

НАШИ ДОМА ПРОСТОЯТ БОЛЬШЕ 350 ЛЕТ

Президент компании «ЕвроДом» Алена ХАРИТОНОВА о том, почему купить таунхаус в престижном районе Нижнего Новгорода выгоднее, чем трехкомнатную квартиру.

— Как повлияли новые изменения в законодательстве, вступившие в силу 1 января 2017 года, на рынок малоэтажного строительства?

— На мой взгляд, рынок таунхаусов в России из-за этих нововведений не просто будет сокращен, а сокращен глобально. Многие говорят, что останутся только альтруисты. И это правда: инвестиционной составляющей в привлекательности проектов для застройщика уже почти нет. С 1 января 2017 года специально для таунхауса создали новый вид объекта недвижимости «жилой блок в блокированном доме». Если до этого нам выдавали свидетельство о собственности на индивидуальный дом, то теперь его фактически приравнивали к многоквартирному дому. В связи с этим в разы усложнилась процедура получения разрешения на строительство. Теперь это огромная работа целого отдела, которая занимает по времени от года до полутора лет. До всех нововведений мы могли купить земельный участок, получить разрешение на строительство индивидуального дома по упрощенной системе, за полгода построить жилье и передать в собственность клиентам. Теперь кроме разрешения на строительство надо сделать акт ввода в эксплуатацию как для многоквартирного дома. Если раньше наши покупатели ждали, пока мы сдадим дом, всего три-четыре месяца, то сейчас этот срок может достигать трех лет. По моему мнению, такие изменения лоббировали застройщики многоквартирных домов, таким образом решив с нами все проблемы: теперь все, кто строит таунхаусы, будут возводить жилье либо в минимальном количестве, либо уйдут с рынка. Ни для кого не секрет, что сейчас гораздо выгоднее из двухкомнатной квартиры переехать в таунхаус, чем в трехкомнатную квартиру. В тех районах, где мы строим свое жилье, трешка стоит от 6–8 млн руб., наши четырехкомнатные таунхаусы с землей и парковками стоят всего 4,3 млн руб. Застройщики пока не готовы признать, что трехкомнатные квартиры изжили себя как продукт в целом. Они действительно очень плохо продаются. В этом плане таунхаусы являются серьезными конкурентами многоквартирным домам.

— Из-за изменений в законодательстве в 2017 году вы получили меньше разрешений на строительство, чем планировали. Как вы намерены бороться со сложностями?

— В 2018 году мы ожидаем увеличения объемов строительства в три раза. Поскольку в текущем году вместо планируемых 18-ти разрешений на



строительство мы получили только три, в следующем году мы ожидаем оставшихся пятнадцать.

— Адаптировались ли сейчас застройщики к изменениям в законодательстве? Какие ваши прогнозы на 2018 год: каким будет рынок, будут ли повышаться цены на таунхаусы?

— В основном ходит мнение, что цены на квартиры в следующем году повысятся на 30% в связи с изменениями в законе о долевом строительстве. Цена таунхауса складывается из двух показателей: местоположения и цены квартир в ближайших многоэтажных домах. Естественно, цены на малоэтажное жилье вырастут следом. Конечно, изменения в законе о долевом строительстве созданы, чтобы бороться с недобросовестными застройщиками, и это правильно. С декабря 2017 года мы сами приняли беспрецедентное решение и продаем только готовые дома. Клиент может прийти и забронировать у нас дом, внести обеспечительный платеж и подождать, пока таунхаус получит все свидетельства. Я думаю, что теперь у людей не будет рисков.

— Каких успехов достигла компания в 2017 году? Сколько жилья было введено? Какие планы на 2018 год?

— В этом году мы построили более 100 таунхаусов — это порядка 12 тыс. кв. м. Средний метраж — от 72 кв. м до 200 кв. м. Кроме того, в этом году мы получили три разрешения на строительство на 28 таунхаусов. В 2018 году мы планируем построить 35 тыс. кв. м жилья в Нижегородском и Советском районах.

— Насколько нам известно, ваши таунхаусы расположены пока только в Советском и Нижегородском районах города, планируете ли осваивать нижнюю часть города? Если нет, то почему?

