

Автор: **Светлана АНДРЕЕВА** | Информацию о посёлках подготовила **Светлана КОЗЛОВА**

По статистике, площадь стандартного дома в нынешнем загородном Подмоскowie в среднем составляет 350 – 400 м². Она могла бы быть и больше, если бы не таунхаусы, серьёзно вмешавшиеся в статистику жилых метражей. Возможно, года через три, если мировой экономической кризис не свернёт своё влияние, эти показатели по загородным домам Подмоскowie несколько изменятся. По крайней мере, уже сейчас всё чаще потенциальные покупатели ищут предложения с более низкой ценой, а поскольку площадь коттеджа напрямую связана с его стоимостью, то есть вероятность, что застройщики перестанут увлекаться гигантизмом.

Маленькие дома не лекарство от кризиса



Но продавцы в такое развитие событий верят с трудом. «Просто на фоне падения спроса на дома площадью от 150 м² и выше, спрос на дома меньше 150 м² остался на прежнем уровне, — считает **Армен Маркосян, директор по маркетингу холдинга «Сапсан»**. — Поэтому многие аналитики сделали не совсем верный вывод. Им показалось, что появился активный спрос на маленькие дома. На самом деле это не так».

На сегодняшний день в непосредственной близости от Москвы практи-

чески нет отдельно стоящих коттеджей площадью меньше 300 м², не говоря уже про размер в 2 раза меньше. В радиусе 50 км от МКАД найти дом площадью в пределах 150 м² можно, но опять же, предложений мало. По разным оценкам, от 15% до 20% от всех домов, расположенных в этом радиусе в коттеджных посёлках, приходится на небольшие дома. На границах с Московской областью это процент увеличивается практически в 4 раза.

Армен Маркосян в качестве примера приводит Новорижское направление:

ПРИВОЛЬЕ

Расположение Симферопольское ш., 100 км
Общая площадь 80 га
Площадь домов от 100 м² до 150 м²
Площадь участков от 18 до 150 соток



Инфраструктура: пляж, клубный дом, детский клуб, каскад прудов с благоустроенной зоной отдыха в центре посёлка, универсальная спортивная площадка, 2 теннисных корта, административное здание, мини-маркет, садовый центр, аптечный киоск, 3 охраняемых КПП.

Информация: в основу концепции посёлка положены архитектурные идеи классической русской усадьбы, дополненные современной детально продуманной инфраструктурой бизнес-класса. Коттеджный посёлок расположен на правом берегу реки Оки. «Приволье» — это посёлок выходного дня, в котором созданы все условия для круглогодичного отдыха. Здесь применены инженерные решения, обеспечивающие долговечность и экологичность всех систем. Например, все дороги строятся на бетонном основании. Вся общественная территория выполнена в едином стиле ландшафтного дизайна, что является отличительной чертой посёлка. Уникальный по красоте участок, окружённый лесными массивами, из окон домов открываются панорамные виды на окрестности. ■

«Здесь до 10 км от МКАД доля маленьких домов не дотягивает и до 5% от общего предложения на рынке; с 10 км по 25 км она колеблется от 5% до 20%; с 25 км по 35 км — от 20% до 40%; с 35 км по 50 км составляет 40–50%; дальше 50 км — 50–80%».

«Домов площадью до 150 м² на загородном рынке не так много, — развивает тему **Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «ИНКОМ».** — Это, прежде всего, таунхаусы, например, в посёлке „Маленькая Шотландия“, расположенном в 14 км от Москвы по Ленинградскому шоссе. Здесь минимальная площадь сблокированного дома составляет 140 м². Небольших домов много и среди такой категории, как „самострой“. Но в организованных

коттеджных посёлках домов небольшого размера немного. Практически везде площадь дома стартует с отметки 200 м². Скорее всего, застройщики не станут увеличивать число небольших домов, поскольку последняя тен-

На сегодняшний день в базе корпорации «ИНКОМ» в организованных коттеджных посёлках продаётся около 35 домов площадью до 150 м². В неорганизованных и на вторичной продаже число значительно выше и достигает

Преимущества небольших домов – экономичность и функциональность. **Экономичность** выражается в размере эксплуатационных расходов, **функциональность** – в наличии необходимых для проживания помещений

денция на загородном рынке — покупка земельных участков без подряда. Например, большим спросом пользуются такие посёлки, как „Южные горки“ и „Клубничные поля“».

