

ПОКУПАТЕЛЬ СТАЛ РАЗУМНЕЕ

ПОНЯТИЕ «ЗАГОРОДНЫЙ ЭЛИТНЫЙ ДОМ» МЕНЯЕТСЯ ПОСТОЯННО. ЭТО ОБЪЯСНЯЕТСЯ ТЕМ, ЧТО РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НЕ СТОИТ НА МЕСТЕ. КАЖДЫЕ ДВА-ТРИ ГОДА ПРОИСХОДИТ ОЧЕРЕДНОЙ РЫВОК, И ПОКУПАТЕЛЯМ, ЧТОБЫ БЫТЬ В ТРЕНДЕ И ПОДЧЕРКНУТЬ СВОЙ ВЫСОКИЙ СТАТУС, ПРИХОДИТСЯ МЕНЯТЬ ЖИЛЬЕ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Такая ситуация привела к тому, что люди перестали относиться к загородной недвижимости как к приобретению на всю жизнь. То есть в первую очередь она должны быть ликвидной. «Как следствие — сегодня востребованы лаконичные, функциональные и выразительные решения, без лишнего китча, в чем-то подобные европейским домам», — считает Алексей Новиков, директор представительства производителя оконных систем Proplex на Северо-Западе.

В связи с повышением ликвидности загородного жилья изменились не только требования к эстетике. У клиентов появилось стремление разумно вложить свои деньги, что потянуло за собой уменьшение желаемых площадей коттеджей.

Эксперты говорят, что на рынке загородной недвижимости элитного класса наметилась оптимизация площадей. На сегодняшний день площадь элитного загородного дома составляет не 1000 кв. м, как 15 лет назад, а 250–500 кв. м. Сейчас практически не пользуются популярностью проекты трехэтажных домов. «Огромные миллиардные и кинозалы, салоны для нескольких поколений ушли в прошлое, сейчас более актуально построить небольшой гостевой домик на территории, но сделать семейный дом меньшим по площади», — рассказывает Светлана Невелева, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов.

Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Олег Карзов вспоминает, что заметные изменения на загородном элитном рынке начали происходить после кризиса, когда покупательский спрос резко снизился, а предложение элитных домов на территории Ленинградской области стало значительно меньше. За прошедшие годы ситуация в этом сегменте изменилась в лучшую сторону, но требования к домам все равно постепенно меняются. «В особенности существенно меньше стали делать спальни», — замечает Олег Карзов.

В 1990-х — начале 2000-х элитная застройка характеризовалась помпезной архитектурой. Например, строились шикарные дворцы на огромных участках земли. Сейчас эти объекты практически не востребованы рынком. «Покупатели жилья премиум-класса предпочитают вычурной архитектуре и отделке хорошее техническое оснащение дома, ремонт, выполненный по авторскому дизайн-проекту. При этом архитектура постройки, планировка, дизайн внутренних помещений должны поддерживать статус объекта, а, соответственно, и положение его владельца», — говорит Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A.Ricci — Санкт-Петербург».



ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН ВОКРУГ ДОРОГОГО КОТТЕДЖА ПРИБЛЮКАЕТ ЕМУ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

При этом не менее важно состояние, а порой и просто наличие инженерных коммуникаций. Кроме основных систем, в элитных домах устанавливаются системы кондиционирования и вентиляции, видеонаблюдения и сигнализации. «Сегодняшние покупатели предъявляют довольно высокие требования к техническому оснащению дома. Так, элитное домовладение должно иметь автономную систему энергоснабжения и водопроводную систему с многоступенчатой очисткой, климат-контроль, теплые полы», — говорит Татьяна Румянцева, руководитель отдела продаж компании «Высота».

