



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК: РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

АВТОР:
Альберт Акопян

РЫНКА ПРОДАВЦА БОЛЬШЕ НЕ БУДЕТ. НИКОГДА. ТЕ ЗАСТРОЙЩИКИ, КОТОРЫЕ В УЛУЧШЕНИИ КОНЪЮНКТУРЫ УВИДЯТ ПРИЗНАКИ 2005 ГОДА И РАССЛАБЯТСЯ, РЕШИВ СЭКОНОМИТЬ НА ПОИСКЕ НОВОГО И ЛУЧШЕГО, БУДУТ ЖЕСТОКО НАКАЗАНЫ. НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ДАЖЕ С БОЛЬШЕЙ ГАРАНТИЕЙ, ЧЕМ НА ЛЮБОМ ДРУГОМ. ВПРОЧЕМ, «ЛЕНИВЫХ» ВЫБИЛ КРИЗИС. КАК ЖЕ СЕГОДНЯ РАБОТАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ С ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

Очевидно, что наиболее эффективными оказались три направления развития загородного рынка: увеличение числа домовладений в поселках, появление целых среднеэтажных поселков с многоквартирными домами и создание кластеров поселков с общей социальной инфраструктурой. Легко заметить, что во всех трех случаях речь идет об укрупнении проектов.

На первом месте стоит «физический» рост поселков. «С одной стороны, стоит рассматривать под застройку площадки от 20–22 га, чтобы окупить стоимость строительства коммуникаций и получить прибыль от продаж: организация поселка на меньших площадках более рискованна, — говорит вице-президент по управлению земельными активами группы ПСН Сергей Глебов. — С другой стороны, невысокие темпы продаж индивидуальных домов — в среднем 1,5 дома в месяц — диктуют необходимость проводить застройку поэтапно, чтобы построенные дома продавались без долгого простоя, особенно зимой».

Эти соображения заставляют застройщиков выбирать либо площадки среднего размера (25–40 га), либо застраивать крупные площадки поселками-анклавами, размещенными в общем периметре. Общее количество домовладений, которое позволяет надеяться на окупаемость себестоимости строительства, допустим, в экономклассе, — не менее 300. Конечно, о детских садах, школах и торговых центрах при таком количестве стоит говорить только применительно к элитным поселкам. Но небольшие магазины есть, как правило, и в поселках бизнес- и экономкласса.

Среди поселков, для которых характерна высокая степень развитости социальной

инфраструктуры (в частности, бытовых служб) эксперт называет поселки «Павлово», «Пестово», «Княжье озеро» и «Новые Вешки». Разумеется, пользование социальной инфраструктурой при любом количестве домовладений будет платным, это относится и к школе, и к детскому саду, и к спортивному центру, и к медицинской службе.

Покупатель должен примерно представлять, что вышеупомянутые не менее 20–22 га и не менее 300 домовладений — это не только гарантия для застройщика, что проект окупится, но и некоторая гарантия для него лично — что он не станет заложником проблем застройщика. Конечно, имеется в виду поселок с продуманной концепцией и развитой инфраструктурой, а не «нарезка в поле». Или подразумевается поселок, чьи





«Из минимума в поселке должен быть магазин. Желательно наличие фитнес-клуба, ресторана. Особенно приветствуется в поселке детский сад и школа»

обитатели ценят приватность, клубность и готовы за это платить. Или если административный ресурс застройщика перевешивает все негативные факторы. Исключений много. Но примерные ориентиры понятны.

«В поселке бизнес-класса «Княжье озеро», рассчитанном на 500 домовладений, есть вся инфраструктура: и детский сад, и частная школа, и ТРЦ, и фитнес-центр, и автомойка, и ресторан, и зоопарк. Но и коммунальные платежи здесь высоки — порядка 30 тыс. руб. в месяц», — отмечает заместитель исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов.

