

«МАЛОЭТАЖКА» ПЕРЕШЛА К БЛИЦКРИГУ

АВТОР:
Альберт Акопян



СЕЙЧАС САМЫЙ ПРОДАВАЕМЫЙ ФОРМАТ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ — ВОВСЕ НЕ КОТТЕДЖИ. В ЛИДЕРЫ УВЕРЕННО ВЫШЛИ МАЛОЭТАЖНЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ. МНОГИЕ ПОКА НЕ ВОСПРИНИМАЮТ ИХ КАК ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЭТОМУ СПОСОБСТВУЮТ САМИ ДЕВЕЛОПЕРЫ: ОНИ НЕ ЛЮБЯТ ПРИЧИСЛЯТЬ «МАЛОЭТАЖКУ» К ЗАГОРОДНОМУ ЖИЛЬЮ. НО НЕ НАЗЫВАЮТ ЕЕ И ГОРОДСКИМ ФОРМАТОМ, ЧТОБЫ МАКСИМАЛЬНО РАСШИРИТЬ КРУГ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ.

Прошлое помогает понять будущее. Еще в середине 1980-х пресловутые шесть соток были для советского человека единственным источником независимости. Спустя несколько лет самореализация «новых русских» приобрела размах: четыре сотки из шести занимал краснокирпичный замок с бойницами, а оставшиеся две засаживали голубыми елями — «как на Красной площади».

Пять перспективных направлений для мощного наступления «малоэтажки»: Новорижское, Киевское, Калужское, Ленинградское и Ярославское шоссе

Во второй половине 1990-х, побывав за рубежом, обеспеченные россияне захотели продемонстрировать дома западную респектабельность. В облюбованных ими стародачных поселках появились относительно приличные — по отдельности — дома. А в целом бывшие дачи писателей и художников начали напоминать поселки цыганских баронов. Конечно, и речи не было, чтобы радоваться кусту сирени на 2 м² палисадника, 20–30 соток — не меньше. Ландшафтный дизайнер приезжал, задумчиво тербил иголки бонсай в японском уголке, клал в карман несколько зеленых банкнот и уезжал до следующего визита.

В самом начале 2000-х на рынок вышли первые организованные поселки в едином архитектурном стиле. Увы, они унаследовали многие недостатки предшественников, включая не такой уж однородный архитектурный стиль и гигантские участки. К этому прилагались



Революция в умах подготовила быстрые и коренные изменения на рынке загородной недвижимости, которые случились после кризиса 2008 года

супермаркеты, собственные рестораны, профессиональная охрана с советским менталитетом и, разумеется, внушительный счет за эксплуатационно-управленческие услуги.

Но постепенно приоритеты смещались. И однажды кто-то решил: я работаю как проклятый и не хочу тратить деньги на альпийскую горку и бельведер, мне достаточно мангала и качелей на одной сотке — покупаю секцию в таунхаусе. Эта революция в умах подготовила быстрые и коренные изменения

на рынке загородной недвижимости, которые случились после кризиса 2008 года.

До этого понятия «экономкласс» на организованном загородном рынке просто не существовало. Покупатель с небольшим бюджетом рассчитывал либо на домик почти под снос в деревне далеко от Москвы, либо на участок без подряда поближе к МКАД.

Таунхаусы создали почву для возникновения в Подмоскowie малоэтажных жилых комплексов (малоэтажных многоквартирных комплексов, «малоэтажки»). В свое время таунхаусы появились в коттеджных поселках. Малоэтажные многоквартирные дома девелоперы тоже сначала добавляли к таунхаусам в одном проекте. На рынке есть вполне успешные проекты, которые объединяют все три типа жилья (коттеджи, таунхаусы и «малоэтажку»).

Принципиальный момент: малоэтажные жилые комплексы стали рентабельными именно

Весной на первичном рынке Подмосквья и Новой Москвы было выставлено на продажу 118 малоэтажных жилых комплексов. 80% из них находятся в зоне между 10 и 50 км от МКАД



в ближнем Подмосквье. Они подошли самой разной аудитории: тем, кто собирается выезжать за город на выходные, и тем, кто работает в основном «на удаленке» и кому достаточно высокоскоростного интернета. «Малоэтажку» оценили те, кто рискнул сделать квартиру в комплексе единственным жильем, а также те, кто предпочитает надолго отправлять родителей с внуками на природу, но недалеко от мегаполиса.

Загородный рынок приобрел законченность. Теперь в ближнем Подмосквье представлены

все три основные ценовые категории. Очень условно и упрощенно: коттеджи — элита, таунхаусы — бизнес-класс, малоэтажные жилые комплексы — экономкласс. Повторим, что существует множество переходных вариантов.

При выборе загородного жилья надо определять главное. Если вам важна совокупность факторов, обратите внимание, например, на комплекс «ЗаМитино» в 11 км от МКАД по Пятницкому шоссе. Квартиры от 31,7 м² стоят от 2,4 млн руб. Это один из ближайших к Москве объектов с необходимой инфраструктурой: детским садом, мини-маркетом, детскими площадками, административно-общественным зданием.

В непосредственной близости — пара школ (плюс одна частная), центр раннего развития, клиника, спортивно-развлекательный комплекс, конноспортивный клуб, торговые центры и т.п. Здесь есть прогулочно-парковые,

«Малоэтажку» оценили те, кто рискнул сделать квартиру в комплексе единственным жильем, а также те, кто предпочитает надолго отправлять родителей с внуками на природу, но недалеко от мегаполиса



спортивные зоны, беседки для барбекю — в общем, все то, что отличает «загородку» от обычного спального района.

Предположим, для вас самое ценное — природа: чтобы «лес со всех сторон, а посередине — озеро». Помните, в природоохранных зонах запрещено жилищное строительство, но допустимо рекреационное, гостиничное. Поэтому в первую очередь следует присмотреться к комплексам апартаментов: в них не получится прописаться постоянно, но они предоставляют временную регистрацию на пять лет с дальнейшей пролонгацией.

К таким комплексам относится «Яхонтовый лес» в 40 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Апартаменты от 50 м² стоят 2,7 млн руб. Природное озеро Коверши, вокруг — сосновый лес, инфраструктура отеля «Яхонты»: аквацентр, рестораны, боулинг.

Хотите совместить несовместимое: скажем, московскую прописку и водоемы, которых в Новой Москве немного? Эксперты компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» составили обзор малоэтажных комплексов новых территорий столицы, расположенных у водоемов и рек. Их оказалось всего шесть, причем от некоторых до воды придется прогуляться.

Уже построенная социальная инфраструктура вряд ли ухудшится, чего не скажешь о природном окружении. Оптимальное решение — оценивать создаваемые девелопером парки и пруды, а также плотность застройки



- ЖК «Андерсен» в 10 км от МКАД по Калужскому шоссе, в лесопарке на берегу Десны. Однокомнатные квартиры 38 м² за 3,5 млн руб.
- «Троицкая Ривьера» в 17 км по Калужскому шоссе. Река Десна — по границе комплекса, будут обустроены пляж и лодочная станция. «Однушка» 33,6 м² — от 4,3 млн.
- «Экопарк Горчаково» в 26 от МКАД по Киевскому шоссе, на берегу той же Десны и тоже в лесопарке (бывшие подмосковные леса, став новомосковскими, превратились в лесопарки). Здесь «однушки» (от 42 м²) предлагаются за сумму от 3,8 млн руб.
- Малоэтажный жилой комплекс «Квартал Южный» в «Новых Ватутинках» находится в 14 км от МКАД по Калужскому шоссе, река Десна — за полем, обустройства собственной пляжной зоны пока не предусмотрено. Стоимость квартир — от 4,5 млн руб.
- «Ново-Никольское» в 21 км от МКАД по Киевскому шоссе, озеро — в 600–700 м. Квартиры — от 4 млн руб.
- Комплекс «Легенда» в 22 км от МКАД по Калужскому шоссе вдоль «каскада прудов». Тут запланированы детский сад, школа, библиотека. Квартиры — от 2,8 млн руб.

Разумеется, во всех перечисленных комплексах — детские и спортивные площадки, прогулочные зоны, мини-маркеты, общественные здания и т.д.

Специалисты компании «Метриум Групп» подсчитали, что весной на первичном рынке Подмосковья и Новой Москвы было выставлено на продажу 118 малоэтажных жилых комплексов. 80% из них находятся в зоне между 10 и 50 км от МКАД. И это только начало мощного наступления «малоэтажки» на загородный рынок Подмосковья. Пять самых перспективных направлений, по мнению «Метриум Групп», — Новорижское, Киевское, Калужское, Ленинградское и Ярославское шоссе.

Общий совет: будьте бескомпромиссны в понимании того, что вы покупаете. Трасса должна «ехать» или «поехать» в ближайшей перспективе. Уже построенная социальная инфраструктура вряд ли ухудшится, чего не скажешь о природном окружении. Оптимальное решение — оценивать создаваемые девелопером парки и пруды, а также плотность застройки. Готовность застройщика выполнять свои обещания гарантирует, что малоэтажный комплекс станет комфортным местом для загородной жизни. (PH)