

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом | Коммерческая недвижимость

Четверг 24 сентября 2015 №175 (5685 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

16

Как новосибирским застройщикам удастся увеличивать объемы продаж

18

Поможет ли господдержка и субсидирование ипотеки вторичному рынку жилья

21

Почему дома у воды даже в кризис успешно продаются с 20-процентной наценкой



Красивое типовым быть не может, а если красота тиражируется, то она теряет свои свойства. Этот тезис девелоперы взяли на вооружение еще лет десять назад, когда по мере «взросления» рынка росли и запросы покупателей недвижимости. Сегодня разница между авторскими и типовыми проектами очевидна практически всем игрокам сектора, а маркетинговые ходы вроде «дизайн от...» являются знаком качества жилых комплексов.

Именной девелопмент

— сотрудничество —

Любимые авторы

В большей степени архитектурная составляющая проектов ценится на рынке высокобюджетной недвижимости, куда входят такие звезды, как Филипп Старк, Роберт Стерн, Келли Хоппен, Эрик ван Эгераат и др. «В Москве высокая конкуренция, поэтому, чтобы придать проектам индивидуальность, девелоперы делают ставку на архитекторов мирового уровня», — комментирует Ирина Могилатова, генеральный директор агентства недвижимости Tweed.

Гораздо меньшее значение «именная архитектура» имеет для покупателей жилья в эконом- и бизнес-сегментах, которые в первую очередь ориентируются на стоимость квадратного метра и лишь в последнюю рассматривают фишки. «Не нужно делать Jaguar тогда, когда трудно найти покупателей даже на Ford», — считает Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп». — Привлечение зарубежных звезд по аналогии с тренерами сборной по футболу в эконом- и бизнес-классах невыгодно».

Впрочем, по мере роста конкуренции авторские идеи приходят и в экономкласс. Например, компания Urban Group плодотворно сотрудничает с российским архитектором Максимом Атаянцем, который внедряет нетривиальные решения в доступный сегмент жилья. В частности, в ЖК «Город набережных» представлен формат квартир на мосту, а



также круглое трехуровневое жилье с обзором в 360°. «Сделать недорогое жилье красивым — социальная позиция нашей компании», — подчеркивает Леонард Блинов, заместитель генерального директора компании Urban Group. — Красота в домостроении выражается в разнообразии фасадов, архитектурных решений, отсутствии прямолинейности, когда из разных уголков жилого комплекса открываются лучшие виды. Это то,

что люди, часто путешествующие, видят в европейских городах».

Березки Старка

Надо сказать, что на зарубежных специалистов у России генетическая память. Так, под руководством итальянских зодчих во главе с Пьетро Антонио Солари перестраивался в XIV веке Московский Кремль. В начале XVIII века Петр I пригласил для работы в Санкт-Петербург Карло Растрел-

ли, в конце того же столетия Екатерина II выписала Джакомо Кваренги. В начале XIX века в Москве работал Доменико Жилярди, в начале XX века — Ле Корбюзье...

В современных реалиях острая необходимость в помощи иностранцев появилась в начале 1990-х годов, когда на рынке недвижимости одновременно появилось большое количество неизвестных форматов.

Цены вверх тормашками

— технологии —

Выбирая между уже готовым домом и точно таким же, который еще предстоит возвести, как правило склоняются ко второму варианту из желания сэкономить. Что кажется вполне разумным, ведь по мере строительства любой объект просто обязан дорожать. Но только не сейчас: в Подмоскovie есть масса коттеджных поселков, опровергающих такую логику ценообразования.

Надбавка за спокойствие

То, что готовое жилье должно быть дороже еще не готового, интуитивно понятно всем. А тем, кто все-таки сомневается, достаточно взглянуть на ситуацию с городской недвижимостью, где цены на квартиры в новостройках при прочих равных условиях будут ниже, чем на объекты вторичного рынка, и чем ниже стадия строительной готовности дома, тем ценовой разрыв больше. Это классическая бизнес-модель, построенная на простом для покупателя постулате: чем больше рискуешь (а любая стройка — это риск), тем больше экономишь. На первый взгляд то же самое должно наблюдаться и на рынке загородной недвижимости, причем разница в ценах между уже построенным и еще не готовым должна быть даже более существенной, ведь и рисков в загородном строительстве больше.

Порой именно так и происходит. Например, в поселке «Вотчина Country Club», что возводится в 140 км от Москвы по Ярославскому шоссе неподалеку от Юрьева-Польского и где продаются участки без подряда (от 50 соток), а также уже готовые дома. Среди готовых здесь имеются, например, коттеджи от партнера поселка компании «Домэко». Это двухэтажные дома из оцилиндрованного бревна диаметром 220–280 мм. Как правило,

на первом этаже в них располагаются кухня-гостиная и санузел, на втором — две-три спальни или комнаты иного назначения. Сейчас в продаже два таких: площадью 97 кв. м, который без учета стоимости земли и коммуникаций стоит 2 млн руб., и тот, в котором 247 кв. м — за него просят 2,46 млн руб. При этом возведение точно таких же домов на участках без подряда силами того же самого подрядчика покупателю обойдется в 1 млн руб. и 1,5 млн руб. соответственно. То есть на 39–50% дешевле.

Как поясняет представитель компании-подрядчика и партнер поселка Артем Чернов, основная причина ценовой разницы вытекает из технологии строительства. Деревянные дома строятся в три этапа: полтора-два месяца занимает возведение фундамента и собственно коробки дома, год-полтора требуется на усадку здания (а она для домов из оцилиндрованного бревна составляет около 6%), и два-три месяца приходится на финишную отделку. Коттеджи, продающиеся в готовом виде, уже выдержали все необходимые для набора крепости сроки, отсюда и более высокая цена.

Время не деньги

В корпорации Good Wood, которая специализируется на возведении деревянных и комбинированных домов, а также в качестве девелопера ведет несколько коттеджных поселков в Подмоскovie (например, поселок «Фламандия eco village», находящийся в 28 км от МКАД по Каширскому шоссе), говорят о более скромном ценовом приросте. Скажем, строительство комбинированного коттеджа площадью 157 кв. м, спроектированного в стиле австрийского шале, покупателю обойдется в 3,59 млн руб. (кстати, до конца сентября на него распространяется акция: сейчас дом стоит на 400 тыс. руб. меньше).

Дети или деньги?

В наших Садах всё хорошо растёт

реклама

садовые кварталы

комплекс клубных домов

Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью.

496 374 91 89

Проектная декларация на сайте www.sadkvartal.ru

МАГИСТРАТ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНТЕКО