

Как выбрать дорогую загородную недвижимость: почему «элитность» — не критерий

В два раза за прошлый год выросла доля сделок с элитной недвижимостью в загородных зонах Московской области. Однако понятие «элитность» на практике оказывается весьма растяжимым: в него риелторы включают как многогектарные загородные поместья, так и наиболее востребованные сегодня дома в разнообразных посёлках — единой системы до сих пор не существует. Разбираемся, на что действительно нужно обращать внимание при выборе дорогой недвижимости с учётом мирового опыта.

На самом большом рынке загородной недвижимости мира — в США — классификации «эконом», «бизнес» или «элита» просто не существует: для американцев куда важнее инвестиционная привлекательность объекта, которая включает в себя возможность быстро продать его с гарантированной прибылью. Поэтому качество дома в поселении или кондоминиуме (наиболее востребованные категории) определяется несколькими взаимосвязанными характеристиками (куда далеко не всегда входит размер здания), например:

- ✓ расположением (сюда относится не только близость субурбии к городу, но и репутация района, в том числе то, к какому классу принадлежат соседи, и уровень преступности);
- ✓ техническим оснащением (куда входят все необходимые системы комфорта);
- ✓ развитой инфраструктурой.

Примерно такой же подход практикуется и в Европе, где, однако, расположение менее значимо, зато на первый план выходит «инженерка», которая вполне способна стать решающим аргументом при продаже.

«Для европейцев, в частности для французов, — **говорит Армен Калинин, директор по экспорту компании FRISQUET, ведущего французского производителя газовых котлов**, — качественная техника известных марок является способом увеличить ценность недвижимости на рынке. Происходит это благодаря высоким эксплуатационным характеристикам: премиальное оборудование долговечно, надёжно и энергоэффективно. Поэтому $\frac{2}{3}$ котлов во Франции носят наш шильдик и являются серьёзным аргументом для риелторов — наличие такого теплогенератора, судя по опросам, проведённым одним из крупнейших французских экономических журналов *Capital*, позволяет назначить более высокую цену при продаже или аренде. Важно и то, что современные продвинутые агрегаты потребляют

до 25 % газа меньше, чем обычные модели, экономии способствует и возможность точного терморегулирования в трёх разных зонах, это важно для любых групп потребителей».

Надо сказать, что российская недвижимость постепенно дрейфует в сторону европейского понимания премиальности. Особенно заметно это в столичном регионе, где территория Новой Москвы стала своеобразным полигоном развития новых подходов. Например, таков малоэтажный коттеджный посёлок Глаголево Парк, расположенный рядом с ЦКАД, в 35 км от МКАД по Киевскому шоссе, который позиционируется как премиальный.

Фактически он полностью соответствует американским критериям качественной недвижимости — выгодное расположение (недалеко от Москвы) в сочетании с высокой транспортной доступностью, развитая и самодостаточная (включая школу и детский сад) внутренняя инфраструктура, однородный социальный состав и полноценная техническая «начинка», в том числе нестандартные способы организации отопления.

Комфорт в значительной части коттеджей комплекса обеспечивается не радиаторами, а системами тёплых полов. Это считается более здоровым и экологичным способом отопления, но требует специфического технического подхода. Например, речь о специальных гребёнках-гидроразделителях, что усложняет монтаж, или об особых теплогенераторах, способных самостоятельно поддерживать подачу тепла в разном температурные контуры.

«Это удобнее, поскольку к отопительной системе строений посёлка часто подключают такие объекты, как спа или бассейны. В основном в данные дома устанавливались мощные настенные котлы Hydromotrix разных серий с медным трубчатый теплообменником, — **говорит Александр Гурешидзе, специалист ООО «Теплолюкс-инжиниринг», которое занималось инженерным оборудованием посёлка.** — Он очень долговечен — без проблем работает свыше 20 лет, гарантирует высокую энергоэффективность. Пожалуй, на российском рынке это единственный вариант настенных котлов с такой атмосферной горелкой, подходящий для больших частных домов».

Таким образом, громкие эпитеты «премиальный» или «элитный» хотя и дают представление о ценовой категории, вовсе не гарантируют привлекательности загородной недвижимости в качестве долгосрочной инвестиции. Гораздо разумнее следовать мировым критериям, связанным с комплексным восприятием объекта. Тем более что именно такая оценка даёт наиболее полное представление о будущем семейном гнезде или инвестиционной собственности под аренду.