



Фото: Sano Real Estate

БОГАТЫЕ ПОКУПАТЕЛИ ВЫБИРАЮТ РЕАЛЬНУЮ ЖИЗНЬ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

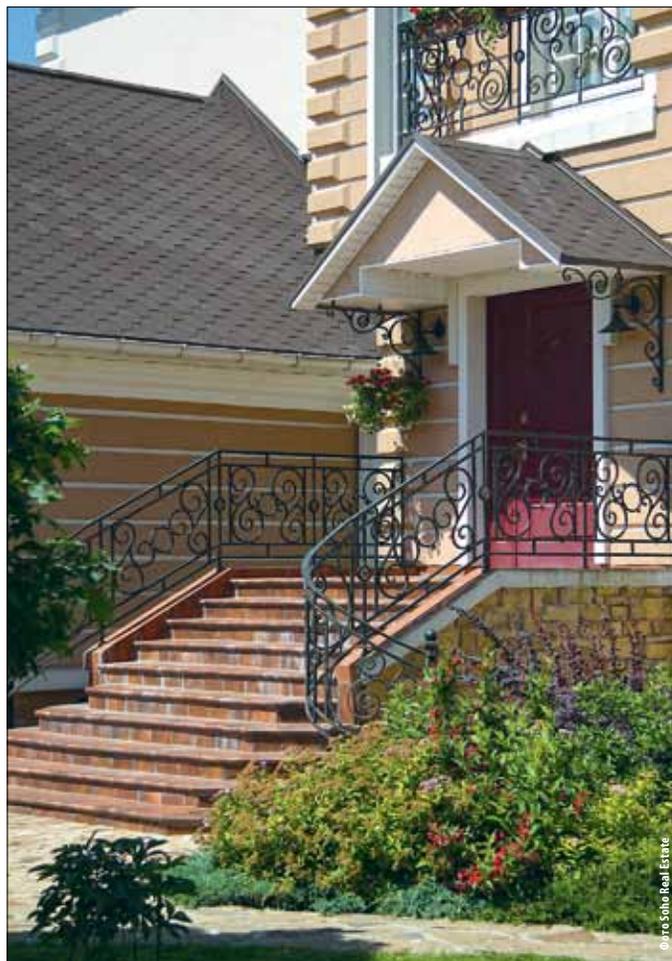
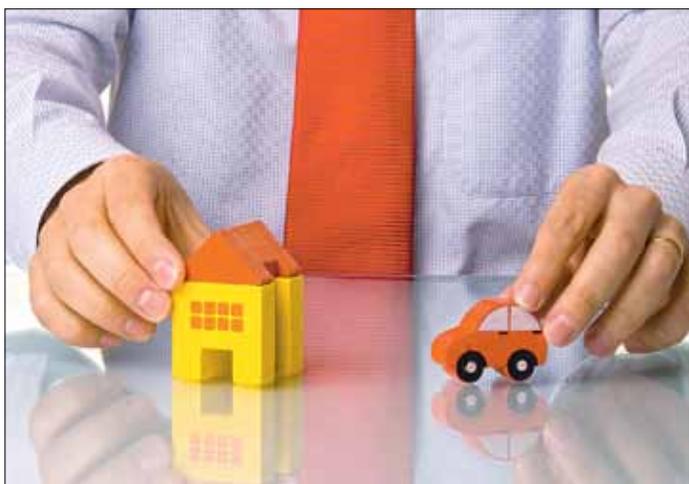
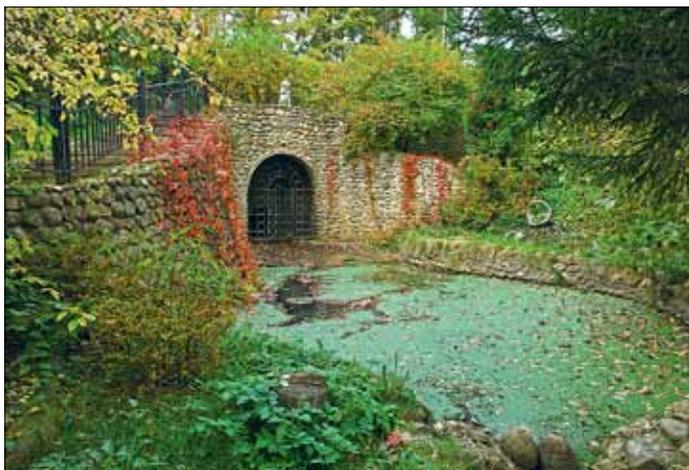
Есть виды деятельности, которые растянуты во времени и позволяют предаться вдумчивому созерцанию. В них результат не очевиден, да и необходимость подводить итоги возникает нечасто. Когда игроков элитного загородного сегмента спрашиваешь, что изменилось за последние два-три года, они резонно отвечают: «Кардинально ничего. Может быть, вас интересуют последние лет десять?»

Риэлторы утверждают, что за последнее десятилетие понятие элитности радикально изменилось. Как отмечает генеральный директор компании RDI Group & Limitless (застройщик ЖК «Загородный квартал») Ирина Мошева, сейчас мы видим лишь развитие давно наметившихся тенденций.

Первый критерий, который подвергся серьезному пересмотру, — география элитных проектов. Раньше догматический список районов и направлений, где должна располагаться элитная загородная недвижимость, состоял из одного пункта (какого — догадайтесь с трех раз).

Но постепенно для элитных покупателей стали приобретать значение и дру-

гие характеристики: природное окружение, развитая инфраструктура, транспортная доступность. Появился такой параметр, как личное мнение, — до этого перевешивала необходимость быть причастным к рублевской «когорте». Конечно, это не привело к появлению элитных проектов на Горьковском или Егорьевском шоссе, но на Новорижском, Дмитровском, Пятницком, Киевском шоссе уже можно отыскать элитные проекты, которые по качеству и уровню исполнения ничуть не уступают рублевским. Сегодня выбирают загородный дом не на престижном шоссе, а недалеко от городской квартиры, работы, дома родителей и т.п. Главный вопрос:



насколько долго добираться до дома, а не что скажут знакомые.

Следующая трансформация связана с инфраструктурной наполненностью поселков. Многие помнят время, когда поселок без собственного бассейна, ресторана, фитнес-центра и прочих признаков гламура не мог считаться элитным. Инфраструктура должна была быть закрытой и работать по принципу «чужие здесь не ходят». Сегодня покупатели не хотят оплачивать дорогие удовольствия, которыми пользуются раз в году. Не случайно во многих новых проектах (в том числе и на Рублевке) внутренняя инфраструктура сведена к минимуму, акцент сделан на внешней.

Наконец, третий параметр, который упоминают все эксперты, — ответственность самого проекта. В недалеком прошлом девелоперы позволяли себе роскошь считать, что место продаст само себя, а потому каждый поселок на Рублевке позиционировался как элитный, и никак иначе. Сегодня, по наблюдениям Ирины Мошевой, «все важнее становятся архитектурная концепция, планировочные решения, благоустройство, внешний

вид, комфортность общих зон и т. д.». А с учетом расширившейся географии элитности Рублевскому шоссе придется бороться за покупателя с конкурентами на Новорижском, Киевском, Можайском шоссе.

Сегодня рынок элитного предложения по всеобщему признанию пребывает в состоянии зимнего анабиоза. Причем продолжается «спячка» уже несколько лет. По оценкам директора департамента загородной недвижимости IntermarkSavills Нины Резниченко, на сегодняшний день объем загородного элитного строительства составляет около 15–20 поселков, находящихся на разных стадиях (от активного строительства до отделочных работ и благоустройства территории). С 2010 года на премиальный рынок загородного жилья вышло не более двух качественных элитных поселков, не считая новые очереди в уже реализованных проектах. В остальном это возобновление продаж в проектах, по каким-либо причинам замороженных ранее.

Более того, как уточняет заместитель исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной

Застройщики вынуждены часть участков продавать без подряда, а по действующему законодательству повлиять на собственника земельного участка и заставить его придерживаться архитектурных кодов нельзя



На Новорижском, Дмитровском, Пятницком, Киевском шоссе уже можно отыскать элитные проекты, которые по качеству и уровню исполнения ничуть не уступают рублевским. Сегодня выбирают загородный дом не на престижном шоссе, а недалеко от городской квартиры, работы, дома родителей и т. п. Главный вопрос: насколько долго добираться до дома, а не что скажут знакомые



недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов, «на рынке есть прецеденты, когда в жилом поселке, который вышел на рынок пять-семь лет назад и уже пару лет считается обжитым, есть один-два, а иногда и гораздо больше объектов первичной продажи».

Дополняя картину, председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко указывает на то, что проекты, которые планировались под элитное строительство в докризисный период, в посткризисный были переориентированы на менее дорогой формат. В 2009–2010 годах проекты массово перезапускались, а в моду вошло слово «реконцепция». Девелоперы, изначально планировавшие серьезные проекты с единым архитектурным стилем и большими по площади домами, переориентировались на дуплексы, таунхаусы и другие форматы плотного жилья, которые рассчитаны на более широкую аудиторию.

Из комментариев экспертов следует вывод, что ни активного роста спроса, ни столь же активного роста предложения на рынке не наблюдается. Если сравнить с показателями прошло-

го года, то, как полагает руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексей Иванов, спрос вырос, а количество сделок увеличилось. Так, по его мнению, лето 2012 года даже заставило считать трендом устойчивый спрос на коттеджи под ключ с ценником от \$10 млн и выше.

