

Бумажный монолит

виртуальный объект

Скандалы с обманутыми вкладчиками, похоже, не стали отрезвляющим фактором для частных инвесторов, делающих ставку на московскую недвижимость. Они по-прежнему готовы покупать квартиру, ориентируясь лишь на текущую цену и не задавая лишних вопросов о том, почему на том месте, где уже всю должна кипеть стройка, до сих пор пустырь. Это в полной мере можно отнести к будущему жилому комплексу бизнес-класса, который должен появиться на улице Академика Волгина, вл. 12-14.

Студенческий городок

Продажей жилья, которое планируется возвести на месте нынешнего пустыря, занимается компания МИАН, строит здание предостройки «Зарубежстрой», а вот его владельцем (или инвестором проекта) является некая компания «Рантеко», ранее на столичном рынке недвижимости не замеченная. Эта организация получила права на часть территории Геологоразведочного университета, где, собственно, новый дом и возводится.

Проект жилого монолитно-кирпичного комплекса включает два корпуса — односекционную 20-этажную башню и шестисекционный дом, вытянутый вдоль улицы Академика Волгина, также высотой 20 этажей, кроме одной 13-этажной секции.

По сути, участок представляет собой не освоенную ранее территорию, находящуюся как бы в тылу построек Геологоразведочного университета, и с ними соседствует. С другой стороны улицы Академика Волгина находится сложившийся жилой район, представленный девятиэтажными домами советского времени. Еще с одной стороны к территории застройки примыкает территория Института русского языка, обильная зелеными насаждениями. Неподалеку расположен лесной массив, ограниченный улицами Миклухо-Маклая и Ленинским проспектом. Место для возведения жилья бизнес-класса вполне подходящее.

Есть, правда, и минусы местоположения. Можно говорить о том, что станция метро «Беляево» находится в пешеходной доступности от будущего жилья, однако прогулка до нее даже быстрым шагом занимает не менее 15 минут. Аналогичный по времени путь придется проделывать и до другого метро — «Калужская».

Хотя в проекте запланировано строительство супермаркета и детского сада (школа близости имеется), пока с социальной инфраструктурой в ближайших окрестностях будущего строительства дело обстоит плохо — она представлена в основном небольшими магазинами и палатками.

В проекте жилого комплекса нарезка квартир в секциях по формату и площади разнится. В нижних этажах предусмотрены в основном небольшие квартиры. От восьмого этажа и выше (где начинается вертикаль остекления) преобладают крупные площади — владельцы такой недвижимости получат в числе прочего панорамный вид на юго-западную часть Москвы и ближнего Подмосковья.

Примерно за год, прошедший с начала освоения земли, проект прошел основную часть согласований и находится в стадии получения разре-



Так пустырь на улице Волгина должен выглядеть к концу 2007 года. Пока покупатели квартир в этом не сомневаются

шения на строительство. Поскольку данного документа пока нет, работы на площадке не ведутся. В настоящее время она представляет собой живописный, заросший сорняками пустырь по соседству со старым гаражным комплексом.

Вынужденный простой

По словам представителей компании МИАН, ожидается, что разрешение на строительство будет получено в сентябре-октябре этого года. Однако никаких гарантий того, что так оно и будет, нет. Плановый срок сдачи объекта — четвертый квартал 2007 года, но он уже сейчас может считаться нереальным. В неофициальных беседах продавцы говорят, что дом будет сдан «в крайнем случае» в первом-втором квартале 2008 года.

Несмотря на строительное бездействие, квартиры в корпусах по улице Академика Волгина все же продаются — по предварительным договорам о заключении договора купли-продажи, что подразумевает оформление прав собственности после сдачи дома (кстати, любопытная схема продаж вне долевого инвестирования, обременяющая жизнь инвестору).

Как явствует из «шахматки», которую показывает менеджер компании МИАН,

представляющий объект, более половины квартир всего жилого комплекса уже проданы (или не проданы). Свободными остаются квартиры площадью от 100 метров и более. Сейчас квартиры предлагаются по цене от \$3090 за кв. м, но именно в данном случае речь идет о втором этаже. На более высоких этажах метр предлагается по \$3100-3200. А квартира с панорамным об-

зором на 20-м этаже комплекса обойдется уже в \$3400 за кв. м. В жилом комплексе предусмотрены подземные гаражи — по числу квартир. Цены на них по сегодня достаточно низкие — от \$19 тыс. По соседству с жилыми корпусами предлагается возвести паркинг на 250 машиномест, которые пока к продаже не предлагаются.

Впрочем, небольшие площади

однушки площадью около 45 кв. м в продаже периодически возникают — по переуступке от тех, кто купил предварительные договоры ранее. Возможность переуступки предусматривается дополнительным соглашением к предварительному договору.

Год назад квадратный метр в комплексе на Академика Волгина стоил всего \$1400. Сегодня предложения по переуступке

находятся уже на уровне \$3400-3700 за метр. Наиболее решительные инвесторы выйдут от тех, кто купил предварительные договоры на площадке — тогда цену квадратного метра можно будет поднять ближе к \$5 тыс. Кстати, аналогичные объекты бизнес-класса, например, на западе Москвы, находящиеся в стадии возведения, реализуются в настоящее время уже по \$5-5,5 тыс. за метр.

Дом на улице Академика Волгина

Местоположение	Москва, район Обручевский
Количество корпусов	2
Этажность	13/20
Площади квартир	45-158 кв. м
Цена	\$3090-3400 за кв. м
Срок сдачи	Предположительно четвертый квартал 2007 года
Инвестор	«Рантеко»
Генеральный подрядчик	«Зарубежстрой»

Характеристики проекта

Положительные: рост цен еще до начала строительства; хорошие планировки; наличие близости лесного массива; панорамные виды из окон верхних этажей

Отрицательные: Не начато строительство, риск срыва сроков сдачи объекта; значительная удаленность от метро; недостаток инфраструктуры; соседство с панельной застройкой



Впрочем, в данном районе такого уровня продаж достигают не все объекты. Ближайшие в географическом отношении конкуренты комплекса на Академика Волгина — такие объекты, как жилой комплекс «Заповедный» на улице Островитянова (\$4400-4700 за кв. м) или новостройка бизнес-класса по Профсоюзной улице, 94 (от \$3,5 тыс. за кв. м). Только в приведенных случаях речь идет о жилье, находящемся почти в завершающей фазе строительства — объект же по Волгине остается пока виртуальным. Так что насколько поднимутся цены с началом его физического возведения, сказать трудно.

Инвестиционная смелость покупателей воздуха вызывает невольное уважение. Говорят, недвижимость растет в цене, даже такая, которой невозможно воспользоваться — например, на западе входит в моду покупать участки на Луне. Однако уверенность в том, что строительство рано или поздно состоится, заставляет с повышенным интересом отнес-

тись к другим также будущим площадкам, где планируется возвести дома бизнес-класса.

Сегодня в разных районах Москвы можно встретить предложения виртуальных квартир по цене от \$900-1200 за кв. м. В принципе купить подобный «воздух» с целью через год продать его другим инвесторам, получив рентабельность в 200%, — хороший бизнес. Что бы ни говорили о финансовых пирамидах и мифических стройплощадках, виртуальные квартиры котированы и, по всей вероятности, будут расти в цене и впредь — вместе с недвижимостью, существующей физически. В случае с жилым комплексом по улице Академика Волгина это можно считать очевидным. До выхода рабочих разрешений на строительство, то есть почти все тернии бумажного строительства дома преодолены, и пусть даже не к концу 2007 года, но все же есть высокие шансы, что новое жилье будет построено.

ВАСИЛИЙ БРАЖНИКОВ

Решение
о выдаче кредита
5 дней*

Ипотека Собинбанка —
это Ваша покупка
квартиры в Москве
и Московской области.

Первоначальный взнос
не менее **15%**
от стоимости приобретаемого жилья

Годовая процентная ставка **11%**

Срок кредитования до **25 лет**

Валюта кредита: доллар США

ПОДДЕРЖИВАЕМ СТРЕМЛЕНИЯ

Данная программа действительна до 31 декабря 2006 года и распространяется на жилье, право собственности на которое оформлено в соответствии с законодательством. Единовременная комиссия Банка — 1,45% от размера кредита. Расходы по аренде депозитарной ячейки определяются в соответствии с тарифами ОАО «Собинбанк».

