

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Игра на понижение

пространство

(Окончание. Начало на стр. 1)

«Здесь продается дом в 300 кв. м на 24 сотках, его стоимость составляет \$2,3 млн», рассказывает директор департамента загородной недвижимости Chesterton Алла Прохина. — Любопытно, что в том же самом поселке есть предложения коттеджей по 340 и 358 кв. м, причем стоят они дешевле (\$1,95 млн и \$1,81 млн соответственно). Правда, оба объекта располагаются на участках по 12 соток».

Но все же подобные предложения скорее исключение, чем правило. Пока инертные окрестности Рублевки чаще застраиваются таунхаусами значительного размера, нежели небольшими индивидуальными домами. Что уже произошло, например, в поселках «Довиль» (10 км от МКАД по Минскому шоссе) или «Архангельское» (12 км от МКАД по Ильинскому шоссе).

Метаморфозы с продолжением

Сравнительно недавно по другим направлениям престижных поселкам, которые продолжают расти и развиваться, ситуация несколько иная: постепенная тенденция к снижению площадей в них довольно заметна. Достаточно вспомнить хорошо известное на рынке и уже частично обжитое «Княжье озеро» (24 км от МКАД по Новорижскому шоссе). Если взглянуть на его центральную часть, с которой в свое время и начинались продажи, виднись большие дома с эффектным названиями: «Лувр» (426 кв. м), «Фаворит» (512 кв. м), «Корнет» (550 кв. м), «Виконт» (718 кв. м) и множество других.

Однако стоит отступить к периферии, как картина меняется. Броскость названий остается, но габариты домов переступают не просто отметку в 300 кв. м, но даже к 200. Появляются относительно скромные «Квебек» (167 кв. м) и «Хэмптон» (187 кв. м). Участки соответственные — всего по 8–10 соток, но и цены вполне кризисные — в пределах \$1 млн. Справедливости ради стоит заметить, что если в продаже и предложения совсем иных габаритов. Скажем, с коттеджем «Фроку» (1,4 тыс. кв. м, участок в 62 сотки). Главное, что как большие, так и маленькие дома прекрасно уживаются в рамках одного и того же проекта, ничуть не понижая классность поселка.

Метаморфозы произошли и с элитным поселком «Графские пруды» (20 км от МКАД по Киевскому шоссе). Когда проект только запускали, планировалось, что застраиваться он будет преимущественно домами по 450 и более квадратных метров. Однако впоследствии добавили новые проекты — от 244 кв. м. При этом сумели не выйти за допустимый для элитного коттеджа минимум внутреннего пространства. Лишь несколько скорректировали количество ванных комнат и размер гостиной. Размер же участков остался на прежнем уровне — от 25 соток и выше. Нельзя сказать, что мы пересматривали проект в сторону уменьшения площадей, мы лишь расширили выбор, — говорит Игорь Юнчиков, генеральный директор компании «Алтек Девелопмент», которая строит поселок «Графские пруды». — Мы предлагаем участ-



В поселке «Княжье озеро» с огромными особняками соседствуют небольшие коттеджи площадью от 200 кв. м ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА



На территории элитного курорта «Пирогово» дома небольшой площади предназначаются для временного проживания и отдыха ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

ки с подрядом, покупатель сам выбирает устраивающий его проект. Кому-то действительно необходим коттедж относительно небольшой площади, а кто-то, напротив, приобретает смежные участки, чтобы получить просторный загородный дом. Несмотря на кризис, такие сделки у нас тоже есть. Что же касается домов относительно не-

больших, то контракт на строительство коттеджа площадью 265 кв. м на участке в 25 соток на данный момент стоит 35 млн руб. Для сравнения: дом площадью 788 кв. м на участке в 38 соток обойдется в 67 млн руб.

Спуститься с гор

По соседству с «Графскими прудами» располагается следую-

Этот проект того же девелопера — новый коттеджный поселок «Графский лес». Любопытно, что, несмотря на то что по классу он не собирается уступать первому поселку, новый проект уже изначально больше ориентирован на дома площадью 270–400 кв. м. Аналогичная тенденция к уменьшению площади домов в последующих проектах заметна и у других девелоперов. Так, в первых поселках компании ОПИН («Павлово-1», что в 14 км от МКАД) по Новорижскому шоссе и расположенное в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе «Пестово» преобладали коттеджи в 400–700 кв. м. В «Павлово-2» минимальные площади домов уже начали отсчитывать от 300 кв. м. «Правда, готовых таких домов там можно найти не больше трех на сегодняшний день», — уточняет управляющий партнер компания «Загород» Евгений Иванов. А в самом свежем проекте компании ОПИН «Мартемьяново» (27 км от МКАД по Киевскому шоссе), где недавно была завершена первая очередь строительства, размеры коттеджей снизились даже до 250 кв. м.

«Площадь каждого дома составляет от 250 до 400 кв. м на участках размером 20–50 соток, а приобрести их можно за \$47–820 тыс., — рассказывает начальник управления по работе с клиентами компании ОПИН Надежда Креславская. — Стоит уточнить, что „Мартемьяново“ является мультиформатным поселком, поэтому приобрести здесь можно не только готовые дома, но и участки без подряда, параметры дома на которых выбирает покупатель». Впрочем, уже по уровню цен видно, что этот поселок попадает скорее в категорию бизнес-класса. Что само по себе логично объясняет востребованность домов меньшей площади.

Примерно по тому же пути поехали и в компании Villagio Estate (элитное подразделение корпорации «Инком»), которая принадлежит комплексу элитных коттеджных поселков в районе 23–35 км от МКАД по Новорижскому шоссе. В линейке проектов, разработанных собственным архитектурным бюро компании, минимальные площади коттеджей начинаются от 230 кв. м. Такой можно выбрать при покупке участка с подрядом на строительство. Выставлены на продажу и несколько относительно небольших готовых домов. Так, в поселке «Принципио» на участках в 20 соток продаются коттеджи по 300 кв. м.

Самый же новый проект компании «Инком» недавно объявленный поселок MoscowTibet-Club, который появится в 43 км от МКАД по Новорижскому шоссе, сразу позиционируется как бизнес-класс. Даже несмотря на затейливую концепцию (проект будет включать в себя центр восточной медицины, дворец буд-



В новом поселке компании Honka треть домов имеют площадь 300 кв. м ФОТО HONKA



Поселок «Мартемьяново»: предлагаются дома площадью от 250 кв. м
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

дийской культуры и уникальный ландшафтный дизайн в лучших традициях восточного стиля). Поэтому и участки, и дома в нем предлагаются относительно небольших размеров. Так, на данный момент на кот-

теджи в 225 кв. м с участком 10 соток установлена специальная цена 8,45 млн руб.

Вперед в прошлое

Наверное, ситуацию с постепенным уменьшением площадей до-

мов в злитіх проектах можна було би пояснити последствиями кризи, если би не одна деталь. Точно такава же картина набувається і в поселках, которые вышли на рынок еще накануне кризи, а проработавались, соответственно, еще раньше. Такая ситуация, например, в поселке Нонка № 1 (43 км от МКАД по Пятницкому шоссе). «Более 30% домов в поселке имеют площадь 300 кв. м.», — рассказывает Георгий Сидельников, руководитель отдела продаж компании «Роса Ракенне СПб», являющейся эксклюзивным дистрибутором компании Нонка в России. — С учетом того, что дома в поселке Нонка № 1 в первую очередь ориентированы на тех, кто покупает себе второе жилье, мы изначально предполагали, что площадь домов 300 кв. м будет востребована нашими покупателями. Как и оказалось на практике».

Еще один показательный пример — посёлок «Западная резиденция» (19 км от МКАД по

Можайскому шоссе), в котором предлагают дом от 320 кв. м (на участках от 12 соток). И это, скорее всего, лишь начало. «В ближайшее время ожидается выход нескольких проектов элитных поселков, где планируются дома площадью 300–350 кв. м», — уверена Ирина Калининна, руководитель отдела загородной недвижимости компании Tweed.

Идет постепенная корректировка загородного рынка, подстраиваясь под изменяющиеся запросы покупателей. В свое время то же самое произошло с подвалами: они исчезли почти из всех проектов. Когда-то в них размещали бассейны и тренажерные залы, а теперь в элитных поселках и без того стало предостаточно внутренней и внешней спортивной инфраструктуры. Теперь, похоже, аналогичный процесс неспешно распространяется и на габариты домов.

**Наталья
Павлова-Каткова**

ВСЁ УСТРОИТСЯ!

получены **ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ГАРАНТИИ**
в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 103 от 14.02.09

МОСКВА

М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка (КОПЭ-М-БАШНЯ, КОПЭ-М-ПАРУС)

М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой р-н «Ново-Переделкино»,
мкр. 14, ул. Лукинская

М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7, 12 (индив. проект)

М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, вл. 14–16 (КОПЭ-М-БАШНЯ, П-ЗМ)

М «СЕМЕНОВСКАЯ»,
пр-т Буденного, вл. 26, к. 2
8-я ул. Соколиной Горы,
д. 8, корп. 2, соор. 3

М «УЛИЦА 1905 ГОДА»,
Шмитовский пр-д, д. 20 (индив. проект)

М «ВДНХ»,
пр-т Мира, вл. 165–169 (индив. проект)
Ярославское ш., д. 122

М «КОЛОМЕНСКАЯ»,
Нагатинская наб., вл. 56А

М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»,
Ореховый пр-д, вл. 41(КОПЭ)

ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7–8

г. МЫТИЩИ,
жилой район «Ярославский»

г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 4 (индив. проект),
к. 11 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 17 (111-М)

жилой район «Новокуркино»,
мкр. 7 (КОПЭ-М-ПАРУС)

жилой район «Юбилейный»

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ,
мкр. «Центральный»
поселок «Береговой», Таунхаусы

г. ДМИТРОВ, ул. Махалина,
к. 4 (индив. проект), к. 13 (111-М)

РЕГИОНЫ

г. ОБНИНСК,
мкр. «Северный-2»,
мкр. 38 (индив. проект)

Квартир **Нежилые** **Паркинг**

Рассрочка **Ипотека** **Ипотека под залог собственности**

NEW **Новый адрес** **Построено**

WWW.PIK.RU

500-00-20

РЕКЛАМА. ДОЛЖНОСТИ ОБЩЕСТВА
ПРИМЕРНОЕ ПОСРЕДСТВО
ОЦЕНКИ НЕ ПРЕДЛАГАЕТСЯ