

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дорогая малоэтажка



«Шале Жуковка»: один из самых успешных проектов дорогой загородной малоэтажки

— сектор рынка —

С13 Внутри МКАД стало возможным купить квартиру в сопоставимом бюджете в комплексах бизнес- и премиум-классов, а за городом, пусть и чуть дальше, — выбрать участок, таунхаус либо полноценный загородный дом.

Формат загородного многоквартирного жилья затем вдохновил и крупных девелоперов: появились квартиры в поселке «Павловская слобода». Срок их экспозиции оказался гораздо короче, чем у дорогих коттеджей, по всей видимости, потому, что цена квартир была в пять раз ниже. «Полагаю, именно этот кейс вдохновил ОПИН на создание „Парка Рублево“», — замечает эксперт.

Вырубая сосны

В последние годы элитные квартиры хотя и строились, но обычно это происходило в дополнение к традиционным коттеджам и таунхаусам и помогало в продажах всех форматов жилья в поселке. Разнообразие ассортимента, как известно, один из двигателей торговли. Именно с такой целью, полагают эксперты, многоквартирный формат появился в поселке «Грюнвальд», но, правда, это не очень помогло и продажи были растянуты во времени. «Возможно, повлияло то обстоятельство, что ради этого строительства были вырублены вековые сосны, благодаря которым этот жилой комплекс и получил свое название», — замечает Виктор Садыхов.

Другой случай вспоминает Юлия Прошева, директор департамента загородной недвижимости Kalinka Group: «В 2006 году такое решение применили при строительстве „Резиденции Монолит“ для поддержки продажи домов и коттеджей. В периметре поселка были возведены два квартирных дома с собственной территорией, предназначенные для проживания обслуживающего персонала». Квартиры в них можно было приобрести в дополнение к покупке коттеджа для себя, добавляет эксперт.

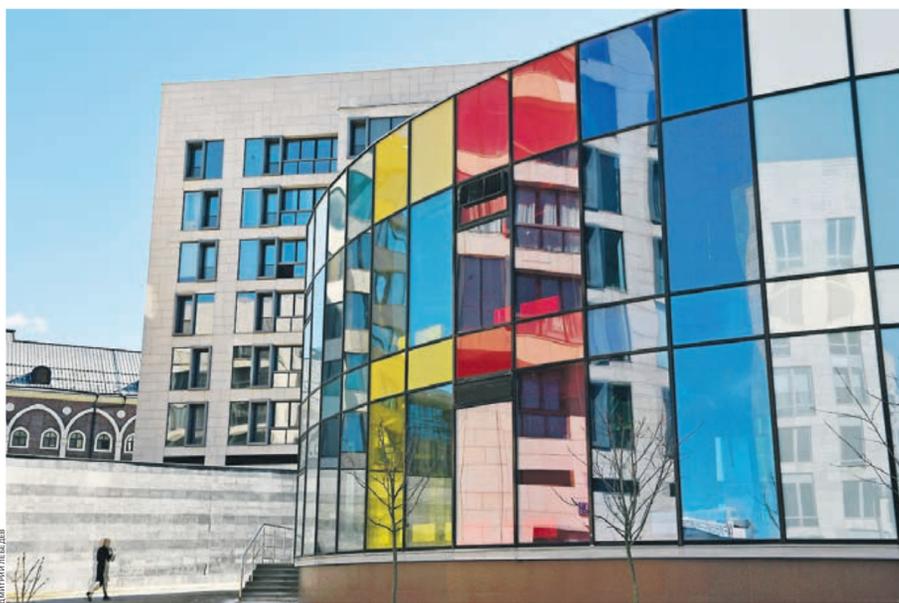
Что же касается первых настоящих квартир премиум-класса, расположенных за городом, то появились они в мультиформатных поселках «Довиль» и «Трувиль». Квартирные дома с роскошным видом из окон, всей необходимой инфраструктурой и различными люксовыми опциями прекрасно вписались в архитектурную концепцию поселка, говорит Ирина Калинина.

Для поддержания продаж

Второй волной активного развития формата загородных квартир стал период 2009–2012 годов, когда сегмент малоэтажного (до четырех этажей) жилья увеличился почти в десять раз. Одновременно стало активно возводиться и среднеэтажное многоквартирное жилье (до девяти этажей) — его объем за короткий срок вырос втрое. Однако надо отметить, что в этот период пальму первенства прочно удерживали сегменты эконом- и комфорт-классов.

