





ТАУНХАУСЫ — переходная форма жилищной эволюции

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Эксперты до сих пор не могут прийти к единому мнению о том, чем стоит считать таунхаус — альтернативой городской квартире или загородному дому? Судя по всему, эта неоднозначность и является главной причиной того, что столь популярные за рубежом таунхаусы до сих пор не могут занять прочных позиций на российском рынке. Для начала стоит разобраться с тем, что же такое таунхаус. Застройщики дают ему следующее определение: таунхаус — сблокированный из двух секций дом, как правило, двухэтажный, при каждой секции имеет свой небольшой земельный участок. Для данного типа жилья характерны

небольшие площади секций (в среднем 200–250 м²) и одинаковые фасады для всех домов.

Помимо классических таунхаусов на рынке встречаются также лэйнхаусы, квадрохаусы, вилетты, дуплексы. Однако по сути все они — таунхаусы с незначительными изменениями. Маркетологи определяют таунхаусы и все его разновидности гораздо проще и красивее — сочетание квартиры и загородного дома.

В Россию эта диковинка пришла из Англии. Жители туманного Альбиона придумали таунхаусы в XIX веке: молодые англичане, женившись, пристраивали к основному дому родителей

Таунхаусы – один из самых молодых форматов жилья на московском рынке. Как следует из названия, исторически таунхаусы определялись как городское жилье. Но в российских реалиях они перекочевали за город. При этом метаморфозы произошли не только в географическом, но и в концептуальном плане.



собственное жилье. Затем таунхаусы «распробовали» и другие европейцы, особенно полюбились они своей экономичностью рабочему классу.

К нам таунхаусы пришли относительно недавно. В Москве первый поселок со сблокированными домами «Сетунь» появился в 1990-х годах на пересечении Минской и Мосфильмовской улиц. Тогда это жилье в первую очередь было ориентировано на приезжих иностранцев. Затем таунхаусы «прописались» и в других районах Москвы: Куркине, Митине, Северном Тушине, а также в центре столицы, на Остоженке.

Хотя таунхаусы во всем мире известны как городское жилье, в России они стали загородными обитателями. Причина банальна до слез — нехватка в городской черте свободных участков под застройку. И тогда как столичные девелоперы не нашли интереса в западной новинке, загородные застройщики приняли этот тип жилья с распростертыми объятиями. Они-то быстро поняли, как использовать новый формат с максимальной выгодой.

Во-первых, технические характеристики позволяли девелоперам на минимальной территории возвести максимальный объем жилых площадей. Во-вторых, таунхаусы можно совершенно спокойно строить на участках, не пригодных для индивидуальных коттеджей: рядом с дорогой или не коттеджной застройкой. Наконец, таунхаусы — массовый продукт, имеющий по сравнению с отдельными коттеджами более короткий срок реализации, а значит, и меньшие риски.

Такая универсальность и непритворность таунхаусов привлекли загородных девелоперов, но все-таки они этот формат не восприняли, а стали использовать его для того, чтобы «разбавить» и «залатать» коттеджную застройку. Именно поэтому сегодня на загородном рынке Подмосковья практически не встречаются поселки, состоящие только из таунхаусов.

А вот гибридные поселки, предлагающие на продажу в том числе и таунхаусы, в настоящее время представлены на всех подмосковных направлениях, но больше всего их,



Виктор МАРТАНОВ, руководитель отдела продаж компании «Велес Капитал Девелопмент»:



— Такой формат жилья, как таунхаус, постепенно становится привычным для россиян. Вряд ли Россия создаст какой-то особый путь развития. Скоро и у нас сложатся свои районы и предместья, где таунхаусы займут свое место. Даже кризис не охладил интерес покупателей и застройщиков к этому типу жилья.

Застройщики поняли, что это формат в первую очередь для среднего класса. В последние годы предложения таунхаусов увеличились на 10-12%. Какой-никакой рынок сложился. Кризис помог девелоперам определить разумные площади для таунхаусов. Они составляют от 100 до 250 м², такие площади характерны почти для всех сегментов рынка. На российском рынке это тенденция, хотя в Европе давно является нормой. Поэтому площади 360-450 м² постепенно уйдут в прошлое. Рост популярности таунхаусов заставил сам рынок более четко сегментироваться. Я бы выделил три основных: городские таунхаусы (классический формат), пригородные таунхаусы (предместье), загородные таунхаусы (в основном в составе мультиформатных поселков). На этих сегментах имеет смысл остановиться подробнее.

Городские таунхаусы — пожалуй, самый лучший вид жилья в городе для среднего класса. Располагаются как в самом городе, так

и на окраине. Ни один подмосковный город, будь то Одинцово, Красногорск, Химки, Мытищи, Люберцы или Балашиха, не обходится без этого вида жилья. По площади московские таунхаусы сопоставимы с квартирой бизнес-класса, даже у таунхауса она больше, зато цена существенно ниже. К примеру, таунхаусы «Марк Твен» предлагаются площадью от 154 до 250 м² по цене от 11,5 млн до 19,5 млн руб. Найдите квартиру подобной площади за такую цену в Москве.

Девелоперы тоже поняли, что лучше и дешевле присоединяться к уже существующим городским инженерным сетям, нежели создавать их с нуля. В столице в полном объеме присутствует вся социальная инфраструктура. Это очень важно.

В ближайшем пригороде (на наш взгляд, не далее 5-10 км от города) дешевых предложений нет. По большому счету этот сегмент не сильно отличается от первого. Костяк социальной инфраструктуры в любом случае составляют «огни большого города». Разница лишь в потраченном времени до этих «огней».

Гораздо хуже обстоят дела с объектами социальной инфраструктуры в третьем сегменте — у загородных таунхаусов. Как правило, это мультиформатные поселки, расположенные на расстоянии 20-25 км от Москвы. В них есть небольшой магазин, аптека, иногда детский сад, реже — школа. Но все же покупать таунхаус в таких поселках в качестве единственного жилья нельзя.

Ну и совсем не понимаю тех людей, которые обращают внимание на таунхаусы на расстоянии 40 км от МКАД и дальше. Если уж покупать второе жилье, то, разумеется, дом, коттедж, дачу, но никак не таунхаус. ■

Илья КАКОВКИН, финансовый директор группы компаний «Цезарь Сателлит»:



– По статистике каждая пятая кража совершается в загородных домах и коттеджах. Между тем девелоперы обычно заявляют такие конкурентные преимущества коттеджных поселков, как стоимость домовладения, экология, престижность и удобное расположение. Тогда как фактор безопасности относят к числу второстепенных.

Проведенный специалистами компании «Цезарь Сателлит» опрос показывает, что лишь 20% девелоперов серьезно задумываются об организации системы безопасности на стадии бизнес-планирования, 35% застройщиков начинают уделять внимание данному вопросу на стадии проектирования, а 45% занимаются организацией безопасности поселка непосредственно в процессе его строительства.

Зачастую обеспечение безопасности в организованных коттеджных поселках сводится к типовым системам: огороженная территория, КПП, видеонаблюдение по периметру и внутриселковое патрулирование. Но несанкционированные проникновения

в жилище – далеко не единственная угроза, с которой могут столкнуться владельцы загородных домов. По числу страховых случаев лидирует протечка воды, по размеру материального ущерба – пожары. Стоит отметить, что большинство из этих опасностей среднестатистическая служба безопасности поселка предотвратить не в состоянии.

Подавляющее число девелоперов не уделяют данному вопросу должного внимания, и бремя по установке охранной системы в доме ложится на будущих жильцов поселка. Сами граждане зачастую обращаются к услугам пультовой сигнализации после того, как их недвижимость пострадала от кражи, пожара или в результате протечки воды. В качестве профилактики к подобным мерам прибегают гораздо реже. Между тем безопасность сегодня доступна практически всем, так как представлена разными охранными системами, рассчитанными на любой кошелек.

Решить вопрос безопасности загородного жилья поможет монтаж охранно-пожарной системы с магнитноконтактными датчиками на дверь и окна на первом этаже, а также с пожарным датчиком и датчиком протечки воды. Это оборудование, поставленное на мониторинг в серьезную и надежную компанию, гарантирует, что в отсутствие хозяев ни воры, ни огонь, ни вода не нанесут ущерб недвижимости. ■



по подсчетам компании Blackwood, на Новорижском направлении (35%), на втором месте по объему предложения — Рублево-Успенское направление (21%). При этом большая часть таунхаусов расположена не далее 20 км от МКАД. Причина этому проста: они позиционируются как место для постоянного проживания — в качестве альтернативы городской квартире.

Однако утверждение, что подмосковные таунхаусы способны составить реальную конкуренцию столичному жилью, крайне спорно. Роднит таунхаус с квартирой разве что наличие соседей и центрального отопления с водоснабжением.

«Альтернативой квартире таунхаус не является, хотя застройщики иногда утверждают обратное, — уверена руководитель управления продвижения проектов компании «Велес Капитал Девелопмент» Надежда Енина. — Эксплуатация такого дома близка к обслуживанию полноценного загородного коттеджа. Требуется следить за кровлей и фасадом, отапливать достаточно большую площадь, тратить-

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА
И ИНТЕРНЕТ

PM Телеком®



АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

www.rmt.ru e-mail: info@rmt.ru (495) 988-8212

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Установка прямого московского телефонного номера
- Многоканальные телефонные номера
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

ся на уборку территории и т.д. Ремонт также обходится покупателю несколько дороже отделки квартиры». Стоит отметить, что и по части транспортной доступности подавляющее большинство загородных таунхаусов значительно уступает городским квартирам.

Еще одну параллель между таунхаусами и коттеджами проводит управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфутдинов: «В целом цено-

унхаусы больше сопоставимы с ценами на загородные коттеджи, а не на городские квартиры.

По оценкам руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, на сегодняшний день средняя рыночная стоимость квартиры в подмосковном таунхаусе составляет 14,9 млн руб. Самые дорогие таунхаусы расположены на Рублево-Успенском шоссе (средняя стоимость предложения состав-

«Эксплуатация таунхауса близка к обслуживанию загородного коттеджа. Требуется следить за кровлей и фасадом, отапливать достаточно большую площадь, тратиться на уборку территории»

образование таунхаусов сопоставимо с ценообразованием коттеджей. Стоимость таунхаусов зависит от таких факторов, как направление, удаленность от кольцевой дороги, сегмент проекта, развитость инфраструктуры и т.д.». Потому, наверное, и цены на та-

унхаусы (средняя стоимость предложения составляет 41,7 млн руб.), самые дешевые — на Пятницком шоссе (средняя цена здесь 7,5 млн руб.).

«Стоимость таунхаусов закономерно увеличивается по мере приближения к столице. Если в диапазоне 20–30 км от МКАД реально приобре-

Таунхаусы во всем мире известны как городское жилье, в России они стали загородными обитателями.

Причина банальна – нехватка в городской черте свободных участков под застройку. Зато загородные застройщики приняли этот тип жилья с распростертыми объятиями. Во-первых, технические характеристики позволяли девелоперам на минимальной территории возвести максимальный объем жилых площадей.

Во-вторых, таунхаусы можно спокойно строить на участках, не пригодных для индивидуальных коттеджей.

Наконец, таунхаусы – массовый продукт, имеющий по сравнению с отдельными коттеджами более короткий срок реализации и меньшие риски



Таунхаус – заблокированный из двух секций дом, как правило, двухэтажный, при каждой секции имеется небольшой земельный участок. Для этого типа жилья характерны небольшие площади секций (200-250 м²)



сти жилье данного формата по средней цене 11,9 млн руб., то в пределах 10 км от МКАД стоимость секции таунхауса обойдется в среднем в 26 млн руб.», — добавляет эксперт. Как ни крути, в настоящее время в вопросе цены таунхаус никак не может соперничать с квартирой.

Выходит, что таунхаус, который девелоперы позиционируют как сочетание загородного дома и городской квартиры, формально таковым и является. Но при этом взял у них далеко не самые лучшие качества, точнее, не в лучших пропорци-

ях. Коттеджу таунхаус уступает по площади, участку и обособленности, а квартира явно обыгрывает таунхаус по цене.

Однако постепенно ситуация меняется. Причем не обошлось без положительного вмешательства кризиса. Раньше девелоперы, уверенные в том, что сумасшедший спрос на рынке поглотит все, в том числе и неудобоваримые таунхаусы, «разбавляли» ими коттеджные поселки в неприличных объемах. Теперь постепенно приходит понимание, что этот номер больше не пройдет. Иначе как объяснить факт





значительного сокращения доли таунхаусов в поселках, которые выведены на рынок в последнее время.

и по 100 м². Средняя площадь участка сократилась с трех соток до одной. В результате стоимость таунха-

Раньше девелоперы, уверенные в том, что сумасшедший спрос на рынке поглотит все, в том числе и неудобоваримые таунхаусы, «разбавляли» ими коттеджные поселки в неприличных объемах

По словам директора по маркетингу Urban Group Леонарда Блинова, количество таунхаусов в новых проектах уменьшилось на 30%. Сегодня в среднем на один поселок приходится 84 таунхауса, тогда как в поселках с началом строительства до 2009 года включительно их было не менее 121. Кроме того, наметилась явная тенденция сокращения площади самих таунхаусов и придомовых участков. «Средняя площадь таунхауса уменьшилась на 9%. Сейчас она составляет 210 м², что на 20 м² меньше, чем в 2009 году, встречаются таунхаусы

и по 100 м². Средняя площадь участка сократилась с трех соток до одной. В результате стоимость таунха-

усов начинается от 4,5 млн руб.», — пояснил эксперт. Если эти тенденции получат продолжение, то, вероятно, в скором будущем нам посчастливится увидеть идеальный таунхаус, который не только в красивой рекламе, но и в жизни станет достойной альтернативой городским квартирам. И тогда, возможно, столь любимые на Западе таунхаусы получат второе рождение на российском рынке, сменив обидный статус приживалок на положение полноправных жителей подмосковного загородного рынка. **ОН**

Таунхаус девелоперы позиционируют как сочетание загородного дома и городской квартиры. Но коттеджу таунхаус уступает по площади, участку и обособленности, а квартира явно обыгрывает таунхаус по цене. Гибридные поселки, предлагающие на продажу в том числе и таунхаусы, в настоящее время представлены на всех подмосковных направлениях. При этом большая часть таунхаусов расположена не далее 20 км от МКАД. Стоимость таунхаусов зависит от направления, удаленности от МКАД, развитости инфраструктуры. Цены на таунхаусы больше сопоставимы с ценами на коттеджи, а не на городские квартиры.