



## ТАУНХАУС ПО-РУССКИ

# РЕЦЕПТЫ ХОРОШЕЙ ЗАГОРОДНОЙ КВАРТИРЫ

Два этажа, гараж, большая площадь и отдельный вход... Если это все, что вы знаете о таунхаусах и страстно мечтаете поселиться в таком жилье, остановитесь и задумайтесь. Все гораздо сложнее.

главная цифра

**1,5-2**

раз больше должна быть площадь таунхауса по сравнению с городской квартирой

**И**дея строить малоэтажные «дома в городе» с многоуровневыми квартирами впервые пришла в голову английским архитекторам в 19 веке. Со временем из городской резиденции для аристократов таунхаусы превратились в жилье, удобное для застройки рабочих кварталов и пригорода. В России такие дома появились только в конце прошлого века и долгое время воспринимались исключительно как экзотика, ко-

торая не пользовалась массовым спросом.

Однако после кризиса 2008 г. интерес к таунхаусам со стороны потенциальных покупателей возрос. Еще не дом, но уже и не квартира с типовой планировкой — казалось бы, идеальный вариант для тех, кто устал от жизни в городе.

Если кратко, таунхаус — это комплекс малоэтажных (2-3 этажа) комфортабельных домов, совмещенных друг с другом общими боковыми

стенами. Дома разделены на несколько секций с отдельным входом. Каждая такая секция принадлежит одной семье. «Таунхаус — единственный формат загородной недвижимости, максимально приближенный к постоянному жилью, — считает **ИВАН ПОТАПОВ**, директор по продажам пригорода «Западная Долина» компании «Загородный проект» (Москва). — И по задумке большинства застройщиков таунхаусы — это и есть альтернатива городской квартире».

Но при этом действительно хороший таунхаус, из которого вам не захочется сбежать обратно в город, должен отвечать ряду требований.

### 1 | Покупка должна быть выгодной

Главным преимуществом такого жилья должна быть бюджетность. Смысл в том, что по цене 2-3-комнатной квартиры в не самом привлекательном районе города вы смогли бы купить просторный таунхаус в ближайшем пригороде. Причем уровень комфорта должен быть сопоставим с комфортом в городских квартирах.

### 2 | Площадь в два раза больше, чем в квартире

Как правило, площадь одной секции в таунхаусе составляет в среднем 100-150 «квадратов», то есть примерно в 1,5-2 раза больше, чем в типовой городской квартире. Впрочем, и слишком большой таунхаус, где одна секция занимает больше 300 кв. м, перестает быть привлекательным. В таком случае сама идея таунхауса теряет всякий смысл: за те же деньги можно купить полноценный загородный дом.

Особое внимание стоит уделить внутренней планировке таунхауса. «Объем неиспользуемой площади (например, лестниц) не должен занимать больше 10-12% от общей площади таунхауса, — советует г-н Потопов. — Покупатель же зачастую смотрит



**Олеся Бугрова,**  
директор компании «БК Недвижимость»

## В эксплуатации таунхаус дешевле коттеджа

За последние пять лет спрос на таунхаусы в Новосибирске вырос на 25-30% и продолжает понемногу увеличиваться. Наиболее востребованы дома площадью 230 кв. м (жилая — 160-180 кв. м). Если сравнивать одинаковые по основным характеристикам коттедж и таунхаус, то последний дешевле на 30-40%. Меньше и эксплуатационные расходы: затраты на уборку снега, стрижку газона, охрану. Приусадебные участки владельцы получают, как правило, в аренду и не имеют права посадить ничего, кроме цветов и газонной травы. Но один из новых проектов, реализуемый сейчас в Завельцовском районе, предусматривает уже участки по 10-15 соток с передачей их в собственность.



**Борис Копылов,**  
технический директор «ПИ «Новосибгражданпроект»

## Спрос на таунхаусы еще долго будет увеличиваться

Многим хочется жить за городом, но не каждый может себе позволить купить коттедж. Таунхаусы (сблокированные коттеджи с отдельными входами) сочетают качества квартиры и загородного дома и при одинаковой площади в 1,5-2 раза дешевле коттеджей. Как правило, жилая площадь таунхауса превышает 100 кв. м, то есть он больше многих квартир по метражу и, кроме того, имеет небольшой (1-5 соток) приусадебный участок. Поэтому спрос на таунхаусы в Новосибирске сегодня увеличивается и, я думаю, будет расти еще долго.

лишь на общие показатели и не задумывается о переплате за нефункциональные квадратные метры». Другими словами, вы платите за 180 или даже 200 «квадратов», а по факту используете только 150.

### 3 | Придомовая территория в собственности

Наличие гаража (в некоторых случаях даже двух), отдельного парковочного места возле дома и небольшого земельного участка — обязательные атрибуты таунхауса. Причем разгуляться на придомовом участке особенно не получится. Не рассчитывайте на тенистые сады и изысканный ландшафтный дизайн: как правило, в распоряжении владельцев таунхауса — 2-4 сотки земли.

### 4 | Транспортная доступность

Без всяких сомнений таунхаус можно назвать пригодным для постоянного проживания, если вы в любое время с

легкостью можете добраться до города: на работу, учебу, в театр или в ресторан. «Хорошо, если на дорогу вы будете тратить не более часа. Время в пути от места работы до квартиры и таунхауса должно примерно совпадать», — отмечает

**ВАЛЕРИЙ ЛУКИНОВ**, руководитель офиса «Преображенский» департамента загородной недвижимости компании «ИНКОМ-Недвижимость».

### 5 | Развитая инфраструктура

При этом начать стоит с изучения коммунальной инфраструктуры. Без проложенных в заявленный срок коммуникаций теряется привлекательность объекта. Согласитесь, вы не сможете отказаться от городской квартиры в пользу таунхауса, если в последнем нет света, воды и тепла. «В идеале у застройщика должны быть получены техусловия на газ и электроснабжение», — рассказывает Валерий Лукинов.