С 2012 года на рынке стали появляться квартиры и апартаменты в составе элитных загородных поселков, таких как «Гринфилд» и Park Avenue. «Создавая Park Avenue, мы вдохновлялись европейским подходом: органическая архитектура Фрэнка Ллойда Райта, естественные тона отделки, натуральные материалы плюс идея максимальной открытости, на которую работают панорамное остекление, террасы, эксплуатируемая кровля у объектов на верхних этажах», — рассказывает Константин Романов, директор по развитию Villagio Estate.

Несмотря на существенную удорожание от МКАД и достаточно высокую цену предложения, которая дер-



ЖК «Грюнвальд» начал продаваться задолго до того, как появился проект «Сколково»

жалась на уровне \$3 тыс. за 1 кв. м в период активных продаж, эти проекты пользовались популярностью у клиентов и демонстрировали довольно высокую динамику реализации в среднем до десяти квартир в месяц.

Таунхаусы без земли

На сегодняшний день в поселке «Гринфилд» в предложении находится порядка 100 апартаментов по цене \$2 тыс. за 1 кв. м, говорит Ирина Калинина. В проекте «Парк Авеню» сейчас реализуется около 110 лотов по цене \$2,3 тыс. за 1 кв. м, причем в обоих проектах средняя площадь апартаментов, находящихся на реализации, составляет 67 кв. м. При этом, по данным аналитического центра Villagio Estate, в целом средняя площадь жилья, реализуемого на элитном рынке, в последние три года неизменно колеблется вблизи отметки 80 кв. м.

В клубном коттеджном поселке «Довиль» также предлагаются квартиры в отдельно стоящем многоквартирном доме. Их минимальная стоимость ранее доходила до \$1 млн, но теперь, после того как декабрьский ажиотаж спал, ценообразование определяется путем личных переговоров с покупателем.

Кстати, кроме традиционных квартир в «Довиле» предусмотрены квартиры в нескольких уровнях, которые иногда еще называют «таунхаусами без земли». На первых этажах домов, где они расположены, всегда размещены объекты инфраструктуры — кафе, пекарня, салон красоты или отделение банка, замечает эксперт. Все вместе воссоздает атмосферу небольшого французского городка, находящегося вдали от шума и суеты. Сегодня в коттеджном поселке «Довиль», по данным Point Estate, продается около 20 квартир площадью от 87 до 500 кв. м, цена предложения — от \$500 тыс. до \$1,5 млн.

Только квартиры

Первым моноформатным поселком, где предусматривались только квартиры и никаких частных огороженных владений, два года назад стал «Парк Рублево» от компании ОПИН, строящийся на территории лесного массива на берегу Москвы-реки в 25 минутах ходьбы от станции метро «Мякинино» и включающий 21 дом максимальной этажности — от четырех до восьми этажей. Здесь можно приобрести двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры площадью от 62 до 280 кв. м с панорамным остеклением, а в некоторых случаях — с террасами.

Проект был разработан архитектурным бюро «Цимайло, Ляшенко & партнеры», а за основу взята идея

европейского пригорода. Инфраструктура комплекса включает подземный паркинг и причал, зону отдыха, спортивные площадки, а также необходимые социальные и торговые учреждения: детский сад, школу, аптеку, магазины, салон красоты, отделение банка, ресторан и химчистку.

Настоящий или выдуманный?

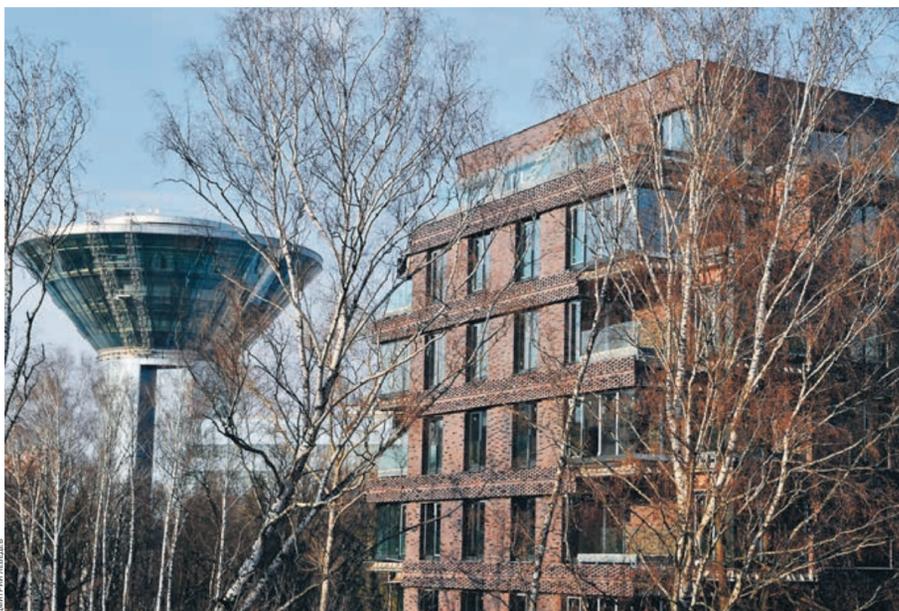
Споры о том, можно ли многоквартирный проект, расположенный в 1 км от МКАД — уже не совсем город, еще не совсем загород, отнести к элитному сегменту или же это скорее бизнес-класс, не утихают до сих пор. «Выбор девелопера, с одной стороны, оправдывают близость большой воды, административного кластера Московской области, история места, вековые деревья», — рассуждает Дмитрий Котровский. — С другой стороны — близость к МКАД, небольшой объем собственной инфраструктуры, отсутствие ощущения камерности и закрытости локации и, кроме того, буквально в нескольких сотнях метров строительные гипермаркеты массового сегмента».

