ДОМ технологии

Рынок на диете

оптимизация

Как загородные, так и городские объекты, возведенные с характерным для последних нескольких лет русским размахом в формате XXXL, в году уходящем пользовались невысоким спросом. Зато небольшие земельные участки, коттеджи и квартиры, напротив, стали лидерами продаж. Заметно изменившуюся структуру спроса девелоперы тут же поспешили учесть в своих последних проектах, моментально посадив их на жесткую пространственную диету.

ЮРИЙ ЛИЛЬВИН

На тесных участках строят дома с «глухими» стенами, чтобы соседи не заглядывали друг к другу в окна

МОЗАИК

«Smartville Дмитровка» застраивается каркасными домами вместо кирпичных, а участки сократились до 9 соток

Отнять 25

Отрицательная ценовая коррекция почти на всех подмосковных направлениях (за исключением, разве что традиционно дорогого западного) завершилась, загородная недвижимость постепенно растет в цене. Иными словами, надежды покупателей на глобальное падение цен на недвижимость не оправдались, ожидаемых цен (за квадратный метр или за сотку земли) рынок предложить не смог. Зато смог адаптировать сами проекты так, чтобы они не выходили за рамки бюджета запланированных покупок: уменьшив на четверть площадь участков и домов, девелоперы получают возможность пропорционально снизить цены.

Прежде всего сокращение коснулось площади земельных участков. Если раньше средний размер составлял 24–25 соток, то сегодня это 14–15 соток. В сегменте «эконом» размеры участков уменьшились примерно в полтора раза — с 12–18 соток до 8–12.

«Кризис заставил многих девелоперов отойти от гигантизма, который активно использовался игроками на рынке недвижимости в беззаботные докризисные времена,— говорит генеральный директор компании „Загородный проект“ Андрей Васильев.— Он выражался в первую очередь в огромном количестве заявленных и так и не реализованных мегапроектов, а также строительстве на больших участках домов большой площади, которые были дорогими по стоимости и в обслуживании. Практика показала, что для комфортной жизни подобные размеры оказались не нужны». Сейчас наиболее динамично продается небольшое жилье и небольшие участки.

Разрез по жилому

Проще всего получилось адаптировать под нынешний дух минимализма те проекты, где на реализацию преимущественно выставлены участки без подряда. «Поскольку с начала кризиса снизился спрос на участки большой площади, в наших поселках мы частично размежевали их на участки маленькой площади,— рассказывает директор по продажам компании „Красивая Земля“ Артур Хахоков.— Если ранее предлагались участки площадью 25–20 соток, теперь можно приобрести 10–15 соток».

Но даже 15 соток по нынешним временам может оказаться чересчур много. Вернее, дорого. Весной на рынок вышел поселок экономкласса «Алешкино» (63 км от МКАД по Новорижскому шоссе). По данным компании «Инком-недвижимость», изначально в нем в продажу предлагались участки разных размеров, но по результатам продаж можно было наблюдать, что объекты размером 8 соток «уходили» заметно лучше 15-соточных. Продажа небольших участков в поселке оказалась настолько успешной, что была выведена вторая очередь поселка, сразу размежеванная на небольшие фрагменты.

Несколько сложнее провести адаптацию в поселках, где предлагаются участки с подрядом — требуется пропорционально модифицировать и проекты коттеджей. В поселке «Smartville Дмитровка» (43 км от Москвы по Дмитровскому шоссе) поменяли не только габариты домов и участков, но и саму строительную технологию. Изначально поселок продумывали еще до кризиса и, ориентируясь на более высокий ценовой сегмент, собирались возводить здесь кирпичные дома. Однако впоследствии концепцию пересмотрели, изменив вместе с ней и срок начала продаж (реализация поселка началась в мае). Теперь «Smartville Дмитровка» будет застраиваться быстровозводимыми каркасными домами по немецкой технологии, минимальная площадь дома составляет 95 кв. м, а самый маленький участок отдельно стоящего коттеджа (в поселке есть еще и дуплексы) равен 9 соткам.

Максимальный минимализм

Но все же самые интересные на сегодняшний день из адаптированных под низкие цены предложений — те, которые располагаются на самых популярных подмосковных направлениях в 25-километровой зоне от МКАД в окружении дорогих поселков. То есть в местах, где еще совсем недавно появление небольших и сравнительно недорогих коттеджей едва ли было возможно. Один из таких проектов — поселок «Новорижский», расположенный в 23 км от МКАД по Новорижскому шоссе. В нем предлагаются участки от 10 до 15 соток как с подрядом на строительство коттеджей, так и без него. Признакам кризисного минимализма удовлетворяют и дома: самый маленький коттедж — всего 153 кв. м. И, наконец, есть еще одна возможность сэкономить — выбрать оптимальную строительную технологию. На сегодняшний день самой бюджетной является каркасная технология (хотя есть возможность заказать и дом из кирпича), но в ближайшее время застройщик предполагает расширить линейку возможных вариантов и предложить еще более дешевые коттеджи из пеноблоков.

Такая же тенденция и в подмосковных поселках, которые возводят западные девелоперы. Скажем, в строящемся поселке «Новые Вешки» (1,5 км от Москвы по Алтуфьевскому шоссе) есть вполне явные признаки минимализма. Так, на торцевых стенах коттеджей почти нет окон, а те, что есть, смещены относительно окон соседнего коттеджа. Как объясняют в компании Sawatzky, это сделано специально, чтобы соседи не мешали друг другу, даже если дома стоят на совсем маленьких участках. И таких приемов и хитростей при проектировании может быть масса.

Интересно другое: экономя на размерах участков, площадях коттеджей, строительных и архитектурных технологиях, урезать инфраструктуру новых проектов девелоперы не собираются. Что вполне логично: чтобы удерживать ценовую планку на низком уровне, поселки нужно строить довольно большими, а без инфраструктуры они даже при очень лояльном бюджете не будут пользоваться большим спросом.

Впрочем, есть и диаметрально противоположные примеры кризисного минимализма: строить клубные мини-поселки на пять-десять коттеджей, лишенные какой-либо инфраструктуры. С помощью чего тоже достигается экономия. В качестве примера можно назвать проект «Bereza club» (6 км от МКАД по Калужскому шоссе) или «Петрофф» (24 км от Москвы по Новорижскому шоссе). Но какими бы ни были способы достижения минимализма, все они приводят к тому, что цены на объекты удерживаются в устраивающем сейчас покупателей диапазоне.

Наталия Павлова-Каткова

МОСКВА ТОЖЕ МЕЛЬЧАЕТ

В отличие от загорода, в московские проекты не так-то легко внести изменения чисто технологически. Внести глобальные коррективы в уже согласованный проект многоэтажного жилого комплекса, особенно если строительство уже началось, непросто и недешево. А поскольку новые проекты в этом году почти не запускались, сложно говорить о тенденции сокращения площадей в городских объектах.

И все же изменения в проекты вносятся, причем в домах элитного класса. Что и понятно — там изначально были запланированы большие и очень большие площади, которые проще делить. Например, увеличилось количество квартир в одном из самых дорогих строящихся домов — ЖК «Гранатный, 6». «Первоначально планировалось, что в комплексе будет 27 квартир, сейчас выставлена на продажу 31,— говорит руководитель офиса продаж ЖК „Гранатный, 6“ Ольга Трофимова.— Это произошло за счет того, что четыре этажа мы поделили пополам. Но даже при этом минимальная площадь квартир — 200 кв. м».

В недалеком будущем этот процесс минимизации станет более заметным. «Наверняка будет проводиться реконцепция новых и ранее замороженных объектов элитной недвижимости,— говорит Наталья Шичанина, руководитель продаж проекта „Одиннадцать Станиславского“.— Покупатели хотят более функциональные планировочные решения, меньше роскоши — мы понимаем, что эти лишние метры стоят довольно дорого. Уже сегодня по многим из них девелоперы пересматривают первоначальные концепции. При этом жилье не станет менее роскошным. Как и прежде, критериями элитной недвижимости остаются эксклюзивные строительные и отделочные материалы, высочайшее качество строительства с применением прогрессивных технологий, наличие самых современных инженерных и охранных систем и т. п.».

Вероятнее всего, большинству столичных проектов не избежать жесткой диеты: раз не получается уменьшать цены, придется уменьшать площади. Третьего не дано.