

Современная загородная недвижимость — новые тренды

По данным агентства недвижимости Knight Frank, 2020 год стал переломным для рынка элитного загородного жилья — спрос в данном сегменте вырос в 2,5 раза по сравнению с предыдущим периодом. Несмотря на это, количество операций на первичном рынке сдерживается нарастающим дефицитом предложения. За 2020 г. было заключено 173 сделки, что ниже уровня 2019-го на 18 %. Причиной тому послужило изменение требований к индивидуальному строительству, удовлетворить которые существующий рынок не в силах. Новыми трендами стали характеристики, более присущие городскому жилью, — удобная инфраструктура, высокая техническая оснащённость и хорошая связь.



Новый мир — новые тренды

Прошлый год изменил жизнь практически всех людей в мире. Ограничения на путешествия и постоянная работа из дома ещё долгое время будут определять требования к жилью. Общеευропейским трендом стала миграция из центра города в элитные пригороды.

«Компания FRISQUET наиболее массово представлена на её родине, во Франции. И там мы заметили, что всё большее количество наших клиентов меняют уютные мансарды в центре города на загородные дома с открытым пространством, — говорит Армен Калинин, директор по экспорту компании FRISQUET, ведущего французского производителя отопительного оборудования. — В России иметь

загородную недвижимость само по себе не новый тренд. Но если в частных деревенских домах приоритет был у низкой стоимости оборудования, то повышенный спрос на элитное жильё выводит на первое место надёжность, экономичность и функциональность».

В России из объекта для временного проживания загородная недвижимость превратилась в место, где вся семья проводит большую часть времени, работает, учится и отдыхает. По [мнению](#) экспертов аналитического центра ЦИАН, сам по себе дом — это уже не грандиозное сооружение большой площади и этажности, а прежде всего готовый объект с современной минималистичной архитектурой. Пусть и с меньшим, но зато с максимально полезным пространством. Особое значение покупатели стали придавать удобному подъезду, наличию инфраструктуры (электричества, воды, газа), хорошей связи, экологичным материалам и современному оборудованию, надёжному и энергоэффективному. Но предложение таких домов на первичном рынке недвижимости не успевает за растущим спросом.



Другой причиной дефицита объектов индивидуального строительства стал переход в разряд неликвидной большой части вторичного жилья. Дома, построенные в 1990-х и 2000-х, не удовлетворяют ни современным эстетическим запросам, ни требованиям к

технической оснащённости. Потому застройщики в новых проектах не только модернизируют архитектуру зданий, но и изначально закладывают высокотехнологичное трендовое оборудование, максимально облегчающее жизнь домовладельцев. Причём больше всего требований предъявляется к продуманности, безопасности и автономности дома.

Продуманность на первом месте

Существующее на рынке вторичное загородное жильё зачастую строилось годами, без определённого проекта, «по наитию» домовладельцев. Используемые материалы и системы могли быть не одного и того же уровня качества, т. к. приобретались в разное время и в разных местах. Современные домовладельцы предпочитают проекты под ключ, когда дом не только красив, но и отвечает высоким требованиям по теплоизоляции, энергоэффективности, а также имеет условия для доукомплектации и

модернизации в случае необходимости. Например, в системах отопления и горячего водоснабжения должна существовать возможность подключения дополнительного оборудования, если впоследствии будет достроен бассейн или оранжерея.

«Если выросшие потребности в отоплении превышают производительность одного котла, нужное количество агрегатов можно добавить каскадным методом, — говорит Роман Гладких, технический директор компании FRISQUET. — Сборка производится компактно на той же площадке, где находится первый аппарат. Таким образом без особых усилий обеспечивается обогревание в новых зонах дома».

Ещё одним новым трендом в индивидуальном строительстве стало панорамное остекление. Это решение позволяет целый день наслаждаться солнцем и красивыми видами. Однако стоит учесть, что при качественном монтаже стеклопакета и профиля, выполненных с использованием новейших технологий, теплопотери в доме будут значительно меньше, чем при обычном остеклении.

