

МАЛОЭТАЖКА

ПУСТИЛАСЬ В БОЛЬШОЕ ПЛАВАНИЕ

АВТОР:

Элина Плахтина



ПОКУПАЯ ТРИ ГОДА НАЗАД КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ МАЛОЭТАЖНОМ КОМПЛЕКСЕ В ПОДМОСКОВЬЕ, Я ВИДЕЛА СЕБЯ ОБЛАДАТЕЛЕМ УНИКАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ. КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЧЕТЫРЕХ-ЭТАЖНОМ ДОМЕ С ПОЛНЫМ НАБОРОМ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РЯДОМ С ЛЕСОМ И НЕДАЛЕКО ОТ МОСКВЫ — СИМБИОЗ ГОРОДА И ДЕРЕВНИ, К ТОМУ ЖЕ ЗА НЕБОЛЬШИЕ ДЕНЬГИ. НА ТОТ МОМЕНТ СОЧЕТАЮЩИЕ ЭТИ КАЧЕСТВА ПРОЕКТЫ МОЖНО БЫЛО ПЕРЕСЧИТАТЬ ПО ПАЛЬЦАМ.

Сегодня малоэтажные квартирные комплексы растут в Подмоскowie, как грибы после дождя. По данным Blackwood, за пять лет количество малоэтажных проектов в Московской области выросло в 6,5 раза, а объем предложения увеличился в 10 раз. И это не предел. Девелоперы и покупатели нашли свои преимущества в данном формате, так что расцвет малоэтажки еще впереди.

Хотя начиналось все не очень радостно. Малоэтажные квартирные комплексы девелоперы Московского региона начали строить скорее от безысходности. В кризис, когда продажи квартир упали в несколько раз, а на «загородке» практически остановились, застройщики, чтобы хоть как-то минимизировать потери и риски, начали массово реформатировать свои проекты. Вместо коттеджных поселков

За пять лет количество малоэтажных проектов в Московской области выросло в 6,5 раза, а объем предложения увеличился в 10 раз. И это не предел

они стали строить мультиформатные жилые комплексы, которые включали не только коттеджи и таунхаусы, но и малоэтажные многоквартирные дома.

Импульс для развития квартирной малоэтажки, по словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, придали и действия властей. В конце 2009 года правительство Московской области одобрило концепцию развития малоэтажного строительства в регионе. Ее цель — обеспечить

ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



Здание бассейна

- 9 км от МКАД, Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м², 500 м², 800 м² на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59
+7 (495) 740-64-51
www.rstmos.ru
tatrst@mail.ru



Топ-5 самых доступных (по цене 1 м²) малоэтажных жилых комплексов Подмосковья (без учета мультиформатных проектов)

Жилый комплекс	Расположение	Количество домов, этажность	Площадь квартир, м ²	Минимальная цена 1 м ² , тыс. руб.
«Новоспасский»	г. Дмитров (60 км от МКАД)	14 трехэтажных	45,7–88,4	38,3
«1-й Экоград»	Ленинский р-н, д. Большое Саврасово (16 км от МКАД)	25 четырехэтажных	26,6–62,5	39,4
«Патио Парк»	Носовихинское шоссе (20 км от МКАД)	27 трехэтажных	48–113,5	39,6
«Софьино»	Раменский р-н, д. Софьино (28 км от МКАД)	19 трехэтажных	43–60	41
«Малая Истра»	Истринский р-н, д. Высоково (32 км от МКАД)	33 четырехэтажных	30,5–110	41,5

По данным 1dom.ru, Blackwood, «Мегаполис-Сервис»



На этапе строительства квартиры в малоэтажных домах дорожают в среднем на 25% в год, после сдачи — на уровне инфляции (10–12% в год)

Эксперты уверены, что строительство малоэтажных проектов на территории Московской области в будущем будет только набирать обороты. Интерес со стороны покупателей останется стабильно высоким

реализацию крупных проектов малоэтажной застройки. После принятия документа крупные застройщики обратились к данному формату и предложили рынку более масштабные проекты.

