом инвестировании», все же переформируют предварительный в договор долевого инвестирования в ходе строительства, как только это станет возможно. В данном случае ни о чем подобном речь не идет, и инвесторам предлагается полагаться на деловую репутацию марки «Миракс».

Маркетинговая политика довольно любопытна. Строительство второго корпуса еще не началось, однако часть квартир в нем уже находится в про-

даже. При этом цена на них заранее установлена выше, чем на жилье в первом корпусе. Кроме того, даже в первом корпусе на продажу выставлена лишь небольшая часть квартир. Так, в действительном составе предложений на конец августа оставалась всего одна двухкомнатная квартира, все остальные — трехкомнатные и более. Самая низкая цена метра на конец августа была в квартирах площадью более 140 кв. м на уровне шестого этажа первого корпуса. При этом квартиры, расположенные выше 11-го этажа, в продажу пока вообще не попали, и, надо полагать, они будут предлагаться по существенно более высокой цене.

По условиям продажи покупатель может воспользоваться рассрочкой. В одном варианте — годовым — она бесплатная, в другом — полугодовым — на остаток средств начисляются 14% годовых. Для инвесторов, имеющих спекулятивные интересы, сделана преференция: покупателям более одной квартиры в доме платная рассрочка обойдется всего в 8% годовых. Предусмотрено и еще одно условие: возможность, купив квартиру, сразу заложить ее застройщику, получив обратно порядка 70% средств под процент заведомо ниже кредитного (какой именно, не разглашается). Кроме того, дом аккредитован банком ВТБ 24, который готов в случае приемлемой квалификации заемщика предоставить ипотечный кредит при внесении от 5% стоимости квартиры. Ставки кредитов на период строительства начинаются от 11,8% годовых, а после оформления недвижимости в собственность уменьшаются до 9,8%. Данные цифры касаются только заемщиков с «белыми» доходами. При этом простые расчеты показывают, что покупателю квартиры в 100 с небольшим метров по ипотеке придется вносить ежемесячно не менее \$5,5 тыс. аннуитетного платежа.

Планировки отличаются некоторой укрупненностью апар-

таментов. Так, площадь однокомнатных квартир достигнет 76 кв. м, «двушек» — в основном выходит за 100 кв. м (до 124). Причем переделать эти квартиры не получится: набор комнат predetermined количеством окон.

Зато крупные квартиры можно считать удачной частью комплекса. Это многосторонние апартаменты с эркерами, в которых будет выполнено панорамное остекление, и минимальным количеством несущих элементов, влияющих на детали планировочного решения. При этом именно многокомнатные квартиры будут обладать наилучшими видовыми возможностями.

Эксплуатационные расходы (обслуживать Well House будет компания «Миракс Сервис») для владельцев недвижимости бизнес-класса будут относительно невысоки — порядка 50–75 рублей за кв. м. Иначе говоря, владельцу квартиры в 140 кв. м придется платить за эксплуатацию дома около \$400 в месяц, не считая платы за электроэнергию, телефонию и интернет.

Второе безусловное преимущество — ценовая политика. На 11-м этаже, самом верхнем из продающихся в настоящее время, квартиры можно приобрести по 5700 у. е. за кв. м. В то же время средняя цена метра в аналогичных новых жилых комплексах, строительстве которых должно завершиться в конце 2008 — середине 2009 года, составляет 6000 у. е. за кв. м и выше. Причем, как правило, это ценовой уровень для площадок, где в настоящее время ведется всего лишь монтаж монолитных конструкций нижних этажей.

Впрочем, вряд ли сегодняшний ценовой уровень Well House будет держаться длительное время. Действующие цены сохранились на протяжении лета, и, по словам агентов на объекте, продажи в последние месяцы шли весьма удачно. Однако осенью метры Well House, скорее всего, подорожают.

Валентин Корнев



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС WELL HOUSE	
Адрес	Ул. 1-я Машиностроения, влад. 6–14
Этажность	18–29
Количество квартир в первом корпусе	444
Площади квартир (кв. м)	49–160,5
Площади пентхаусов (кв. м)	227,8–361,6
Цена (\$/кв. м)	4800–7200
Количество машиномест	1500
Заказчик-инвестор	ООО «Миракс Град»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: развитая инфраструктура дома; хорошая транспортная доступность; превосходные видовые возможности.

Отрицательные: завышенные площади одно- и двухкомнатных квартир; наличие в окрестностях дома промышленных объектов; появление в перспективе новых крупных стройплощадок по соседству.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Сергей Стещенко, заместитель генерального директора корпорации «С.Холдинг»:

— Well House — интересный проект, гармонично вписанный в окружающую среду. Он правильно продуман и спозиционирован. Правда, площади одно- и двухкомнатных квартир кажутся несколько завышенными.

То, что не все квартиры выставлены на продажу, — нормальная практика, которая широко используется и риэлтерами, и застройщиками. Цена \$7200 — высокая заявка для рынка, принимая во внимание то, что квартиры

продаются по предварительным договорам, а значит, часть документов только в процессе подготовки, что накладывает определенные риски на покупку.

Игорь Веретельников, директор по маркетингу компании «Кеми Финанс»:

— Строительство качественного жилья в районе, примыкающем к промышленной застройке, является серьезным недостатком с точки зрения потребителя. Однако при этом могут быть найдены оригинальные проектные решения, способные сгладить недостатки места.

ООО «Миркс». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru

Роскошные пентхаусы

Уникальный ландшафтный дизайн

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

Четыре высотные башни

Собственный заповедник

Территория охраняется енотами!

«Кутузовская Ривьера» — жилой комплекс PREMIUM-класса, расположенный в одном из самых престижных и респектабельных районов Москвы: на западе столицы, рядом с Кутузовским проспектом.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, roomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории с искусственной рекой и собственным заповедником делают Вашу жизнь максимально комфортной.



Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 969-6000, 742-6331

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru