



## ДИРЕКТОР ИДК «СОТА» ЕВГЕНИЙ ГОДНИК

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «АВИРОН» И ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «СОТА», УЧРЕДИТЕЛЯМИ КОТОРЫХ ЯВЛЯЮТСЯ ЮРИЙ ДМИТРАЩУК И ЕВГЕНИЙ ГОДНИК, НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ РЕАЛИЗУЮТ ДВА ПРОЕКТА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ. ПЕРВЫЙ - ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА «ЛЕСКОВО», РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 5 КИЛОМЕТРАХ ОТ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ГРАНИЦЫ ВОРОНЕЖА, ИМЕЕТ ПЛОЩАДЬ ПОРЯДКА 25 ГА С УЖЕ РЕАЛИЗОВАННОЙ ПАРКОВО-РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНОЙ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 2,5 ГА. ПОСЕЛОК ПРЕДПОЛАГАЕТ 220 ЧАСТНЫХ ДОМОВЛАДЕНИЙ. ВТОРЫМ ПРОЕКТОМ ЯВЛЯЕТСЯ ЭЛИТНЫЙ КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «БЕРЕЗКА FOUR SEASONS», НАХОДЯЩИЙСЯ В РАМОНСКОМ РАЙОНЕ В ОКРУЖЕНИИ ЛЕСА НА БЕРЕГУ ЖИВОПИСНОГО ПРИРОДНОГО ОЗЕРА. ПОСЕЛОК ПРЕДУСМАТРИВАЕТ 69 ДОМОВЛАДЕНИЙ С ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНОЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ И СОБСТВЕННЫМ ОБОРУДОВАННЫМ ПЛЯЖЕМ.

## ГРАМОТНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ СПОСОБЕН СОЗДАТЬ ТЕРРИТОРИЮ МЕЧТЫ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО БУДЕТ ВЕСТИСЬ ДО ТЕХ ПОР, ПОКА СУЩЕСТВУЕТ ЧЕЛОВЕЧЕСТВО. ЭТО АКСИОМА. ДРУГОЕ ДЕЛО, ЧТО ЭТО СТРОИТЕЛЬСТВО РАЗВИВАЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С УРОВНЕМ ЦИВИЛИЗАЦИИ, ПРИОБРЕТАЯ В РАЗНЫЕ ВРЕМЕНА ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ. СЕГОДНЯШНИЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ В ВОРОНЕЖЕ ПОЗВОЛЯЕТ МНОГИМ ЖИТЕЛЯМ ИМЕТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫСОКОГО КЛАССА. СУЩЕСТВУЮТ ЛИ ТАКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ? ЧТО ВХОДИТ В ЭТО ПОНЯТИЕ? СВОЕЙ ТОЧКОЙ ЗРЕНИЯ С ЧИТАТЕЛЯМИ ПОДЕЛИЛСЯ ДИРЕКТОР ИДК «СОТА» ЕВГЕНИЙ ГОДНИК.

Сегодня строительная компания «Авирон» и инвестиционно-девелоперская компания «Сота» ставят перед собой абсолютно конкретную и осознанную задачу: мы перемещаем рынок малоэтажного строительства от диюватого и неэстетичного прошлого к комфортабельному и форматированному настоящему, от «полей чудес» к концептуальным поселкам, от долговременных с непредсказуемыми перспективами к понятным срокам реализации проектов с великопейной инфраструктурой.

Как говорит мой партнер, генеральный директор СК «Авирон», Юрий Дмитращук: «Окружающая нас действительность является материализацией коллективного сознания». И в тоже время наша группа компаний создает реальность, которая кардинально отличается от того, что мы привыкли видеть вокруг себя. Мы делаем это для людей, чье мировосприятие сильно отличается от усредненного. Мысль проста. Тот город, который мы видим, строят не инопланетяне. Его проектируют архитекто-



■ ЕВГЕНИЙ ГОДНИК

« В конечном итоге здоровый смысл всегда побеждает те заблуждения, которые тормозят прогресс»



ры, пытающиеся создавать то, что принимается большинством потребителей. Далее эти проекты реализуют застройщики и девелоперы, как правило, удешевляя их, понимая, что и так продастся. В конечном итоге получается громадная типовая застройка по мало меняющимся за десятилетия проектам, из одних и тех же материалов. Местами изменившийся с белого на желтый цвет кирпича не сильно освежает картинку. Такому подходу к массовой застройке в цивилизованных странах давно вынесен приговор — он убивает архитектурный облик города.