*Решение о выдаче кредита, его сроке и сумме (не более 500 000 долларов США / суммы кредита свыше 500 000 долларов США рассматриваются индивидуально) принимается исключительно по усмотрению ОАО «Собинбанк» с учетом платежеспособности заемщика, а также юридических и физических характеристик жилья в срок не более 5 рабочих дней с даты предоставления всех документов.

Обратитесь к нашим менеджерам и получите исчерпывающую информацию, возможно, о самом масштабном приобретении в вашей жизни.

Условия выдачи кредита:

- Гражданство РФ. Возраст от 18 до 60 лет (на дату возврата последней суммы кредита согласно условию договора).
- Залог приобретаемого жилья.
- Страхование (выгодоприобретателем является ОАО «Собинбанк»); жизни и потери трудоспособности Заемщика, риска утраты и повреждения недвижимости, риска утраты титула собственника. Страховые взносы до 1,5% в год от остатка задолженности.
- Наличие акта оценки недвижимости независимым оценщиком (расходы Заемщика зависят от тарифов оценщика).

Адреса офисов обслуживания опубликованы на www.sobinbank.ru

Ипотечное кредитование
(495) 725-25-25 / www.sobinbank.ru

СОБИНБАНК

Конкуренты о проекте

Виктор Савостьянов, директор компании «ОСК-Сервис»:

— Реализацией квартир занимается весьма уважаемая фирма, поэтому несколько удручает, когда сталкиваешься с ситуацией, похожей на очередную финансовую пирамиду. В то же время можно понять покупателей. Люди ищут, куда вложить деньги, и рассчитывают на то, что через какое-то время их приобретение можно будет продать уже за большую сумму другим желающим вложиться. Что касается сроков, если на площадке до сего времени вообще ничего не происходило, то сдача жилья в конце 2007 года нереальна в принципе.

Анатолий Баталин, менеджер проекта компании «Ленинградский проспект М»:

— Какова бы ни была инвестиционная привлекательность объекта, разрешения на строительство пока нет. И получено оно будет не задним числом. Поэтому уступка прав по предварительному договору — дело достаточно небезопасное.

Эльдар Хасянов, руководитель отдела по работе с корпоративными клиентами «Сити-Холдинг»:

— Что касается покупок по предварительным договорам, то я могу сразу перечислить ряд аналогичных объектов.

В принципе если подрядчик имеет хороший опыт работы, то можно успеть построить корпус до конца 2007 года. Но смещение срока вполне возможно. Тем более если сам инвестиционный контракт был заключен два-три года назад и за это время строители не вышли на площадку, то затягивание сдачи домов будет почти на 100%. При этом лично для меня, как для покупателя, данная площадка достаточно интересна. Как для риэлтера, она могла бы быть интересной, только если брать ее на реализацию, то есть без какой-либо ответственности. Кстати, если пока не получено разрешения даже на земельные работы, то на площадке ничего не начнется как минимум в течение полугода.

Михаил Новицкий, начальник отдела продаж Московского ипотечного центра:

— Рост цен за год, который произошел по данному объекту, вполне возможен, это нормальная ситуация по сегодняшним площадкам. Что касается сроков сдачи, то в техническом отношении есть возможность действительно завершить монтаж корпусов к заявленному сроку. Аналогичные проекты, когда продажи шли полным ходом, а стройка не начиналась из-за отсутствия должных разрешений, есть, в том числе уже завершённые.

ЦАО, наб. Академика Туполева, вл. 15
Жилой комплекс бизнес-класса «Каскад».
Продажа нежилых помещений под супермаркет площадью 1800 кв. м и фитнес-центр площадью 4500 кв. м.
Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте: www.kaskad.info

ЮЗАО, ул. Минская, д. 1г
Элитный жилой комплекс «Золотые ключи-2».
Аренда нежилых помещений.

- Инвестиции
- Брокерские услуги
- Консалтинг
- Управление объектами недвижимости

Россия, 119180, Москва
ул. Большая Якиманка, д. 22
Тел.: +7 495 782-1112, 223-5618
Факс: +7 495 223-5619
www.dominion-m.ru

Сначала мы давали
советы себе ...
...теперь решили
поделиться опытом с Вами.
С уважением, компания «Доминион-М»
Отдел консалтинга