

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Отдельный вход

В Подмоскowie таунхаусами уже никого не удивишь. Формат для покупателя привычный и, надо сказать, весьма популярный: с одной стороны, компактно и потому недорого, если сравнивать с коттеджами, с другой — отдельный вход и хоть небольшой, а все-таки собственный земельный надел, есть где цветочки посадить и мангал поставить. А вот в черте старой Москвы подобные проекты редки, ведь себестоимость их высока, как, впрочем, и популярность у покупателей. Видимо, поэтому некоторые девелоперы изo всех сил пытаются сэкономить, по-своему трактуя понятие таунхауса.

— сектор рынка —

Кровельный бонус

По правде говоря, нет ничего удивительного в том, что таунхаусы строят в черте города, а не только за его пределами. Ведь в переводе с английского «townhouse» означает «городской дом». В европейских и североамериканских городах эти жилые здания занимают целые кварталы, а в столицах, где стоимость земельных участков гораздо выше, проектируют и предлагают состоятельным покупателям элитные таунхаусы. Как считает директор Finch Алена Бригаднова, на сегодняшний день в Нью-Йорке так называемые brown bridge — это трех-четырёхэтажные таунхаусы, получившие свое название благодаря коричневому кирпичу, из которого они построены, — по качеству и элитарности превосходят любой пентхаус Манхэттена.

Московские девелоперы пока еще редко обращаются к формату таунхаусов, если речь идет о застройке внутри МКАД. «Доля таунхаусов в черте МКАД составляет менее 1% по отношению к остальному жилому фонду», — говорит Юлия Кравчук, руководитель отдела агентских услуг департамента жилой недвижимости S.A. Ricci. В то же время на территории Новой Москвы доля этого вида застройки приближается к 20% от общего числа жилых проектов.

Проекты с таунхаусами в старой Москве неизменно вызывают пристальный интерес покупателей, и многоуровневые домовладения в самых удачных местах раскупаются довольно быстро. Иногда, по данным Александра Лагутова, директора департамента оценки Smindex, они продаются даже быстрее, чем остальные апартаменты.

Популярность формата вполне объяснима: помимо всего прочего, покупая определенное количество метров, в качестве бонуса вы получаете еще около 30–40% от общей площади в виде эксплуатируемой кровли. Коммерческий директор Glincom Иван Татаринов подсчитал, что при площади таунхауса в 200 кв. м можно получить таким образом порядка 90 дополнительных метров.

В элитном сегменте наибольшую известность приобрели жилые комплексы «Палаты Муравьевых» 2003 года постройки и «Усадьба Трубецких», возведенный в 2005 году на территории одноименного парка в Хамовниках. Последний в 2010 году был признан самым дорогим жилым объектом элитного сегмента в рейтинге Forbes, а сегодня стоимость квадратного метра здесь составляет около \$50 тыс., по данным Knight Frank.

Согласно данным S.A. Ricci, почти весь рынок московских таунхаусов примерно пополам делит между собой элитный сегмент, расположившийся в Центральном округе столицы, и бизнес-класс — такие объекты находятся в основном внутри Третьего транспортного кольца. И только 8% от общего числа проектов, включающих блокированные дома, занимают жилые комплексы комфорт-класса, которые возводят либо вблизи МКАД, либо на территории Новой Москвы.

Таунхаусы квартирного типа

Классический таунхаус — это малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, каждая из которых имеет отдельный вход с улицы. «Иногда имеется гараж и небольшой палисадник», — добавляет Юлия Кравчук.

Правда, к сегодняшнему дню у многих сложилось мнение, что любой объект недвижимости с отдельным входом и небольшой придомовой территорией можно смело считать таунхаусом. С этим категорически не согласен Иван Татаринов: «Этот формат подразумевает, что все уровни в секции находятся в одной квартире, что, в свою очередь, озна-



На долю таунхаусов приходится менее 1% старомосковского жилого фонда

чает отсутствие соседей сверху и позволяет иметь эксплуатируемую кровлю».

В свою очередь, руководитель отдела городских продаж департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Ольга Тараканова подчеркивает, что в некоторых жилых комплексах домовладения, которые называют таунхаусами, на самом деле всего лишь двухуровневые квартиры на нижних этажах зданий и к классическим таунхаусам их при всем желании отнести нельзя.

В таком «недотаунхаусе» имеются соседи сверху и, соответственно, отсутствует возможность единолично распоряжаться собственной кровлей. Тем не менее и в таких квартирах возможностей и комфорта намного больше, чем у тех, кто живет этажом выше. Во-первых, отдельный вход и своя огороженная территория создают ощущение собственного дома, особняка — правда, соседи находятся ближе обычного. Госпожа Бригаднова замечает, что тех, кто привык жить в просторных условиях и нуждается в гостиной не менее 100 кв. м и четырех-пяти спальнях, легче и логичнее будет разместить на двух-трех уровнях без потерь на коридоры.

Редкая классика

Проектов с классическими таунхаусами в черте столицы сейчас насчитывается 12, и

всего 3 из них экспонируются на первичном рынке — это жилые комплексы бизнес-класса «Тажный» в Лосиноостровском и ApartVille в Западном Дегунино, а также элитный Art Residence в Беговом районе. В «Тажном», который планируется закончить летом, цены, по данным аналитиков Smindex, стартуют от \$4740 за 1 кв. м, однако в S.A. Ricci называют куда более высокую цену — от \$6000 за 1 кв. м. Площади таунхаусов здесь варьируются от 196 до 242 кв. м.

ApartVille значительно дешевле, поскольку строительство там пока не началось. Квадратный метр в таунхаусах сейчас предлагается по цене от \$3700, а вот с размерами все намного разнообразнее, чем в «Тажном»: можно купить объект площадью от 85 до 270 кв. м. Жилой комплекс будет готов летом 2015 года, одновременно со станцией метро «Селигерская», которая расположится в 100 м от него.

В Art Residence, который также планируют сдать ровно через год, в продаже представлены самые просторные таунхаусы: если в предыдущих проектах количество жилых уровней не превышает трех, то здесь можно приобрести и четырехэтажную секцию, а площади варьируются от 370 до 450 кв. м. А вот цену квадратного метра застройщик комплекса предпочитает не афишировать. В S.A. Ricci между тем подсчитали, что стоимость элитных таунхаусов на этапе строительства колеблется от \$14 тыс. до \$30 тыс. за 1 кв. м.



Похожие на таунхаусы

Значительно больше на первичном рынке столицы предлагается многоуровневых апартаментов, расположенных на первых этажах жилого здания и имеющих отдельный вход с улицы, а иногда и небольшую прилегающую территорию. Такие предложения есть в элитных проектах «Литератор» и Knightsbridge Private park, которые расположены в Хамовниках, Tweed Park в Покровском-Стрешневе, «Снегири ЭКО» в Раменках и Wine House в Замоскворечье.

Минимальные цены на эти апартаменты варьируются от \$11,8 тыс. до \$18 тыс. за 1 кв. м. Самую небольшую площадь, 144 кв. м, предлагает Tweed Park, а самые большие апартаменты с отдельным входом и придомовой территорией нашлись в Knightsbridge Private park: их размер достигает 636 кв. м. Видимо, по этой причине застройщик объекта позиционирует эти домовладения как таунхаусы.

В бизнес-классе на первичном рынке предложений с апартаментами, похожими на таунхаусы, ровно столько же, сколько и в элитном сегменте. Два из них расположены вблизи Третьего транспортного кольца: резиденция Loft Garden в Сокольниках и многофункциональный комплекс «Парк мира» в Алексеевском районе. Еще два проекта, квартал «Флотилия» в Ховрино и Loft Park в Головинском районе, находятся между ТТК и МКАД.