На сегодняшний день силы в малоэтажке пробуют не только девелоперы загородной недвижимости, но и застройщики, которые традиционно специализируются на возведении многоэтажного жилья.

С точки зрения девелопмента малоэтажные комплексы возводятся в более короткие сроки по сравнению с проектами многоэтажной застройки. Однако, как отмечает Константин Ковалев, реализация проекта малой этажности при прочих равных обеспечивает меньший выход продаваемых площадей.

В настоящее время спрос на малоэтажку со стороны покупателей высок. Интерес

потребителей к формату вполне понятен: малоэтажные комплексы совмещают достоинства городского жилья и загородного образа жизни — вроде шампуня и кондиционера в одном флаконе.

«Плюсов у жизни в малоэтажном доме предостаточно, — говорит генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко. — Начнем с того, что это приятно чисто психологически. У человека складывается ощущение, что он живет в среде, соразмерной человеку, а не в каменных джунглях, он видит из окна окружающий пейзаж, линию горизонта, а не соседний корпус 25-этажки».

Комплексы имеют свою огороженную территорию с оборудованными парковками, а также с детскими площадками, куда ребенка не страшно отпустить гулять без присмотра. В таких домах складывается более дружелюбная среда:



жителей не так много, и они хорошо знают друг друга. Малоэтажные дома обычно строятся за пределами больших городов, в местах с благоприятной экологической обстановкой.

Главное преимущество загородных квартир перед таунхаусами с коттеджами, по словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, — их невысокая стоимость. Несмотря на то что цена квадратного метра во всех этих форматах сопоставима, квартиры имеют меньшую площадь, а значит, более доступный бюджет покупки. Кроме того, дальнейшие эксплуатационные платежи по обслуживанию квартиры будут ниже, чем за дом или таунхаус. Малоэтажные проекты предполагают наличие собственной социальной (школы и детские сады) и коммерческой инфраструктуры, которой застройщик обязан обеспечить жильцов.

Минусами такого формата называют удаленность от столицы и не слишком хорошую транспортную доступность: обычно из малоэтажных жилых комплексов добраться до Москвы или даже ближайшей железнодорожной станции получается только на автомобиле.



Интерес потребителей к формату вполне понятен: малоэтажные комплексы совмещают достоинства городского жилья и загородного образа жизни — вроде шампуня и кондиционера в одном флаконе



Восновый Бор

- Калужское шоссе
- дом 297м²
- все коммуникации


Ирис +7(985)773-41-80
iriscom.ru

По словам вице-президента корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис» Игоря Быковского, портрет покупателя квартир в малоэтажных комплексах Подмоскovie весьма разнороден — это и семьи с детьми, и молодые жены, и студенты, и инвесторы. С учетом того, что такие объекты быстро возводятся, вложения в них на начальной стадии весьма привлекательны. Подтверждают это и аналитики ОПИН: по их статистике, на этапе строительства квартиры в малоэтажных домах дорожают в среднем на 25% в год, а после сдачи дома — на уровне инфляции (10–12% в год).

Выбор у потенциальных покупателей малоэтажного жилья в настоящее время велик. По подсчетам Blackwood, на первичном рынке

На первичном рынке Московской области представлено около 8400 квартир в 374 корпусах: малоэтажка есть во всех территориальных поясах Подмоскovie

Московской области представлено около 8400 квартир в 374 малоэтажных корпусах. Малоэтажка есть практически на всех направлениях и во всех территориальных поясах Подмоскovie.

При этом не менее 40% малоэтажных комплексов реализуется на западе области. Мария Литинецкая объясняет это несколькими причинами. Во-первых, традиционной престижностью западного и северо-западного направления. Во-вторых, историей формирования формата малоэтажного строительства. Именно в западных и северо-западных районах Подмоскovie (Красногорском, Истринском и Одинцовском) находилась основная часть участков под коттеджные поселки, которые в кризис девелоперы переориентировали на малоэтажные квартирные комплексы.

