

ДОМ

проекты

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

Небо в янтарях

новостройки

Реальность этого сезона: бизнес-класс продается по цене прошлогодней «элиты». \$5–6 тыс. за метр в готовом доме (как правило, это вторичные продажи) — обычное дело. А на уровне котлована цена уверенно подтягивается к \$4 тыс. Обозреватель «Б»-Дома» АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ попытался выяснить, насколько такая цена соответствует реальности, на примере одного из самых дорогих проектов в нише бизнес-класса — жилого комплекса «Янтарный город» на берегу Строгинской поймы.

Картинка на карте

Покупая квартиру в новостройке, мы на самом деле покупаем точку на карте Москвы и в придачу виртуальную картинку своего будущего дома. Надо сказать, работа «по картинке» значительно облегчает работу риэлтера. Во-первых, не надо бегать туда-сюда по этажам строящегося дома — достаточно просто показать пальцем на котлован или залитый бетоном «ноль». А во-вторых, квартиры даже в готовом и сданном госкомиссии доме выглядят довольно непрезентабельно: голые и холодные бетонные стены, кучи строительного мусора, явно обозначенные места перекуров трудолюбивых представителей стран ближнего зарубежья... Честное слово, котлован выглядит значительно оптимистичнее. Опять же выгоды местоположения проявляются рельефнее. Если они, конечно, есть.

У «Янтарного города» они есть. В первую очередь находящийся в непосредственной близости (но все же не в опасной с точки зрения Росприроднадзора) берег Москвы-реки. Точнее — Строгинской поймы.

Вообще, Москва-река в черте города — штука неоднородная. Братеево, например, тоже стоит на берегу Москвы-реки. Но та Москва-река, которая в Братееве, уже обслужила центр города, уже омыла ЗИЛ, обогнула Нагатино... Она уже другая там, в Братееве.

Или возьмем центр — Преchenскую набережную, Воробьевы горы. Вид на реку в этих районах — одна из глав-

ных составляющих цены и престижности квартиры. Но — только вид. Потому что никакого функционального значения река в тех благословенных местах не имеет. Ни парус расправить, ни на скутере зажечь. Не говоря уже о купании.

А вот на северо-западе в районе Серебряного бора и Строгинской поймы все это возможно. В середине мая, когда мы инспектировали «Янтарный город», в пойме нами были замечены два паруса, скутер и катер. Яхтенный причал находится в десяти минутах ходьбы от строящихся корпусов, пляж — еще ближе. Правда, в жаркие летние дни берега поймы густо усеяны отдыхающим народом, а Строгинское шоссе заставлено автомобилями, так что для местных жителей плюс обочивается скорее минусом. В место массового отдыха лучше все-таки время от времени наведываться, чем иметь его постоянно перед глазами.

Близость реки и парка не могут все-таки сгнелировать другой факт: Строгино — окраина города. Причем окраина отдаленная: район непосредственно граничит с МКАД. Приобретая здесь квартиру, надо отдавать себе отчет в том, что в час пик дорога до центра займет никак не меньше часа. Есть, правда, смягчающее обстоятельство: строящееся сейчас Краснопресненское шоссе значительно разгрузит Строгино от новорижских дачников. Это, однако, значит лишь то, что жители района будут попадать в пробки чуть ближе к центру.

Безусловным плюсом Строгина в целом и «Янтарного города» в особенности является то, что в будущем здесь появится метро. Почему «Янтарного города» в особенности? Потому что, во-первых, станция «Строгино» откроется в десяти минутах ходьбы от жилого комплекса, а во-вторых, произойдет это тогда же, когда корпуса должны быть сданы госкомиссии, — в конце 2007 года. Нужно ли метро жителям дома, в котором самая маленькая квартира стоит четверть миллиона долларов? Конечно, нужно. Подростки, например, обычно пользуются метро. Да и вообще каждому неплохо иметь возможность ока-



Пока на месте проекта «Янтарный берег» лишь вырыт котлован ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

заться в определенном месте в заранее определенное время.

Наконец, чтобы уж закончить с вопросом о местоположении, Строгино в советское время застраивалось, как и положено типичному «спальному» району — то есть бессистемно, абсолютно бездарно в архитектурном плане, без учета рельефа местности и цветовой гаммы. Вид на строгин-

ские «панельки» из окон нового комплекса, конечно, оставит желать лучшего.

Жизнь под атриумом

Теперь непосредственно о комплексе. Он будет состоять из пяти башен — две 28-этажные, две 29-этажные и третья предположительно 38-этажная, проект которой окончательно не утвержден, и, соответствен-

но, продажи в ней еще не начались. Продающиеся четыре башни пока еще на стадии «ноля»: под двумя вырыты котлованы, у одной забетонирован первый уровень подземной парковки, еще одна выведена до второго (нежилого) этажа.

«Башенный» принцип застройки имеет неоспоримые преимущества: тень от соседних домов если и упадет вам

на окна, то на короткое время. С пресловутой инсоляцией здесь точно все в порядке.

Два из четырех корпусов имеют интересную архитектурно-планировочную фишку — так называемые атриумы, или внутренние дворики на каж-дые четыре этажа. Для них компанией-застройщиком не предусмотрено какого-то особого целевого назначения, жильцы будут сами решать, как их использовать. Можно, например, поставить десяти-метровую елку под Новый год.

