



УДАРИМ МЕЗОНЕТАМИ ПО ЗАГОРОДНОМУ РЫНКУ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Прошлый год для загородного рынка Подмосковья был не менее тяжелым, чем два предыдущих: шок 2009-го прошел, но и в 2011-м спрос, мягко говоря, в гору не пошел. Лидером продаж оставался самый дешевый сегмент – участки без подряда. И вдруг выяснилось, что по итогам года четырехкратный рывок продаж совершил почти не известный формат, у которого даже нет устоявшегося названия.

Этот формат — двух- или трехэтажные дома на несколько квартир в загородных поселках. Иногда с четвертым мансардным этажом или просто с четвертым. А иногда и с пятым этажом, да еще и с «пентхаусом». Позиционирование подобных пятиэтажных домов в качестве загородного жилья вызывает серьезные сомнения, как и то, почему объекты называются загородными поселками, а не кварталами. Но общепринятых параметров у формата нет — вот такая болезнь роста.

Повторим, что у этой разновидности загородной недвижимости нет даже названия. «В свое время был предложен термин «мезонет», — говорит управля-

ющий по продажам жилого комплекса «Олимпийская деревня Новогорск» Дмитрий Котровский. — Но в переводе с французского он означает «отдельно стоящий жилой дом на четыре квартиры». Думаю, это неподходящее определение для трехэтажных многоквартирных домов». Аргумент, конечно. С другой стороны, что такое в Европе, например, апартаменты? Как правило, съемное дешевое жилье, меблированные комнаты. А у нас?

Термин «малоэтажное жилье» явно не подходит, поскольку ассоциируется с индивидуальным жильем. «Малоэтажный многоквартирный дом» длинно и не слишком нравится за-



стройщикам: все-таки квартир в нем не 100. Но, поскольку малоэтажный индивидуальный дом в организованном поселке уже общепринято называется «коттеджем», просто «малоэтажный дом» остался вакантным.

Сначала мезонеты появились в коттеджных поселках. «Малоэтажные многоквартирные дома есть практически во всех относительно новых коттеджных поселках Московской области, — уточняет управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Наряду с таунхаусами они часто используются для зонирования территории поселка: по периметру, как правило, располагаются малоквартирные дома или таунхаусы, а внутри — коттеджи».

Когда девелоперы в полной мере оценили привлекательность подобного формата и замахнулись на проекты, состоящие исключительно из мезонетов, то поступили весьма мудро, обозначив большинство из этих поселков просто как «жилищный комплекс» (ЖК). Хотя почему бы и не поселок? Есть рабочие посел-

ки с пятиэтажками-«хрущевками», есть престижные стародачные поселки с «пятиэтажками» иного рода. А здесь — организованный комплекс, управляющая компания, огороженная территория, собственная инфраструктура, лес (хотя бы на горизонте). Почему бы ему не быть поселком?

Впрочем, жить-то не в термине, а в доме. Формат новый, покупатель нервничает: что он получит, что потеряет, действительно ли для него это золотая середина? А что будет лет через десять, когда он, молодой специалист, поднимется: сможет ли он продать квартиру в этом «малоэтажно-многоэтажном загородно-городском поселке-квартале»?

Единодушие в ответах экспертов на эти непростые вопросы нет, но преимущества формата очевидны. С них и начнем. «Малоэтажные многоквартирные дома — это альтернатива для тех, кто хочет быть ближе к природе, но не имеет возможности приобрести собственный дом. Чаще всего цель подобной покупки — улучшение жилищных ус-



Гавань
Вашей мечты

Коттеджный поселок
на берегу Икшинского
водохранилища



50-545-50
www.avilla.ru



Сначала мезонеты появились в коттеджных поселках. «Малоэтажные многоквартирные дома есть практически во всех относительно новых коттеджных поселках Московской области. Наряду с таунхаусами они часто используются для зонирования территории поселка: по периметру, как правило, располагаются малоквартирные дома или таунхаусы, а внутри – коттеджи»

ловий: увеличение площади, переезд в отдельное от родителей жилье», — комментирует руководитель офиса «Проспект Вернадского» компании «Инком-недвижимость» Сергей Цывин.

По данным компании «Инком-недвижимость», на начало 2012 года средняя цена 1 м² в многоквартирном малоэтажном доме равнялась 62,5 тыс. руб. Средняя стоимость квартиры составила 3,7 млн руб., а минимальная стоимость — 1 млн руб. Отсюда и всплеск спроса. «В течение всего 2011 года мы наблюдали стабильный дефицит предложения и растущий спрос на объекты этого типа: с 5% общего числа сделок в начале года до 22% к концу декабря», — продолжает Сергей Цывин. При этом в структуре предложения к концу года формат занимал не более 9%. Иначе говоря, пока существует дефицит предложения — оно более чем в два раза меньше спроса.

Руководитель департамента загородной недвижимости компании Great reality Наталья Николаева называет те предложения за миллион, которые взорвали спрос на квартиры в мезонетах — это квартиры-студии в преде-

лах 20–30 м², часто — без возможности прописаться в них. Эксперт продолжает, что даже сейчас на рынке присутствуют предложения квартир-студий до 30 м² в ценовой категории от 900 тыс. до 1,5 млн руб.: «Это ЖК «Лебединое озеро» (Ленинградское шоссе, 14 км), ЖК «Шемякинский дворик» (Ленинградское шоссе, 11 км), ЖК «Зеленоградский» (Ярославское шоссе, 30 км), ЖК «Теплый Стан» (Калужское шоссе, 2 км). Как правило, предлагаемые дома находятся на этапе строительства».