Подавляющее большинство проектов малоэтажной застройки на территории Московской области относится к сегментам эконом- и комфорт-класса. Около десятка объектов причисляют к бизнес-классу. Наименее развит в области сегмент малоэтажного жилья премиум-класса — на рынке насчитывается всего несколько проектов данной категории. По мнению управляющего партнера ГК «Глубина» Дмитрия Гусева, развитию сегмента малоэтажных ЖК премиум-класса препятствуют

дефицит площадок под застройку на престижных направлениях области и небольшое количество реализованных элитных проектов, которые полноценно эксплуатируются. Многие пока просто не понимают суть такого формата и его преимущества по сравнению с индивидуальными коттеджами и таунхаусами.

Что касается цен в малоэтажных жилых комплексах Московской области, то пока они в среднем на 15% ниже стоимости много-



этажных новостроек. Эксперты объясняют это менее выгодным местоположением малоэтажки, а также большим количеством проектов экономкласса. Основная часть квартир в подмосковных комплексах высотой до пяти этажей представлена в бюджете до 4 млн руб. Присматриваться же к квартирам в малоэтажных комплексах стоит, имея на руках чуть больше 1 млн руб.

Так, например, в ЖК «1-й Экоград», который расположен в 16 км от Москвы между Каширским и Новорязанским шоссе, возле деревни Большое Саврасово Ленинского района, стоимость квартир начинается от 1,22 млн руб. За эту сумму вы станете обладателем студии площадью 26,6 м². В пересчете на квадратные метры получаем 45,9 тыс. за 1 м². Надо сказать, что это минимальный бюджет, за который сегодня удастся приобрести малоэтажную новостройку в Подмоскovie, однако не самая низкая цена квадратного метра.

Через год-два доля малоэтажки в структуре предложения первичного рынка Московской области по количеству проектов способна увеличиться до 50–55%, а если считать в квартирах — до 25–30% рынка

Создайте свою ВОТЧИНУ

в поселке больших участков



ВОТЧИНА Country Club

- ◆ **Поселок больших участков** – это свобода от соседей, место для творчества и уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений
- ◆ **Коммуникации** – газ, свет, дороги
- ◆ **Продукты** с экофермы поселка
- ◆ **Охрана** – круглосуточная, профессиональная
- ◆ **Сервисная служба** – помощь в обслуживании участка

Участки площадью 2 гектара за 2 млн руб.



Участок 73 - 2,13 Га



Участок 74 - 2,2 Га

Участки с коммуникациями



Участок 24а - 0,58 Га.
Рядом с рекой



Участок 38 - 2,64 Га с лесом.
Два въезда

+7 495 565-32-32 • www.votchina.ru

Владимирская область,
Юрьев-Польский район, пос. Бавлены,
с. Калмань (140 км от МКАД)

Офис в Москве:
Березовая аллея, вл. 5, стр. 7, Бизнес-центр «Березка 10».
Метро «Владыкино» или «Ботанический сад»



Минимальная стоимость 1 м² в малоэтажном комплексе на территории области зафиксирована в ЖК «Новоспасский» — 38,3 тыс. руб.

Минимальная стоимость 1 м² в малоэтажном комплексе на территории Московской области на момент написания статьи зафиксирована в ЖК «Новоспасский», строящемся в Дмитрове (60 км от МКАД), — 38,3 тыс. руб. Комплекс состоит из 14 трехэтажных монолитно-кирпичных домов. Запланированы огороженная и охраняемая территория, детские площадки, места для отдыха, оборудованные места для парковки. Четыре корпуса уже сданы, еще три намечено сдать в этом году. В комплексе продаются одно-, двух- и трехкомнатные квартиры (от 45,7 до 88,4 м²).

На втором месте по доступности — уже упомянутый ЖК «1-й Экоград». Начальная стоимость 1 м² в проекте равняется 39,4 тыс. руб. Комплекс образуют 25 четырехэтажных домов со студиями, одно- и двухкомнатными квартирами. Для жителей ЖК будут построены детский сад, детские площадки, зоны отдыха, паркинг, а также небольшой торговый центр.

