



# И таунхаусы бывают золотыми

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Спрашивая экспертов о таунхаусах в Москве, мы хотели помягче сформулировать неприятный для риэлторов вопрос. Дескать, есть версия, что в сравнении, например, с лондонскими или нью-йоркскими наши элитные таунхаусы в черте города продаются намного хуже. Так ли это? Если нет, то хотелось бы получить аргументированное возражение. Если да, то почему?**

О тветы были вполне объективными. В целом картина складывается ясная: у формата элитных таунхаусов в городе есть проблемы, как устранимые, так и неустраняемые, системные. Тем не менее удачные проекты существуют, и не исключено их появление в будущем: Москва — город очень большой и притягательный для людей, которым доступно если не все, то очень многое.

Самые дорогие и престижные таунхаусы Нью-Йорка расположены в районе Верхнего Ист-Сайда на Манхэттене и принадлежат миллиардерам и знаменитостям. Мэр Нью-Йорка Майкл Блумберг живет на 79-й улице

между Мэдисон-авеню и Пятой авеню в пятиэтажном таунхаусе через дорогу от Центрального парка. Известный коллекционер и арт-дилер Ларри Гагосян недавно приобрел огромный таунхаус за \$36,5 млн, а другой житель Верхнего Ист-Сайда — Вуди Аллен живет на 70-й улице в таунхаусе, который обошелся ему в \$25,9 млн. В среднем стоимость семейного таунхауса в центре Нью-Йорка составляет \$7–8 млн.

По словам коммерческого директора компании «Реставрация Н» Тимура Сухарева, таунхаусы и дуплексы — чуть ли не самые ликвидные и востребованные элитные форматы Нью-Йорка и Лондона. Но в отличие от мировых

## ВЫСТАВЛЕННЫЕ НА ПРОДАЖУ ТАУНХАУСЫ В ГРАНИЦАХ МОСКВЫ

Название, адрес	Стадия продаж	Площади таунхаусов, м <sup>2</sup>	Цены, тыс. \$/м <sup>2</sup>	Цена владения, млн \$	Особенности
Knightsbridge Private Park, Кооперативная ул., вл. 14/19	первичные продажи, ведутся строительные работы	300,3-636,2	30	–	36 двухуровневых квартир с собственными участками
Silver Place, Таманская ул., 7	вторичные продажи	370-450	15,1	5,6	27 таунхаусов, территория природоохранного комплекса «Серебряный бор»
Вавилова ул., 79	вторичные продажи, аренда	326-400	12,02	3,9	–
«Годуново», Карамышевская наб., 7	вторичные продажи, аренда	250-350	15,5	5	20 таунхаусов находятся в природоохранной зоне, окружены парком, прилегающим к храму Святой Троицы
Нежинская ул, вл. 8-12	первичные продажи	528-532	6,2	3,3	граничит с заказником «Долина реки Сетунь»
Нежинская ул., 14	вторичные продажи	435-520	10-12,2	–	–
«Палаты Муравьевых», 1-й Зачатьевский пер., 10	вторичные продажи	345,5-600	25,3-28,9	–	городская усадьба XXI века: 17 частных домов с единым архитектурным стилем
поселок «Ы», Минская ул., 1Г	вторичные продажи	364	5,5	2	21 таунхаус на территории комплекса «Золотые ключи-2»
Резиденция «Чистые пруды», Барашевский пер., 10/1	первичные продажи	–	–	–	концепция проекта изменилась: таунхаусы переделаны в квартиры с террасами
«Рождествено», Муравская ул., 26	вторичные продажи	200-400	2,5	1	130 таунхаусов возведено, строится еще 50 (поселок начат в конце 1990-х, сдавался очередями)
«Сосновка», Осенняя ул., 25	вторичные продажи, сейчас предложений нет	113-212	–	–	35 таунхаусов в мультиматном жилом комплексе, который граничит с лесным массивом
«Три тополя», 2-й Вражский пер., 1	вторичные продажи	500	23,5	12	семь таунхаусов: в 2004 году комплекс признан лучшим объектом жилой недвижимости класса А

По данным Soho Estate

столиц у нас этот сегмент пока находится на начальном этапе развития.

«В Москве росту популярности этих форматов жилья мешают стереотипы безопасности, — поясняет эксперт. — В Лондоне совершенно нормально воспринимается участок при таунхаусе, выходящий на открытую улицу. У нас же состоятельные люди долгое время предпочитали жить в каменных джунглях Остоженки». Другими сдерживающими факторами, по мнению Тимура Сухарева, являются большие площади владений и, следовательно, высокая цена подобной недвижимости в центре Москвы.

Строг к данному формату генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов: «Есть городская недвижимость, а есть загородная. Городские таунхаусы являются смешением форматов. А любое комбинирование функций ухудшает исполнение каждой из них — это нерушимое правило. Швейцарский нож — полезная вещь в турпоходе, но в обычной жизни удобнее есть при помощи обычных ложки, вилки и ножа». Эксперт добавляет, что сложность комбинирования городской и загородной недвижимости особенно актуальна для

Москвы с ее сверхплотной застройкой внутри МКАД.

Не менее категоричен и генеральный директор Galaxy Group Евгений Штраух, который считает, что для центра Москвы формат таунхаусов не актуален. «Это механическая попытка слепо перенести иностранный опыт в наши реалии без учета местных особенностей климата, плотности населения». Эксперт убежден, что таунхаус — хороший формат для большой семьи, которая уже выросла из городской квартиры, но финансово или морально не доросла до покупки большого дома за городом. Таунхаусы в Куркине, Митине, Опалихе нашли своего потребителя. Но это таунхаусы экономкласса, построенные из недорогих материалов и не претендующие на архитектурную самобытность. В отличие от таунхаусов Лондона или Сан-Франциско, где каждый обладает уникальным фасадом, ландшафтным дизайном участка и собственной атмосферой.

При этом европейские и американские таунхаусы сохраняют сам смысл формата, предусматривающий пусть и маленькую, но лужайку перед домом, желателен и задний дворик. Таунхаусы

**«Любое комбинирование функций ухудшает каждую из них – это нерушимое правило. Швейцарский нож – полезная вещь в турпоходе, но в обычной жизни удобнее есть при помощи обычных ложки, вилки и ножа»**





**Самые престижные таунхаусы Нью-Йорка расположены в районе Верхнего Ист-Сайда на Манхэттене и принадлежат миллиардерам, знаменитостям. Средняя стоимость таунхауса в центре Нью-Йорка составляет \$7-8 млн**

«Формат городских таунхаусов – это механическая попытка слепо перенести иностранный опыт в наши реалии без учета местных особенностей климата, плотности населения»

в центре Москвы выходят не на лужайку и тихую улочку, а в каменные мешки и на проезжую часть оживленной трассы. Неимоверная дороговизна столичной земли диктует свои правила.

«Самое удачное применение для таунхауса в «Палатах Муравьевых» на Остоженке — открытие в нем галереи современного искусства RuArts: получилось очень стильное двухэтажное помещение. А если человек готов потратить серьезную сумму на покупку жилья в центре, логичнее приобрести не таунхаус, а пентхаус. Это и безопаснее, и на виды можно рассчитывать», — заключает Евгений Штраух.

И это еще не все. «До 2008 года люди достаточно активно покупали большие по площади форматы недвижимости: двухуровневые квартиры, таунхаусы,

просторные резиденции, — напоминает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — Однако в кризис первыми «встали» именно они, что вынудило некоторых застройщиков полностью переориентировать свои проекты. Так, всем известная «Резиденция «Чистые пруды» предусматривала только таунхаусы. Но в связи с кризисом и невозможностью реализовать проект по заявленной цене девелопер в срочном порядке его перепрофилировал, разделив на обычные квартиры. Сейчас там осталось всего несколько изначально спроектированных таунхаусов».

И парфянская стрела. «В качестве инвестиции дорогие таунхаусы лучше не рассматривать: такую недвижимость очень сложно реализовать, срок экспозиции долог, нужно ждать «сво-



его» покупателя, — говорит Денис Попов. — К примеру, пятиуровневый таунхаус в жилом комплексе «Палаты Муравьевых» на Остоженке висел в экспозиции около двух лет, быстрой продаже не помог даже звездный статус его владельца. За ту же сумму, которую придется отдать за таунхаус или дуплекс в черте города, реально купить две-три достойные квартиры в новостройке Центрального административного округа, которые потом разумно перепродать и заработать на росте стоимости квадратного метра.

Но, пожалуй, главный аргумент в пользу элитных городских таунхаусов перекрывает весь негатив. Повторимся: Москва слишком велика и притягательна, а Россия, перефразируя известное изречение, — страна с непрогнозируемыми запросами. Что может предложить столица любителям скрестить город с «загородкой»? Увы, почти ничего.

Комментирует директор департамента загородной недвижимости «Калинка-риэлти» Юлия Грошева: «Поселок Silver Place в Серебряном Бору был быстро раскуплен пять лет назад по очень высоким ценам. Вторичных продаж там

нет. В сегменте de luxe сегодня продается только один пентхаус 345 м<sup>2</sup> без отделки по цене \$10 млн в «Палатах Муравьевых». Закрытые продажи таунхаусов в Knightsbridge Private Park начались еще в 2008 году, официальные — с декабря 2011 года. Вторичных сделок пока не было. «Резиденция «Чистые пруды» вышла на рынок в конце 2010 года. Около 30% квартир были сразу же выкуплены инвестором (или переданы ему застройщиком). С января 2011 здесь продана всего одна квартира».

Управляющего директора Soho Estate Ирину Егорову беспокоит то, что даже в рамках такого ограниченного предложения происходит размывание формата: «Сегодня новые элитные проекты, например, «Литератор» и Knightsbridge Private Park, предлагают таунхаусы, которые на самом деле являются вариацией на тему, неким другим форматом. Это двухуровневые квартиры на первом-втором этажах в составе жилого дома с отдельным входом и своим маленьким участком».

Трудно сказать, можно ли называть дуплексом владение, над которым расположены еще несколько этажей квар-

**Таунхаусы в Куркине, Митине, Опалихе нашли своего потребителя. Но это таунхаусы экономкласса, построенные из недорогих материалов и не претендующие на архитектурную самобытность. В отличие от таунхаусов Лондона или Сан-Франциско, где каждый обладает уникальным фасадом, ландшафтным дизайном участка и собственной атмосферой. Европейские и американские таунхаусы сохраняют сам смысл формата, предусматривающий пусть и маленькую, но лужайку перед домом. Таунхаусы в центре Москвы выходят не на лужайку и тихую улочку, а в проезжую часть оживленной трассы**



Таунхаус – хороший формат для большой семьи, которая уже выросла из городской квартиры, но финансово или морально не доросла до покупки большого дома за городом

«Поселок Silver Place в Серебряном Бору был быстро раскуплен пять лет назад по очень высоким ценам. Вторичных продаж там нет. В сегменте de luxe сегодня продается только один пентхаус 345 м<sup>2</sup> без отделки по цене \$10 млн в «Палатах Муравьевых». «Резиденция «Чистые пруды» вышла на рынок в конце 2010 года. Около 30% квартир были сразу же выкуплены инвестором (или переданы ему застройщиком). С января 2011-го здесь продана всего одна квартира»

«На рынке нет устойчивого спроса на этот продукт. Но он достаточен для тех уникальных проектов, которые выходят на рынок. Формат городских таунхаусов имеет право на жизнь»

тир, но таунхаусами первые этажи Knightsbridge Private Park коммерческий директор компании-девелопера Тимур Сухарев точно не называл. По его словам, реализация дуплексов идет хорошими темпами, несмотря на нулевой цикл строительства. Хотя стоимость этих владений на 25–30% выше обычных в комплексе, а срок экспозиции дольше.

Так кто же он, покупатель элитного таунхауса или дуплекса в центре Москвы? А вот здесь нас ждет самый большой сюрприз. И сторонники, и критики столичных таунхаусов рисуют похожий портрет этого человека. И у критиков он получается не менее убедительным, чем у сторонников. «Очевидно, что особые для города форматы недвижимости — таунхаусы или дуплексы — предназначены для особых покупателей, —

отмечает Тимур Сухарев. — Это либо люди, у которых нет загородного дома, поэтому они хотят получить при покупке квартиры в центре Москвы его преимущества, либо люди, которые имеют загородную недвижимость и не хотят расставаться с определенным и привычным образом жизни».

«Судьба таунхаусов в разных проектах неодинакова, — заключает Ирина Егорова. — Есть успешная, как, например, в жилом комплексе «Три тополя». Есть сложная, как в «Резиденции «Чистые пруды». На рынке нет устойчивого спроса на этот продукт. Но он достаточен для тех уникальных (хотя бы в силу малочисленности) проектов, которые выходят на рынок. Формат городских таунхаусов имеет право на жизнь». **ИИ**



28  
Б. АФАНАСЬЕВСКИЙ

# ГОТОВЫЙ ДОМЪ

в переулках Арбата

**22-888-00**  
[www.afanasievsky.ru](http://www.afanasievsky.ru)

