

строительство

Держаться особняком

На рынке малоэтажной недвижимости в Сибири обозначился новый тренд. Возрос спрос на таунхаусы, квадрохаусы и дуплексы. Стремясь занять образовавшуюся нишу, застройщики объявляют о новых проектах именно в этом сегменте. Впрочем, эксперты убеждены, что малоэтажное жилье не сможет вытеснить индивидуальное домостроение, хотя и составит ему и даже городским квартирам серьезную конкуренцию.

– сектор рынка –

Сегодня в Новосибирске и в его окрестностях многие малоэтажные жилые комплексы готовы предложить дом на несколько хозяев. В Советском районе это «Академический квартал», Благовещенский микрорайон, микрорайон Ложок; в Октябрьском — «Камышенка», «Ключевой», «Красная горка»; в Кировском районе — «Тулинское заречье»; село Ленинское — «Золотая долина», «Лазурная лагуна»; в Толмачево — «Пригородный простор»; в Бердске — ЖК «Мостки» и другие. Однако предложения застройщиков, по оценкам экспертов, не способны удовлетворить спрос полностью. Более того, спрос на таунхаусы в Новосибирске продолжает устойчиво расти. «На сегодняшний день можно говорить о некотором дефиците жилой недвижимости такого формата», — считает Игорь Зеленский, руководитель направления загородной недвижимости «Сибакademстрой Недвижимости».

Риэлторы популярность таунхаусов в первую очередь связывают с концепцией нового формата загородного жилья. По-прежнему потребители хотели бы жить за городом, на свежем воздухе, в непосредственной близости от леса, водоема, иметь свой дом и небольшой участок земли. Но, с другой стороны, они понимают, что обслуживать загородный дом способны далеко не все из них. Это трудоемко и дорого. «Эволюция в сознании потребителя стимулировала появление на рынке нового формата жилья, удобного и недорогого в обслуживании и содержании, как городской квартира, но имеющего все достоинства проживания за городом, — продолжает Игорь Зеленский. — Таунхаус является тем самым компромиссом в выборе между городским и загородным жильем». Кроме того, практика показала, что для комфортного проживания семьи достаточно 150-200 кв. м, такова средняя площадь таунхауса. Как и достаточно одной — трех соток земли, прилагающихся к объекту, для того чтобы организовать зону отдыха для своей семьи, цветник и огород. В обслуживании таунхаус обходится дешевле индивидуального дома, за счет того

го что расходы делятся на нескольких собственников.

Безусловно, рост спроса на проекты таунхаусов обусловлен и сравнительно низкой стоимостью жилья нового формата. «Таунхаус — это квартира в блокированном одно-, двух-, трехэтажном кирпичном доме с отдельным выходом, к которой может прилагаться земельный участок», — поясняет Александр Астахов, исполнительный директор компании Rolband & Partners. Поэтому, как часть дома, он стоит дешевле. По сравнению с загородными домами в стоимость таунхаусов заложена стоимость земельного участка меньшей площади. Благодаря блочному строительству меньше и затраты на подведение коммуникаций, на стройматериалы. При всем этом таунхаус не теряет значимости владения своим домом.

«Разброс между проектами разного класса и разного местоположения слишком велик, чтобы можно было говорить о средней стоимости. Можно купить объект и по 30 тыс.руб./кв. м, и по 50, и по 70 — и все это формально будут таунхаусы», — говорит Александр Астахов. Согласно данным АН «Жилфонд», квадратный метр в некоторых таунхаусах сегодня стоит вдвое дешевле, чем в среднестатистической городской квартире, в зависимости от месторасположения объекта недвижимости. «Например, самая бюджетная квартира площадью 64 кв. м под самоотделку в строящемся таунхаусе, которую можно найти в нашей базе, сегодня стоит 850 тыс.руб. При этом средние цены на городскую квартиру данной квадратуры в этом же районе составляют 3,5-3,7 млн руб., — рассказывает руководитель отдела загородной недвижимости АН «Жилфонд» Анна Фофонова. — С другой стороны, за эти деньги вы можете купить трехуровневую квартиру площадью 150 кв. м (1 подъезд) с собственным участком земли в 2,5-3 сотки в черте города в таунхаусе из сибита под самоотделку». Александр Астахов считает, что за те же деньги в таунхаусах можно приобрести гораздо более просторное жилье, чем в обычном многоквартирном доме.

Впрочем, высоким спросом пользуются далеко не все предлагаемые застройщика-



Популярность таунхаусов риэлторы связывают с концепцией нового формата загородного жилья

ми продукты. Сегодня потребителю мало купить недвижимость с прилагающимся к ней участком земли. Он хочет приобрести с недвижимостью некий образ жизни, который эта недвижимость и создает. С этой точки зрения сравнивать таунхаусы с другими подобными ему форматами (дуплекс, квадрохаус), где предлагается приобрести главным образом часть дома, некорректно, считают эксперты. Жизнь в таких объектах недвижимости все равно будет несравнимой с жизнью в таунхаусе. К тому же стоит она будет дороже. «Таунхаус — это дом, состоящий из нескольких блоков, и формат жилья в некоем организованном поселке подобных объектов с инфраструктурой и управляющей компанией», — говорит Игорь Зеленский. Именно с этой точки зрения, по мнению Александра Астахова, проектов малоэтажной застройки, которые бы отвечали заявленным представлениям о таунхаусе, практически нет. «Ключевой» и «Пригородные просторы» — одни из немногих коттеджных поселков, способных предложить таунхаусы в чистом виде.

Тем не менее все, что предлагают сегодня в этом сегменте застройщики, пользуется большой популярностью. «Сегодня застройщики нашли нишу, где спрос на недвижимость очень высок», — говорит Александр Астахов. Объекты индивидуального домостроения се-

годня не в тренде, хотя и на них есть свой покупатель. Это дорогое строительство, высокие цены на готовую недвижимость и низкий спрос. Поэтому девелоперы вынуждены искать коммерческую выгоду в других сегментах недвижимости. Именно поэтому площадь загородной недвижимости, чтобы быстрее продать, начинают делить на части. «Таким образом застройщики таунхаусов стараются уменьшить затраты на стоимость проектов, строительные расходы посредством уменьшения площадей участков под застройку, увеличения количества квартир в одном доме», — говорит Анна Фофонова. Эта тенденция к уменьшению площади готового жилья пока, по ее мнению, продолжится.

Однако, по оценкам экспертов, ажиотажный спрос на таунхаусы вряд ли негативно скажется на развитии индивидуального домостроения. Частные дома, коттеджи как строились, так и будут строиться в прежнем темпе. Хотя, безусловно, спрос на таунхаусы может повлиять на снижение покупательского спроса на городские квартиры, но только отчасти. К тому же это влияние будет временным. «Спрос на таунхаусы в целом имеет свой потолок. Далеко не все готовы переезжать за город ради жизни на воздухе, — убежден Игорь Зеленский. — Пока до пресыщения этим продуктом далеко, но оно все равно настанет». Что касается повышения цен на таунхаусы и жилье подобного формата, то его ожидать не следует, как и снижения стоимости квадратного метра. «Впрочем, кто ска-

зал, что это повышение обязательно должно быть?» — размышляет Александр Астахов. Рынок таунхаусов — часть рынка недвижимости и будет развиваться в его рамках.

Пока застройщики описывают преимущества жизни в загородных домах малоэтажного формата, юристы обращают внимание потенциальных собственников на особенности оформления их прав. «Таунхаус может продаваться застройщиками по разным договорам, но только этот объект загородной недвижимости может быть оформлен по договору о долевом участии, который подразумевает в дальнейшем долевую ответственность нескольких граждан, в отличие от индивидуальных жилых домов», — рассказывает Валентин Гринченко, директор юридической компании «Принвич». Договор можно зарегистрировать в юстиции и под него можно взять кредит в банке. Наконец, с ним покупатель недвижимости на 100% защищен от двойных продаж. Все остальные виды загородной недвижимости при покупке оформляются по договорам об инвестиционной деятельности. С другой стороны, ситуация с приобретением таунхауса сложнее, чем если бы речь шла об обычной квартире в многоквартирном доме. «Ажиотажный спрос на данное жилье может спровоцировать проведение нечестных схем продаж, что впоследствии приведет к резкому падению спроса, неликвидности ряда объектов и падению цены», — утверждает Валентин Гринченко. По его словам, при покупке таунхауса необходимо уделить внимание оформлению не только самой недвижимости, но и земли. Участок под таунхаусом и прилагающий к нему может либо оформляться в долевую собственность на владельцев жилья, либо быть в долгосрочной аренде. Кроме прозрачности вопроса с собственностью на землю необходимо быть уверенным в том, что участок относится к требуемой законодателем категории и иметь соответствующий вид разрешенного использования. Это означает, что земельный участок для строительства таунхауса должен относиться к «землям населенных пунктов» и иметь вид разрешенного использования «жилое, малоэтажное строительство» или, например, более строго — «для размещения блокированных жилых домов в 1-3 этажа». «Таунхаусы формально являются многоквартирными домами, но зачастую их возводят на землях, предназначенных для индивидуального жилого строительства. И это вносит дополнительную сложность: если постройка не соответствует назначению земель, в дальнейшем возможно получить предписания о сносе дома», — предостерегает господин Гринченко.