Еще резче высказывается Саха Лукич, управляющий партнер и главный архитектор Portner Architects — правда, его слова относятся ко всем загородным многоквартирным домам: «На мой взгляд, такое жилье не может быть элитным, так как этот сегмент подразумевает расположение квартиры в престижных районах в черте города». Если же элитное жилье расположено за городом, то тогда подразумеваются большой участок, большой индивидуальный дом с бассейном, гаражами как минимум на четыре-шесть машин и отдельный дом для персонала или гостей. Те предложения, которые сейчас есть на рынке, господин Лукич называет маркетинговым ходом девелоперов.

Однако покупателям такой формат вроде бы пришелся по душе. «За два года проект был реализован на 85%», — утверждает Наталья Картацева, заместитель генерального директора ОПИН. — Причем за это время мы можем характеризовать спрос как стабильный». По ее данным, на фоне всеобщего ажиотажа в декабре, стимулированного обесцениванием рубля, продажи в проекте увеличились в среднем на 20%. Правда, по данным Ильи Менжунова, директора департамента элитной недвижимости компании «Метриум Групп», в «Парке Рублево» на сегодняшний день в продаже находится около 180 квартир стоимостью от 20 млн руб. Всего квартир в проекте 407, следовательно, до показателя 85% еще далеко.

И снова Рублевка

Многие эксперты в последнее время заговорили и о другом элит-



«Парк Рублево»: лес, река и метро пешком

на 7-м км Рублево-Успенского шоссе. Здесь предполагается 80 квартир площадью от 53 до 177 кв. м по цене от 17 млн руб.

Проект разработан архитектором Юрием Григоряном, рассказывает Юлия Прошева. В каждом из трех корпусов по две башни, связанные лифтовым холлом. «Уникальность планировки в том, что ни одна квартира не соприкасается с лифтом», — отмечает эксперт.

Комплекс построен с применением энергоэффективных технологий, включает систему обеззараживания воды и приточную вентиляцию. В квартирах предусмотрены дровяные камины и просторные террасы.

Кто это купит?

Эксперты рассказывают, что на стадии строительства от 10% до 30% продаж составляют чисто инвестиционные вложения. Часть покупателей — люди пенсионного возраста, для которых этот формат подходит наилучшим образом, считает Евгения Панова: в тишине, вдали от суеты, природа и вся инфраструктура в пешей доступности, к тому же нет тех забот, которые всегда есть у владельцев собственных домов и участков.

Наконец, это в любом случае экономия средств как при покупке, так и в содержании жилья. Алсу Хамидуллина, руководитель загородного департамента Contact Real Estate, приводит цифры: «В поселке „Павлово-2“ оплата поселковых платежей для жителей коттеджей составляет около 30 тыс. руб. в месяц, в то время как с квартиры — в пределах 5–7 тыс. руб.».

Загородные квартиры высокого уровня для себя покупают также молодые семьи. Кому-то из них душно и тесно в городе, другим хочется немного сэкономить, не потеряв, а порой и подняв качество жизни. В набор престижных приобретений молодых топ-менеджеров уже не входит «собственный дом за каменным забором». Они слишком привыкли к западному образу жизни, которому полностью соответствует формат загородных квартир в мало- и среднеэтажных комплексах. К тому же квартира требует меньших затрат на содержание — как по времени, так и по деньгам. А при динамичном образе жизни это важно.

Марта Савенко

хочешь чаще заходить на огонёк?



скачать



цифровая
версия
журнала

современно
и экологично
всегда под рукой
свежий номер —
в любой точке мира
архив предыдущих
номеров —
в любую минуту

удобная навигация
и страничный
просмотр
видео-
и фотогалереи

подписка на
цифровую версию
для iPad —
3, 6 или 12 месяцев
с автоматической
загрузкой свежего
номера