

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Смесь жанров

форматы

Мультиформатные поселки призваны удовлетворить запросы любого покупателя, предлагая выбор от таунхауса до резиденции и участка без подряда. Смешение разных форматов на одной территории позволяет жильцам экономить на коммунальных платежах и обещает развитую инфраструктуру. Однако покупателей загородного жилья прежде всего беспокоит социальный статус соседей.



Мультиформатные загородные комплексы позволяют сокращать эксплуатационные расходы и увеличивать количество инфраструктурных объектов ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

Антикризисные меры

Считается, что мультиформатные поселки появились под влиянием кризиса. Застраивая поселки разнотипным жильем, девелоперы, таким образом, повышали ликвидность своих объектов. На самом деле застройщики задумались над расширением продуктовой линейки гораздо раньше. «Во-первых, расположение земельных участков для строительства поселков вблизи промышленных зон, городов, крупных транспортных магистралей потребовало более грамотного расчета финансовой модели проекта. Чтобы выйти на ожидаемый уровень рентабельности, они вынуждены были покрывать менее ликвидные части разрабатываемых землеотводов введением в коттеджные поселки формата таунхаусов и квартир. Во-вторых, мультиформатные поселки позволяют поселить в одном проекте разные поколения одной семьи с разными финансовыми возможностями, то есть появляется возможность охватить больше различных сегментов потребителей», — рассказывает руководитель департамента загородной недвижимости Kalinka Realty Юлия Прошева. Наконец, чтобы проект был конкурентным, он должен нести какую-то новую идею. Мультиформат стал такой идеей. «Это маркетинговый ход, привлекающий покупателя», — соглашается управляющий директор агентства недвижимости «Усадьба» Наталья Кац.

Мировой финансовый кризис только придал ускорение развитию этого сегмента рынка. Для застройщика выгода была очевидна: диверсификация рисков за счет охвата более обширной целевой группы покупателей. «На кризис пришлось активная фаза строительства многих подмосковных поселков. Часть появилась после кризиса, в том числе и под его влиянием», — рассказывает руководитель управления маркетинга и развития группы компаний «Контини» Сергей Мигунов. Чтобы избежать рисков долгостроя в связи с финансовыми сложностями, девелоперы и застройщики в спешном порядке пересматривали концепции проектов в пользу мультиформата. Если до 2008 года мультиформатные поселки совмещали в себе в основном коттеджи, таунхаусы и малоквартирные дома, то во время кризиса распространенным стал формат участков без подряда: девелопер, если ему не хватало финансов для исполнения своих обязательств, в любой момент мог сбросить землю — продать участок без подряда и закрыть дыру в бюджете.

В настоящее время количество поселков, сочетающих в себе разные типы жилья, продолжает расти. Большинство девелоперов, управляющих проектами площадью более 10 га, рассматривают возможность развития проекта в мультиформатном варианте. При этом такие объекты смешаются в сегмент экономкласса. Подавляющее большинство девелоперов идет по пути добавления более дешевых форматов. То есть если в поселке изначально строились или планировались коттеджи, то девелопер добавляет таунхаусы. Если уже были таунхаусы и, возможно, коттеджи, то добавляются многоквартирные

дома», — говорит генеральный директор Human Development Евгений Хуторянский. Только отдельные посткризисные проекты можно отнести к более высокому классу, например поселки «Олимпийская деревня Новогорск» (таунхаусы и квартиры) и «Западная долина» (таунхаусы и квартиры). Еще одним новшеством современного мультиформата можно назвать более заметную упорядоченность в возведении очередей. По словам директора по стратегическому развитию УК «Абсолют Менеджмент» Анны Шишкиной, если раньше строительство велось хаотично: участки с подрядом, без подряда, таунхаусы — все форматы были перемешаны, то теперь девелоперы понимают концепцию таких поселков и четко разграничивают их по зонам застройки.

По данным компании Penny Lane Realty, по итогам 2011 года доля мультиформатных поселков составила 15% от общего количества объектов на рынке Подмосковья. С точки зрения географии мультиформатные объекты сконцентрированы на западном, северном и юго-западном направлениях. Это Новая Рига, Можайское, Рублевское, Калужское, Дмитровское и Ленинградское шоссе.

Чаще всего застройщики смешивают отдельно стоящие дома (резиденции) и таунхаусы, которыми закрывают близость к дороге и не самые приятные виды. Для резиденций отводятся лучшие места с хорошими визуальными характеристиками. Например, в поселке «Флоранс» на Рублевке таунхаусы стоят вдоль дороги, а резиденции — в глубине. Анна Шишкина отмечает, что «в правильном поселке, как правило, не больше двух форматов недвижимости. Чаще всего это коттеджи плюс участки без подряда или таунхаусы плюс коттеджи». Впрочем, сейчас все чаще бывает и по-другому. Так, в поселке «Довиль» соседствуют таунхаусы, дуплексы и многоквартирные дома, в «Новом Лапино» есть и коттеджи, и таунхаусы, и малоэтажные многоквартирные дома.

Смешать, но не взбалтывать

Для покупателей мультиформатные поселки несут в себе немало практических преимуществ. Прежде всего таким объектам практически не грозит долгострой. В зависимости от спроса девелопер может менять соотношение разных форматов и подстраиваться под спрос. Для покупателя это означает, что, во-первых, его жилье сдадут в срок, а во-вторых, ему, переселившись в поселок, не придется самому жить среди вечной стройки, которую девелопер никак не может продать.

