



Мультиформат хорош, только когда он един

Мультиформатные поселки — главный тренд прошлого года. Интерес к ним со стороны покупателей растет в геометрической прогрессии. Причина проста: возможность выбора из различных по стоимости объектов. Но в мультиформатных поселках присутствует жилье не только разных форматов, но и классов. Чаще под одной «крышей» селятся представители двух классов — бизнес- и экономкласс, бизнес- и элитный.

Кризисные годы заставили многих застройщиков загородных поселков попытаться «впрячь в одну телегу» все три класса, чтобы максимально расширить круг потенциальных клиентов. В краткосрочной перспективе такие меры способны положительно повлиять на темпы продаж. Однако сегодня ясно, что будущее этих поселков не слишком радужно. В них, как правило, не решена самая важная задача для жизнеспособности хорошего поселка — создание единой социальной среды для его будущих жителей. Это тянет за собой и массу других проблем: инфраструктура будет устраивать лишь определенную категорию его жителей и, соответственно, не сможет быть задействована в полной мере, внутри поселка

возникнут ареалы бедных и богатых, возможны конфликты в плане взаимодействия и т. д.

Избежать негативных последствий реально лишь при организации единой социальной среды и продажи объектов различных форматов (коттеджи, таунхаусы, квартиры в малоэтажной застройке), но в одном ценовом диапазоне. По такому пути пошли сразу несколько девелоперов — среди проектов стоит выделить коттеджные поселки «Павлово» (15 км по Новорижскому шоссе) и «Дубровка» (5 км по Калужскому шоссе).

В этих поселках, несмотря на мультиформатность объектов на их территории, предложение четко сегментировано. Это либо элитный сегмент, либо бизнес-класс. И главное — в этих по-



селках предлагаются не просто дома, а практически идеальное соединение городского комфорта и плюсов проживания за городом.

Наглядный пример — поселок «Дубровка». Все жители (неважно, владельцы таунхаусов, коттеджей или квартир в строящихся малоэтажных домах) могут воспользоваться построенной инфраструктурой, к которой помимо обязательных торговых площадей относятся и спортивные, детские площадки и неповторимый небольшой зоопарк. Особое внимание на эти аспекты обращают покупатели квартир в новостройках на территории нового квартала «Дубровка». И тот факт, что у жителя квартиры появляется та самая уникальная возможность совмещать городскую жизнь (транспортная доступность, развитая инфраструктура) и загородную (сохранены островки смешанного леса, в пруду водятся карпы, рядом живут птицы и животные), является конкурентным преимуществом.

Уважение вызывает и качество застройки квартала, состоящего из монолитных домов в «сталинском» стиле. При стоимости квартиры от 5 млн руб. по-

купатель получает качество городского жилья бизнес-класса верхнего ценового диапазона (панорамное остекление, свободные планировки, прямой московский телефон и подключенный Интернет, потолки от 3 м), а по инфраструктурным условиям — загородный объект фактически элитного сегмента. К слову, всем покупателям квартир предоставляется бесплатный годовой абонемент в фитнес-центр с бассейном, который также будет расположен на территории поселка.

Какие напрашиваются выводы? Мультиформатные поселки в Подмосковье вполне жизнеспособны. Но они должны быть жестко сегментированы по цене, иметь достаточную и уже действующую инфраструктуру. В этом случае будут появляться проекты, подобные «Дубровке», на территории которых вырастут кварталы малоэтажных домов. Ведь бюджет приобретения квартиры значительно меньше стоимости коттеджа или таунхауса (хотя меньше и площадь объекта), но востребованность таких «маломерных» объектов при наличии функционирующей инфраструктуры очень велика. ■

Мультиформатные поселки в Подмосковье вполне жизнеспособны. Но они должны быть жестко сегментированы по цене, иметь достаточную и уже действующую инфраструктуру

жилой комплекс
ДУБРОВКА

+7(495)720-9393
www.dubrovka.info