— Мы бы очень хотели строиться в других районах города, но на сегодняшний день не можем найти подходящего земельного участка. Все места, которые нам предлагает администрация, не соответствуют определенным критериям. Концепция наших таунхаусов предполагает расположение в самых престижных и экологически чистых местах наших районов, с хорошей транспортной доступностью и раз-

витой социальной инфраструктурой. Мы строим дома там, где бы сами согласились жить.

— Много ли нижегородцев, на ваш взгляд, желают переселиться в таунхаус и почему? Есть ли у вас клиенты из других городов или регионов? Кто ваши покупатели?

— За последние полтора-два года наш покупатель сильно изменился. На сегодняшний день 70% наших покупателей это не топ-менеджмент и предприниматели, а средний класс — различные специалисты, люди, работающие в сфере обслуживания. Поэтому сейчас пользуются спросом таунхаусы от 72 до 117 кв. м. Еще один очень интересный момент: почти каждый десятый клиент переезжают в наше жилье либо из Сарова и северных регионов, либо из загородных коттеджных поселков. Сейчас уже второй год идет большая тенденция возвращения обратно в город, поэтому мы всячески идем навстречу клиентам: готовы помочь в продаже их недвижимости и переселиться в наш таунхаус.

— Почему ваши клиенты предпочитают таунхаус квартире?

— Первое преимущество таунхауса перед квартирой — собственный огороженный земельный участок. Это очень важно: вы можете спокойно в тишине с семьей провести время, отдохнуть от городской суматохи и работы. Второй плюс — парковочные места. Многие звонят в call-центр и первое, о чем спрашивают, — о парковках, потому что это актуальный и наиболее важный вопрос. И третье достоинство — удобное месторасположение. Некоторые многоквартирные дома расположены не так удобно, а мы стараемся строиться близко к оставшимся. Ну и не стоит забывать, что квадратный метр в таунхаусе стоит гораздо дешевле, чем в квартире. Кроме того, сейчас мы можем предложить дом сразу с ремонтом: вырисовываем все комнаты по индивидуальным проектам.

— Каким должен быть правильный таунхаус, как он должен выглядеть?

— В моем понимании он должен соответствовать законодательству. Также очень важный момент: должен быть индивидуальный ввод всех коммуникаций. Конструктивно таунхаус должен быть построен так, чтобы человек жил в нем абсолютно независимо — например, мог убрать плиты, сделать секцию выше. И, конечно, правильный таунхаус должен быть таким, чтобы он остался многим-многим поколениям вперед. Если говорить о наших домах, то мы гарантируем, что они простоят больше

350 лет. Многие говорят, что у нас золотой фундамент, и это правда.

— Есть ли универсальный совет тем, кто хочет купить таунхаус?

— Надо проверять качество: фундамент и кровлю. В идеале нужно найти эксперта, который проверит проект и поможет вам ответить на самый важный вопрос: насколько лет вы покупаете этот дом? Это ключевой момент. Когда человек приобретает квартиру, у него не возникает опасений на счет того, сколько простоят многоквартирный дом. С таунхаусами все немного сложнее — ты не должен слепо доверять застройщику, нужно тщательно проверить все документы: от разрешения на строительство до свидетельства на право собственности на землю. После того, как вы получите ответ о том, сколько простоят тот или иной таунхаус, — смело совершайте покупку.

— Какие награды вы и компания «ЕвроДом» получили в 2017 году? Как вы оцениваете работу своей команды?

— Если брать 2017 год, то я не совсем довольна результатами, потому что два проекта, один из которых уникальный поселок — «Баден-Баден», пришлось перенести на следующий год. Я считаю, что многие пункты поправок к закону, вступившему в силу 1 января 2017 года, совершенно абсурдны, они нарушают права застройщиков и губят многие хорошие проекты на корню. Если оценивать весь период деятельности «ЕвроДома», то мы молодцы. Например, недавно в регионе подводили итоги десяти лет малоэтажной застройки, и правительство Нижегородской области вручило мне и компании почетную медаль за заслуги в строительстве. Это заслуженная награда — до нас Нижний Новгород не знал таунхаусов. С 2012 года мы реализовали девять крупных проектов, среди которых коттеджные поселки и клубные дома, расположенные в престижных районах нашего города. Мы фактически произвели революцию в малоэтажном строительстве в Нижнем Новгороде! Надеемся продолжить этот курс и в 2018 году.



Нижний Новгород,
ул. Родионова, 23в,
тел. (831) 410-05-14