



Загородный рынок играет в трансформеры

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Таунхаусы – двух- или трехэтажные коттеджи, сблокированные с такими же постройками и имеющие собственный вход. Они уже стали привычными на подмосковном рынке, несмотря на экзотичные названия, которые им дают застройщики в зависимости от количества секций и конфигурации (лэйнхаусы, квадрохаусы, дуплексы). Этот формат появился у нас в 1990-х и сначала считался экспериментальным.

Прямого подражания иностранным аналогам, конечно, не получилось: за рубежом таунхаусы — относительно недорогое жилье для среднего класса, украшающее собой урбанизированные пригороды, наши таунхаусы дешевыми никак не получались. Да и по сей день не получают, несмотря на усилия девелоперов уменьшить площади предлагаемых таунхаусов, сократить себестоимость возведения или снизить цену за счет масштаба застройки.

Как отмечает руководитель аналитического центра ОАО «ОПИН» Екатерина Лобанова, сейчас общее число поселков, где представлены таунхаусы, состав-

ляет около 150 по всему Подмосковью. При этом в стадии активных продаж находится 90 поселков таунхаусов и мультиформатных поселков с данной составляющей. В числе успешных игроки рынка называют проекты на Ленинградском направлении — «Ивакино-Покровское» и «Маленькая Шотландия», а также новые проекты «Бристоль» (Киевское шоссе), «Рижский квартал» (Волоколамское шоссе) и «Корневский хуторок-2» (Егорьевское шоссе).

В структуре загородных проектов 2011 года поселки таунхаусов занимают лишь 2% — в основном подобный формат присутствует в составе мультиформатных проектов. При этом, по мнению



Неявность целевой аудитории и расплывчатость запросов не настраивают девелоперов на создание исключительно таунхаусных поселков. Зато в мультиформатных поселках таунхаусы смотрятся на своем месте

«Таунхаусы позволяют диверсифицировать риски при изменении макроэкономической ситуации в худшую сторону, а также охватить большее число потенциальных покупателей»

Екатерины Лобановой и большинства ее коллег, дефицита предложения не наблюдается. В месяц на рынке Подмоскovie реализуется в среднем 300 квартир в таунхаусах, причем вне зависимости от сезонного фактора. Средняя стоимость домовладения составляет 10 млн руб.

По подсчетам директора по маркетингу Urban Group Леонарда Блинова, большая часть таунхаусов сосредоточена на следующих направлениях: Новорижское шоссе — около 18% поселков, Дмитровскому принадлежит 11%, Киевскому и Ярославскому шоссе — по 9%, Ленинградское шоссе занимает 8% общего предложения. Впрочем, есть и другая статистика, отдающая Новой Риге 34% этого формата: хотя цифры разнятся, общий расклад сил остается неизменным (см. гистограмму на с. 72).

Если таунхаусные рейтинги направлений у компаний более или менее совпадают, то в оценке того, где в реальности сконцентрирован объем предложений таунхаусов и где он должен быть сосредоточен, чтобы пользоваться максимальным покупательским спросом, эксперты расходятся кардинально.

Так, вице-президент Multigroup Development Сергей Фокин называет формат универсальным, считая, что он распространен достаточно широко на расстоянии до 100 км от Москвы. Директор департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty Дмитрий Цветков уверен, что предложение таунхаусов сосредоточено в пределах 30–40 км от МКАД. Дальше этого радиуса встречаются отдельные проекты в районных городах, например в Коломне.





«Покупка дуплекса дает возможность жить под одной крышей сразу двум семьям. К примеру, две семьи, которые дружат, или родители и дети – вариантов масса. У каждой семьи есть отдельный вход и свой участок земли: семьи могут и не пересекаться – сохраняется нетронутой личной территория. Появляется недорогой по сравнению с квартирой или коттеджем шанс жить одновременно рядом и отдельно»

Таунхаусы как факт, несомненно, существуют. Но в формате – со своими правилами игры, клиентскими требованиями, четко обозначенной целевой аудиторией, базовыми стереотипами – они так и не оформились

По данным управляющего директора департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимура Сайфутдинова, большинство предложений находится на расстоянии не далее 20 км от МКАД. Директор по продажам Multigroup Development Евгений Шевченко считает, что таунхаусы распространены на расстоянии 20–25 км от МКАД: «Дальше земля становится не такой дорогой, стоимость подведения сетей и насыщенность спроса падают, поэтому, как правило, на этих удаленностях строят уже не таунхаусы, а индивидуальные дома».

Директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов тоже полагает, что наибольшее количество таунхаусов расположено не далее 20 км от МКАД. А партнер, дирек-

тор департамента жилой недвижимости Chesterton Екатерина Тейн утверждает, что данный формат жилья востребован только недалеко от Москвы, примерно в 5–10 км.