А вот общий объем предложения премиум-класса, по оценкам Алексея Иванова, наоборот, снизился: «На тех направлениях, которые традиционно считаются элитными, сейчас увеличивается число проектов бизнес-класса: участков, которые пригодны для реализации премиум-проектов, остается все меньше. Из элитных проектов, вышедших на рынок в этом году, я отметил бы вторую очередь поселка Раздоры и Verestovo Club».

Что ждет сегмент в обозримом будущем? Как уверяют эксперты, «взрыва» предложения как не было, так и не будет. Нина Резниченко комментирует, что «в сегменте премиум-класса на постоянной основе работают несколько крупных девелоперов — практически никто из них не заявил о новых про-



Кусочек старой Англии в Подмоскowie

Окунуться в атмосферу старой доброй Британии теперь можно, не выезжая за пределы Московской области. Новый коттеджный поселок **«Эсквайр Парк»** построен в традиционном английском стиле. На живописном берегу реки Истра, недалеко от Истринского водохранилища ведется строительство поселка «Эсквайр Парк». Архитектурная концепция выдержана в едином стиле английского пригорода: оптимальные по площади и эргономике кирпичные дома отделаны снаружи клинкерной плиткой. В первой очереди поселка построено 44 дома площадью от 150 до 200 м² на участках 11–25 соток. «Эсквайр Парк» обеспечен всеми центральными инженерными коммуникациями, подведенными к каждому дому, включая оптоволоконный кабель для проведения Интернета. Одним из ярких преимуществ проекта является живописный парк на благоустроенной набережной реки Истра с пляжем, беседками и площадками для барбекю. Для любителей спорта будут построены футбольная и волейбольная площадки, зимний каток. В зеркальном зале можно заниматься фитнесом, йогой, танцами. Особая забота в посёлке уделяется гармоничному развитию детей. В «Эсквайр Парке» откроют двери Детский клуб с творческими кружками, Английский языковой центр «House of Britain» и детский театр, в котором дети сами будут делать костюмы и декорации, ставить спектакли на русском и английском языках. У въезда в поселок будет расположен мини-маркет с пекарней и кафе с летней террасой «English Pub». Срок сдачи домов первой очереди поселка – IV квартал 2012 года.

Esquire Park

Тел.: +7 (495) 22-111-22

Web: www.es-park.ru

ЦЕНА: от 10,9 млн руб.



«Элитные проекты, готовящиеся под вывод на рынок сегодня, а такие проекты все-таки есть, сконцентрированы вокруг какой-то идеологии. Например, развитие конноспортивного комплекса или поло-клуба, рядом с которыми строятся поселки»

ектах, выводимых на рынок в этом году. Исключение — поселок от «Инкома» на Новорижском шоссе, который станет частью группы поселков с единой клубной инфраструктурой. В существующих проектах есть предложения, большая часть которых останется и на следующий год. В среднесрочной перспективе в рамках строительства гольф-поля на Сколковском шоссе планируется воз-

новенное по красоте местоположение, во-вторых, скорее всего это будут участки без подряда. А вот цена элитных домов в ближайшем Подмосковье, к сожалению, не сможет порадовать покупателей. Никто не захочет продавать объекты с небольшой маржой либо себе в убыток.

По мнению Валерия Мищенко, основным и важнейшим критерием станет ин-

Раньше догматический список районов и направлений, где должна располагаться элитная загородная недвижимость, состоял из одного пункта (какого – догадайтесь с трех раз)



ведение жилой части. Премиальность данного проекта не вызывает сомнений».

С коллегой согласен и Андрей Хазов: «Есть лишь несколько возводимых поселков («Баден Хиллс», «Полуостров», Verestovo Club), которые недавно вышли на рынок, в основном девелоперы заканчивают те проекты, которые были заложены. Новые элитные проекты, во-первых, должны иметь необык-

фраструктура. Она должна позволять человеку получать максимальный комфорт от проживания за городом. Кроме того, уверен эксперт, «элитные проекты, готовящиеся под вывод на рынок сегодня, а такие проекты все-таки есть, сконцентрированы вокруг какой-то идеологии. Например, развитие конноспортивного комплекса или поло-клуба, рядом с которыми строятся поселки. Такого



Курортный городок «Горки-11»

Курортный городок «Горки-11», как и другие элитные поселки в Сочи, представляет собой современную жилую зону с развитой инфраструктурой, предназначенную как для сезонного, так и для постоянного проживания.

«Горки-11» – это один из немногих коттеджных поселков в Сочи, находящихся на территории Национального парка, известного своей реликтовой тисо-самшитовой рощей, оставшейся здесь в почти неизменном виде ещё с доисторических времён (около 30 млн лет назад).

