



Мультифруктовая диета для загородного рынка

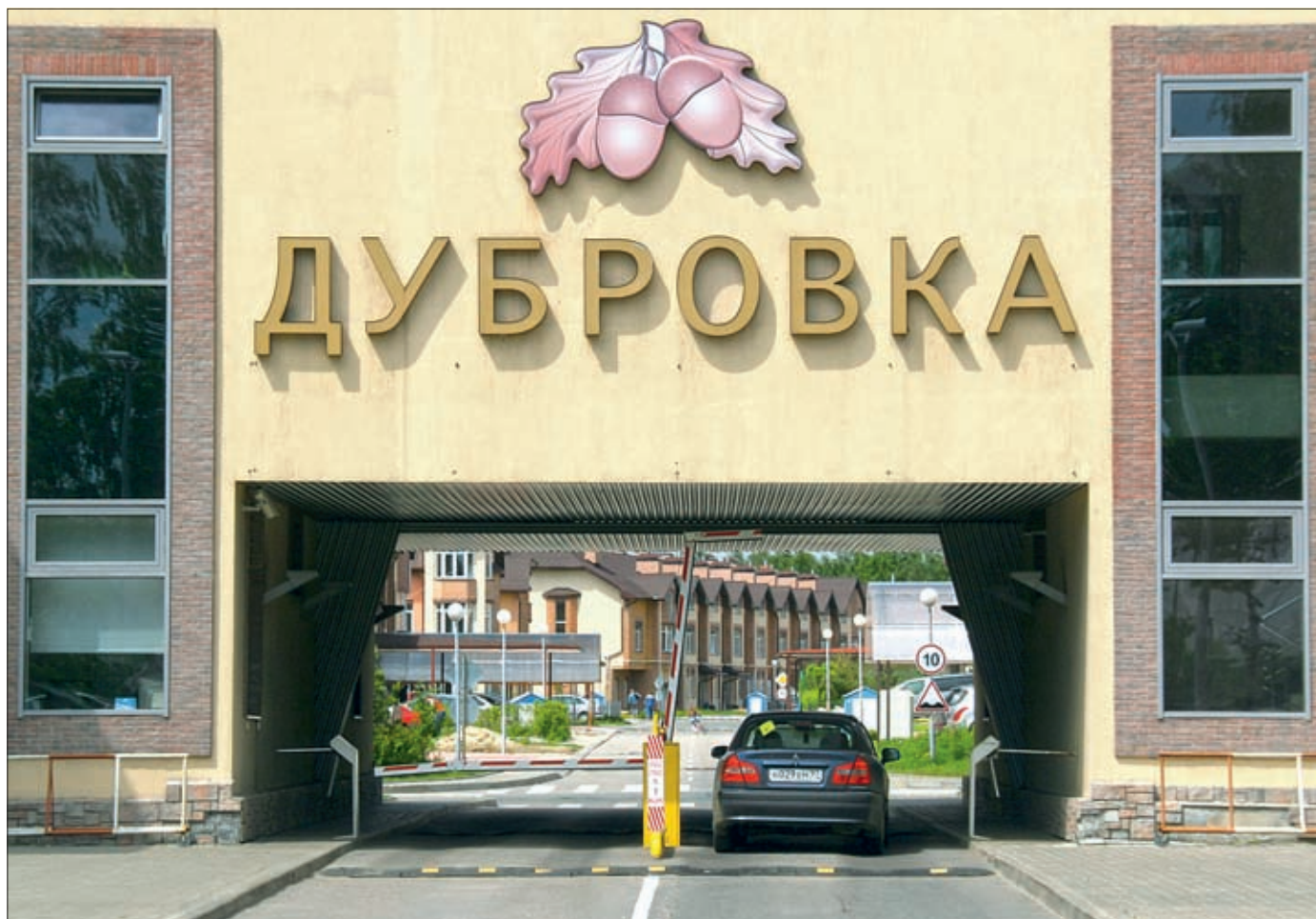
АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Мультиформатные поселки – явление отнюдь не новое на загородном рынке, но до сих пор не всем понятное. Во время кризиса они стали невероятно популярны среди девелоперов, но сегодня начали сдавать свои позиции. Впрочем, многие эксперты продолжают считать, что у этого формата есть неплохие перспективы. Попытаемся разобраться в причинах такого неоднозначного отношения к мультиформату.

И так, что собой представляет мультиформатный поселок? В первую очередь подразумевается наличие в одном поселке нескольких типов загородного жилья: коттеджей, таунхаусов, квартир в многоквартирных домах, участков без подряда и т.д. Кроме того, часто в мультиформатных поселках присутствует жилье не только разных форматов, но и разных классов. Как правило, смешение классов жилья в одном поселке встречается редко, чаще под одной «крышей» селятся представители двух классов — бизнес- и экономкласс, бизнес- и элитный. То же самое и с типами жилья — сочетание всех вышеперечисленных форматов

особого распространения на рынке не получило. Однако отдельные сочетания (например коттеджи и дуплексы или коттеджи и таунхаусы) присутствуют во многих сегментах рынка и по разным направлениям Подмосковья.

Среди наиболее ярких представителей данного формата можно выделить следующие поселки: «Павлово» (15 км по Новорижскому шоссе), «Довиль» (10 км по Минскому шоссе), «Николино» (25 км по Рублево-Успенскому шоссе), «Дубровка» (5 км по Калужскому шоссе), «Новое Лапино» (18 км по Рублево-Успенскому шоссе), «Маленькая Италия» (15 км по Новорижскому шоссе), «Нова-хоро» (15 км по Рублево-Успенскому шоссе).



Первые ласточки мультиформата появились на загородном рынке Подмосквья еще до кризиса 1998 года. В начале 2000-х подобные проекты появлялись периодически, но их было крайне мало. Во всех этих поселках сочетались бизнес-класс и элитный сегмент. Мультиформатных поселков с зонной «эконом» в то время практически не было по той простой причине, что

шлось расширять линейку продуктов, чтобы диверсифицировать риски и искать своего покупателя», — рассказывает генеральный директор RCF Capital Trust Илья Ануров.

Кроме того, использование различных форматов в рамках одного поселка позволяет девелоперу уплотнить застройку и выжать из участка максимум. «Например, у девелопера есть земля

«Учитывая, что в поселке представлены коттеджи, таунхаусы и малоэтажные дома, целевая аудитория таких жилых комплексов – люди, работающие в Москве.

Из этого следует, что удаленность от МКАД должна быть небольшой: 10, 20, максимум 30 км в зависимости от загруженности направления. Мультиформат на большем расстоянии не будет пользоваться спросом, поскольку трудно добраться до Москвы. Соответственно, требуется хорошая транспортная доступность»

«Необходимо избегать размещения дорогих коттеджей рядом с таунхаусами или многоквартирными домами. Разница между стоимостью отдельных форматов жилья не должна быть слишком большой»

до 2008 года загородной недвижимости экономкласса в принципе строили мало.

«Наибольшую актуальность идея строительства мультиформатных поселков приобрела после кризиса 2008 года. На тот момент было начато много загородных проектов, но уровень продаж резко снизился — девелоперам при-

в не самом удобном месте, скажем, у дороги. Тогда он строит вдоль дороги таунхаусы или малоэтажные многоквартирные дома и таким образом убивает сразу двух зайцев — отгораживает основную площадь поселка от шума и довольно быстро продает эти таунхаусы по чуть сниженным ценам», — поясняет управляющий партнер компании



Наибольшую актуальность идея строительства мультиформатных поселков приобрела после кризиса 2008 года. На тот момент уровень продаж резко снизился – девелоперам пришлось расширять линейку продуктов

«МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.

Однако правильное зонирование — не такая простая вещь, как может показаться. Когда девелопер использует мультиформатность, крайне важно грамотно разбить территорию и «рассадить» форматы и классы в нужных местах. «Так, необходимо избегать размещения дорогих коттеджей рядом с таунхаусами или многоквартирными домами. Разница между стоимостью отдельных форматов жилья не должна быть слишком большой», — проводит ликбез исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова.

Непосредственно под строительство многоквартирных домов выделяется наименьшая доля территории — как правило, в пределах 8–12% общей площади поселка. Наибольшая площадь поселка формируется доминирующим форматом застройки — коттеджами или таунхаусами и внутренней инфраструктурой. Их соотношение варьируется в зависимости от местоположения, характера окружающей застройки и специфики участка. В одном проекте

соотношение может быть 60/40, в другом — 30/70.

В большинстве случаев проекты, сочетающие в себе все форматы, — это крупные поселки, рассчитанные на большое число жителей, а значит, они требуют развитой инфраструктуры, включающей не только досуговый, торговый и спортивный элементы, но и объекты социальной сферы. Небольшие по размерам проекты, в которых соседствуют, скажем, коттеджи и дуплексы, такой масштабной инфраструктуры не требуют — нужно только самое необходимое.

Владимир Яхонтов выделяет еще ряд критериев, позволяющих сделать поселок смешанной застройки привлекательным: «Учитывая, что в поселке представлены коттеджи, таунхаусы и малоэтажные дома, целевая аудитория таких жилых комплексов — люди, работающие в Москве.

Из этого следует, что удаленность от МКАД должна быть небольшой: 10, 20, максимум 30 км в зависимости от загруженности направления. Мультиформат на большем расстоянии не будет пользоваться спросом, по-



сколькo трудно добраться до Москвы. Соответственно, требуется хорошая транспортная доступность.

Сам поселок должен быть грамотно спроектирован, общественные территории — хорошо проработаны. Архитектурный облик требует тщательного продумывания и внимательно-

одноформатных поселках. Цена зависит скорее не от формата, а от наличия и развитости инфраструктуры.

Так что у мультиформатных поселков есть масса плюсов. И при продуманном планировании поселок смешанной застройки позволит девелоперу максимально быстро и выгодно реализовать

Теоретически мультиформатный поселок мог бы стать моделью идеальной социальной структуры, но на практике разница между потребностями покупателей из разных слоев оказывается слишком существенной

го воплощения, необходима хорошая управляющая компания.

В поселках смешанной застройки общественные территории должны быть больше, чем в коттеджных комплексах, поскольку у ряда домовладений (например у таунхаусов или квартир) будут маленькие земельные участки».

Стоимость жилья в мультиформатных поселках, как правило, аналогична стоимости недвижимости в традиционных

проект. Однако у мультиформата есть одна особенность, которая при неправильном подходе может очень дорого обойтись девелоперу, — неоднородность социальной среды.

Безусловно, для покупателей жилья экономкласса концепция смешанной застройки является привлекательным фактором: приобретение дома в таком поселке становится своего рода пропуском в более высокую социальную среду, кото-

Среди наиболее ярких представителей мультиформата можно выделить следующие поселки: «Павлово» (15 км по Новорижскому шоссе), «Довиль» (10 км по Минскому шоссе), «Николино» (25 км по Рублево-Успенскому шоссе), «Дубровка» (5 км по Калужскому шоссе), «Новое Лапино» (18 км по Рублево-Успенскому шоссе), «Маленькая Италия» (15 км по Новорижскому шоссе), «Новохоово» (15 км по Рублево-Успенскому шоссе)

ЕКАТЕРИНА СИМОНОВА, генеральный директор агентства элитной недвижимости Bonton Realty:

– Отличительной особенностью мультиформатных поселков является сочетание объектов недвижимости различного формата на единой территории застройки: от коттеджей, таунхаусов и дуплексов до малоквартирных домов. Такие мультиформатные жилые комплексы стали популярны в момент кризиса и помогли девелоперам пережить трудные времена.

В некоторых случаях недвижимость в мультиформатных поселках отличается также и по ценовым категориям: в одном поселке может располагаться жилье эконом- и бизнес-класса, бизнес- и премиум-класса. В некоторых случаях проекты комбинируют все классы недвижимости. При возведении поселков с домами разной ценовой категории застройщики могут их территориально дифференцировать. К примеру, воз-

вести элитные объекты в центральной зоне будущего поселка, а дома экономкласса расположить вокруг.

Застройщикам следует соблюдать некоторые условия для последующей успешной реализации мультиформатного поселка. Он должен быть спроектирован максимально комфортно для будущих жителей. Фактором, повышающим его ликвидность, является наличие хорошо развитой инфраструктуры, доступной для всех жителей независимо от класса и типа загородного жилья.

В качестве удачного примера мультиформатного жилого проекта можно привести поселок «Новые Вешки», расположенный в 1,5 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе. Поселок включает коттеджи, спроектированные канадскими архитекторами, а также шестиэтажные малоквартирные дома в западноевропейском стиле. На территории поселка «Новые Вешки» расположены детские и спортивные площадки, торговый и медицинский центры, а также собственный детский сад. ■

Стоимость жилья в мультиформатных поселках, как правило, аналогична стоимости недвижимости в традиционных поселках. Цена зависит скорее не от формата, а от наличия и развитости инфраструктуры

рый позволяет пользоваться качественной инфраструктурой. Но одновременно это отпугивает клиентов из более дорогих сегментов, для которых социальная однородность очень важна.

Теоретически мультиформатный поселок мог бы стать моделью идеального общества, но на практике разница между желаниями, потребностями и возможностями покупателей из разных слоев социума оказывается слишком существенной. А потому многие эксперты не верят в будущее мульти-

формата и называют его исключительно кризисным трендом.

Впрочем, немало и тех, кто считает, что у поселков смешанного типа большие перспективы. «Сегодня на рынок все чаще выходят проекты с большими территориями. И для многих из них оптимальна мультиформатная реализация проекта, нежели застройка сотен гектар одинаковыми коттеджами. Поэтому мультиформатные поселки продолжают появляться», — убежден Илья Ануров. Кто прав, — покажет время. ■

