

Автор: Сергей РОМАНОВ

Мнение о том, что **квартира в таунхаусе** с кусочком земли за пределами МКАД не может по своей сути быть элитной, довольно спорное. По высказываниям некоторых шутников, на той же самой Рублевке даже сарай, воздвигнутый на десяти сотках, уже можно причислять к строениям премиум-класса. И все же, каким должен быть **элитный таунхаус**, и строится ли жилье такой категории где-нибудь еще, помимо Рублевки? И вообще можно ли отнести этот **формат загородной недвижимости** к классу элиты?

Загородные ПОЛУКРОВКИ





Общеизвестно, что в Англии, которую и считают родиной таунхаусов, их начали строить еще в XIX веке, когда к основному дому родителей молодая семья пристраивала собственное жилье. После чего, по разумению **Наталии Николаевой, руководителя департамента загородной недвижимости Great reality**, таунхаусы получили статус городских резиденций, где уже проживали представители местной аристократии. Ведь в переводе с английского слово «таунхаус» значит не иначе как «дом в городе».

»» ВДАЛИ ОТ РОДИНЫ

Самые дорогие таунхаусы у «альбионцев» могли стоять отдельно, но в большинстве случаев они встраивались в ряд примыкающих друг к другу домов. А в рядах уже довольно сложно было различить, живет ли в квартирке скромный аристократик или представитель высшей буржуазии. В других странах Европы экономичные таунхаусы получили широкое признание у рабочего класса. При этом привычный для англичан размер участка в 50–70 м² в континентальной Европе увеличили до двух соток.

На сегодняшний день таунхаус в европейском понимании представляет собой стандартное, но комфортное и экономичное жилье для населения со средним уровнем достатка.

В России же этот вид недвижимости появился сравнительно недавно. Известно, что в Москве первый поселок с таунхаусами «Сетунь» был построен в 90-х годах на пересечении Минской и Мосфильмовской улиц. Затем, в 1995 году, идентичные поселки стали появляться под Новогорском, Троицком, рядом с поселком Новые Ржавки. В то время стоимость м² такой недвижимости не превышала \$500, но и деньги тогда были совсем другими.

Московские первенцы главным образом были ориентированы на приезжих европейцев, которым этот тип жилья был хорошо знаком и давно обжит. А уж размещенное почти в центре города оно просто не могло не считаться элитным. А потом в столице поселки таунхаусов стали появляться в Куркине, Митине, Северном Тушине, но статус «бизнес-класс» они перепрыгнуть так и не смогли. А вот таунхауса в районе Остоженки, надо понимать, стоит многого. К элитным в черте города также можно отнести и строения на Карамышевской набережной, а также в проекте усадьбы «Покровское-Глебово».

За черту столицы «тауны» вырвались в начале 2000-х. Вернее будет сказать, их туда выпихнули. «Цена на землю за МКАД стала расти, — объясняет **Юрий Синяев, директор по маркетингу группы компаний «КОНТИ»**. — Резко

прибавилось охотников на отдельные коттеджи. Но многим они оказались не по карману. А такой формат жилья как таунхаус позволял сэкономить на себестоимости приусадебного участка. Соответственно, девелоперы ухватились за такие проекты, потому как хотя бы в малой мере могли предложить покупателям конкурентную цену по отношению к коттеджам». Конечно, сравнивать пребывание даже в таунхаусе бизнес-класса и отдельном доме из сегмента «эконом» было бы наивно. Хотя ушлый риэлтор или недобросовестный продавец называл пребывание в «тауне» жизнью элитной, но в реальности до настоящего рая было еще далеко.

К слову, таунхаусы в черте столичного смога и шума, пусть и стоят гораздо дороже, но и пользуются боль-





шим спросом, чем те, что разместились под соснами и елями даже в 1–5 км от МКАД. Выгодное расстояние и отличная транспортная доступность не смогли присовокупить этот формат к элитному. Требовались и другие компоненты.

» ПРАВО НА ЭЛИТНОСТЬ

Хотя заявлялось подюжины проектов, которые застройщики старались позиционировать как элитные, по мнению **Тимура Сайфутдинова, управляющего директора департамента жилой недвижимости компании Blackwood,**

на высший статус, хотя может иметь даже большую, чем у коттеджа, площадь, просторный участок и располагаться в прекрасном загородном месте. «Мне же кажется, — делает заключение Тимур Сайфутдинов, — что данный формат недвижимости можно отнести разве что к разряду высокобюджетных проектов. Но классифицировать таунхаусы как элитные коттеджи — довольно сомнительное занятие».