Эксперт подчеркивает, что при строительстве поселков на 500 и более домовладений альтернативы у застройщика нет — строить

какой-то набор инфраструктуры нужно, тем более крупная территория застройки предполагает отдаленность от Москвы. «Из минимума в поселке должен быть магазин. Желательно наличие фитнес-клуба, ресторана. Особенно активно приветствуется открытие в поселке детского сада и школы».

Но пространство для маневра есть, причем изобретено не сегодня — располагать часть предприятий непосредственно у поселка, но за периметром, чтобы обеспечить им проходимость. «Что касается школы, то на самой территории ее строят редко, потому что это все-таки достаточно специфическое заведение. Стараются подобрать место для возведения объекта рядом с поселком», — заключает Андрей Хазов.

Мнение коллег поддерживает директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов: «Благодаря изменениям, принятым в градостроительной политике, на первичном рынке жилья Подмосковья основным трендом последних лет стало укрупнение проектов — переход от точечной и квартальной застройки к комплексному строительству, которое предполагает возведение не только жилья, но и всей необходимой инфраструктуры. Основным

двигателем объема предложения стали проекты площадью более 200 тыс. м²».

В подтверждение своих слов эксперт приводит данные компании о наиболее значимых проектах, выход которых на рынок ожидается в 2013-2014 годах. Среди наиболее масштабных числятся Коммунарка (930 тыс. м² на 80 га), Островцы (2 млн м² на 1290 га), Сапраново (1,2 млн м² на 112 га) и «Бунинский» в Столбово (969 тыс. м² на 285 га). Самый маленький в десятке будущих проектов — Боброво (380 тыс. м² на 21 га). Как видим, минимальная площадь серьезных проектов все та же — не менее 21 га. Правда, количество домовладений, даже с учетом инфраструктурной составляющей в площади проектов, гораздо больше вышеназванных 300. Это объяснимо: мы говорили только об окупаемости затрат, а застройщику требуется нечто большее.

Помимо укрупнения проектов по площади, количеству домовладений и набору элементов инфраструктуры наблюдается качественное изменение самих проектов. Фактически появился новый тип загородного дома — среднеэтажный. «На протяжении последних двух лет мы наблюдаем постоянное увеличение как количества среднеэтажных проектов, так и их масштаба», — говорит Леонард Блинов. Среди них он выделяет такие жилищные комплексы, как «Город Набережных» и «Загородный квартал», «Пятницкие кварталы» и «Отрада», «Новорижский» и ЖК «Опалиха О2», «Новомолоково» и «Новое Ступино».



«Стоит рассматривать под застройку площадки от 20–22 га, чтобы окупить стоимость строительства коммуникаций и получить прибыль от продаж: организация поселка на меньших площадках более рискованна»

По-Рижская Мечта

ВЕСНА - ВРЕМЯ МАЙСКИХ ПРАЗДНИКОВ И ПИКНИКОВ



Каждому «майскому»
покупателю - беседку
на участке в подарок



Клубный поселок По-Рижская Мечта

27 км по Новорижскому шоссе

+7 (495) 748-68-30 | +7 (495) 798-15-86

Среднеэтажный дом — результат «роста» малоэтажных домов либо результат «снижения» многоэтажных домов, перенесенных на загородную почву. Это как вам нравится. Главное — понять, что предлагается в каждом конкретном случае: проект, который совмещает достоинства города и деревни или, наоборот, их недостатки.

На примере «Пятницких кварталов» эксперт объясняет главные критерии, которые свидетельствуют о совмещении достоинств, даже когда речь идет о пяти–шестиэтажных и более высоких домах: безопасность, самодостаточность квартала — развитость инфраструктуры, включающей дошкольное образовательное учреждение, школу, торговые площади, фитнес-центр с бассейном, рекреационные зоны. И... парадокс — свобода от автомобилей, недоступная жителям крупного чисто коттеджного поселка.

«Дворы полностью закрыты для машин, — уточняет Леонард Блинов. — В большинстве случаев будет применено градостроительное решение, которое встречалось ранее только в единичных элитных комплексах: с улицы машины будут заезжать в паркинг под домом, а уже из паркинга жители поднимаются во двор или в подъезд. Во двор въезжает только специальная техника — пожарная машина или карета скорой помощи».

