



443080, г. Самара, пр. К.Маркса, д.192, офис 513, тел. (факс): 8 (846) 979-85-08

## **Коммунизм в ипотеку**

Люблю смотреть старые советские фильмы – открытые молодые лица, горящие глаза, вера в светлое будущее. Строительство этого будущего своими руками – вся страна – одна большая стройка. Нет сомнений в обещаниях коммунистической партии - к какому-то там году (этот год постоянно передвигался) каждая семья будет жить в отдельной удобной квартире.

Строительство «хрущевок» - это ли не чудо, это ли не прорыв к светлому будущему? Никакой иронии - никому и в голову не приходило критиковать новостройки за отсутствие балконов, совмещенные санузелы, тонкие стеновые перегородки. Эти детали были мелочью. Они не заслоняли главного - той колоссальной перемены, что произошла в образе жизни советских людей благодаря новой строительной программе. Советский человек впервые получил возможность налаживать свой быт без посторонних глаз.

«Мы жили всем домом как одной семьей» - рассказывает Валентина Ивановна, получившая квартиру в 1963 году, прожившая в ней всю жизнь. Сейчас от семьи остались лишь несколько человек – они исправно собираются около подъезда на скамейке. Их дети ушли жить в девятиэтажки в восьмидесятых годах, а внуки и правнуки – вот они возвращаются обратно в «хрущевки».

В Самаре несколько лет назад появилась альтернатива для тех молодых семей, у которых как то не случилось бабушек с квартирами.

Микрорайон Крутые Ключи (или более распространенный вариант названия «Кошелев-проект» от фамилии руководителя строительной корпорации «Авиакор» Владимира Кошелева - комплексная малоэтажная застройка с развитой социальной инфраструктурой (Источник – официальный сайт <http://www.aviakor.ru/koshelev> )

Строительство первой очереди (к слову, к концу 2013 г. строится уже 9 очередь) было начато в апреле 2010 года. На другом берегу оврага высились стены огромного торгового центра «МЕГА», который уже несколько лет как был построен, но все никак не запускался в эксплуатацию. Было понятно, что торговый центр является главной изюминкой «развитой инфраструктуры», которую обещали рекламные проспекты будущего микрорайона.

ТЦ «Мега» был открыт в сентябре 2011 года, в течении следующего года привлекательность Крутых ключей выросла в разы – огромный магазин с бесплатными автобусами в шаговой доступности – приятное дополнение к жилому микрорайону.

В самом микрорайоне уже открыт детский сад на 350 мест (что оказалось катастрофически мало – уже в первый день записи в очередь были записаны более 900 малышей), будет построено (опять же из рекламных проспектов) еще:

- три детских сада (1400 мест) – всего их будет четыре;
- средняя общеобразовательная школа (2500 мест);
- поликлиника;
- православный храм;
- детские игровые площадки;



443080, г. Самара, пр. К.Маркса, д.192, офис 513, тел. (факс): 8 (846) 979-85-08

- спортивные площадки (волейбольная, баскетбольная и другие);
- уличный кинотеатр;
- 3 ледовых катка;
- рекреационные зоны (18 га);
- магазины шаговой доступности;
- отделение ФГУП «Почта России»;
- отделения банков;

Ну чем не коммунизм в отдельно взятом микрорайоне?

Вот только ушли те времена, когда квартиры раздавали бесплатно – за заслуги перед обществом – теперь общество ценит только наличный расчет, ну или, в крайнем случае, ипотечный кредит.

Ипотечные кредиты под квартиры в Крутых Ключах дают многие банки – застройщик надежный, микрорайон развивается, на квартиры всегда будет спрос.

Ничего не стоит на месте и обещанные застройщиком 990 тыс. руб. за однокомнатную квартиру канули в Лету – на сегодняшний день (октябрь 2013 г.) стоимость квартир в среднем составляет:

Однокомнатные квартиры (средняя площадь 32,50 кв.м.):

	<b>Количество предложений</b>	<b>Стоимость 1 кв.м., руб</b>	<b>Средняя стоимость квартиры, руб.</b>
<b>Общее количество, шт.</b>	292	44 947	1 460 000
<b>В том числе:</b>			
<b>без свидетельства</b>	103	39 450	1 290 000
<b>со свидетельством, черновая отделка</b>	55	43 372	1 370 000
<b>со свидетельством, с отделкой от застройщика</b>	120	49 137	1 608 000
<b>со свидетельством, с отделкой от собственника</b>	14	51 981	1 672 000

Двухкомнатные квартиры (средняя площадь 47,00 кв.м.):

	<b>Количество предложений</b>	<b>Стоимость 1 кв.м., руб</b>	<b>Средняя стоимость квартиры, руб.</b>
<b>Общее количество, шт.</b>	103	43 778	2 050 000
<b>В том числе:</b>			
<b>без свидетельства</b>	25	37 421	1 810 000
<b>со свидетельством, черновая отделка</b>	23	41 025	1 900 000



443080, г. Самара, пр. К.Маркса, д.192, офис 513, тел. (факс): 8 (846) 979-85-08

<b>со свидетельством, с отделкой от застройщика</b>	16	44 299	2 136 000
<b>со свидетельством, с отделкой от собственника</b>	39	49 332	2 265 000

Трехкомнатных квартир со средней площадью 68,90 кв.м. на рынке всего 11. Их средняя стоимость составляет 40 000 за 1 кв.м. Они все сданы в эксплуатацию – трехкомнатные квартиры были только в нескольких домах до 5-й очереди строительства, они не выгодны застройщику, поскольку спрос на них невысокий – 2,6 млн. рублей могут быть вложены в недвижимость иного типа.

Предложения по 1-но и 2-х комнатным квартирам действительно являются выгодными на фоне стоимости новостроек в Самаре, расположенных ближе к центру города.

Прямо идиллическая картина – покупай и живи. Покупают и живут – кто-то – мечтая о собственном жилье, пусть даже на отшибе (именно они доказывают на многочисленных форумах, что основные пробки начинаются после пр. Кирова, а до него они долетают за 10 минут), кто-то отправляет сюда жить (доживать?) престарелых бабушек или родителей (и бродят старики между домами ругаясь на стоящие повсюду автомобили и громко играющих многочисленных детей), кто-то сдает квартиры сотрудникам торгового центра (в разных соотношениях жилой площади и количества людей, ходят слухи о 14 строителях живущих в однокомнатной квартире).

А кто-то живет здесь - в густонаселенном микрорайоне, в домах с тонкими стенами и соседями, вынужденно заглядывающими в окна, и думает – все это временно, я еще буду жить в огромной квартире в центре города или в красивом доме с видом на Волгу – нужно подчеркнуть.

И прекрасно – пусть эта квартира будет первым шагом – ведь дорогу осилит идущий.

07 октября 2013 г.

Начальник отдела оценки ООО «ГРАД-Оценка»

Мартынова Галина Владимировна