Цены на апартаменты с отдельным входом в бизнес-классе стартуют от \$3,42 тыс. за 1 кв. м в Loft Park. Дороже всего сейчас оценивается «Флотилия», в которой минимальную цену квадратного метра аналитики Smindex предполагают на уровне \$6210. В ответ на вопрос корреспондента «Ъ-Дома» Евгений Шевченко, вице-президент ГК ГРАС, застройщика объекта, цены не назвал, однако подчеркнул, что таунхаусы — высоколиквидное жилье и продавать его намерены позднее, на более высокой стадии готовности объекта.

Минимальная площадь домовладения в бизнес-классе найдена в Loft Garden, который предлагает апартаменты от 42,5 кв. м. Те, кто хочет простора, обратят внимание на Loft Park, который предлагает самые большие апартаменты в данном сегменте: их площадь превышает 442 кв. м.

Розы и шашлыки под запретом

Для некоторых покупателей достоинства таунхауса в условиях московского климата, который куда более суров, чем европейский, сомнительны. По наблюдениям Ольги Таракановой, интерес к этому формату жилья намного меньше, чем к квартирам. «Немного из покупателей готовы проживать в центре Москвы на первых этажах, восприятие которых исторически укоренилось в сознании многих как негативное», — добавляет эксперт.

Юрист Татьяна Лебедева замечает, что покупателям таунхаусов и многоуровневых апартаментов довольно сложно бывает получить в собственность ту самую придомовую территорию, которая при покупке позиционируется как преимущест-

«Палаты Муравьевых» — один из первых в столице комплексов элитных таунхаусов

во. «Да, в соответствии с федеральным законодательством физические и юридические лица могут иметь земельные участки в аренде либо в частной собственности», — подтверждает эксперт.

Более того, согласно Гражданскому кодексу, земля под строением принадлежит владельцу этого строения, замечает Сергей Зуйков, генеральный директор юридической компании «Зуйков и партнеры». А в Земельном кодексе РФ, в свою очередь, предусмотрено, что исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники строений, зданий, сооружений, на которых они расположены.

Однако на практике получить земельный участок, расположенный в Москве, именно в собственность крайне непросто. Это обусловлено тем, что по местному закону «О землепользовании и застройке в г. Москве» фактически установлен приоритет арендных отношений. «Как правило, в Москве земля в собственность не оформляется и собственник таунхауса пользуется ею на основании договора аренды», — подтверждает Ольга Тарасова, младший партнер практики «Оценка активов» консалтинговой группы «НЭО Центр».

Собственникам объектов недвижимости, которые намерены потребовать передачи в собственность земли, на которой располагается объект, и прилегающей территории, необходимой для его использования, предстоит серьезная работа и немалые затраты. «Подзаконных актов, которые бы регулировали этот процесс, практически нет», — замечает Татьяна Лебедева. По данным экспертов, опрошенных корреспондентом «Ъ-Дома», выделение земельного участка и его оформление в собственность обойдется в сумму от \$25 тыс.

Ко всему прочему, московские власти традиционно стремятся накладывать ограничения на использование земли. «Как при оформлении договора аренды, так и при выкупе могут быть установлены самые разные условия — например, на газончике должны расти тюльпаны, а не розы, а шашлыки вообще попадут под запрет», — рассказывает Татьяна Лебедева. Если какие-либо ограничения вписаны в договор, город будет следить за их соблюдением и применять санкции в случае нарушений, подчеркивает эксперт.

Однако желание получить собственный вход, террасу и возможность пить чай на собственной крыше без нужды ежедневно преодолевать бутылочные горлышки трасс на въезде в столицу часто оказывается сильнее, чем опасение попасть в зависимость от требований городских властей. Тем более что большинство покупателей с бюджетом, который позволяет купить таунхаус и осуществить в нем внутреннюю отделку, знает, как эти требования обойти.

Марта Савенко

ООО «Заречье-Девелопмент»
Регистра

СКОЛКОВО ПАРК

КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА

В ДУХЕ ТВОЕГО ВРЕМЕНИ

8 (495) 777 555 4 SKOLKOVO-PARK.COM

Проектная декларация на сайте skolkovo-park.com