О схожем решении рассказывает руководитель отдела маркетинга, рекламы и PR компании Altimus Development Ксения Юрьева, упоминая поселок на 12-м км Ильинского шоссе (у него пока нет названия), продажи в котором откроются только в сентябре 2013 года. Это 20 четырехэтажных домов на 100 квартир в каждом плюс бульвар, школа, дошкольное

Общее количество домовладений, которое позволяет надеяться на окупаемость себестоимости строительства, допустим, в экономклассе, — не менее 300

«Все поселки девелопера объединены общей инфраструктурой. В одном поселке будет детский сад и школа, в другом — фитнес-центр и ресторан, некоторые из поселков вообще не имеют своей инфраструктуры»



образовательное учреждение, детский центр развития, кофейня, пекарня, кондитерская и т. д. И та же «дискриминация» автомобилей — парковки только по периметру.

И наконец, третье направление — создание и развитие кластеров с общей социальной инфраструктурой. «Особняком в концепции застройки Подмосковья стоит кластер объектов компании Villagio Estate, — рассказывает Андрей Хазов. — Все поселки девелопера объединены общей инфраструктурой. Если рассматривать каждый из них по отдельности, то в одном поселке будет детский сад и школа, в другом — фитнес-центр и ресторан, некоторые из поселков вообще не имеют своей инфраструктуры, поддерживая концепцию камерности и уединенности».

Кластеры такого рода еще не стали обычным явлением, но с не меньшим правом об особенностях распределения социальной инфраструктуры 13 поселков (в районе Истринского водохранилища) рассказывает и руководитель проектов «Истринская долина» компании «Вектор Инвестментс» Алексей Иванов — о причалах, комплексах для зимних видов спорта, конноспортивной базе.

Понятно, что это сильно упрощенная картина, поскольку между собой прекрасно ладят и поселки разных застройщиков. Да и инфраструктура самостоятельно пришла уже не только на Рублевку, Новую Ригу или Дмитровку.

Если вам трудно оценить надежность проекта, доверьтесь оценке тех, кто тоже ставит на кон свои средства во взаимоотношениях с застройщиком, но при этом более профессионален, чем вы. Это банки. Поинтересуйтесь, есть ли у девелопера ипотечные банки-партнеры.