Наталя Николаева более категорична в этом вопросе и считает, что данный вид недвижимости можно отнести лишь к экономклассу, хотя, ссы-

“ На практике проекты, предлагающие на продажу **высокобюджетные** таунхаусы, **не обладают** характеристиками, схожими с элитными коттеджами, — площади дома и участка редко превышают 500 м² и 10 соток ”

«само по себе понятие «элитный таунхаус» достаточно неоднозначно и расплывчато. Ведь пока какой-то единой классификации на рынке загородной жилой недвижимости Подмосковья никто не составлял. В то же время некоторые игроки рынка придерживаются мнения, что данный тип недвижимости можно относить к категории элитного. Другие же спецы лишь посмеиваются над оптимистами, аргументируя тем, что заблокированный дом уже по своей сути не обладает правом

лаясь на мнения некоторых экспертов, готова допустить, что «полуэлитка» все же существует. При нескольких условиях. Во-первых, абсолютная стоимость таких объектов достаточно высока и покупатели квартир в них являются далеко не бедными людьми. Во-вторых, многие клиенты ищут именно альтернативу городской квартире, которую не всегда способен предоставить коттедж, поэтому покупатель иногда предпочитает заплатить за «навороченный» таунхаус в хоро-

шо организованном поселке как за отдельный дом.

Но какие же дома и поселки в целом могут быть причислены к элитным? Если собрать воедино мнения специалистов, то получается следующая картина. Во-первых, элитный поселок таунхаусов должен располагаться не далее 15–20 км от МКАД. Во-вторых, обладать хорошей транспортной доступностью (чего о Рублевке, в общем-то, и не скажешь). В-третьих, общественные территории должны занимать не менее 40% от общей площади застройки, быть ухоженными и радовать глаз. В-четвертых, площадь самого дома составляет как минимум 350 «квадратов». Наконец, инфраструктура в таких поселках должна ни на йоту не отличаться от подобной в элитных коттеджных комплексах — от охраны, SPA и клининга до «бесстыдного» разнообразия магазинов, общественных центров, спортивных и детских площадок. Ведь приходится учитывать, что в поселке таунхаусов число семей по сравнению с количеством семей в коттеджном поселке может быть вдвое, а то и втрое больше.

Другой вопрос, что такой элитный таунхаус. По разумению **Анастасии Цумановой, аналитика компании WELHOME,** таунхаус уже является гибридом квартиры и коттеджа, хотя сходства с загородными домами у него намного больше, чем с городским жильем. В подавляющем большинстве случаев это заблокированные (от двух секций) двухэтажные дома. Правда, изредка встречаются и «монстры» в три и даже четыре уровня. Они могут иметь шикарную планировку, прекрасно отделаны, и даже приусадебный участок укладывается не в пресловутые две, а скажем в шесть–восемь соток. Но, увы, не без соседей. И порой неуживчивыми. Иные скептики склонны считать, что даже дуплекс, также рассчитанный на две семьи, может претендовать на большую «люксовость», потому как по сравнению с «таунами» имеет приличные земельные участки.

» «ГРИБНЫЕ» ЭЛИТНЫЕ МЕСТА

Если все-таки отойти от термина «чистой» элитности по отношению к таунхаусу, а говорить о жилье «ну очень» высокобюджетного класса, то такие объекты теперь можно встретить на всех радиусах ближнего Подмосковья. Хотя, по выкладкам Юрия Синяева, тради-

ционными таунхаусными местами считаются Новорижское, Калужское, Ленинградское, Дмитровское шоссе, не говоря уже о Рублевке. «Таунхаусы высшего класса, — дополняет коллегу Анастасия Цуманова, — предлагаются на Ильинском, Минском и Киевском направлениях. Правда, чаще всего здесь этот вид жилья возводится в элитных коттеджных поселках».

Есть они и на других направлениях, но чаще всего там такие строения являются буферной зоной, отделяющей входную группу элитного поселка от коттеджей. Тем не менее «входные» таунхаусы также могут относиться к высшему ценовому сегменту, поскольку имеют большие по сравнению с коттеджами площади, а земельные наделы иногда не уступают коттеджным, да и девелоперы стали располагать таунхаусы в самых удобных местах. Удачный пример — таунхаусы в коттеджном поселке «Новахово», который расположен между Рублево-Успенским и Новорижским шоссе. Что касается детальной конкретики, то специалисты склонны считать элитными поселок таунхаусов «Дубровка» по Калужскому шоссе, «Горки-8» по Успенскому, «Машкинские холмы», Куркино и Новогорск на Ленинградском шоссе, «Ангелово» на Пятницком, «Вешки» на Алтуфьевском, «Потапово» на Калужском, «Милорадово» на Богородском, коттеджный поселок «Ели» с комплексом таунхаусов на Новой Риге. Также на Новорижском шоссе элитные таунхаусы предлагаются в поселках «Павлово», «Маленькая Италия». Наконец, на Рублево-Успенском шоссе можно приобрести таунхаусы «под ключ» в уже сложившихся элитных поселках — Жуковке, Барвихе, Николине, «Соснах», «Ромашкове», Лапине и других. Стоимость подобных предложений достигает \$4,5 млн.

Среди относительно новых проектов стоит выделить жилой комплекс «Резиденция Рублево», расположенный на 1-м км Новорижского шоссе. На лесной территории разместятся 134 двух- и трехэтажных таунхауса, объединенных в дуплекс, выполненных в едином архитектурном стиле. Предусмотрено четыре типа таунхаусов с квартирами площадью от 364 до 557 м². В поселке будет построен спортивный комплекс с 25-метровым бассейном, спортивными залами, детским развлекательным центром, магазинами, а также открытый теннисный корт, спортивные и игровые площадки, обширная парковая зона.

»» ЧЕМ РИСКУЮТ ДЕВЕЛОПЕР И ПОКУПАТЕЛЬ

Между прочим, задумывая строительство поселка элитных таунхаусов, архитекторы и девелоперы долго ломают голову: насколько проект станет ликвидным? Насколько будет выигрышным по сравнению даже с поселком коттед-

СПРАВКА



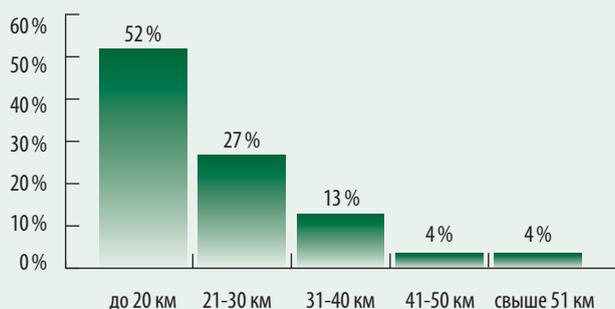
Дмитрий ТАГАНОВ,
руководитель аналитического центра
корпорации «ИНКОМ»

Таунхаусами в 2010 году интересовались 22% покупателей, однако число сделок по данному формату жилья составило всего 3%. Причина, по которой популярность таунхаусов в России невелика, проста: за десять с лишним лет существования на оте-

чественном рынке этот формат жилой недвижимости так и не стал понятен отечественному покупателю. До сих пор преобладают стереотипы о престижности владения собственным домом, к тому же с приличным участком земли. Да и практика показывает, что загородная недвижимость в основном приобретается из-за земли. К таунхаусам, как правило, предлагается участок в пределах 2-4 соток. Однако данный формат жилья остается удачной альтернативной городской жилью. Так, за 7 млн руб. можно приобрести трехкомнатную квартиру площадью около 70 м² где-нибудь в Митине или квартиру в таунхаусе площадью 160 м² с участком 2 сотки в поселке «Маленькая Шотландия», в 14 км по Ленинградскому шоссе. Важно только убедить в этом отечественного покупателя. ■

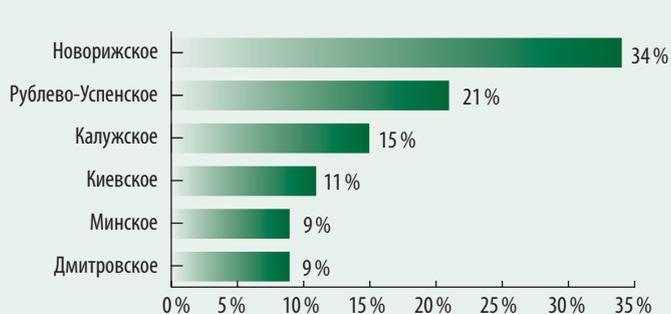
жей бизнес-класса? И что интересно, проектная мысль стала склоняться в сторону, что рисков гораздо меньше, если элитные дома размещать не в монопрофильных проектах (одни «тауны»), а в мультиформатных поселках, так сказать, по соседству с коттеджами и даже малоквартирными домами. По крайней мере, такое совмещение выгодно девелоперу, позволяет диверсифицировать риски и охватить более широкую потенциальную аудиторию. «Особо ценными и ликвидными становятся таунхаусы, — высказывает свои наблюдения Анастасия Цуманова, — если они получают прописку на территории коттеджных поселков класса de-luxe. Таким образом покупатели получают возможность жить за городом в поселке высокого уровня с удобной транспортной доступностью. В то же время «хитрят» и застройщики, которые выделяют под таунхаусы те участки, которые не будут пользоваться спросом у клиентов, желающих купить значительно превышающий по стоимости коттедж. Это, как правило, участки с не самыми удачными видовыми характеристиками, расположенные слишком близко к дороге, входной группе или центрам инфраструктуры». Но тогда о какой элитности самого таунхауса может идти речь? Получается, что топчешь элитную землю, а ночуешь

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОСЕЛКОВ, ПРЕДЛАГАЮЩИХ НА ПРОДАЖУ СБЛОКИРОВАННЫЕ ДОМА, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД, 2010 г.



По данным компании Blackwood

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОСЕЛКОВ, ПРЕДЛАГАЮЩИХ НА ПРОДАЖУ СБЛОКИРОВАННЫЕ ДОМА, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ, 2010 г.



По данным компании Blackwood

в далеко не идеальных условиях. Хотя, как утверждают некоторые девелоперы, съевшие собаку на проектировании элитных «хаусов», если на рынок выбрасывается проект, который претендует на элитность, то и все атрибуты в самом таунхаусе должны быть выдержаны по самому высокому классу — от наличия различных электронных линий до размещения окон и дверей по требованиям фэн-шуй.

В то же время при размещении таунхаусов в мультиформатных поселках девелопер остается в прибыли. «Поскольку размер земельного участка вокруг таунхауса не превышает двух соток, то они становятся спасением для застройщиков, — поясняет Юрий Синяев. — В случае строительства на относительно небольшом

участке дорогостоящей земли. Вместе с тем возведение таунхауса позволяет застройщикам сэкономить на себестоимости строительства около 20%, что делает их более доступными

жело позиционировать свой проект как элитный.

Но сколько ни повторяй слово «халва», на языке слаще не станет. По крайней мере, этой точки зрения

“ Многие ищут альтернативу городу, которую не всегда способен предоставить коттедж, поэтому покупатель иногда предпочитает заплатить за «навороченный» таунхаус в организованном поселке как за отдельный дом ”

по сравнению с элитными коттеджами для потенциальных покупателей».

Но все может пойти насмарку, если строение даже с большими площадями и приличными приусадебными участками будет иметь невыразительный вид. Если нет соответствующей элитной инфраструктуры или поселок расположен в непривлекательном месте (например, отсутствует выход к водоему, близлежащему сосновому бору), то девелоперу также будет тя-

придерживается Тимур Сайфутдинов: «Позиционируя данный объект недвижимости как элитный таунхаус, следует учитывать, что и требования со стороны потенциальных покупателей к нему будут весьма высоки. На практике проекты, предлагающие на продажу высокоразвитые таунхаусы, не обладают характеристиками, схожими с элитными коттеджными проектами. В данном случае речь идет и о высокоразвитой внутриселковой инфраструктуре, о площади дома и участка, которые крайне редко превышают 500 м² и 10–12 соток, что само по себе невозможно даже в элитных таунхаусных поселках». ПН





COTTAGE SUMMIT 2010

21 октября | Москва | гостиница The Ritz-Carlton
www.event.cottage.ru

Организатор:

cottage.ru

Партнер:



Партнер:



Медиа поддержка:

Генеральный
информационный спонсор:

МИР & ДОМ



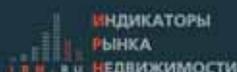
Эксклюзивный
партнер в Воронеже:

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ
Парадный
квартал

ГАЛЕРЕЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

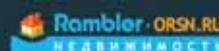


Генеральный
аналитический партнер:



Генеральный
интернет-партнер:

ДВЕ СТОЛИЦЫ



недвижимость@mail.ru