

# МИКРОРАЙОН В ЧИСТОМ ПОЛЕ НАЧИНАТЬ СЛОЖНЕЕ, НО РАЗВИВАТЬ ПРОЩЕ

КАЖДЫЙ ДЕВЕЛОПЕР, КОТОРЫЙ НАЧИНАЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО МИКРОРАЙОНА В ЧИСТОМ ПОЛЕ, ВСЕГДА СТАЛКИВАЕТСЯ С ОПРЕДЕЛЕННЫМИ ТРУДНОСТЯМИ: С ПОЛНЫМ ОТСУТСТВИЕМ ДОРОЖНОЙ, ИНЖЕНЕРНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. КАЗАЛОСЬ БЫ, СТРОИТЬ ДОМА В ГОРОДЕ ИЛИ РЯДОМ С НИМ ЦЕЛЕСООБРАЗНЕЕ СО ВСЕХ ТОЧЕК ЗРЕНИЯ. ОДНАКО НЕ ВСЕГДА ВЫПАДАЕТ ТАКОЙ СЧАСТЛИВЫЙ БИЛЕТ.

**Р**ассказать о том, каковы особенности сложных проектов, мы попросили генерального директора ООО «Новые Ватутинки» Александра Зубца.

***Масштабный проект, который реализуется на удалении от населенного пункта, требует от застройщика огромных материальных и физических вложений. Есть ли преимущества у подобных проектов?***

Микрорайон в чистом поле — это по сути маленький город, который девелопер, как художник, «рисует» на чистом холсте. У застройщика есть шанс предусмотреть затраты, объекты и очередность их возведения, которые он может себе позволить. Фактически у него развязаны руки. В итоге получается микрорайон, в котором

все твоё — от болтов в скамейках до новых дорог и парков. Конечно, стартовать в чистом поле сложнее, но развивать такой проект в дальнейшем намного проще.

***Как обстоят дела со спросом на старте? Тяжело ли привлечь первых клиентов? Как убедить приобрести квартиру в чистом поле?***

Конечно, на старте масштабного проекта всегда сложно привлечь первых покупателей, но приемы уже давно известны. Во-первых, это цена. «Новые Ватутинки» мы запускали с 54 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> — это не демпинг, а вполне адекватный уровень. Во-вторых, мы предлагали максимально прозрачную и юридически чистую схему реализации — только № 214-ФЗ и аккредитация от ведущих ипотечных банков. В-третьих,

клиенты всегда обращают внимание на скорость строительства. А в нашем проекте она действительно очень высокая.

Кроме того, безусловный плюс данного проекта в том, что он комплексный — в микрорайоне, который полностью обеспечен необходимыми инженерными коммуникациями, ведется возведение не только жилых домов, но и масштабной инфраструктуры. Покупатели видели общую концепцию, все разрешительные документы и верили, что здесь будет построено то, что обещает девелопер.

В результате в первый же день продаж «Новых Ватутинок» было реализовано 112 квартир. До этого мы месяц анонсировали проект и проводили активную рекламную кампанию. При этом среди покупателей, конечно, было много инвесторов,

но основную часть все-таки составляли конечные потребители. А инвесторы и сейчас не торопятся избавляться от активов (за весь период реализации — с февраля 2012 года — было всего около 30 переуступок договоров долевого участия). Наши клиенты видят перспективы и рассчитывают на еще большую доходность.

### **Насколько выросла цена квадратного метра на сегодняшний день?**

После завершения первых домов в микрорайоне Центральный цена «квадрата» повысилась более чем на 40% — до 78 тыс. руб. Но тогда мы только начинали развивать проект — практически все застройщики на данном этапе снижают цены, чтобы привлечь первых покупателей. Сейчас спрос в «Новых Ватутинках» очень высокий — это уже не позволяет нам сохранять уникальное предложение, как на старте продаж. Когда мы выводим новый корпус, то по стоимости квадратного метра он несущественно отличается от цены квартир в готовых домах. Соответственно, рост цены за период его строительства небольшой — максимум до 10%.

Это обусловлено не только тем, что мы не хотим демпинговать на старте продаж нового корпуса. Во многом это связано со скоростью стройки. В Южном квартале дома монолитные, но малоэтажные, а в Центральном — панельные, известных типовых серий. Поэтому дома растут очень быстро. Но увеличение цен не останавливается и после ввода нового корпуса в эксплуатацию. Стоимость жилья в «Новых Ватутинках» будет повышаться и дальше. Всем очевидно, что этот район будет обязательно развиваться. После окончания реконструкции Калужского шоссе, появления новых хордовых дорог, станции метро, объектов инфраструктуры (в том числе торгового центра) привлекательность комплекса существенно увеличится. А увеличение спроса автоматически приводит к повышению цен. Многие покупатели уже сейчас видят этот потенциал.

В малоэтажном квартале Южный уже возведена первая очередь, состоящая из 16 домов. Вторая очередь (около 40 домов) готова примерно на 80%. Кроме того, недавно началось строительство третьей очереди. А в ближайшее время мы примемся за детский садик



### **Расскажите, какова степень готовности проекта на данный момент? И какие объекты будут строиться дальше по плану?**

В микрорайоне Центральный уже сданы в эксплуатацию и заселены первые шесть домов. В настоящее время заканчивается оформление квартир в собственность. Кроме того, здесь построен детский сад. В ближайшее время будет закончено возведение еще трех домов, в которых половина объема выкуплена по госконтракту для сотрудников МВД. Их мы начнем заселять в апреле 2014 года. В конце прошлого года началось возведение еще трех жилых корпусов, пятиэтажного наземного паркинга и школы, которая будет готова к 1 сентября. В этом же году кроме новых жилых домов мы планируем начать второй детский сад и поликлинику.

В малоэтажном квартале Южный уже возведена первая очередь, состоящая из 16 домов. Вторая очередь (около 40 домов) готова примерно на 80%. Кроме того, недавно началось строительство третьей очереди. А в ближайшее время мы примемся за детский садик. В первом полугодии 2014 года в Южном стартует строительство торгового центра, проект которого сейчас находится в стадии разработки. Торговый

центр хоть и небольшой, но очень сложный: необходимо учесть множество нюансов и создать торговый центр, который устроил бы ритейлеров по площади, инженерному наполнению, планировке (шаг колонн, высота потолков), а главное — подошел бы именно жителям микрорайона.

### **Жители Ватутинок жалуются на постоянные пробки. Каким вы видите решение данной проблемы?**

Все, что было в наших силах, мы уже сделали. В частности, договорились с коммерческими перевозчиками и организовали два маршрута от микрорайона до станций метро «Теплый Стан» и «Юго-Западная». Запустили школьный автобус. Решение остальных транспортных вопросов (реконструкция шоссе, появление станции метро) уже не в нашей компетенции, а в руках местных властей. Реконструкция Калужского шоссе начнется в этом году, но до «Новых Ватутинок» отремонтированная дорога дойдет в 2015 году. Это позволит жителям микрорайона добираться до метро за прогнозируемый отрезок времени, так как на расширенной магистрали будут запущены выделенные полосы для общественного транспорта. ○