



ВЕТЕР ПЕРЕМЕН на бадминтонной площадке

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Формат таунхаусов на рынке недвижимости все еще не устоялся – он остается если и не новичком, то все равно должен еще доказывать право на место под солнцем. При этом данные мониторингов свидетельствуют: доля таунхаусов на загородном рынке растет из года в год. А вследствие интереса к ним со стороны молодых людей выход на рынок новых проектов неизбежен.

Впрочем, многим никакие доказательства и не нужны. По словам управляющего партнера компании IntermarkSavills Дмитрия Халина, основной покупатель жилья данного формата — молодые люди от 30 до 40 лет, у которых уже нет стереотипов о таунхаусах, которые бытовали на рынке еще лет десять назад. Неустойчивость формата проявляется в расплывчатости классификации таунхаусов.

«В сегменте загородного жилья бизнес- и премиум-класса на долю таунхаусов приходится около 40% общего количества заключаемых сделок. В то время как в экономклассе доля сделок с таун-

хаусами несколько скромнее — примерно 15%», — говорит Дмитрий Халин. С коллегой не согласен ведущий аналитик финансово-строительной корпорации «Лидер» Сергей Грудолов, который считает, что таунхаусы в «элитке» — «редкий и штучный продукт».

Но ему в свою очередь возражает руководитель департамента загородной недвижимости агентства недвижимости Great reality Наталья Николаева, называя элитными таунхаусы на вторичном рынке стоимостью от \$900 тыс., а таких в нашем рейтинге оказалось от трети до половины. По мнению эксперта, цена таунхауса в эконом-сегменте — от \$400 тыс. до \$700 тыс.

РЕЙТИНГ ПОСЕЛКОВ ТАУНХАУСОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ПРОДАЖЕ *

№	НАЗВАНИЕ	ЦЕНА, \$/1 м²	ПЛОЩАДЬ, м²	ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ, млн \$	УЧАСТОК, сотки	НАПРАВЛЕНИЕ	РАССТОЯНИЕ ОТ МКАД, км
1.	Рависсант (Ravissant)	1200-1700	84-98	от 0,215	1,4-1,8	Калужское	21
2.	Апрелевка-Парк	1500	85-120	от 0,128	0-0,5	Киевское	27
3.	Киселево	1670-2200	150-221	0,25-0,4	1-3	Новорижское	38
4.	Маленькая Шотландия	1700-2000	137-212	от 0,231	2-7	Ленинградское	14
5.	Покровский	1990-2700	216-251	0,445-0,682	2-6	Новорижское	23
6.	Северная слобода	от 2000	180-250	0,462-0,627	1,5-3	Дмитровское	1
7.	Западная долина	от 2100	80-140	от 0,290	2-4	Киевское	20
8.	Мечта	от 2100	111-189	0,227-0,375	2-6	Дмитровское	23
9.	Маленькая Италия	2425-4500	435-445	1,077-1,964	4-7,4	Новорижское	15
10.	Дубровка	от 2500	180-250	0,463-0,629	1,5-3	Калужское	5
11.	7 миль	2520	160-320	0,45-0,8	2-11	Новорижское	12
12.	Марк Твен	2670	154-242	0,41-0,54	0-2	Варшавское	8
13.	Променад-2	2720**	380**	0,8-0,89	9-12	Киевское	12
14.	Суханово-Парк	2950	90-200	0,22-0,63	1-5	Варшавское	9
15.	Новоархангельское	3000-4315	205-333	0,749-1	1,8-4,7	Новорижское	7
16.	Павлово-2	3243-3498	150-200	0,5-0,7	1-4	Новорижское	18
17.	Angelovo Residence	3300	240	0,79-0,8	3-4	Пятницкое	4
18.	Ильинский квартал	3360-6845	206-303	1,76-1,8	1-4	Новорижское	7
19.	Ильинка (поселок лейнхаусов)	3400	340-430	0,93-1,51	2,5-6,5	Ильинское	12
20.	Barvikha Hills	4000	400	1,6-1,7	3-6	Рублево-Успенское	10
21.	Rublevo Residence	4270-5745	365-500	1,86-2,68	1,5-6	Новорижское	1
22.	Новые Вешки	4345	220-230	0,97-1	5-11	Алтуфьевское	2
23.	Новохово	4445**	270**	1,2**	2**	Новорижское	15
24.	Трувиль	4450-4970	260-360	1,1-1,6	3,3-7	Минское	19
25.	Олимпийская деревня Новогорск	4760-5900	200-344	0,83-1,6	2-7	Ленинградское	2
26.	Николино	5350**	355**	1,9**	4**	Рублево-Успенское	23
27.	Довиль	5745-6720	230-563	1,07-3,9	1,5-11	Минское	10

* Поселки указаны в порядке возрастания заявленной минимальной цены 1 м²

** Средний показатель





«Условия очень простые. Клиент вносит 20% стоимости и закрепляет за собой таунхаус. Далее он выплачивает сумму равными платежами в течение шести месяцев без процентов по кредитным обязательствам. Если же и этот вариант не устраивает, то действуют специальные ипотечные программы ведущих банков страны. В случае 100%-ной оплаты клиент получает существенную скидку, которая может достигать 10% первоначальной стоимости»

Маркетологи застройщика действительно «рыли землю» и расписали для потенциальных клиентов все мыслимые достопримечательности в округе радиусом 25 км

Исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова обращает внимание на многоформатность большинства загородных проектов, которые предлагают как коттеджи, так и таунхаусы. Здесь бы можно было заподозрить, что таунхаусам в поселках достается место похуже — это дает повод придумать для них что-то вроде понижающего коэффициента. Но из проектов, относительно недавно вышедших на рынок, Дмитрий Халин выделяет таунхаусы в поселке «Трувиль». Застройщик нарушил прежнюю моду, когда в поселках смешанного типа под таунхаусы отводились самые неудобные части территории. В «Трувиле» им выделена наиболее интересная часть — с отличными видами на парк и внутренние водоемы. Круг замкнулся.

Впрочем, не мы классификацию выдумали, не нам ее и хоронить. Сергей Грудолов классность поселка определяет по расположению и окружению, инфраструктуре как внутри самого поселка, так и в 10–15-километровом радиусе, степенью проработки проекта и отдельным пунктом — техническими характеристиками, начиная от коммуникаций и заканчивая площадью жилых помещений. Это классический подход.

Но и у него нашелся антипод. Директор по маркетингу корпорации «Инком» Лидия Гречина отбросила шаблоны и заявила, что едва ли не главное преимущество поселков «Маленькая Шотландия» и «Покровский» в том, что они в значительной степени уже заселены. Не поспоришь, учитывая то, сколько лет способны продолжаться неудобства, связанные с заселением. Впрочем,

Коттеджный поселок «Николо-Пятницкое»



ХИТ
продаж



75% участков
продано

Пятницкое ш. • 15 км от МКАД • Все коммуникации • С подрядом и без • Дом с участком от 9,9 млн. руб. • Участок без подряда от 4,5 млн. руб • Вся инфраструктура для комфортного проживания •

Коттеджный поселок «Владычино»



ПОБЕДИТЕЛЬ
ПРЕМИИ
поселок года
2011



54% участков
продано

Ленинградское ш. • 21 км от МКАД • Все коммуникации • Участки без подряда от 1,8 млн. руб
Собственный оборудованный пляж на р. Клязьма •

Рассрочка • Ипотека | Сбербанк • Промсвязьбанк



Единый центр продаж: +7(495)775 74 75
www.psrealty.ru



Таунхаусы бизнес-класса в первом полугодии 2011 года были лидерами роста на загородном рынке. Средняя цена на них повысилась на 10% за полгода и составляет около \$3 тыс. за 1 м²

эксперт не забыла упомянуть превосходную внутреннюю и внешнюю инфраструктуру проектов.

А директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов фактически отвергает загородную классификацию применительно к таунхаусам, подчеркивая их суть — они являются альтернативой городской квартире. Действительно, если коттеджи эконом-класса — это те же дачи, но расположенные дальше от МКАД, чем коттеджные поселки премиум- и бизнес-класса, то «пристегнуть» таунхаусы к такой классификации просто невозможно: наибольшее количество таунхаусов расположено не далее 20 км от МКАД. Это совершенно особый формат, сочетающий характеристики городской квартиры с преимуществами загородного расположения дома.