Директор по развитию земельных активов компании «Промсвязьнедвижимость» Армен Маркосян поясняет, что на сегодня этот формат неожиданно для всех стал кризисным продуктом, так как сочетает в себе преимущества загородной жизни и доступную стоимость. «Как правило, сегмент вызывает интерес у тех клиентов, которые хотят купить первое жилье, но не имеют финансовой возможности сделать это в Москве».

Малоэтажный многоквартирный дом часто воспринимается как аналог социального низкосортного жилья, считает Дмитрий Котровский. А потому, утверждает он, подобный формат жилья



УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

ДОМ+УЧАСТОК
= 999 000 руб.

48 км от МКАД

УДАЧА ОМ ДЛЯ ДОЧИ **Дмитров-ка.ру**

(495) 228-50-00

«В свое время был предложен термин «мезонет». В переводе с французского он означает «отдельно стоящий жилой дом на четыре квартиры». Это неподходящее определение для трехэтажных многоквартирных домов»

Когда девелоперы оценили привлекательность подобного формата и замахнулись на проекты, состоящие исключительно из мезонетов, то обозначили большинство из поселков как «жилищный комплекс»

не станет модным: «В таких домах нет лифта, что влечет за собой определенные сложности: неудобно подниматься по лестнице с маленьким ребенком, пожилым людям тяжело нести покупки. Никто не хочет жить на первом и последнем этажах. Кроме того, чем меньше жителей в подобном жилом комплексе, тем выше будут коммунальные платежи. Мое мнение таково, что формат малоэтажного многоквартирного дома для Московского региона не перспективен».

Член правления Rodex Group Игорь Заугольников обращает внимание на то, что одним из проявлений кризиса стал отказ банков финансировать девелоперов загородной недвижимости. Сейчас банки возобновили финансирование проектов экономкласса, кото-

рые из-за обострившегося жилищного вопроса в столице наиболее ликвидны. Двух-, трехэтажные многоквартирные дома стали вариацией на тему недорогой загородной недвижимости, то есть получили некоторое преимущество. Форсаж, по мнению эксперта, будет недолгой — два-три года. После чего гибриду придется выдержать конкуренцию со стороны более дешевых квартир в подмосковных многоэтажках и более комфортных полноценных коттеджей в подмосковных поселках.

Но и это еще не все. «Подобный формат является компромиссом между городской квартирой и полноценным загородным домом, — развивает тему





TS/Fotobank.ru

«Даже сейчас на рынке присутствуют предложения квартир-студий до 30 м² в ценовой категории от 900 тыс. до 1,5 млн руб. Это ЖК «Лебединое озеро» (Ленинградское шоссе, 14 км), ЖК «Шемякинский дворик» (Ленинградское шоссе, 11 км), ЖК «Зеленоградский» (Ярославское шоссе, 30 км), ЖК «Теплый Стан» (Калужское шоссе, 2 км). Как правило, предлагаемые дома находятся на этапе строительства»



Игорь Заугольников. — Казалось бы, переезжая за город, покупатель получает превосходную экологическую обстановку, не испытывает постоянного стресса от высокой концентрации зданий, машин, людей, в конце концов, экономит немалые деньги. Но при этом он живет в квартире, где за стенкой находятся соседи, и в организованном поселке, где коммунальные платежи подчас сопоставимы с содержанием отдельного дома».

Армен Маркосян предупреждает, что, к сожалению, пока главной болезнью таких проектов является непродуманность инфраструктуры: некоторые застройщики позволяют себе экономить на детских садах, школах, магазинах, сервисных услугах и прочем: «Так как этот формат набирает обороты, в него ринутся не только профессиональные девелоперы, но и «ковбои», которые захотят быстро заработать. Так что потенциальным клиентам имеет смысл очень внимательно присматриваться к репутации застройщика».

Наталья Николаева убеждена, что будущее у этого вида недвижимости однозначно есть и продукт будет иметь

своего покупателя. «Тем не менее москвичи не спешат покупать квартиры в малоэтажных жилых комплексах, — замечает она. — У кого достаточно денег, скорее предпочтут купить отдельно стоящий загородный дом. Те же, у кого средств не так много, будут подыскивать более дешевый вариант — квартиру в новостройке». Эксперт напоминает, что загородные комплексы всегда подразумевают ежемесячные платежи на обслуживание территории, а эти платежи имеют тенденцию увеличиваться.

Кажется, уже стало традицией, что все хорошее при решении злободневных старых и прогнозируемых новых проблем связывается с Новой Москвой: дескать, уж там-то точно все будет по-другому. Не обошли эти чаяния и тему «малоэтажно-многоэтажного загородно-городского» жилья. Многие специалисты загородного рынка уверены, что этот формат просто создан для присоединяемых территорий. Но это вопрос будущего — в лучшем случае, он получит развитие во второй половине нынешнего десятилетия, если не в начале следующего. **PH**

COTTAGE
ФОРУМ
2012

V специализированный
бизнес-форум
по загородной
недвижимости

Делимся рецептами успеха

- Жизнеспособные поселки: от концепции до реализации
- Брендинг поселков: лучшие практики
- Инновации: российские и международные практики

27 и 28 марта
InterContinental Hotel,
Москва

+7 (495) 518-38-37, www.event.cottage.ru

Организатор

Cottage.ru

Генеральный
информационный партнер

МИР & ДОМ
ГРУППА КОМПАНИЙ

Партнер бизнес-тура

ОПИН
Организационный партнер

Генеральный
аналитический партнер

**ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Партнер сессии «Инновации:
российские и международные практики»

ЗАГОРОДНЫЙ ПРОЕКТ

Генеральное
информационное агентство

**АНТИЦИПАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Официальный партнер
в Санкт-Петербурге

BSN.ru

Информационные партнеры:

Салонъ

ДАВАЖЕСТ

РИЭЛТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