Нет единого мнения у экспертов и по поводу цены таунхаусов и стоимости их эксплуатации. Тимур Сайфутдинов отмечает, что «стоимость таунхаусов значительно ниже, чем стоимость коттеджа, из-за размера земельного участка (обычно 2,5–5 соток). К тому же площадь таунхауса меньше, составляя около 250–300 м² против 350–500 м² площади коттеджа». Евгений Шевченко подтверждает, что таунхаусы при покупке и обслуживании в разы дешевле индивидуальных домов.

Но им противоречит Екатерина Лобанова: «Стоимость коттеджа и таун-

Дмитров-ка^{.ру}

Союз застройщиков коттеджных поселков на Дмитровском шоссе



Готовые коттеджные поселки
Земельные участки без подряда/с подрядом
ИЖС • Бонусы • Подарки • Акции

(495) 221-11-20 | www.dmitrov-ka.ru

хауса в одном поселке может отличаться в три раза, чего нельзя сказать о стоимости эксплуатации: разница сильно сокращается. В среднем обслуживании таунхауса всего на 20–25% дешевле, чем затраты на содержание среднестатистического коттеджа. Это связано с тем, что в последнее время плата за содержание, вывоз мусора, благоустройство, уборку, охрану начисляется на домовладение, а не по фактическим квадратным метрам».

И совсем категорична Екатерина Тейн, утверждающая, что экономия средств на обслуживании таунхауса по сравнению с содержанием коттеджа достигается только за счет меньших площадей дома и участка. «В остальном эти расходы вполне сопоставимы».

Таунхаусы как факт, несомненно, существуют. Другое дело, что в формат — со своими правилами игры, клиентскими требованиями, четко обозначенной целевой аудиторией, базовыми стереотипами — они так и не оформились. Обидно, когда девелоперы превращают таунхаусы в некую «затычку», помогающую решить ряд проблем. Создается впечатление, что многие таунхаусы ближнего Подмосковья, убогие с архитектурной

точки зрения сооружения, играют роль заградительного щита, призванного отделить престижную зону коттеджной застройки от гудящей трассы.

Другие проекты наталкивают на мысль, что девелоперу досталась земля, не подходящая для коттеджной застройки или многоэтажного проекта. Поэтому таунхаусы появились от безысходности: «а что тут еще построишь»? Справедливости ради стоит отметить, что результат работы девелоперов, спланировавших те же «Ивакино-Покровское» и «Маленькую Шотландию», «Западный стиль» на Симферопольском шоссе или «Заповедное озеро» на Дмитровском, выглядит продуманно и достойно.

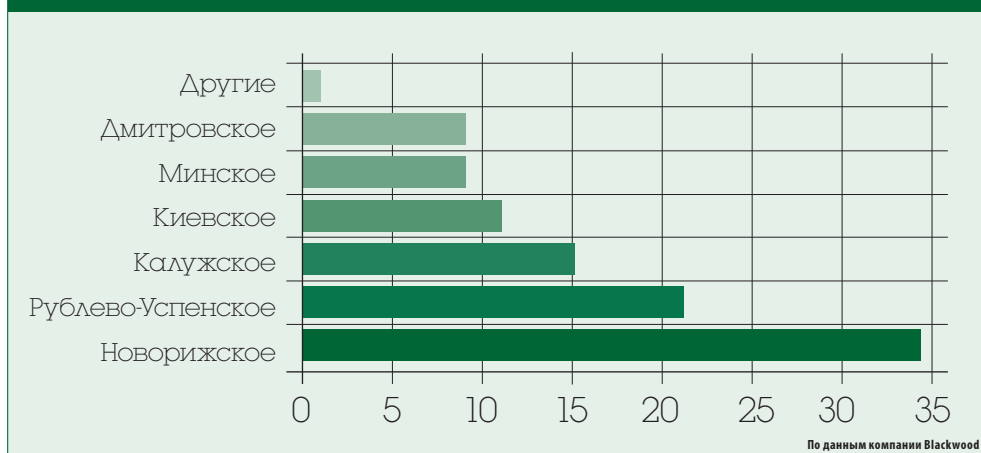
Именно недоформулированность формата и то, что до сих пор непонятно, с чем он соперничает — с коттеджем, городской квартирой или жильем в загородном малоквартирном доме, позволяет таунхаусам выполнять уникальную на подмосковном рынке функцию — удовлетворять клиентские запросы, которые соединяют порой диаметрально противоположные требования. «Хочу жить за городом, но не хочу возиться

«Стоимость таунхаусов значительно ниже, чем стоимость коттеджа, из-за размера земельного участка. К тому же площадь таунхауса меньше площади коттеджа, составляя около 250-300 м² против 350-500 м² коттеджа»



«Малоэтажное жилье начало массово выходить на рынок и имеет большой потенциал. Это неизбежно отразится на спросе на таунхаусы, которые в полтора-два раза дороже, но кардинальных преимуществ перед малоэтажным жильем не имеют. Предвидя это, девелоперы отдают предпочтение мультиформатности, когда каждый покупатель выбирает в поселке жилье по вкусу и карману»

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОСЕЛКОВ СО СБЛОКИРОВАННЫМИ ДОМАМИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ В 2011 ГОДУ



с землей». «Хочу иметь загородное жилье, но не хочу расстаться со стилем жизни, который формирует городской социум». «Хочу за городом сохранить городской стиль жизни, но обеспечить себе большую приватность существования».