Все дома в поселке разделены на два главных типа: SPA-виллы и коттеджи. SPA-виллы представляют собой двухэтажные комфортабельные дома общей площадью более 450 м², расположенные на территории 14 соток и имеющие собственный бассейн. Коттеджи имеют несколько меньшую общую площадь строений (от 300 м²) и участков, на которых они расположены (от 7 соток). Коттеджи в Сочи оборудованы отопительными комплексами, современной системой кондиционирования. В поселке все предусмотрено для обеспечения высокого качества проживания и отдыха: на территории спортивно-оздоровительного центра есть рестораны, мини-маркет, химчистка, аптека, медицинский центр, спортивная и детская игровая площадки, боулинг, бильярд.

Компания
«СолидИнвестГрупп»

Адрес: г. Сочи,
Хостинский район, ул. Ручей Видный
Москва,
ул. Станиславского, д. 29, стр. 1

Тел.: +7 (495) 768-96-65
+7 (928) 445-45-46 (Сочи)

ЦЕНА: по запросу



Проекты, которые планировались под элитное строительство в докризисный период, в посткризисный были переориентированы на менее дорогой формат. В 2009-2010 годах проекты массово перезапускались, а в моду вошло слово «реконцепция». Девелоперы, изначально планировавшие серьезные проекты с единым архитектурным стилем и большими по площади домами, переориентировались на дуплексы, таунхаусы и другие форматы плотного жилья, которые рассчитаны на более широкую аудиторию

Сегодня покупатели не хотят оплачивать дорогие удовольствия, которыми пользуются раз в году. Не случайно во многих новых проектах внутренняя инфраструктура сведена к минимуму, акцент сделан на внешней

рода форматы притягивают определенную часть покупателей, увлеченных каким-либо видом спорта и для которых нет другой альтернативы, если они хотят жить вблизи этой инфраструктуры. Поэтому основа будущего домостроения — это location и до мелочей и тонкостей продуманная социальная и коммерческая инфраструктура. Но никто не отменяет внимания к элементам ландшафтного дизайна и общему архитектурному облику».

Еще одна тенденция будущего, о которой говорят эксперты, — на рынке высокобюджетного предложения увеличивается доля проектов бизнес-класса и, что особенно важно, постепенно стирается межклассовая разница: верхний уровень бизнес-класса сближается с элитным сегментом.

Наконец, еще один аспект связан с архитектурой коттеджного строительства. Понятно, что авторы элитных проектов стремятся сохранять единую концепцию. Если девелоперы не строят дома сами, то реализуют участки с обязательным строительным подрядом или управляют для покупателей ограничения по части архитектурной стилистики.

Но часто застройщики вынуждены хотя бы часть участков продавать без подряда, а по действующему ныне законодательству повлиять на собственника земельного участка и заставить его придерживаться архитектурных кодов невозможно. В элитном сегменте девелоперы будут искать пути, чтобы заставить покупателей придерживаться концепции поселка. Вот только неизвестно, получится ли это у них. **ДН**



Тел.: +357 25 43 10 18 (КИПР)
+7 (903) 947-96-20 (РОССИЯ)
Web: www.apl-cyprus.com
www.apl-home.ru

Orchid Petals villas (Лепестки Орхидеи)

Новый готовый проект элитных вилл **«Orchid Petals»** из **«Коллекции Роскошной Недвижимости»** компании **APL Developments** пленяет своим изяществом и красотой, как настоящие орхидеи.

Четыре виллы, выполненные в ультрасовременном стиле, расположены в престижном районе Лимассола — Айос Тихонас, с великолепным панорамным видом на Средиземное море.

Наличие всех коммуникаций, удобные подъездные пути, развитая инфраструктура в сочетании с некоторой обособленностью комплекса и нестандартным архитектурным решением вилл делают этот проект особенно привлекательным для людей, ценящих стиль, покой и независимость.

Основной акцент при планировке вилл сделан на комфорт и функциональность. Большой цокольный этаж позволяет решить любые проблемы организации пространства, а высокотехнологичное оборудование максимально упрощает эксплуатацию.

При строительстве произведена тепло- и звукоизоляция, использован термокирпич, позволяющий сберечь электроэнергию летом и зимой. В отделке использованы натуральные материалы: дерево, камень, стекло, металл и мрамор.

Общие характеристики вилл:

- 4 просторные спальни
- Кухни со стеклянными поверхностями Nolte
- Встроенные в рабочую поверхность вытяжки с пультом управления
- Встроенная бытовая техника Miele
- Литые раковины из Corian со встроенной мебелью
- Лестницы из натурального дуба
- Стеклянные дизайнерские балюстрады
- Сауна, душевая
- Домашний кинотеатр/тренажерный зал
- Барбекю
- Паркинг
- Бассейны-инфинити
- Системы «умный дом», «теплые полы» Devi, климат-контроль
- Террасы с мраморным покрытием

ЦЕНА: от €1 375 220