Площадь квартир — от 53 кв. м (однокомнатная) до 160 кв. м (четырёхкомнатная). Деление на комнаты, конечно, условное, исходя из количества окон — а вообще-то планировка свободная. В соответствии с современными стандартами во всех квартирах начиная с двухкомнатных предусмотрены два санузла (в самых больших — три). Лоджии и эркеры есть в каждой квартире. Вообще планировочные решения направлены на то, чтобы «уловить» побольше солнца и воздуха и максимально использовать видовую составляющую.

Конечно, предусмотрен подземный (двухуровневый) паркинг в каждом корпусе. Но вот соотношение машиномест и квартир — 1:1 — очевидно недостаточно. Такое соотношение (и даже меньшее) может считаться терпимым вынужденным минусом в самом центре города (где ни вниз нельзя опуститься, ни вверх подняться сверх регламента), но в отдаленном районе по соседству с МКАД коэффициент просто обязан быть выше единицы. Наличие открытых гостевых парковок оправданием служить не может.

Из социальной инфраструктуры особенно следует отметить спортивные сооружения. Рядом с «Янтарным городом» прямо на берегу поймы компания-застройщик уже сдала стадион «Янтарь» на 500 мест (имеются там и крытые теннисные корты), а с другой стороны строит спортивный комплекс с двумя ледовыми полями и бассейнами. Хотя оба этих спортивных сооружения не являются частью комплекса, их близость является плюсом. Правда, построенный на берегу стадион

Жилой комплекс «Янтарный город»

Местоположение	Берег Строгинской поймы
Количество корпусов	5
Этажность	28–38
Площади квартир	53–163,7 кв. м
Цена	\$4000–5000 за 1 кв. м
Срок сдачи	Четвертый квартал 2007 года — второй квартал 2008 года
Инвестор-застройщик	ЗАО «Сити-XXI век»
Генеральный подрядчик	ЗАО «Мосзарубежстрой»
Генеральный проектировщик	Архитектурная мастерская «Александров и партнеры»

Характеристики проекта

Положительные: расположение рядом с Москвой-рекой; наличие поблизости парковой зоны, пляжа, яхтенного причала; достаточная социальная (в первую очередь спортивная) инфраструктура; удачная планировка квартир; хорошие перспективы развития территории (в том числе транспортные).

Отрицательные: удаленность от центра; «панельное» окружение; недостаточное количество парковочных мест; завышенная цена для начальной стадии строительства.

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

вызвал у меня нехорошие познания. Дома отделяет от воды 300-метровая парковая полоса (очень хорошо для собачников и просто любителей прогулок). В принципе строить там ничего нельзя, и продавцы «Янтарного города» будут вас горячо в этом уверять. Но стадион-то «Янтарь» построили! Как это удалось согласовать, хоть и в домитловскую эпоху, понять сложно. А если есть одна постройка, где гарантия, что не появится следующая? Такие вот смутные сомнения...

Из элементов социальной инфраструктуры на территории комплекса предусмотрен детский садик, а также торговые и сервисные службы на первых этажах.

Стоит ли того?

Цены в «Янтарном городе» начинаются от \$4 тыс. за квадратный метр. Приставка «от», конечно, не случайна. Она означает самые нижние жилые этажи с видом на строгинские «панельки». С повышением этажности и улучшением видовых характеристик цены растут линейно. Правда, с увеличением площади квартир (а самые большие как раз расположены на верхних этажах) они немножко падают. Самые дорогие квадратные метры

(«двушка» на верхнем этаже с видом на воду) стоят до \$5 тыс.

Бессмысленно говорить о реальной стоимости объекта жилой недвижимости, а также пытаться вычислить себестоимость строительства и прибыль застройщика. Хотя в общем-то ясно, что себестоимость вряд ли превышает \$1 тыс. за метр, без учета обременений (таким является, кстати, строительство спортивного центра). Но это, повторим, не аргумент. Аргумент — средняя цена района и средняя цена недвижимости подобного уровня. Так вот, в строгинских «панельках» цена уверенно переползла трехзначный рубеж и даже зашкаливает за \$3,5 тыс. Это в тех самых «панельках», которые будут портить вид из окон жителям «Янтарного города». Правда, чтобы вселиться в них, не надо ждать минимум полтора года. А в жилых комплексах такого же класса средняя цена установилась на уровне \$4,4 тыс. Правда, пятый корпус «парусов» вырос уже на 24 этажа, а сдан он будет в начале следующего года.

В общем «Янтарный город» — одно из самых дорогих предложений в своем классе. Пожалуй, по-настоящему оно подходит только тому, кто «запал» именно на эту точку на карте.

АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ

ДОМ у моря



Крестовский остров Набережная Мартынова 74

- европейский архитектурный проект
- wellness-центр
- квартиры и пентхаусы
- террасы и зимние сады
- центральная система кондиционирования
- подземный паркинг
- комплексная система контроля доступа и охраны
- профессиональное эксплуатационное обслуживание

www.martynova.ru



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

ВОЗРОЖДЕНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

320 8000

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАЗАНСКАЯ УЛИЦА 36
ОФИС РАБОТАЕТ С ПОНЕДЕЛЬНИКА ПО СУББОТУ

www.kvartira-lux.ru

ЛИЦЕНЗИЯ № Д286264 ОТ 24.10.02

многофункциональный
жилой комплекс
класса De Luxe