Наполнение элитного дома должно быть выполнено по максимуму, но это не количество кнопок на пульте управления, а скорее качество исполнения и продуманность предлагаемых решений. «Покупатели элитного загородного дома — как правило, люди старше 40 лет, поэтому они не столько тяготеют к техническим новинкам, сколько к комфортному проживанию. Поэтому эти дома несколько консервативнее, нежели здания класса „комфорт“, например. Для покупателя важно качество и статус материала: крыша — из черепицы или меди, стены — из клееного бруса или кирпича достойной марки российской или финской компании, деревянные окна со стеклопакетами, натуральный камень, дорогие отделочные материалы», — говорит Светлана Невелева.

Елена Исковских, директор по продажам Atlas Development, согласна с мнени-

ем коллег: «В последнее время среди покупателей элитных загородных домов можно отметить общую тенденцию к откату от показной, излишней роскоши и более рациональный подход к выбору жилья. Стало меньше вензелей на перилах, а помпезный паркет с монограммами все чаще заменяют классические узоры. Если используется натуральный камень, то чаще спокойных и естественных цветов».

Алексей Сколдинов, ведущий архитектор компании Нонка, добавляет: «Построив один дом и пожив в нем, человек понимает, что ему на самом деле нужно, а что навязано стереотипами. Уже сейчас жилые комнаты в 50 кв. м — большая редкость, ведь для комфортного отдыха достаточно 20–30 кв. м. То же самое касается стиля и внутренней отделки — китайские пагоды, роскошная роспись и резьба остались в прошлом, сейчас таких проектов почти не встречается. Если говорить о деревянных домах, то за последнее десятилетие произошло еще одно существенное изменение в предпочтениях заказчиков: раньше подавляющее большинство таких коттеджей возводилось из бревна, а теперь 90 процентов приходится на долю бруса».

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», отмечает, что в моду вошли энергоэффективные и «зеленые» технологии. А продавцы рассказывают, что многие клиенты приезжают на объекты с тепловизорами, позволяющими оценить

эффективность системы отопления и теплозащитенность конструкций. Ежемесячные выплаты в загородном поселке на содержание общей инфраструктуры могут составлять от 10 до 30 тыс. рублей. Если добавить к этому необходимость ухода за участком, обслуживание строений на придомовой территории (баня, гараж и пр.), то получится, что ежемесячные расходы на эксплуатацию загородных владений могут составить существенную часть семейного бюджета. Поэтому нет ничего удивительного, что хозяева загородных домов стремятся к максимальной энергоэффективности своего жилья.

Но, как и раньше, покупатели прежде всего хотят уединенности и ощущения индивидуальности проекта и дома. В классическом элитном классе площадь участка составляет не менее 25 соток. В таком доме должно быть как минимум четыре спальных зоны, оборудованных отдельными санузлами и гардеробными, говорит Татьяна Румянцева. Кроме помещений, предназначенных непосредственно для владельцев дома, в элитном загородном домовладении обязательно должно быть выделено помещение для обслуживающего персонала. Это может быть либо комната с собственным входом, либо отдельный домик.

Михаил Фуксман, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов, директор по продажам компании «Петростиль», считает, что для комфортного проживания также требуется четкое зонирование: «Гостиная должна быть отделена от кухни-столовой, причем столовых в идеале должно быть две — утренняя, где завтракают члены семьи, и столовая для гостей. Отдельно размещается гостиная для отдыха, встреч и бесед. У семей с детьми отдельное требование — так называемая комната для Арины Родионовны. При этом комната няни должна располагаться рядом с детскими, а спальня родителей — в удалении. В комнатах взрослых покупатели просят предусмотреть будуар для женщины, каждая спальня должна быть оснащена гардеробной и ванной комнатой». Очень важно, чтобы гаражи были отделены от дома, так как практика показала, что гараж в доме — не самый удобный вариант.

Что касается внешнего вида участка, то в элитном сегменте затраты на ландшафтный дизайн по-прежнему высоки, но такие его элементы, как статуи, фонтаны и прочие пережитки эпохи 1990-х, уходят в прошлое. Основной тренд в дизайне сегодня — это естественность. Чем меньше заметно, что над территорией потрудились профессиональные дизайнеры, тем лучше. При этом любое элитное загородное домовладение должно иметь ухоженные газоны, цветники и дорожки. ■