Кроме того, смешение разных форматов и масштабность позволяют значительно снизить стоимость сетей за счет единых коммуникаций, уменьшить коммунальные платежи и эксплуатационные расходы на охрану, уборку, вывоз снега и мусора. «Все понимают, что лишних денег нет, коммунальные платежи стоят дорого и даже объекты социальной инфраструктуры в конечном счете оплачивают потребители. Соответственно, чем больше жителей, тем ниже платежи и тем ниже расходы на социальные блага», — говорит управляющий

партнер «МИЭЛЬ—Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. Мультиформат также позволяет построить больше социальной инфраструктуры (школы, детские сады, полицейские пункты, медицинские центры, отделения связи и т. д.). Чем больше поселок, тем больше инфраструктуры можно собрать на одной территории. При этом дороги, парковки или магазины в мультиформатном поселке, как правило, будут выше по качеству, чем их аналоги в обычном многоквартирном микрорайоне, и все жильцы смогут пользоваться инфраструктурой, предназначенной в том числе и для более обеспеченных социальных групп домовладельцев.

В мультиформатном поселке выгодно приобретать наиболее дешевые объекты, так как таким образом можно оказаться соседом сильных мира сего. Однако эксперты негативно оценивают такого рода преимущества. «С одной стороны, кто-то обрадуется возможности пользоваться роскошной инфраструктурой, живя в относительно скромном таунхаусе рядом с соседом из коттеджа, а кто-то будет испытывать легкое чувство неполноценности», — говорит Юлия Прошева.

Некоторые эксперты и вовсе не советуют покупать недвижимость в поселке, если в нем есть недвижимость от эконома до элиты, так как всем категориям покупателей будет психологически некомфортно. По словам Анны Шишкиной, «надо осторожно относиться к поселкам, где вместе с коттеджами строятся многоквартирные дома: велика вероятность, что в последних будут жить гастарбайтеры». Наталья Кац в качестве контраргумента мультиформата также указывает на разницу в социальном статусе, отсутствие клубности и, как следствие, не очень высоким уровне безопасности. В элитных поселках этот вопрос решается заселением в экономичные таунхаусы прислуги и обслуживающего персонала основного коттеджного поселка. Таким образом, достигается некий уровень клубности. «Иногда наличие например, многоквартирных домов в поселке может сработать и на очень обеспеченного клиента, приобретающего коттедж за миллионы долларов. Ведь наличие отдельных квартир в поселке может им использоваться как жилье для персонала, причем расположенное отдельно, не в доме. Иногда это даже очень большой плюс для состоятельных клиентов», — говорит Алсу Хамидуллина, руководитель департамента загородной недвижимости ContactRealEstate.

Что выбрать?

Почти во всех мультиформатных проектах квартиры дешевле, чем в Москве, однако, как правило, дороже, чем в любом подмосковном панельном (или даже монолитном) микрорайоне. В более дорогих форматах в мультиформатном поселке у девелопера есть возможность устанавливать более низкие цены по сравнению с аналогами в моноформатном. Дело в том, что среди различных форматов наибольшую маржу в процентном соотношении дают наименее дорогие объекты, то есть либо квартиры, либо таунхаусы, если поселок проектируется по типу «таунхаусы плюс коттеджи». Поэтому при наличии различных форматов девелопер может позволить себе сделать меньшую наценку на дорогие объекты, — говорит господин Хуторянский. — В общем-то можно уценить и менее дорогое жилье, но там разброс цен в пределах группы объектов схожего качества не так высок, поэтому снижение цены будет менее заметно для покупателя и, соответственно, не будет выглядеть столь ярким конкурентным преимуществом объекта, как в случае с коттеджами». Таким образом, коттеджи, а иногда таунхаусы в мультиформатных поселках могут продаваться дешевле по сравнению с аналогами по качеству в моноформатных проектах.

Что касается максимума ценовой планки, то, по словам госпожи Прошевой, мультиформатные поселки не предлагают людям с бюджетом более \$5 млн. «Обеспеченным нужна однородная социальная среда», — резюмирует эксперт.

Чаще всего мультиформатные поселки интересны тем, кто хочет жить за городом, но, скажем, ограничен в бюджете и покупает вместо коттеджа таунхаус или квартиру, либо покупателю нужна квартира в Московской области, а в таком поселке она доступнее по цене, чем в жилом микрорайоне в каком-нибудь подмосковном городе. «При этом в качестве квартиры для постоянного проживания мультиформат проигрывает массовой застройке: близость природы, экологичность и малозатяженность для квартир в загородных поселках — недостаточный стимул для покупки, особенно с учетом отрыва таких проектов от социально-бытовой инфраструктуры и общего низкого уровня развития транспортной инфраструктуры в Подмосковье», — заключает Тимур Сайфутдинов, управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood.

Ольга Говердовская

МЕРКУРИЙ СИТИ
МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

Апартаменты
с эксклюзивным дизайном
Клубный этаж, комфорт и сервис
международного уровня

Тел. +7 (495) 651-651-0
www.mercury-city.com

РЕКЛАМА

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
ОАО «Сбербанк России», Генеральная
лицензия Банка России №1481 от 30.08.2010

СБЕРБАНК
Всегда рядом