554 — это таунхаусы, «дальние дачи», как раз расположенные за Вторым бетонным кольцом Подмосквья.

«Дома маленькой площади (до 150 м²) становятся более попу-

МЕЧТА

Расположение Дмитровское ш., 23 км
 Общая площадь 260 га
 Площадь домов от 47 м² до 250 м²
 Площадь участков от 1,5 до 14 соток



Инфраструктура: инфраструктура близлежащих городов — Сходни и Химок. Здесь расположены крупные торговые центры «Мега», «Ашан», METRO, IKEA. Для комфортной жизни и отдыха на территории комплекса построена современная социальная инфраструктура.

Информация: жилой комплекс «Мечта» уникален оформлением обширной общественной зоны: бульвары, клумбы, аллеи, расположенные по берегам ручья, пересекающего посёлок с запада на восток, зоны отдыха, находящиеся по берегам малых озёр в местах выхода на поверхность родниковых вод. Уютные внутриквартальные дворики с цветниками, детскими игровыми, спортивными площадками и малыми архитектурными формами придают посёлку особое очарование. Для детей — детские сады, школы, бассейн, музыкальная и художественная школа, библиотека и многое другое, необходимое для гармоничного развития подрастающего поколения. Взрослые смогут отдохнуть и расслабиться, посетив сауну, кафе, ресторан, массажный кабинет, фитнес-центр, солярий и салон красоты. ■

ПЕРЕЛЕСКИ

Расположение Новорижское ш., 65 км
 Общая площадь 37,6 га
 Площадь домов от 130 м² до 300 м²
 Число строений 254



Инфраструктура: жемчужина дачного посёлка «Перелески» — уникальная по протяжённости рекреационная зона, расположенная на двух берегах протекающей по посёлку реки Негуча. Сама природа создала эти красивейшие места. Прогулочные дорожки со скамейками для отдыха выполнены в единой архитектурной концепции посёлка. Детские, спортивные площадки. Создана специальная система безопасности, основанная на предупреждении нештатных ситуаций. В каждом доме есть так называемая «тревожная кнопка», которая подаёт сигнал тревоги на пункт охраны.

Информация: в основу стиля застройки посёлка легла архитектура восточноевропейской деревни. Одна из двух въездных групп выполнена в виде мельницы, при взгляде на которую сразу возникает картинка уютного, спокойного поселения в экологически чистом месте. Дополняют это впечатление собственная пекарня и мини-пивоварня. Прилегающие к посёлку районы имеют свои объекты для активного отдыха на природе. ■

ОКСКАЯ СЛОБОДА

Расположение Симферопольское ш., 75 км
 Общая площадь 120 га
 Площадь домов от 100 м² до 325 м²
 Площадь участков от 10 до 20 соток



Инфраструктура: магазин, детский сад, прогулочные зоны вдоль побережья Оки.

Информация: проект «Окская Слобода» был создан российскими и австрийскими архитекторами. Благодаря их совместным усилиям, удалось удачно адаптировать достижения европейской градостроительной культуры к специфике российских условий. Правобережье Оки — между Серпуховом и Лущино — одно из самых высоких в Московской области. Изнурённых жителей мегаполиса привлекают сюда оригинальные ландшафты, живописные виды и подлинно девственная природа. Современная стильная архитектура, совершенное качество австрийских технологий (гарантия 30 лет), экологичность и добротность всех материалов и комплектующих, поставляемых из Австрии. Шеф-монтаж производится австрийским изготовителем. Удобные подъездные пути, охраняемая, благоустроенная территория, центральные коммуникации (газ, водоснабжение, канализация, электричество), магазины, детский сад. ■

лярными как дачи для постоянного проживания. Популярны и таунхаусы подобного размера, — уточняет **Жанна Щербакова, директор департамента загородной недвижимости «МИЭЛЬ-Брокеридж»**. — Но от-

Сейчас основной объём предложений на рынке — дома площадью от 350 м² и выше. Поэтому 150 м² не достаточно для комфортной жизни.

«Дома площадью до 150 м² относятся к дачному формату недвижимости,

ду значительного удаления от МКАД, предполагает проведение выходных дней или сезонный отдых. Это и предопределяет „функционал“, планировку и соответствующие размеры. Число комнат в таком доме минимально: гостиная, каминный зал, кухня-столовая, 3–4 спальни, 2 санузла, возможна сауна, что как раз „укладывается“ в 100–150 м². Отсюда и вытекают главные преимущества небольших домов — экономичность и функциональность. Экономичность выражается в размере эксплуатационных расходов, функциональность — в наличии только необходимых для проживания жилых и нежилых помещений, которые используются по назначению».

Получается, что потенциальный покупатель как не жаловал, так и не жа-

На сегодняшний день **в непосредственной близости от Москвы практически нет** отдельно стоящих **коттеджей площадью меньше 300 м²**, не говоря уже про размер в два раза меньше

дельные дома малой формы пока не на пике популярности. Слишком уж мала площадь такого индивидуального жилья. Хотя тенденция уменьшения площадей строений начнётся.

которую возводят в 40 км от МКАД, — продолжает **Светлана Земцова, директор департамента маркетинга агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба»**. — Такой формат, вви-

ЗВЕНИГОРЬЕ

Расположение Новорижское ш., 50 км
Общая площадь 42 га
Площадь домов от 134 м² до 350 м²
Площадь участков от 15 до 32 соток



Инфраструктура: пляж, спортивные и детские площадки, оздоровительно-досуговый центр (SPA-центр), КПП, магазин, ресторан.

Информация: единственный современный дачный посёлок с центральными коммуникациями в историческом районе Подмосквья — Звенигороде. Уникальный ландшафт и интересное архитектурное решение, умиротворённость природы и продуманная инфраструктура — в дачном посёлке «Звенигорье» всё сделано для того, чтобы жители пребывали в гармонии с природой, а значит, и в гармонии с собой. Здесь расположены спортивные и детские площадки, теннисный корт, оздоровительно-досуговый центр, обширный парк. Но и это ещё не всё: посёлок прилегает к притоку Москвы-реки, протяжённость береговой линии около 540 м. В прибрежной зоне находится благоустроенный пляж с площадками для пляжного волейбола. Стиль шале лёг в основу архитектуры посёлка. Интерьеры домов уютны и романтичны, в них традиционно зашифрованы символы крепкого семейного очага. ■

ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ

Расположение Минское ш., 120 км
Общая площадь 48 га
Площадь домов от 146 м² до 365 м²
Число домов 269



Инфраструктура: ресторан, кафе на берегу, пляжи, детские и спортивные площадки, береговая линия с лесопарком для любителей пеших прогулок, причал для лодок. Электричество заведено в дом, вода заведена в бойлерную, канализация, все инженерные сети проложены под землёй.

Информация: посёлок расположен на берегу уникального природного объекта — Можайского водохранилища. Живописный полуостров с лесом, где находится посёлок, создаёт особую атмосферу уединённости и тишины. Непосредственная близость «большой воды», заповедные леса — всё это в полной мере отвечает современным представлениям об отдыхе на природе. Разнообразие предлагаемых проектов, комбинированных, каменных, деревянных домов и усадеб, удовлетворит любой, даже самый взыскательный вкус. Деревянные усадьбы VIP-зоны обеспечат жителям близость к воде и лесу. Проекты домов выполнены в едином стиле, но отличаются разнообразием планировок и отделки. Всего в посёлке 15 проектов домов. ■

СОСНОВЫЕ БЕРЕГА

Расположение Минское ш., 96 км
Общая площадь 52,5 га
Площадь домов от 180 м² до 350 м²
Число участков 185



Инфраструктура: административное здание, КПП, супермаркет, волейбольные и баскетбольные площадки, теннисные корты, причал и эллинг для судов и снаряжения. Все инженерные сети в посёлке пролегают под землёй, служба безопасности, в каждом доме есть «тревожная кнопка».

Информация: посёлок располагается на Можайском водохранилище. В посёлке уникальный природный ландшафт, идеально гармонирующий с архитектурным ансамблем посёлка, основу которого составляет фламандский стиль. Черепичные остроконечные крыши, декоративные фахверки — неперменные элементы каждого дома (ведётся строительство деревянных, комбинированных и пеноблочных домов). В центре ансамбля въездной группы располагается настоящая бригантина. В посёлке представлены возможности для активного отдыха: теннисные корты, спортивная и детская площадка. Инженерно-техническая инфраструктура включает всё необходимое как для сезонного, так и для постоянного проживания. ■

лует дома небольшой площади. Почему? На этот счёт существуют разные гипотезы. В России наличие загородного дома — показатель статуса его хозяина. Далее начинают работать законы прогрессии: чем больше дом,

меньше, чем особняк в 300 м², практически никаких. Вот только зимой отапливать маленький дом, несомненно, намного дешевле, чем особняк в 500–700 м². «При эксплуатации затраты не особенно отличаются от боль-

ещё один плюс — в маленьком доме легче сделать генеральную уборку». Кто-то может оспорить утверждение Армена Маркосяна: ежемесячные платежи в посёлке экономкласса составляют в среднем 4000–10000 руб., в то время как в элитном поселении выплаты достигают 35000–40000 руб. Вот только названные цены не имеют никакого отношения к площади дома. Содержание особняка в 400–500 м² обойдётся намного дешевле в посёлке экономкласса, чем такого же дома в поселении категории de luxe. Замечание понятно — небольшие дома, как правило, возводят в низком сегменте рынка недвижимости.

«Это не совсем верно, — считает Светлана Земцова. — Небольшие дома — это не всегда экономкласс.

Самым популярным материалом для возведения небольших домов является дерево. Деревянные дома характеризуются наиболее низкой себестоимостью строительства. И возводят их довольно быстро

тем выше благосостояние. А о каком статусе может идти речь, когда жильё небольшого размера? К тому же преимуществ, кроме как во время покупки, когда дом в 150 м² стоит в 2 раза

ших домов, — добавляет Армен Маркосян. — В посёлках фиксированная цена коммунального обслуживания для всех, а оплата воды, газа, электричества — по счётчикам. Есть, конечно,

НИКОЛЬСКОЕ ПОДВОРЬЕ

Расположение Симферопольское ш., 89 км
Общая площадь 11 га
Площадь домов от 116,80 м² до 301,40 м²
Число участков 58



Инфраструктура: дороги, выложенные брусчаткой, озеленение общественных зон, единое ограждение посёлка по всему периметру, КПП на въезде, детская и спортивная площадка, гостевой паркинг, магазин.

Информация: коттеджный посёлок «Никольское подворье», расположенный в 89 км от Москвы по Симферопольскому шоссе, выполнен в едином архитектурном стиле с учётом новейших технологий. Развитая инфраструктура, тысяча возможностей для полноценного отдыха, деловых встреч и постоянного проживания. Рядом с посёлком находится спортивно-развлекательный парк «Дракино»: сеть ресторанов, уникальные активные и экстремальные виды отдыха (полёты на самолетах, вертолётах, планерах с инструкторами — чемпионами России, мира и Европы, прыжки с парашютом, гонки на квадроциклах, игры в пейнтбол, верховые прогулки на лошадях, путешествия на байдарках по Протве и Оке, виражи на картодроме и многое другое для игр, отдыха и спорта). ■

КРАСНЫЙ ОГОРОК

Расположение Щёлковское ш., 70 км
Площадь домов от 100 м² до 325 м²
Площадь участков от 15 до 30 соток
Число участков 35



Инфраструктура: обширная прогулочная зона, на территории которой находится чистое лесное озеро.

Информация: коттеджный посёлок «Красный Огород» расположен в центре большого лесного массива, где преобладают хвойные породы деревьев: сосны и ели. Основной материал, применяемый при строительстве домов, — оцилиндрованное бревно диаметром 240–280 мм. Частично посёлок уже застроен и обжит. Район расположения посёлка исключительно благоприятен с точки зрения экологии: в непосредственной близости от поселения находятся Топическое озеро и река Шерна. В транспортной доступности — памятники архитектуры, представляющие особую историческую ценность. Наиболее значимые из них — храм Николая Угодника, на территории которого находится святой источник, Александровский кремль, Махринский монастырь. «Красный Огород» — идеальное место для уютного тихого загородного отдыха, где можно порыбачить, поохотиться, отдохнуть с друзьями и детьми. ■

ВЕСТФАЛИЯ

Расположение Симферопольское ш., 87 км
Общая площадь 154 га
Площадь домов от 130 м²
Площадь участков от 15 до 20 соток



Инфраструктура: спортивная площадка, детская игровая площадка, ресторан, магазин, медпункт.

