

ДОМ вектор

Смена форматов

загородная недвижимость

Жить за городом становится все престижнее. Москвичи активно осваивают территории в 30—50 км от кольцевой автодороги, и их не пугают ежедневные поездки из мегаполиса домой в Одинцовский, Наро-Фоминский, Истринский, Дмитровский и другие районы области. А застройщики предлагают новые и новые поселки с необычной инфраструктурой, форматами жилья.

Замковые пространства

Вплоть до перестроечных времен у нас практически не существовало загородного образа жизни в его современном понимании. Были, разумеется, те, кто жил за городом постоянно. Но в отличие от европейских стран и США, где дом в предместье так же престижен, как и квартира в центре мегаполиса, у нас проживавших за МКАД считали деревенщиной.

Конечно, иное дело такие поселки, как Переделкино — писательский оазис, и такие же анклав художников, музыкантов, киноартистов, академиков и генералов. Однако знаменитости, если и жили за городом, то, как правило, летом. По сути, они все были дачниками. Иного формата загородной недвижимости не существовало.

В начале 90-х были отменены многие бестолковые запреты, в том числе и тот, что домок на садовом участке должен быть не больше чем шесть на шесть метров. И первой реакцией на свободу стали модифицированные «фазенды» — люди пристраивали к своим домам дополнительные спальни, кто-то биллиардную, а кто-то и бассейн. О том, как это выглядит, не думал никто — дом получался состоящим из «кубиков». Притом денег у людей было немного, и строительство часто растягивалось на годы.

Следующим этапом стали «замки». Их можно считать существенным шагом вперед — во всяком случае, владельцы задумались над тем, как их жилище выглядит со стороны. Озабоченность эта, правда, выглядела специфически: каждому хотелось, чтобы его дом был выше и круче, чем у соседа. Башенки стремились к небу, если дом соседа оказывался выше на метр-полтора, это воспринималось как личное оскорбление.

Постепенно в Подмосковье появляются и архитектура, хотя бы немного отличающаяся от «замковой». Причина очевидна: люди начинают ездить по миру, смотреть, как живут в других странах. Первые «блины», как водится, получаются комом: то строят шале в абсолютно ровном поле, то возводят нечто

«средиземноморское» с огромными окнами и двориком-патио, к чему наш климат явно не располагает...

В начале 90-х на такой параметр, как размеры участка, внимания почти не обращали. Строения по 1000 кв. м и более вырастали на наделах в 6—8, максимум 10 соток. Однако постепенно пришло понимание, что это не только некрасиво, но и неудобно — видеть из своих окон лишь стены соседнего дома. Поэтому явной тенденцией стало увеличение размера участка. (Сегодня для поселков, претендующих на статус элитных, минимальный размер участка — 25—30 соток. Исключение составляет Рублевка — при тамошней стоимости земли, доходящей до \$300 тыс. за сотку, и 15 соток — вполне элитный объект.)

Что касается размеров дома, то здесь все сложнее. Люди, желающие иметь огромные помещения, на рынке остались, и — поскольку спрос этот вполне платежеспособный — для них есть предложения и в 1000 кв. м, и в 1500. Однако это объекты усадебного типа: на огромном участке (от 1 га), с различными строениями (дом для охраны, бассейн, конюшня, крытый теннисный корт).

Большинству же покупателей все это нынче кажется излишествами, и оптимальный размер дорогого дома — 600—700 кв. м, что позволяет разместить все необходимое для жизни. Огромные дома — это более дорогая эксплуатация (например, пропитать огромные помещения накладно даже для очень состоятельных людей), многочисленный обслуживающий персонал. По словам знающих людей, в коттеджах, построенных лет 15 назад, сегодня очень часто бывает так: хозяева пользуются 4—5 помещениями, а все остальное заперто.

На том же месте

Но вернемся к истории освоения загорода. Менялись не только архитектура и размеры, происходили перемены и в восприятии других аспектов. Первые загородные дома состоятельных людей строились в дачных



Мода 90-х: замки за мощными заборами (слева), мода 2000-х: коттеджи за ажурными оградями



товариществах, в деревнях — то есть там, где удалось купить землю. Однако с середины 90-х начали появляться организованные поселки. В них выдерживался единый архитектурный стиль, максимально «просветленные» заборы, коттеджи, в которых много воздуха и света. Кроме того, покупатели оценили соседство с лесом и водоемом, а потому природные ресурсы территории максимально сохранялись.

«В этот период в моду вошла закрытость», — вспоминает Тимур Сайфутдинов, генеральный директор компании «ТЕРРА-недвижимость». — Уставшие от малиновых пиджаков, шестисотых «меринов» и прочих элементов «жизни напоказ», миллионеры захотели приватности. Но клубные поселки имели свои очевидные недостатки: ввиду отсутствия в Подмосковье инфраструктуры достойного уровня ее приходилось строить в самом поселке, а это дорого обходилось. Новой вехой стало строительство поселка Николино в 1999 году — это был одновременно и первый поселок с единой архитектурной концепцией, и мегапоселок на 250 домов.

На загородном рынке стал формироваться особый сегмент недвижимости — «элитный», хотя, на мой взгляд, более приемлемо в данном случае определение «дорогая недвижимость». Ее признаков (помимо цены) достаточно много: местоположение, качество строительства, продуманность концеп-

ции поселка и т. д. Но основных, наиболее очевидных — три. Во-первых, это уникальность, редкость предложения. В этом отношении лидирующее положение сразу заняли Рублево-Успенское направление, Ильинское, Подушкинское шоссе. Во-вторых — окружение, то есть соседи или community. В Барвихе, в поселке «Сады Майендорф», где расположены резиденции самых влиятельных людей России и стран СНГ, «незлитного» дома уж точно быть не может. Третий наглядный признак — историческое наследие места. Традиционно для обустройства дворянских усадеб выбирали лучший, самый красивый участок. Позже, в советское время, на таких территориях возникли пансионаты и санатории. Сейчас же именно там зачастую располагаются закрытые дорожки коттеджных поселков.