Территория огорожена, есть видеонаблюдение и круглосуточная охрана.

Бронза досталась ЖК «Паттио-парк» (20 км от МКАД по Носовихинскому шоссе): 27 трехэтажных домов на 336 квартир (от 48 до 113,5 м²) с панорамным остеклением и балконами террасного типа площадью 13–28 м². Продажи только стартовали, поэтому застройщик проводит акцию: «квадрат» в трехкомнатных квартирах обойдется от 39,6 тыс., в «двушках» — от 41,6 тыс. руб., в «однушках» — от 41,1 тыс. руб. Благоустройство комплекса включает детские площадки, места для отдыха, парковки.

На четвертом месте рейтинга оказался ЖК «Софьино», расположенный в 28 км от МКАД в Раменском районе, близ деревни с одноименным названием. На территории 5,5 га возводятся 19 трехэтажных кирпично-монолитных домов на 570 квартир. Стоимость жилья — от 41 тыс. руб. за 1 м². В комплексе будут детский сад, школа, торговый центр, паркинг на 150 машино-мест. Строительство начато в сентябре 2011 года, завершить его планирует в этом году.

Замыкает рейтинг ЖК «Малая Истра» в Истринском районе Подмосковья, недалеко от деревни Высоково: 33 четырехэтажных монолитно-кирпичных дома. В комплексе спроектированы студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 30,5 до 110 м². Стоимость 1 м² — от 41,5 тыс. руб. Инфраструктура включает два детских сада, школу, торговоразвлекательный комплекс, спорткомплекс, спортивную и детскую площадки, паркинг.

Эксперты уверены, что строительство малоэтажных проектов на территории Московской области в будущем будет только набирать обороты. Интерес со стороны покупателей останется стабильно высоким благодаря доступным ценам и комфортному образу жизни. Застройщики в свою очередь постараются этот спрос удовлетворить. Объем уже заявленного нового малоэтажного строительства составляет 0,6 млн м².

Через год-два доля малоэтажки в структуре предложения первичного рынка Московской области по количеству проектов способна увеличиться до 50–55%, а если считать в квартирах — до 25–30% рынка. На пользу малоэтажке играют новые нормативы градостроительного проектирования Подмосковья, которые сейчас разрабатываются: они довольно жестко ограничивают этажность многоквартирных домов. (аи)



Альпийский стиль жизни в Подмосковье

Даже не верится, что всего лишь в полчаса езды от Москвы можно встретить живописные пейзажи, не тронутые урбанизацией: хвойные и смешанные леса, реку, бескрайние луга и возвышающийся на горизонте курган. Именно здесь, в этом укромном месте, всего в 25 км от МКАД по Каширскому или Новорязанскому шоссе, находится клубный коттеджный поселок «Чулково Club».

Современный загородный комплекс из 100 коттеджей по различным проектам (от 200 до 500 м²), выполненных в едином альпийском стиле, обладает особой размеренной атмосферой.

Тем, кто хочет изменить свою жизнь и переселиться из душной столицы, при этом не теряя высокого уровня городского комфорта, коттеджный поселок «Чулково Club» предлагает развитую инфраструктуру, прекрасные дороги,

мультифункциональную спортивную и детскую площадки, транспортную доступность лучших образовательных учреждений и современный горнолыжный комплекс.

Одним из главных преимуществ клубного поселка является наличие уникального собственного спортивно-развлекательного комплекса. Он включает ресторан с летними террасами, бар, двухзонный бассейн с открытой и закрытой зонами, фитнес-клуб, спа-зону, скалодром, караоке-зал и интерактивный зал. Яркой особенностью проекта стал авторский арт-отель на 20 номеров.

Особое внимание в «Чулково Club» уделяется комфортной жизни с детьми. В поселке есть детский клуб, бассейн с водными аттракционами и игровой площадкой с батутами, горками и уютными местами для отдыха родителей.



**Коттеджный поселок
«Чулково Club»**

+7 (499) 653-65-19

www.chlk-club.ru

Цена: от застройщика