Информация: в загородном коттеджном посёлке «Вестфалия» есть всё, что необходимо современному человеку, — инфраструктура и коммуникации. Все дома выполнены в стиле фахверк — (от нем. fachwerk: fach — панель, секция и werk — дело, сооружение) — тип ограждающей конструкции преимущественно малозэтажных зданий. В таком доме всё продумано до мелочей — и число комнат, и порядок их размещения, и возможность трансформирования некоторых из них под конкретного заказчика. В 7 км от коттеджного посёлка протекает широкая река Ока, на берегу которой находится Приокско-Террасный заповедник. Территория посёлка охраняется круглосуточно. Есть футбольное поле, детские и спортивные площадки, супермаркет с мини-пекарней, ресторан, площадки для барбекю, мини-отель для гостей, детский развивающий центр, часовня, медпункт, центр бытовых услуг. ■

Стоимость домовладения складывается не только из количественных факторов. Сюда входит и месторасположение, и стройматериалы, и отделка. Есть коттеджные посёлки с домами небольших площадей, цена которых доходит до 1 000 000 €. Такие дома уж никак не относятся к экономклассу. Однако в большинстве своём коттеджи таких площадей — это всё-таки «экономкласс».

Впрочем, строить небольшие дома предпочитают всё же из наиболее экономичных материалов — дерево, бетон, пенобетон, газобетон, газосиликатные блоки. Пенобетон — это ячеистый бетон, изготовленный из смеси цемента, воды, песка и так называемой «пены» — особого поверхностно активного вещества. Содержание воздуха в пенобетоне может достигать 95%, т.е. материал «дышит». Помимо невысокой стоимости, дома из пенобетона просты в изготовлении, надёжны, обладают высокой морозоустойчивостью, влагуустойчивостью и огнеупорностью. Газобетонные блоки изготавливают из смеси портландцемента, кремнеземистого компонента и газообразователя (чаще всего алюминиевой пудры). Как и пенобетон, газобетон — прочный,

надёжный и недорогой стройматериал. Что касается отделки, то для домов экономкласса используют штукатурку, облицовочный кирпич и плитку, пластиковые стеклопакеты. Но ни в одном подрядном проекте такого дома не предложат рамы и двери из ценных пород дерева или декорирование фасадов редкими видами мрамора.

Самым же популярным материалом для возведения небольших домов

жароопасности и подверженности разрушению решаются при помощи специальных пропиток, защищающих от гнили, жучков и возгорания. Не стоит сбрасывать со счетов тот факт, что дома из дерева наиболее гармонично вписываются в сельский ландшафт или природное окружение.

Спрос на небольшие дома существует у определённой категории людей. «Покупателями являются

Дома малой формы пока не на пике популярности. Слишком уж мала площадь такого индивидуального жилья, хотя тенденция **уменьшения площадей** строений в обозримом будущем уже наметилась

является дерево. Деревянные дома характеризуются наиболее низкой себестоимостью строительства, возводят их довольно быстро, а размер затрат на внутреннюю отделку невысок по сравнению с монолитно-кирпичными и проектами из кирпича и пенобетона. К основным преимуществам дерева можно ещё отнести экологичность, отличные теплоизоляционные свойства, а проблемы по-

в основном владельцы малого бизнеса и менеджеры среднего звена больших компаний, — соглашается Армен Маркосян. — Те, кто может себе позволить бизнес- и элит-класс, не будут менять свои предпочтения. Они скорее отложат покупку, чем приобретут дом площадью до 150 м². «Небольшие дома предпочитают потребители, ограниченные в средствах, которые готовы приобрести достаточный и необходимый минимум площади строения, — продолжает Жанна Щербакова. — Но не стоит забывать, что маленький дом должен быть построен на небольшом участке, иначе, при цене на землю в ближайшем Подмосковье от \$20 000 за сотку и выше (средняя стоимость — \$25 000 за сотку) плюс стоимость пакета коммуникаций от \$40 000 и выше — экономического эффекта не будет».

Кризис кризисом, а у российских продавцов, застройщиков и покупателей свои принципы, поэтому законы западного рынка на наших просторах не работают. Не то чтобы люди не экономят. Вот только не за счёт покупки домов меньшей площади. В период кризиса маленькие коттеджи становятся менее популярными и востребованными. Это связано с тем, что «дачки» небольших размеров приобретают люди с небольшим достатком, и покупка эта является для них скорее неким излишеством, чем необходимостью. В данных условиях, для краткости именуемых «общей нестабильной ситуацией», потребители «малых форм» недвижимости просто не готовы к подобным расходам. ■

