

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Хаус за тауном

образ жизни

(Окончание. Начало на стр. 25)

Не совсем загород

К слову, достаточно знать дословный перевод слова «таунхаус» («городской дом»), чтобы понять, что это не совсем загородный формат проживания. «Вообще, трудно понять, к чему таунхаус ближе — к квартире или к коттеджу, — размышляет Олег Маринин, президент группы компаний „Парк Групп“, управляющий сетевым проектом „Витро“ (в рамках одного из входящих в проект поселков планируется строить таунхаусы). — Но если сравнивать предложения на рынке таунхаусов (цена, спрос и предложение) с другими видами, представленными на рынке недвижимости, то данный формат ближе к городской квартире. Исторический формат таунхаусов — это формат городского жилья, но в связи с тем, что стоимость земли в Москве высока, выгоднее строить таунхаусы за пределами столицы».

Там они и выросли, окружив Москву со всех сторон. Так, в 8 км по Варшавскому шоссе находится поселок «Западный стиль», а в 19 км — «Фетищево», в 10 км по Волоколамскому шоссе — «Кленово» и «Новая Опалиха», между 8-м и 15-м км по Горьковскому направлению — «Радуга», «Семь звезд», «Лесная Купавна», по Дмитровскому — «Северная слобода», «Светлые дали», «Удино парк», «Дмитровское подворье», по Калужскому — «Бачрино», «Дубровка», «Светлый», «Академический». А по Киевскому шоссе, например, один из поселков таунхаусов забрался аж за 86 км от МКАД (заметим, что, по мнению большинства экспертов, этой форме застройки в зоне, удаленной от МКАД более чем на 30 км, делать нечего). Причем в качестве примеров самых удачных поселков эксперты единодушно называют «Павлово-2» и «Ильинку», а мнения о



Многие считают, что таунхаусы — это городской образ жизни, перенесенный в пригород

«Барвиха Club» разделились. Кто-то считает его вполне успешным. А кто-то — неоправданно дорогим.

Перечислять все проекты поселков таунхаусов перевалило за сотню, к тому же таунхаусы включают практически во все обычные коттеджные поселки. Типичный пример — расположенный в 24 км по Рублево-Успенскому шоссе коттеджный поселок «Папушево» (его строит инвестиционная группа AG Capital), в котором есть и отдельно стоящие дома, и блокированные в секции. Как говорят в агентстве недвижимости «Новое качество», при проектировании таунхаусов этого поселка был использован кластерный подход: несколько домов объединены вокруг одного двора. Таким образом, жители таунхаусов помимо при-

домовой территории получают в распоряжение просторный благоустроенный общий двор с бассейном.

Причины, по которым таунхаусы попадают в состав коттеджных поселков, могут быть самыми разными. «Например, они могут служить шумовым барьером (если поселок находится рядом с дорогой), но в то же время позволяя расширить ассортиментную линейку и ценовой диапазон для покупателей, которые хотели бы жить в коттеджном поселке, но не обладают достаточными денежными средствами для покупки отдельного коттеджа», — говорит эксперт агентства элитной недвижимости Tweed Юлия Редькина. Причем подобных смешанных поселков гораздо больше, чем «чистых» таунхаусов. «На их долю сегодня приходится порядка

12–15% рынка, — рассказывает генеральный директор Vesco Consulting Алексей Аверьянов. — Данная тенденция во многом обусловлена желанием собственников охватить несколько сегментов покупателей и тем самым застраховать свой проект в случае неостребованности такого формата загородного жилья. Тем не менее в связи с растущим спросом на подобный формат загородного жилья застройщики начинают развивать сегмент поселков, предполагающих возведение только таунхаусов, — на их долю приходится порядка 7–10% от общего объема рынка. Именно их число в последнее время растет очень стремительно.

Новые поселения

Новые проекты появляются чуть ли не каждые две недели.

Например, уже названная компания «Мизль» недавно вывела на рынок свой новый поселок таунхаусов «Андерсен». Второй поселок таунхаусов в этом году запускает компания Urban Group (ее первый проект — «Ивакино-Покровское», что в 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). «Наш новый поселок будет в районе Аксакова по Дмитровскому шоссе, — рассказывает генеральный директор Urban Group Иван Богатов. — Сейчас ведутся проектные работы. Как и наше „Ивакино-Покровское“, новый поселок выполнен в стиле центра старого европейского города: тут и городская площадь, и фонтан, и виды на окружающие зеленые массивы. Все это создает ощущение абсолютно комфорта. При этом это все-таки городская среда, привычная для человека, работающего в Москве».

Свой туз из рукава извлекла и компания «Инком», известная тем, что широко объявляет о своих новинках только тогда, когда они уже не столько проекты, сколько частично реализованная реальность. Так и на этот раз оказалось с поселком таунхаусов «Маленькая Шотландия», первые дома в котором будут сданы в ближайшие два месяца. Маленькая она, к слову, только по названию. На самом деле поселок станет крупнейшим из подобного рода в Подмосковье: всего здесь будет построено около 100 тыс. кв. м жилья (или, переводя на более понятные единицы, — 680 квартир), а общая территория поселка составит 37 га. При этом, как напоминает президент группы компаний «Парк Групп» Олег Маринин, в среднем по Московской области площадь таунхаус-комьюнити на сегодняшний день составляет примерно 13 га. Возводят «Маленькую Шотландию» в 14 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. «В этом проекте мы попытались разрушить миф, что таунхаусы — это непременно выстро-

енные в один ряд квартирные секции, — объясняет Наталья Иванова. — Ведь, по сути, это главное, чем обычно бьются недовольны покупатели. Чтобы повысить изолированность жильцов друг от друга, мы расположили секции ступенчато под углом друг к другу. Поэтому ни с придомовых участков, ни от входных групп соседние секции дома практически не просматриваются. Еще одна особенность наших таунхаусов — мы убрали встроенные в дома гаражи. С одной стороны, это улучшает экологию дома, а с другой стороны, людям не придется платить за место для машины по расценкам жилого помещения, как это вынуждены делать покупатели стандартных таунхаусов. Машину можно поставить на специальной площадке рядом с домом, а для тех, кто непременно хочет поместить ее в гараж, мы предлагаем присмотреться к крайним секциям таунхаусов. Дело в том, что в проект заложена возможность пристройки с ним индивидуальных гаражей с отдельным входом».

В ближайшее время к строительству поселка таунхаусов в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе приступит компания «Большой город.Девелопмент» (новый игрок на подмосковном рынке, в разработке которого сейчас находится достаточно большие земельные ресурсы). «Проект, который будет реализовывать наша компания, будет ориентирован на промежуточный сегмент класса эконом и бизнес, — рассказывает генеральный директор компании „Большой город.Девелопмент“ Юрий Мурашкин. — Тем не менее для района Павловской Слободы он будет позиционироваться в бюджетном ценовом диапазоне. Приемлемый для данного места ценовой уровень будет достигнут за счет ряда принципов проектирования и строительства: во-первых, высокой плотности застройки — в частности, площадь участков не будет превышать четырех соток; во-вторых, отказа от строительства собственных инфраструктурных объектов — участок проекта примыкает

к современному многоэтажному микрорайону с развитой инфраструктурой, которой и будут пользоваться домовладельцы; в-третьих, использования альтернативных строительных материалов, позволяющих удешевить строительство без ущерба для качества. Основными конкурентными преимуществами проекта станут доступные для престижных западных направлений цены предложений, удобная транспортная доступность и расположение в районе активно формирующегося малоэтажного пригорода с развитой инфраструктурой. С точки зрения концепции проекта в целом наше предложение займет промежуточную позицию между многоэтажной застройкой Красногорска, Нахабина и Дедовска и коттеджными поселками Новорижского шоссе, что позволит создать гармоничный переход различных форматов застройки».

И это лишь некоторые новые проекты. На самом деле на рынок их выходит гораздо больше. Действительно, нынешние таунхаусы визуально стали куда привлекательнее, чем построенные 10–12 лет назад, и дают значительно большую степень изоляции от соседей. Но главное достоинство своих предшественников они сохранили. Большинство из них осталось относительно недорогими, с ценами, сопоставимыми со стоимостью двухкомнатной квартиры в Москве в доме бизнес-класса. По сути, на сегодняшний день это единственная возможность приобрести загородное жилье за \$200–250 тыс. Впрочем, из-за высокого спроса цены на таунхаусы растут крайне динамично. Например, в «Маленькой Шотландии», в которой открытые продажи только стартуют (закрытые продажи начались в декабре прошлого года), цены уже успели вырасти на 10%.

Наталья Павлова-Каткова



«Барвиха Club» — один из самых дорогих и самых успешных проектов таунхаусов ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Природа
вашего дома

Представьте себе дом, полы которого плавно переходят в лесную лужайку, фруктовый сад или песчаный берег, дом, в котором естественный свет доходит до самых дальних уголков, а атмосфера пронизана духом истинной свободы и естественности...

Перед вами дом в стиле ФАХВЕРК. Его основа — каркас из клееных деревянных конструкций, который позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого пространства». Границы интерьера как будто сливаются с природой, вписываясь в окружающий ландшафт и превращая прекрасные пейзажи в неотъемлемую часть вашего дома. Для строительства мы используем архангельский лес, проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.



Лесопромышленная группа

123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43

тел.: (495) 739-4363; факс: (495) 234-8373, www.domwerk.ru, www.arm-wood.ru