«Магнетронное напыление Double Silver ® является главной особенностью стекол Pilkington. Изначально эта технология использовалась для изготовления стекол для архитектурного рынка, но ученые российского завода «Пилкингтон Гласс» адаптировали технологию под решения для резидентского рынка, выпустив стекло Lifeglass ® Plus, — рассказывает Константин Кухтов, руководитель отдела маркетинга Pilkington Glass. — Покрытие Lifeglass ® Plus также содержит более 15 нанослоев различных металлов, в том числе, два слоя серебра, благодаря которому стекло обретает выдающиеся характеристики по светопропусканию, солнцезащите и теплосбережению. Иными словами, в теплые сезоны помещение не нагревается так, как при обычном остеклении, а зимой потери тепла через окна минимальны. При этом, визуально разница между стеклом с покрытием и без обычному глазу незаметна. Следовательно, нет потерь в освещенности. Одновременно, Lifeglass ® Plus защищает от ультрафиолета, предотвращая выгорание мебели и отделочных материалов».

Дом, которым легко управлять



Системы «умный дом» становятся всё более популярными в индивидуальном строительстве, ведь всеми процессами жилища можно управлять из любой точки мира прямо со смартфона. Также

они позволяют уменьшить количество ежедневных домашних забот, отдавая их на контроль автоматике. Так, за счёт многозонального управления можно чётко контролировать температуру в каждом помещении и экономить на отоплении, что особенно актуально в домах большой площади. Например, котлы компании FRISQUET позволяют установить в каждой зоне собственный беспроводной термостат. Он изменяет температуру в комнате в соответствии с информацией о требуемом уровне комфорта, запрограммированном пользователем, и датчиками погоды. Данные передаются на котёл с помощью радиосвязи, а интуитивное управление обеспечивает простой выбор параметров.

Автоматизация поможет и в контроле над техническим состоянием самой системы отопления и горячего водоснабжения.

«Обычной зимней практикой в России является постоянная работа котла, даже если хозяев нет дома. При падении давления в магистрали теплообменник переходит в спящий режим и требует ручного запуска, — объясняет Армен Калинин (FRISQUET). — Для обеспечения максимальной безопасности оборудования мы адаптировали европейскую версию котла к российским реалиям, добавив деталь GAS Active-Safe device. Благодаря ей, когда давление возвращается на нужный уровень, аппарат самостоятельно запускается и выходит на оптимальный режим. Таким образом, ручное управление сведено к минимуму».

Автоматизировать можно и управление освещением, причём не только электрическим, но и естественным. Так, программирование сценариев открытия и закрытия штор и жалюзи в зависимости от режима сна домочадцев значительно облегчит жизнь владельцам домов большой площади с панорамным остеклением. А установка приборов для автоматизации управления рольставнями в зависимости от интенсивности солнечного света поможет эффективному расходованию ресурсов.

Мой дом — моя крепость! Даже без забора

Отличительной чертой загородных домов последних десятилетий были сплошные высокие ограды. Теперь же домовладельцы предпочитают наблюдать за природой через панорамные окна, а на смену заборам приходят более современные методы защиты от проникновения в жилище. В первую очередь это установка систем слежения движения и подключение дома к сигнализации. Кроме того, монтаж стёкол с антивандальными свойствами и оснащение оконных конструкций механизмами с несколькими точками запираения, расположенными по всем сторонам окна, и специальной противовзломной фурнитурой сведут к минимуму риск проникновения в дом.

«Окна и двери из систем Reynaers имеют разные уровни взломоустойчивости и пуленепробиваемости. Для обеспечения максимальной безопасности в профиль

интегрируются сверхпрочные металлические пластины и специальная фурнитура, которые устойчивы к взлому» — говорит Ренат Конешев, технический директор компании Reynaers Aluminium, европейского разработчика алюминиевых систем для светопрозрачных конструкций.

Кроме того, можно доверить контроль над открытием и правильным запирающим окон и дверей магнитным выключателям типа AEROCONTROL компании SIEGENIA, присоединенным к схеме контроля здания.

А установка камер слежения позволит быть в курсе происходящего в жилище в любой момент времени и из любой точки мира.

По мнению специалистов по недвижимости, в данный момент происходит смена поколений на рынке элитного загородного жилья. Уже можно сказать, что спрос на высокотехнологичные и энергоэффективные дома с хорошей инфраструктурой в ближайшие годы не спадёт. Поэтому застройщики должны адаптировать проекты к изменившимся требованиям клиентов, чтобы не получить в итоге неликвидную недвижимость.