Ведущий аналитик финансово-строительной корпорации «Лидер» Сергей Грудолов приводит еще один пример: «В коттеджном поселке Vita Verde наша компания исходила из посыла, что покупка дуплекса

дает возможность жить под одной крышей сразу двум семьям. К примеру, две семьи, которые дружат, или родители и дети — вариантов масса. У каждой семьи есть отдельный вход и свой участок земли: семьи могут и не пересекаться — сохраняется нетронутой личная территория. Появляется недорогой по сравнению с квартирой или коттеджем шанс жить одновременно рядом и отдельно».

Неявность целевой аудитории и расплывчатость запросов не настраивают



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru

девелоперов на создание исключительно таунхаусных поселков. Зато в мультиформатных поселках таунхаусы смотрятся на своем месте, потому что расширяют линейку предложения и одновременно, как отмечает Евгений Шевченко, позволяют «диверсифицировать риски при изменении макроэкономической ситуации в худшую сторону, а также охватить большее число потенциальных покупателей». Сергей Фокин добавляет, что при этом мультиформатный поселок имеет больше перспектив быть проданным. «Например, в состав поселка «Маленькая Италия» кроме вилл включен и формат таунхаусов — виллетт. И это было одной из причин высоких продаж в поселке во время кризиса».

Конечно, мультиформат в виде соединения всего со всем — коттеджей, таунхаусов, малоэтажных домов — встречается довольно редко. В большинстве случаев таунхаусам отводится роль либо более дешевого варианта в высокобюджетных коттеджных поселках, либо, наоборот, роль более престижного и комфорт-

ного жилья в сочетании с многоквартирными домами.

Но встречаются ситуации, когда аналитики советуют девелоперам отказаться от включения таунхаусов в проекты. Екатерина Лобанова объясняет такую позицию тем, что в рамках одного поселка, если тот является мультиформатным, коттеджи и таунхаусы относятся к разным классам загородной недвижимости. «У жильцов поселка может быть общая инфраструктура и общественная территория, но их жилье все равно нельзя сравнивать. Наличие таунхаусов в коттеджном поселке снижает статус и уровень владельцев коттеджей, а вот обратное правило не работает: если в поселке появляются элитные коттеджи, таунхаусы не приобретают дополнительных преимуществ». Если девелопер по каким-то причинам настаивает на сочетании форматов, в поселке должно быть четко определено зонирование по сегментам и уровню жильцов.

Будущее таунхаусов эксперты видят по-разному. Например, Екатерина Лобанова считает, что фаворитом



«На присоединенных землях будут появляться новые микрорайоны а-ля Куркино, с многоэтажными домами и таунхаусами. Москве выгодно строить многоэтажное жилье, решив тем самым проблему переселенцев. Инвесторы тоже будут стараться выжать максимальный объем из пятна застройки – им намного интереснее построить на новомосковской земле 200 таунхаусов вместо 20 коттеджей»

В структуре проектов 2011 года поселки таунхаусов занимают лишь 2% – в основном подобный формат присутствует в составе мультиформатных проектов. При этом дефицита предложения не наблюдается

рынка скоро станет сочетание «таунхаусы плюс малоэтажные дома». «Малоэтажное жилье начало выходить на рынок и имеет большой потенциал, — поясняет она. — Это неизбежно отразится на спросе на таунхаусы, которые в полтора-два раза дороже, но кардинальных преимуществ перед малоэтажным жильем не имеют. Предвидя это, девелоперы отдают предпочтение мультиформатности, когда каждый покупатель выбирает в поселке жилье по вкусу и карману».

А вот Дмитрий Цветков предрекает процветание формату таунхаусов вместе с грядущим расширением Москвы. «На присоединенных землях будут появляться новые микрорайоны а-ля Куркино, с многоэтажными домами и таунхаусами, — полагает он. — Москве вы-

годно строить многоэтажное жилье, решив тем самым проблему переселенцев. Инвесторы тоже будут стараться выжать максимальный объем из пятна застройки — им намного интереснее построить на новомосковской земле 200 таунхаусов вместо 20 коттеджей». Тимур Сайфутдинов видит радужное будущее таунхаусов на большем удалении от Москвы, вокруг сложившихся центров инфраструктуры, таких как Одинцово, Троицк, Зеленоград.

Но как бы там ни было, похоже, самим девелоперам будет выгоднее, если они перестанут «мучить таунхаусы формулировками» и признают за ними право быть «волшебными трансформерами». В конце концов, многоликость — форма индивидуальности. ■