Ирина Овдина

Тихий квартал в центре города

Пожалуй, мало кто знает, что связывает новосибирск и крупнейший мегаполис Объединенных Арабских Эмиратов — Дубай. Между тем проектированием различных сооружений в этих городах занимается одно архитектурное бюро — AEDAS. В Дубае специалисты бюро спроектировали несколько станций местного метрополитена. В нашем же городе европейские архитекторы реализуют ряд проектов жилищного строительства, один из которых — квартал «На Декабристов».

КАЧЕСТВО — НА ПЕРВОМ МЕСТЕ

Первый дом квартала, расположенного в самом центре сибирской столицы — на пересечении улиц Декабристов и Сакко и Ванцетти, вырос буквально за полтора года. Застройщик — СП ООО «Сибакademстрой» — решил создать на месте бывшей промышленной площадки уголок тишины и комфорта, где жители будут ощущать спокойствие каждый день. В условиях современной динамичной жизни это особенно важно.

Десятиэтажный дом привлекает внимание не только оригинальной архитектурой, функциональным и красивым фасадом, но также высоким качеством используемых материалов. Начать, пожалуй, стоит с технологии строительства. Дом построен из голицынского кирпича, который славится такими качествами, как экологичность, долговечность и хорошая звукоизоляция.

Высокое качество демонстрируют и другие строительные и отделочные материалы, которые застройщик применил в этом проекте. В том числе это окна, выполненные с использованием алюминиевого профиля SCHÜCO. Они обладают энергоэффективностью и пропускают много естественного света. Устанавливать кондиционеры, которые помимо прочего могут испортить внешний облик здания, у жильцов не будет необходимости. И в морозную погоду, и в летний зной в помещениях будет поддерживаться комфортная температура. Кстати, именно окна, выполненные во французском стиле — с витражным остеклением, придают дому особенный колорит, напоминающий тихие улочки Франции.



«ВЫСОКИЙ СПРОС НА ЖИЛЬЕ ПОДОБНОГО ФОРМАТА ДОКАЗЫВАЕТ, ЧТО НОВОСИБИРЦЫ ГОТОВЫ К ТАКОМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ И СТРЕМЯТСЯ К КОМФОРТУ»

Обращают на себя внимание и входные двери Gerda. Надежные и внешне красивые, они установлены в каждой квартире. Добраться до верхних этажей, а также спуститься на парковку жильцы смогут на бесшумных и высокоскоростных лифтах производства компании Thyssen Krupp Elevator. Двухуровневый подземный паркинг — еще один элемент создания комфортной среды проживания. Благодаря ему двор удастся избежать от машин. А значит, можно будет, не волнуясь, отпускать ребенка на прогулку. Сама территория огорожена по периметру и находится под видеонаблюдением.

ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА

Дом квартала «На Декабристов» имеет особую планировку, которая позволяет разделить пространство на общественную зону, включающую торговлю и сервис, и внутреннюю — закрытую от посторонних глаз. С наружной стороны на первом этаже дома расположатся всевозможные магазины, кафе, отделения банков, салоны красоты. Внутреннее пространство, в свою очередь, будет местом для спокойного отдыха. Непременный атрибут гармоничной среды станет фонтан в центре двора.

Работая над проектом в тандеме с архитекторами, застройщик ориентировался на потребности современного человека, а потому продумал все до мелочей. Это не только удобное месторасположение дома рядом с метро, но также детали во внутренней отделке помещений. Оформление мест общего пользования выполнено по эксклю-

зивному дизайн-проекту, с использованием натуральных цветов и материалов.

Что касается планировочных решений, то здесь подходящий вариант найдет любой, даже самый искушенный покупатель. Для таких клиентов застройщик предлагает пентхаусы, расположенные на последнем этаже дома. Их площадь составляет более 100 кв. м, при этом высота потолков — 3 м, а вместо балкона — просторная терраса с видом на реку... Находка для романтиков! Встречать закаты они смогут не выходя из дома.

Средняя стоимость квадратного метра в доме квартала «На Декабристов» составляет 100-110 тыс. руб. Но, несмотря на то что цена выше среднерыночной, это не отражается на покупательской активности. На сегодняшний день девелопер реализовал 85% квартир. Директор по маркетингу и продажам СП ООО «Сибакademстрой» Динар Зарипов рассказывает: «В проекте мы сбалансировали высококачественные материалы, но в то же время смогли удержать цену в пределах разумного. Высокий спрос на жилье подобного формата доказывает, что новосибирцы готовы к такому предложению и стремятся к комфорту».

Дом на улице Декабристов, 41, стал первым этапом строительства нового жилого квартала. Будущие жильцы уже готовятся отпраздновать новоселье. Дом сдадут весной текущего года. Специалисты компании-застройщика уверены, что новый квартал украсит центральную часть города и станет достойным примером жилья подобного формата.