



Подмосковные поселки deluxe и super deluxe

Сегодня уже прошла страсть к эклектичным "дворцам", нелепо соединяющим в себе стили нескольких эпох. Теперь для привлечения внимания к новому проекту необходимо пригласить модного французского ландшафтного дизайнера, английского архитектора, лучшую управляющую компанию – и т. д., и т. п.

Не все то элитное, что стоит миллионы

Строительство поселков, отвечающих всем современным требованиям и не напоминающих феодальные замки, началось благодаря всеобщей моде на загородную жизнь. И сегодня, несмотря на то что критерии "элитности" подмосковного жилья достаточно размыты, можно выделить общие для всех по-настоящему премиальных поселков черты. Во-первых, разумеется, это грамотно распланированное жизненное пространство, где есть место для уединения, так для рекреации отведены достаточно большие зоны – на берегу водоема или, к примеру, рядом с лесным массивом. Такие зоны могут занимать едва ли не половину территории поселка. Во-вторых, поселок должен иметь единую архитектурную концепцию и быть вписанным в окружающую среду. Так, концепция "Бельгийской деревни" ("Лоджик-Риэлти") объединена образом архитектуры Северной Фландрии, Monteville от Villagio Estate будет выстроен в стиле неомодернизма, для поселка Папушево (AG Capital) московское архитектурное бюро "А-Я студия" разработало стиль, получивший название "новый русский романтизм", и т. д. В-третьих, немалую роль играет экологическая безопасность поселка (элитные "Барвиха Village", Пестово, Павлово позиционируются как экопоселки, а "Барвиха Village" даже имеет сертификат Ecovillage). В-четвертых, поселок должен иметь объемную инфраструктуру: не только магазины, рестораны, прогулочные и пляжные зоны, бассейны, салоны красоты, бутики, но зачастую свою собственную клинику, частную школу, спортивный клуб, вертолетную площадку, причал для яхт, дорожки для верховой езды и конюшни, волейбольные площадки, теннисные корты – и многое, многое другое для обеспечения роскошного и вполне автономного существования. В-пятых, поселок должен отличаться некоей камерностью, уединенностью. Однако естественными преградами от посторонних глаз сегодня должны служить не четырехметровые заборы, а река, роща, гряда искусственно насыпанных холмов и пр. При этом каждый элитный поселок должен иметь свою "фишку", изюминку, которая отличает его от прочих. Так, к примеру, Монаково ("МИЭЛЬ"), расположенное на берегу Икшинского водохранилища, привлекает благоустроенным пляжем и яхт-клубом: причалы поселка рассчитаны на 100 яхт и гидроциклов. В поселке Cotton Way на 22-м километре Рублевского шоссе имеется собственная пивоварня. На территории поселка Barviha Hills от Capital Group нет наземных дорог, а часть домов встроена в специально насыпанные холмы: чем не деревня хоббитов? В поселке Evergreen ("ЭлитСтрой") на крышах вилл – газоны, а в

центре каждого дома находится зимний сад. Площадь рекреационных зон в поселке Папушево достигает 10 га, а новый проект Villagio Estate – Monteville, на 23-м километре Новорижского шоссе, – располагает еще большей площадью зон отдыха: 30 га, причем они проходят вдоль живописных рек Беяны и Гречаны.

Руководитель управления рекламы и маркетинга финансово-строительной корпорации "Лидер" Анна Боим придерживается иного мнения: "Мудрые девелоперы просто создают и строят хорошие проекты, которые замечательно продаются и без особых излишеств, "фишек". Главное – умение донести до потенциального покупателя информацию о том, что строится качественный проект".

На пути к "сверхлюксу"

Несмотря на то что стандарты "элитной" загородной жизни сформировались буквально за последние 2–3 года, рынок, по мнению экспертов, уже созрел для новых качественных изменений. В последнее время было заявлено несколько проектов в классе даже не deluxe, а super deluxe. Речь идет о существующем пока что лишь на бумаге поселке Грибаново, а также об активно строящемся Agalarov Estate на Новой Риге. "Сложно сказать про проект "Грибаново", – комментирует Дмитрий Цветков, коммерческий директор компании "МИЭЛЬ – загородная недвижимость", – так как в настоящий момент в открытых источниках нет информации о том, каково количество домовладений в новом поселке, чем отличается набор инфраструктуры и ценовые параметры проекта. Приставка super de luxe для проекта Агаларова уместна в большей степени из-за цен и уникальности ряда характеристик объектов. Например, вдоль подъездной дороги к поселку были высажены крупномерные сосны высотой около 30-40 м. Это, безусловно, впечатляет не только ценой, но и визуальным масштабом проводимых работ". Масштабы строительства и в самом деле впечатляют: высаженные в голое поле 8 тысяч деревьев, измененный ландшафт, продуманный до последнего валуна, 17 искусственных озер, белый привозной песок и бунгало на пляже, теннисные корты, 260 резиденций, каждая из которых представляет собой реплику одного из шедевров мировой архитектуры. Но главное, чем гордится Agalarov Estate, – построенный по проекту американского архитектора Кэла Олсона гольф-парк на 18 лунок площадью 70 га, для управления которым г-н Агаларов пригласил компанию Troon Golf, мирового лидера в сфере управления гольф-центрами. Разумеется, приобрести здесь дом станет возможно лишь после личного собеседования с владельцем поселка, хотя, по словам Татьяны Столярской, директора по коммуникациям "Крокус Групп", дело не в цене: 10 000 долларов за квадратный метр – "это среднестатистическая стоимость среднестатистического жилья на московском рынке". Для желающих здесь поселиться существуют достаточно строгие правила. "В интересах покоя резидентов, – рассказывает Татьяна Столярская, – был создан специальный свод правил проживания... Например, в водоемах разрешено плавать только на лодках на тихом электрическом ходу, не разрешен въезд охраны и автомобилей сопровождения на территорию поселка, не разрешено содержание собак сторожевых и бойцовых пород, нельзя пускать фейерверки, и др.". Бюджет проекта составляет порядка 1 млрд долларов.

Мнения экспертов о том, насколько целесообразны подобные траты и окупится ли проект вообще, неоднозначны. Анна Боим считает, что категория жилья, представляемая девелоперами как super deluxe, у нас на самом деле таковой не является. "По аналогии с самолётами, проекты, представляемые у нас под категорией super deluxe – это всё равно что полёт экономклассом", – говорит она.

"Если говорить об успехе подобных проектов, то следует определиться с терминологией и понять, что мы понимаем под "успешностью"», – замечает Дмитрий Цветков. – Например, г-н Агаларов не ставил перед собой задачи как-то классифицировать свой продукт или соблюсти некий заранее заложенный темп продаж. Вовсе нет! Думаю, его основной задачей было реализовать свои девелоперские амбиции на загородном рынке, что, скорее всего, ему удалось". Стоит вспомнить и то, что в свое время, несмотря на предрекаемый ему неуспех, клубный дом "Агаларов Хаус" стал одним из самых значимых проектов на юном рынке столичной элитной недвижимости. Удастся ли г-ну Агаларову создать новый эталон – на этот раз загородной жизни, – покажет время.

Анастасия Сторожева