Модные веяния

Влияние моды на рынке загородного жилья очевидно: периодически возникают яркие, «прорывные» проекты, которые потом на несколько лет задают тренд для идущих следом застройщиков. Скажем, в 2002 году поселок «Юрки 21», построенный по проекту известного архитектора Юрия Григоряна, положил начало популярности «клубного формата» жилья и так называемого эко-стиля в архитектуре (жилье гармонично вписанное в природное окружение, в жанре прибалтийского лофта).

В следующем году оказалась очень востребованной усадебная архитектура дорогих домов (из числа таких поселков — Романово). Тогда же закрепился и формат застройки — мегапоселки. Проекты «Резиденции Бенилюкс», «Павлово», «Княжье озеро» и другие были рассчитаны на несколько сотен домохозяйств, в них предусматривался собственный инфраструктурный комплекс, чтобы можно было жить в поселке постоянно и не возникло необходимости каждый день выезжать в столицу за покупками или развлечениями.

В 2004 году знаковым проектом стал «Истра Кантри Клуб» — первый дачный поселок с единой концепцией застройки. С той поры «дачная» тема получила свое развитие, а, исчерпав земельные участки в ближнем Подмосковье, девелоперы активно стали осваивать дальние рубежи — вплоть до соседних областей, в том числе Тверской, Калужской. Кстати, еще через год и в дорогом сегменте появились поселки единой концепции застройки с деревянными домами. Такие, как «Серебряный век» и «Берендеево царство».

Что модно сейчас? Несомненно, поселки по интересам. Появились проекты с гольф-полями, яхт-клубами, горнолыжными трассами, конноспортивными базами и т. д. Состоятельный покупатель предпочитает селиться по соседству с людьми, которые готовы разделить его увлечения и интересы. Практически весь каскад водохранилищ — начиная с Пироговского, и далее Клязьминское, Учинское, Пилловское и проч. — оакивают поселки, в инфраструктуре которых обязательно предусмотрены яхтинг. Можайское водохранилище осваивает инвестиционно-строительный холдинг RODEX GROUP, который в середине лета открыл яхт-клуб «Маяк» в одном из своих многочисленных поселков. Одновременно состоялась презентация марина-клуба с пирсом на сто мест в поселке «Московское море» на берегу Иваньковского водохранилища. Там же будет реализован амбициозный проект «Конаково River Club», где можно будет заниматься всеми водными видами спорта, рыбалкой, охотой. И, скорее, все это предназначено для тех, кто уже имеет и городскую квартиру в элитном районе, и коттедж на одном из престижных направлений вблизи Москвы и потому рассматривает дом рядом с тем местом, где можно заняться хобби, как третье жилище.

Новое поколение выбирает

Есть расхожее выражение: клиент — это человек, который всегда прав и которого все-

гда обманывают. Звучит грубовато, но по существу точно. Если посмотреть на загородную недвижимость, то можно заметить, что в разные времена модными оказываются самые разные вещи, иногда полностью противоположные. Например, теперь же выясняется, что самые лучшие — это «мета». Или риэлтеры, долгие годы «пиарившие» Рублевку, теперь говорят, что трасса эта не без недостатков — покупайте-ка вы лучше Новую Ригу. Где, бесспорно, имеется ряд очень интересных проектов и «якорный» застройщик «ИНКОМ-Недвижимость», восво развивающий инфраструктуру.

Любая мода — это грамотный пиар. Если застройщик умеет не только размещать рекламные объявления, но и запускать грамотные акции, мы получаем такой результат. «Позолоту» с Рублевки никто никогда не снимет, потому что эта территория стала статусной для состоятельных людей.

Кто будет жить на Киевке или Ярославке? Наступает, похоже, очередь среднего класса россия. Именно на них рассчитаны новые проекты, реализуемые застройщиками. Таунхаусы, дуплексы, лейнхаусы, кластеры, наконец, поселки, где соседствуют несколько форматов жилья, в том числе и «классические» коттеджи, и многоквартирные комплексы (порой и с пентхаусами!) Подобные шаги вполне оправданы: стоит запускать пробные «шары» — авось, покатит! На загородку медленно, но верно входит ипотека. По мнению банкиров, заемная система оплаты заинтересовала будущих владельцев отнюдь не эконом-класса, а покупателей с высоким уровнем дохода и присматривающих себе недвижимость стоимостью более чем в миллион долларов.

Так скоро ли жизнь за городом станет в порядке вещей? Несмотря на динамику развития этого рынка недвижимости, пока дать однозначный ответ на этот вопрос нельзя. Все-таки, к сожалению, наладить достойные бытовые условия, к которым привык любой москвич, не получается. С развлекательной инфраструктурой и отдыхом еще куда ни шло, но вот детских образовательных учреждений, медицинских заведений, торговых предприятий явно не хватает. Важным подспорьем в выборе загородной прописки могло бы стать возведение офисно-деловых центров ближе к МКАД — десятки тысяч людей, ежедневно приезжающих в Москву по утрам, это подтверждают. Тем не менее, многие эксперты и тут видят положительную тенденцию — что-то меняется. Видимо, для всего просто необходимо еще какое-то время.

Александр Шевчук

на правах рекламы



Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья - Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.




www.ilynka.ru
(495) 933-35-35

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ilynka.ru