Самые большие (по числу домовладений) коттеджные поселки Подмосковья

№	Название	Общее кол-во домовладений	Тип домовладений	Школа	ДОУ	Торговый, торгово-развлекательный центр	Спортивная инфраструктура	Направление, расстояние от МКАД	Природное окружение
1.	«Новое Ступино»	на сегодня более 2 тыс.	240 коттеджей, 27 трехэтажных многоквартирных домов, два таунхауса, 14 дуплексов	8 км на школьном автобусе, в 2014 году — внутри поселка	есть, 80 мест	ТЦ (1500 м²), «Перекресток», планируются аптека, кафе	есть спортивные площадки, запланирован ФОК, есть спорткомплекс — в 4 км	Каширское шоссе, М4-«Дон», 75 км	леса, поля, река, храм, усадьба Шаховских
2.	ЖК «Экодолье Шолохово»	1671	коттеджи — 606, секции в таунхаусах — 776, квартиры — 289	есть	есть	ТЦ, кафе во въездной группе	спортивные площадки	Дмитровское шоссе, 15 км	лес, неподалеку Пестовское водохранилище
3.	ЖК «Дубровка»	1549	690 секций таунхаусов и 859 квартир	1 км (пос. Коммунарка), во 2-й очереди — внутри поселка	есть; в Коммунарке — ДК с кружками и студиями	ТЦ, супермаркет, во второй очереди — девятиэтажный ТРЦ	спортивные площадки, велодорожки, во второй очереди — фитнес-центр, бассейны	Калужское шоссе, 5 км	парк 6 га, березовая роща, дубы, пруд, рыбалка, мини-зоопарк
4.	ЖК «Экодолье Белкино»	722	коттеджи — 283, секции в таунхаусах — 242, квартиры в домах малой этажности — 197	5 минут транспортом, в г. Обнинске	есть	магазины, кафе во въездной группе	спортивные площадки	Киевское шоссе, 87 км	лес, парк
5.	«Маленькая Шотландия»	682	таунхаусы	в соседнем поселке; в Химках, Зеленограде — спецтрансфером	собственный детский центр	до гипермаркета Metro — 5 мин транспортом, строится ТРЦ	спортивные и детские площадки, запланировано строительство фитнес-центра	Ленинградское шоссе, 14 км	озеро, парк, лес, Нежское озеро — в 5-10 мин транспортом
6.	Millennium Park	670	коттеджи	пять школ в радиусе 1-3 км от поселка	детский клуб	5 мин транспортом	игровые и спортплощадки, теннисный комплекс	Новорижское шоссе, 19 км	40 га рекреационных зон
7.	«Никитское»	419	коттеджи	транспортом	транспортом	транспортом	детские площадки, спортивная инфраструктура «Истринской долины»	Новорижское, Волоколамское, Пятницкое шоссе, 64 км	по границе лес, 1,5 км до Истринского водохранилища
8.	«Пестово»	398	коттеджи	транспортом до Апрелевки	есть	ТРЦ	яхт-клуб	Дмитровское шоссе, 26 км	Пестовское водохранилище
9.	«Вяземское»	345	один квадрохаус и 37 корпусов таунхаусов	в 4 км	1 км	гипермаркеты Мега, ИКЕА, Ашан — в 4 км	в 4 км	Калужское шоссе, 3 км	пруд, лес
10.	Monteville	324	коттеджи	пять школ в радиусе 1-4 км от поселка	детский клуб в Millennium Park	5 мин транспортом	игровые и спортплощадки, фитнес-клуб	Новорижское шоссе, 23 км	парк, ландшафт-дизайн, река, лес

По данным ДН

комплекс таунхаусов Ширяевские Усадьбы



- Расположен в самом центре Новой Москвы, 20 км по Киевскому ш. или 17 км по Калужскому ш.
- Таунхаусы от 160 до 231 м² из кирпича на монолитном ленточном фундаменте. По цене от 45 тыс. руб./м²
- Центральные коммуникации. Охраняемая территория.
- Инфраструктура. Живописные прогулочные зоны вдоль ручья и прудов.



Если вам трудно оценить надежность проекта, доверьтесь оценке тех, кто тоже ставит на кон свои средства во взаимоотношениях с застройщиком. Это банки. Поинтересуйтесь, есть ли у девелопера ипотечные банки-партнеры

«Компания «Экодолье» впервые в России внедрила новый кредитный продукт «Дом с участком»: клиенты приобретают жилой дом на этапе строительства по низкой ставке от 10,5% и первоначальном взносе 10%, — комментирует директор по маркетингу и продажам управляющей компании «Экодолье» Ольга Кисарина. — На основании соглашения с АИЖК о реализации этого пилотного проекта был разработан продукт АИЖК «Малоэтажное жильё». Благодаря подобным мерам доступность ипотечного кредита возросла в шесть раз. В итоге более 50% жилья в проектах компании продается именно с помощью ипотечных кредитов».

Неужели все это не знают девелоперы? Наверняка знают. Вопрос в том, всегда ли они это учитывают. По словам Алексея Иванова, не в начале 2000-х и не в разгар кризиса, а в 2012 году на рынке были случаи, когда неудачные предложения не находили покупателей, даже несмотря на дисконт 30-50%. Из-за одних своих ошибок пострадали сами застройщики. От других их же ошибок пострадают клиенты. Ничто не ново — даже совет быть внимательным и рассудительным. (PH)

ОРГАНИЗАТОРЫ:



PROESTATE®

9 - 11 СЕНТЯБРЯ 2013
Москва, Россия

Международный инвестиционный форум по недвижимости



+7 (812) 640 60 70

WWW.PROESTATE.RU

+7 (495) 280 07 31