

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Квартиры под прикрытием

— сектор рынка —

С13 Будь поселок рангом пониже, можно было бы предположить, что малоэтажка появилась в нем как антикризисная мера (подобные метаморфозы проектов более низкой ценовой категории многократно наблюдались еще с прошлого кризиса). Но в данном случае это не так, хотя идея дополнить Agalarov Estate домами с отдельными квартирами действительно родилась позже других — когда его территория была уже полностью спланирована под просторные участки и дорогие резиденции. Вот только случилось это «позже» почти десятилетие назад, незадолго до предыдущего экономически проблемного периода (2008 года). Таких домов собирались возвести 20 штук, что, с одной стороны, очень много, но с другой, учитывая, что частных резиденций в поселке более 250, — капля в море. Строительством собирались начать еще восемь лет назад, но на некоторое время отложили, и вот теперь идея реализована.

Жизнь на задворках зоопарка

Многokвартирных объектов, правда, оказалось не 20, а лишь 8, разместили их в самой южной части Agalarov Estate, бок о бок с местным зоопарком. К стати, зоны с животными, которые есть во многих элитных поселках, не самое престижное соседство для жилых домов, скорее наоборот. Они источник шума и неприятных запахов. Неудивительно, что по возможности зверей размещают подальше от жилья, рядом с инфраструктурными объектами, а если сразу не удалось выбрать правильное место, то со временем зверинец может переехать. Такое, например, произошло в «Няжьем озере», одном из первых элитных поселков, расположенном на том же удалении от Москвы, но по другую сторону Новорижского шоссе. Сначала зоопарк в нем располагался в центральной части неподалеку от озера, а потом его перенесли поближе к въездной группе, школе и коттеджам, которые застройщик использует для собственных нужд. В Agalarov Estate зоопарк занимает больше места, поэтому неудобств от него не так много. Но все же вблизи него разместили наиболее дешевые по местным меркам объекты. С трех сторон сравнительно не-



Малоэтажный комплекс Азарово — самый доступный по цене на дальной Рублевке

большие для данной локации участки площадью 27–37 соток, а с четвертой — те самые многоквартирные дома.

Бюджетность таких предложений, которые исчисляются сотнями миллионов рублей, разве что в сравнении с расценками на местные резиденции, которые исчисляются сотнями миллионов рублей. Так, по данным агентства Contact Real Estate, за 479,4 млн руб. здесь выставлен на продажу трехэтажный дом площадью 1,8 тыс. кв. м на участке 62 сотки, а за 1 млрд руб. предлагается резиденция на первой линии большого озера, в которой 1,2 тыс. кв. м, а участок составляет около 1,2 га. На квартиры цены, конечно, совсем иные, однако и они, и архитектурные особенности самих домов полностью соответствуют элитным запросам. По информации агентства Point Estate, наиболее дешевая квартира (а их в комплексе лишь 67) обойдется в 62,9 млн руб. — это 140-метровая «трешка» в состоянии «под ключ». В целом же габариты квартир в поселке — 140–185 кв. м, средний ценник составляет 72,2 млн

руб., а за 2016 год здесь было продано шесть лотов — весьма неплохой показатель для нетрадиционного и сверхдорогого загородного сегмента.

По словам риэлторов, квартиры здесь предназначены для той же аудитории, что и резиденции. Их покупают очень обеспеченные люди, привыкшие к высокому уровню жизни, но по разным причинам не желающие обитать в индивидуальном доме. Некоторые, например, подолгу живут и работают за границей, в Россию приезжают только в теплое время года, с мая по октябрь, и отдельные стоящие объекты, простаивающие по полгода, им ни к чему. Еще один пласт покупателей связан с инфраструктурной спецификой поселка, а именно присутствием на его территории профессионального гольф-поля. «Такого рода недвижимость приобретают спортсмены-профессионалы для временного проживания в период важных спортивных мероприятий и соревнований», — говорит генеральный директор компании Penny Lane Realty, имеющие высокий статус, относятся к нему настороженно, полагая (и не без оснований), что появление квартир и таунхаусов влечет за собой повышение плотности застройки, а им это совсем ни к чему, так как в их глазах снижает класс поселка. В результате вместо повышения маржинальности проекта застройщики получают труднопрогнозируемые продажи. Поэтому при разработке концепции таких поселков приходится выдерживать очень тонкий и хрупкий баланс разнородных объектов и основную территорию отводить под коттеджную застройку.

Французские подсчеты

Многokвартирные дома встречаются и в других коттеджных поселках, позиционируемых как элитные — даже в тех, что не обладают уникальной инфраструктурой. «Они имеются в „Трувиле“, „Онегине“, „Николино“ и других, — говорит директор департамента загородной недвижимости агентства Tweed Ольга Бахметьева. — Формат везде примерно одинаков: сравнительно небольшие площади, которые соответствуют спросу определенной категории покупателей. Не всем, у кого есть достаточный бюджет на покупку, хочется больше квадратных метров». На первый взгляд такой подход логичен. «Если площадку застроить одинаковыми домами, то в случае падения спроса на них продажи во всем проекте останутся, — поясняет генеральный директор компании Point Estate Тимур Сайфутдинов. — Если же в одном проекте представлено несколько продуктов: и коттеджи, и квартиры, и земельные участки, и таунхаусы, застройщик получает сразу несколько клиентских потоков и проект реализуется быстрее». Однако именно в элитном сегменте этот закон рынка может сработать противоположным способом. Неслучайно выражение «мультиформатный поселок» здесь не в ходу. Как поясняют в компании Penny Lane Realty, покупатели, имеющие высокий статус, относятся к нему настороженно, полагая (и не без оснований), что появление квартир и таунхаусов влечет за собой повышение плотности застройки, а им это совсем ни к чему, так как в их глазах снижает класс поселка. В результате вместо повышения маржинальности проекта застройщики получают труднопрогнозируемые продажи. Поэтому при разработке концепции таких поселков приходится выдерживать очень тонкий и хрупкий баланс разнородных объектов и основную территорию отводить под коттеджную застройку.

Именно так поступили в поселке «Довиль», расположенном в 11 км от МКАД по Минскому шоссе, где основную часть занимают коттеджи, а квартирная застройка представлена парой трехэтажных домов с мансардами, а также несколькими рядами соседствующих с ними таунхаусов. Причем впечатления объектов второго сорта квартирные дома не производят. Находятся они в самой северной части, которая по своему даже лучше южной: она дальше всего от шоссе. При этом от главной

гордости проекта — большого озера, расположенного по центру «Довиля» и простирающегося на 16 га (а это четверть пространства поселка), — что коттеджи, что малоэтажные дома удалены примерно на одинаковое расстояние. В архитектурном плане разные объекты тоже ничуть не уступают друг другу. Все они выполнены в нормандском стиле, с массой ярких деталей на фасадах и островерхими крышами.

Различия лишь в абсолютных ценах и размерах, хотя здешние квартиры маленькими не назовешь. Скажем, площадь самой небольшой из имеющихся в продаже квартир 85,5 кв. м, а самой большой — 249,5 кв. м. В то же время габариты таунхаусов, при которых от 2 соток земли, начинаются от 232 кв. м, а размеры коттеджей составляют 444–775 кв. м (участки 10,5–32 сотки). Что же касается цен, то, по сведениям компании Welhome, квартиру площадью 102 кв. м здесь можно приобрести за 23 млн руб., а ту, в которой 185 кв. м, за 25 млн руб. То есть по 135–219 тыс. руб./кв. м. Приблизительно таких же средних ценник и у таунхаусов, а квадратный метр коттеджей примерно в 2,3 раза дороже.

Сюрпризы с Новогодней улицы

Самый низкий «входной билет» для желающих поселиться в полноценном элитном поселке — в «Азарово», расположенном между 1-м и 2-м Успенским шоссе в 22 км от Москвы на окраине Новодарьинского леса (к слову, около 40 га леса взяты поселком в аренду и фактически включены в его состав). Добраться сюда можно и по платному обьеду Одинцово, и по Рублевке. По сути, это даже не один поселок, а два — южный и северный, связанные дорогой. Вблизи этой связки в конце улицы Новогодняя возведен пятиэтажный многоквартирный дом с подземным паркингом, бежево-песчаными фасадами, арочными окнами на последнем этаже, открытыми балконами и множеством иных архитектурных деталей. По тем границам южной части поселка, которые непосредственно не соседствуют с лесом, выстроены преимущественно таунхаусы. А вот коттеджи расположены не только в центральной части и той, что примыкает к лесу, но и в противоположной, вплотную к которой находятся конюшни с пастбищами: в отличие от диких зверей, лошади элитному соседству не помеха.

Но вернемся к ценам. Квартиру площадью 69,7 кв. м (а это фактически минимальный метраж из представленного здесь) можно приобрести за смешные для элитного формата 5,9 млн руб., то есть 84,6 тыс. руб./кв. м. Но и это не предел. «Совсем недавно застройщик объявил акцию на готовые квартиры — от 70 тыс. руб., что дешевле многих панельных многоэтажек в пригороде Москвы, — говорит Евгения Панова, руководитель департамента загородной недвижимости компании Vesco Realty. — При этом квартиры в «Азарово» продаются в состоянии подчистовую отделку, с разведенным отоплением, напольной стяжкой, высотой потолков в них составляет 3,5 м, а в качестве бесплатного приложения к ним идут роскошные парковые зоны, хвойный лес, разнообразная инфраструктура поселка (школа, фитнес-центр, супермаркет) и очень престижное расположение. К слову, в том же самом поселке минимальные цены на таунхаусы начинаются от 60 млн руб. (300 кв. м с отделкой „под ключ“), а расценки на коттеджи без отделки — от 77 млн руб.».

Впрочем, столь низкие цены на квартиры в элитных поселках все же исключение, а не правило. Скажем, в поселке «Новое Лапино», расположенном по другую сторону Новодарьинского леса, где малоэтажка, как и в Agalarov Estate, представлена полностью готовыми к проживанию вариантами, бюджет покупки иной. «Квартира площадью 150 кв. м с двумя спальнями, дизайнерской отделкой, итальянской кухней и техникой там стоит 47 млн руб., — рассказывает председатель совета директоров компании Kalinka Group Екатерина Румянцева. — Находящийся там же двухуровневый таунхаус площадью 320 кв. м оценивается в 76 млн руб., а дом площадью 470 кв. м с гаражом на два машиноместа продается на 110 млн руб.».

Тестовый формат

Для кого же предназначены малоэтажные многоквартирные дома, если обитатели коттеджей в этих поселках не заинтересованы в появлении рядом с ними ни мультиформатности, ни людей иного склада и уровня, и почему такие объекты вообще возникают? Прежде всего стоит принять во внимание то, что, во-первых, абсолютные цены на такие квартиры в большинстве случаев не такие уж и низкие, а во-вторых, во многих из таких домов жилье предлагается в полностью завершенном виде — с отделкой, а то и полной обстановкой.

«Чаще всего покупателями становятся владельцы коттеджей в соседних поселках, но покупают они не для себя, — рассказывает Сергей Колосницин из Penny Lane Realty. — Люди, привыкшие к просторному загородному дому, едва ли захотят перебраться в квартиру или таунхаус. Скорее наоборот: их выросшие дети привыкли жить за городом, они неохотно переселяются в город, а возможности содержать отдельный дом у них пока нет. Однако говорить о том, что элита обделена настолько, что готова переезжать в малоэтажку, пока не то что преждевременно, а просто смешно. Скорее мы видим, что формируется новая прослойка людей, чьи доходы не позволяют купить дом на Рублевке или Новой Риге, а вот амбиции и статус требуют присутствия в этих локациях. Стопки зрения девелоперов определенного уровня было бы странно не откликнуться на этот спрос соответствующим предложением. И если говорить о „перестроении“ под новые реалии, то скорее речь идет о реализации совершенно другой идеи — о выпуске качественного современного конкурентного проекта, в рамках которого планка не то что не опускается до малоэтажки, а скорее поднимается — до максимальной степени готовности современных объектов, которым на рынке нет аналогов».

Действительно, начать планомерное внедрение на элитный рынок объектов, полностью готовых к проживанию, и подготовить почву для их позитивного восприятия финансово обеспеченной аудиторией проще всего было с квартир. Сейчас эта стадия как раз в самом разгаре — отсюда и обилие таких предложений, однако уже просматривается следующий шаг. Один из загородных застройщиков в начале 2017 года готовит к выходу на рынок новый элитный поселок, в котором не будет ни квартир, ни таунхаусов, зато абсолютно все коттеджи станут продаваться в состоянии «под ключ». Но это уже совсем другая история.

Наталья Павлова-Каткова

ОТКРОЙТЕ ДЛЯ СЕБЯ ЛУЧШЕЕ В КУРШЕВЕЛЕ

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ INTERNATIONAL PROPERTY AWARD 2016

ЕДИНСТВЕННЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В КУРШЕВЕЛЕ 1850 С ОБСЛУЖИВАНИЕМ ОТ КОМПАНИИ SIX SENSES, ИЗВЕСТНОГО ОПЕРАТОРА ОТЕЛЕЙ И СПА, ПОЛУЧИВШЕГО МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРЕМИИ.

53 прекрасно оборудованных апартаментов расположены в самом сердце Куршевеля. Комплекс построен по высшему стандарту, каждая деталь в апартаментах и пентхаусах тщательно продумана. В комплексе работает СПА-центр от всемирно признанного оператора Six Senses, круглосуточный консьерж-сервис, возможность катания от порога (ski-in, ski-out)

Цены от € 1 500 000



ШОУ-АПАРТАМЕНТЫ ОТКРЫТЫ
 КОНТАКТЫ SAVILLS
 +7 (495) 252 00 99
 +33 (0) 619 8329 45
 WWW.ONE-COURCHEVEL.COM



Коммерсантъ

будет вам наука

новости и история науки

Издательский дом «Коммерсантъ» при поддержке Министерства образования и науки представляет просветительский интернет-ресурс, регулярно публикующий материалы о последних достижениях российской науки, об инновациях и технологических идеях. Ежедневно – иллюстрированные рассказы об истории открытий, о великих ученых, технологических прорывах и идеях, сделавших нашу жизнь лучше и удобней на сайте <http://www.kommersant.ru/nauka>

→ минобрнауки.рф/проекты/научно-просветительский-проект-наука