На что может рассчитывать покупатель таунхауса сегодня? Приобретение домовладения описывает руководитель аналитического отдела ГК Kaskad Family Юрий Рожин: «Условия очень простые. Клиент вносит 20% стоимости и закрепляет за собой таунхаус в поселке «Апрелевка-Парк». Далее он выпла-



«АРТЕК»

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК



Детская Мечта!

- ✓ 17 км по Волоколамскому шоссе
- ✓ Земельные участки без подряда
- ✓ Коммуникации
- ✓ 5 минут до Гольф-клуба в Нахабино

Пожалуй, лучшее предложение в Подмосковье

221-21-91

www.artekland.ru

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

В локальных поселках – до 50 квартир в секции – зачастую необходимы лишь детские площадки, услуги безопасности и услуги эксплуатирующей компании. В масштабных проектах, включающих несколько сотен таунхаусов, как правило, предусмотрены торговые объекты, предприятия сферы услуг, развитая детская инфраструктура, рестораны и спортивные центры

Основной покупатель жилья данного формата – молодые люди от 30 до 40 лет, у которых уже нет стереотипов о таунхаусах, которые бытовали на рынке еще лет десять назад

чивает сумму равными платежами в течение шести месяцев без процентов по кредитным обязательствам. Если же и этот вариант не устраивает, то действуют специальные ипотечные программы ведущих банков страны. В случае 100 %-ной оплаты клиент получает существенную скидку, которая может достигать 10 % первоначальной стоимости».

Скажем честно, подача преимуществ поселка «Апрелевка-Парк» нам понравилась больше всего. Помимо списка внутренней инфраструктуры на 20 пунктов и такого же — близлежащей внешней подкупает тщательнейшая разработка «легенды». Маркетологи

застройщика действительно «рыли землю» и расписали для потенциальных клиентов, пожалуй, все мыслимые достопримечательности в округе радиусом 25 км.

В то же время удивляет описание одного из поселков по Варшавскому шоссе. Поселок расположен в самой западной части Южного Бутова, в Потапово — ближе даже к Калужскому шоссе, чем к Варшавскому. Да, до официального указа о присоединении земель вдоль Калужки к Москве объект в Потапово правильно указывать, как объект по Варшавскому направлению. Но, наверное, уже пора смещать акценты.

Что касается правильного набора и соотношения внутренней и внешней инфраструктуры, то, по словам Дмитрия Халина, эти показатели зависят от размера проекта. В локальных поселках —





до 50 квартир в секции — зачастую необходимы лишь детские площадки, услуги безопасности и услуги эксплуатирующей компании. В масштабных проектах, включающих несколько сотен таунхаусов, как правило, предусмотрены торговые объекты, предприятия сферы услуг, развитая детская инфраструктура, рестораны и спортивные центры.

Ну и анекдот. Несколько поселков указали в составе общественных зон наличие площадок для бадминтона. Например, две бадминтонные площадки изначально запланированы в том же поселке «Апрелевка-Парк». Данные были присланы еще до выступления президента Дмитрия Медведева с пропагандой этого вида спорта и здорового досуга. А вот после выступления выяснилось, что в некоем поселке решили вместо двух больших спортивных площадок разного назначения сделать одну, а на месте другой разбить аж две бадминтонные. Выполняем просьбу и вносим изменения в текст: в вашем поселке тоже будет бадминтон.

Наконец, цены. Они приведены в таблице. Таунхаусы бизнес-класса в первом полугодии 2011 года были лидерами роста на загородном рынке. Средняя цена на них повысилась на 10% за полгода и составляет около \$3 тыс. за 1 м². Средняя площадь объектов 210 м², средняя площадь земельного участка — около двух соток.

В течение первого полугодия в строящихся поселках было продано около 400 таунхаусов бизнес- и премиум-класса. На сегодняшний день число новых таунхаусов составляет примерно 2200 объектов. За первое полугодие на рынок недвижимости вышло 15 новых проектов бизнес- и премиум-класса. Третья часть из них — поселки таунхаусов либо проекты смешанного типа, которые включают сблокированную застройку.

Что касается ближайших перспектив, то прогнозируется дальнейший рост цен на таунхаусы, связанный, прежде всего, с растущей степенью готовности ключевых проектов. ■

Удиллия Коттеджный поселок

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК 2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru