

ДОМ проекты

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

Долгострой бизнес-класса

ГОСКОМИССИЯ

Задержка строительства на срок до полугода на рынке бизнес-класса задержкой не считается. А вот более двух лет — это уже очевидное нарушение сроков. Именно с этим мы столкнулись, посетив ЖК на улице Волгина, о котором два года назад писали в рубрике «Проекты» (см. «Ъ-Дом» от 17.08.2006).

Жилой комплекс по улице Академика Волгина, вл. 12–14, корп. 7, 8, мы посетили летом 2006 года. Правильнее сказать, что предметом осмотра был не сам комплекс или действующая стройплощадка, а место, где впоследствии обещали построить дома. Строительные работы в то время еще не начинались, а будущая площадка представляла собой заросший по краям травой пустырь. Представители компании МИАН, которые работали с данным проектом, говорили, что разрешение на строительство будет получено в сентябре. Заявленным сроком сдачи комплекса госкомиссии был на то время четвертый квартал 2007 года.

Как это часто бывает, ни осенью 2006 года, ни даже зимой работы так и не начались. Но потом ситуация изменилась. Ровно через год после обещанного срока получения разрешения на строительство, осенью 2007 года, на площадке уже шли работы нулевого цикла. В конце апреля 2008 года, когда мы вновь посетили стройплощадку, начинался монтаж монолитных конструкций на уровне седьмого этажа, однако к кладке стен еще не приступали.

Новый заявленный срок сдачи жилого комплекса, получившего теперь название «Светлый город», — второй квартал 2009 года, по крайней мере, именно данная информация указывается в предложениях о продаже квартир. Правда, и этот план представляется не вполне реалистичным. По словам представителя компании МИАН на объекте, в лучшем случае покупатели квартир получат ключи летом 2009 года. Однако судя по практике строительства московских жилых комплексов бизнес-класса, резонно предположить, что в данном случае оптимистичный прогноз — начало сдачи дома ближе к окончанию следующего года. Впрочем, все может произойти как быстрее, так и в более долгие сроки: сдача домов бизнес-класса госкомиссии — явление не вполне точно прогнозируемое.

Комплекс включает два жилых дома — 20-этажный односекционный корпус 8, и такой же высотности шестисекционный корпус 7, с одной 13-этажной секцией. Рядом с этими домами должен появиться торговый центр, а под ними будет находиться гараж на 250 машиномест.

Хотя комплекс по улице Академика Волгина только строится, он уже имеет собственную рыночную биографию. Судя по тому, что проект, хоть и с задержками по времени, реализуется, в наибольшем выигрыше оказываются первые покупатели квартир. Они приобрели виртуальные метры в 2005 году, тогда их продавали по \$1400.

В 2006 году квартиры в будущей новостройке, как от девелопера, так и от инвесторов по переуступке, продавались уже примерно по \$3100–3700. Шахматка так и не начавшихся строительством корпусов продемонстрировала потенциальному инвестору, что почти все продано и остались только крупные площади. Правда, при этом выяснялось, что при желании можно приобрести и однушку.

Сейчас цены находятся в диапазоне \$5000–6000 за квадратный метр. Иными словами: покупатели первого года увеличили свои вложения почти вчетверо, а «второгодники» — менее чем в два раза.

В настоящее время ситуация малопривлекательна как в отношении перспектив строительства, так и в отношении квартир, которые могут впоследствии попасть на рынок. Дело в том, что по данному объекту фактически никому ответить на вопрос, когда же дом будет завершен. Создается впечатление, что создатели комплекса перемудрили с секретностью своих действий.



Полтора года назад жилой комплекс на улице Волгина еще не имел названия, но на картинке смотрелся красиво. Сейчас он называется «Светлый город», но выглядит не столь оптимистично ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА



Юридически застройщиком комплекса по улице Волгина выступает компания «Рантект», а заказчиком — Российский государственный геологоразведочный институт имени Орджоникидзе, на земле этого учебного заведения и располагается стройка. Сопровождением проекта занимается компания МИАН. Застройщик — компания не публичная и на рынке недвижимости практически неизвестная. Есть информация, что при попытках обращений инвесторов переадресовывали в МИАН. Кстати, на сайте компании «Рантект» в контактах помещен как раз телефон МИАНа. А в пресс-службе последнего комментируют ситуацию со сроками строительства отказываясь: мол, проект не наш и сообщить ничего не можем. Получается так: квартиры мы сейчас продаем, на ранних этапах выступали консультантами проекта (то есть выполнили фактически работу девелопера), но от потенциальных проблем имеем право благополучно откритесия.

Такова же ситуация с квартирами. Сколько их осталось свободных, толком сказать трудно. Если пару лет назад к завершению строительства действительно оставались только шпунтовые объекты, причем больших площадей, то сейчас никого не удивляет, когда в фактически построенном доме вдруг оказывается несколько десятков однокомнатных квартир, причем попадают они в продажу без ощутимого повышения цены.

В случае с комплексом «Светлый город» в середине апреля на сайте компании МИАН в многосекционном корпусе имелось 35 свободных квартир, к концу месяца их количество выросло почти до 40, в односекционной башне продается только три квартиры. Возможно, изменение цифр связано попросту с отказами от бронирования, но нельзя исключить, что сколько-то свободных площадей еще придерживается и в будущем поступит в продажу.

По словам агента на объекте, малых площадей в комплексе не осталось, основной состав предложения — квартиры площадью более 100 м, хотя есть несколько вариантов двухшек площадью 72 кв. м. Минимальный бюджет в комплексе на Академика Волгина — 9,5 млн руб., основная часть предложений по цене варьируется от 11 до 18 млн руб. При этом квартиры предлагаются по предварительным договорам, правда, без одновременной покупки велосипеда, детской сады, но пока, собственно говоря, пользоваться этими благами некому.

Не обещали, но сделали

Уже после того как начались продажи, жилой комплекс получил название «Светлый город». Остается надеяться, что его будущее окажется светлее, чем прошлое.

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали

Главным выполненным обещанием девелопера можно считать то, что строительство все-таки началось — хоть и на год позже, чем обещано. Стоит отметить, что изменений в проекте сделано не было, дом возводится в точно таком виде, каким он был представлен на макете полутора года назад. Также сбылось то, что обещать застройщики, конечно, не могли, но явно предполагали: рост цен до \$5000 за квадратный метр и даже выше. Таким образом, частные инвесторы могут потирать руки, наблюдая за возводимыми этажами.

Обещали и не сделали

А вот тем, кто планирует справиться новоселье в будущем доме, придется ждать на полтора, а то и два года больше, чем было обещано — и это, конечно, главное невыполненное обещание. Нет также и обещанной социальной инфраструктуры (супермаркет и детский сад), но пока, собственно говоря, пользоваться этими благами некому.

Не обещали, но сделали

Уже после того как начались продажи, жилой комплекс получил название «Светлый город». Остается надеяться, что его будущее окажется светлее, чем прошлое.

Возможно, изменение цифр связано попросту с отказами от бронирования, но нельзя исключить, что сколько-то свободных площадей еще придерживается и в будущем поступит в продажу.

По словам агента на объекте, малых площадей в комплексе не осталось, основной состав предложения — квартиры площадью более 100 м, хотя есть несколько вариантов двухшек площадью 72 кв. м. Минимальный бюджет в комплексе на Академика Волгина — 9,5 млн руб., основная часть предложений по цене варьируется от 11 до 18 млн руб. При этом квартиры предлагаются по предварительным договорам, правда, без одновременной покупки велосипеда, детской сады, но пока, собственно говоря, пользоваться этими благами некому.

Не обещали, но сделали

Уже после того как начались продажи, жилой комплекс получил название «Светлый город». Остается надеяться, что его будущее окажется светлее, чем прошлое.

квартиру надо внести в 10-дневный срок после заключения договора.

Окрестный ландшафт за последние два года не изменился, по соседству все также стоят панельные дома советского времени и институтские корпуса. Зато обновилась конкурентная ситуация. Дело в том, что в улицы Волгина свободных мест для строительства уже не осталось. Соответственно подскочили и цены. К примеру, в сданном доме по улице Островитянова, 6, продажи в котором также вела компания МИАН, сейчас осталось всего две квартиры, причем больших площадей — 222 и 319 кв. м, они продаются по 148,4 тыс. руб. за метр. Возможно, именно по данной причине продавцы «Светлого города» удерживают среднюю цену метра в крупных квартирах в диапазоне 117–129 тыс. руб., а в небольших — свыше 140 тыс. руб. Для сравнения: в микрорайонах 5–6 по Мичуринскому проспекту на завершающемся этапе строительства в доме можно найти квартиры больших площадей по сопоставимой цене от 122 тыс. руб. за метр. Только в случае с комплексом по улице Академика Волгина возведение корпусов находится на более ранней стадии.

Резонно задаться вопросом — выгодно ли покупать здесь квартиры сегодня? Два года назад продавцы объекта говорили о росте цены по мере строительства примерно до \$5000 за метр, в ценах того времени это примерно 135–140 тыс. руб. Рынок новостроек за минувшее время стал куда менее активным, но этот ценовой уровень достигнут уже сейчас. Вряд ли к завершению строительства ситуация изменится сколько-либо кардинальным образом: жилье в московских домах бизнес-класса стоит дорого, но все-таки в определенных пределах, для продажи по ценам выше среднерыночных в данном случае предпосылок нет.

При этом по местоположению дома на улице Академика Волгина, по сравнению с другими новостройками на юго-западе столицы, находятся не в самой выигрышной позиции. Путь до ближайшей станции метро «Беляево» занимает порядка 15 минут, а из объектов социальной инфраструктуры шаговой доступности имеются только ларьки и магазины мини-формата. В проекте предусмотрено строительство супермаркета и детского сада, но когда эти объекты откроются, пока неизвестно.

Валентин Корнев

компания «дон-строй» представляет

Лучшее в бизнес-классе

ПАРК У ПОРОГА

Измайлковский

Жилой комплекс «Измайлковский» расположен рядом со знаменитым лесопарком. Прекрасная экология района

- ★ вид на Измайлковский парк
- ★ квартиры от 55 до 190 кв. м, потолки – 3,15 м, свободная планировка
- ★ торгово-развлекательный комплекс – 12,3 тыс. кв. м
- ★ подземный паркинг с автоматикой охраняемая благоустроенная территория – 26 тыс. кв. м

ГОТОВЫЙ ДОМ В ЦЕНТРЕ

Дом на Беговой

«Дом на Беговой» — лидер продаж в бизнес-классе. Распологается в непосредственной близости к центру города и «Сити». Дом сдан Госкомиссии

- ★ удобство транспортных коммуникаций: третье транспортное кольцо, метро «Беговая» в 1 минуте
- ★ торговый центр с отдельным входом
- ★ квартиры площадью от 90 до 130 кв. м
- ★ лоджии, эркеры, стеклопакеты по технологии Rehau и Schuco

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Экопарк «Лосиный Остров»

Концептуально новый жилой комплекс в самом зеленом районе города — на границе национального парка «Лосиный остров»

- ★ панорамные окна, эркеры
- ★ квартиры от 44 до 134 кв. м
- ★ инновационные экотехнологии
- ★ трехуровневый подземный паркинг с автоматикой
- ★ спортивно-оздоровительный комплекс, экокафе, детский клуб

ипотека

ВТБ24

ЗАО «ВТБ24»

ДОН-СТРОЙ 925 47 47 WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»

ШАЛЕ В ПОДМОСКОВЬЕ

- 9 км Новорижского шоссе
- Элитный охраняемый поселок
- Площадь участка 73 сотки
- Общая площадь дома 655 кв.м
- Гостиная со вторым светом
- 4 спальни
- Библиотека, бильярдная, спортзал, кинозал
- Московский телефон, интернет
- Дом охраны, гараж, баня

Этот уютный дом находится в одном из лучших подмосковных поселков - Никольской Слободе. Дом располагается в окружении сосен, на большом участке и построен из кирпича и лиственничных бревен в стиле альпийского горного дома.

Как и положено настоящему шале, дом просторен и отлично освещен - в высокую гостиную и помещения второго этажа солнце падает через большие эркерные окна и балконы.

Стиль шале выдержан и во внутреннем убранстве дома - великолепная текстура лиственницы отлично проявилась в отполированной интерьерной части стен. Во всех помещениях - штучный дубовый паркет, в гостиной и бильярдной оборудованы камин, мебель и люстры сделаны по индивидуальному заказу.

Альпийское шале в подмосковном лесу - на это стоит посмотреть!

Северо-Запад

797-5454

nwest.ru