Направивается аналогия с телевидением. Практически все каналы заняты тем, что стараются угодить большинству, не задумываясь над качеством. Задача не в том, чтобы улучшить, а в том, чтобы потворствовать желаниям массового потребителя. В результате, наиболее образованному зрителю нечего смотреть по телевизору, кроме нескольких передач, являющихся исключением из правила.

Ситуация в малоэтажном строительстве не отличается от ситуации в многоэтажном. Даже если вспомнить наиболее престижные районы городской и загородной малоэтажной застройки, то мало что выделяется по своим потребительским свойствам и эстетике. Есть пара-тройка удачных примеров (все новые, что обнадеживает), но это лишь исключения. Не хочется огорчать людей, сделавших свой выбор в пользу раскрученных мест, но ни для кого не секрет, что большинство из них роднит несовершенство инженерной инфраструктуры, плохое качество дорог, отсутствие единого архитектурного стиля, крайне важных для данного формата проживания зон рекреации, в том числе и детской, продуманного генплана, контроля доступа и так далее... Про стихийную застройку и ее соседство и говорить не приходится.

Причин для того, что люди голосуют своими деньгами, причем очень большими деньгами, в пользу таких огромных компромиссов, несколько. Первая заключается в том, что до недавнего времени просто не существовало предложений иного уровня. Обусловлено это нежеланием девелоперов инвестировать в очень дорогую инженерную и рекреационную инфраструктуру, зная, что повысив себестоимость, они отсекут большую часть потенциальных покупателей, в том числе, как ни странно, вполне платежеспособных. Это большинство до сих пор отдает предпочтение дешевизне квадратного метра. Вторая причина в том, что они не вполне понимают цену будущих усилий по строительству недостающей инфраструктуры и инженерных сооружений на собственной территории, тем самым сильно обманывая самих себя. Кроме того, покупатели не придают должного значения важности цивилизованного формата застройки поселка. Ведь именно от концепции зависит то, что потом в одиночку не сделаешь: качественные, например мощные, дороги, бесперебойное обеспечение электроэнергией, хорошие спортивные сооружения и детские площадки, может быть даже



красивый водоем для купания, магазин, осуществление контроля доступа на территорию и т. д. Пусть банально, но скупой и вправду всегда платит дважды.

Стоит отметить, что существует распространенное заблуждение, что построить современный красивый дом можно дешево, и сделать это не трудно. Главное строить самому, без подряда. Здесь они обманывают себя во второй раз. Ничего качественного и красивого дешево построить сейчас не возможно, да и к собственному времени пора перестать относиться как к бесплатному ресурсу, не говоря уже о нервах. Ведь никому не приходит в голову самому собрать автомобиль. Просто удивительно, откуда такая уверенность в успехе столь сложного мероприятия у дилетантов? Грустно и то, что большинство желающих валять и строить самостоятельно, не задумывается о том, что восприятие прекрасного у всех их соседей сильно разнится. Хочется порекомендовать заехать в любое из давно застроенных престижных поселений и, посмотрев свежим взглядом, ужаснуться «архитектурному ансамблю». Одни крепостные заборы чего стоят!

Включите пространственное воображение. Представьте очередное «поле чудес», в которое

превратится тот поселок, в котором сегодня вы готовы начинать возводить дом своей мечты, где множество дилетантов, зачастую без привлечения архитекторов, будут экспериментировать в экономии средств на фасадах или, наоборот, в освоении малоограниченных финансовых возможностей. Как правило, вперемишку. Нельзя забывать и о том, что средний срок строительства коттеджных поселков, реализующих участки без подряда, которых сейчас подавляющее большинство, в районе 15 лет.

**Тем самым покупатели обрекают себя на то, чтобы прожить полжизни на стройплощадке, со всеми вытекающими последствиями.**

Многолетняя привычка к жизни в центральной части города привела к устойчивой убежденности в том, что выезд за его пределы сильно усложнит всю внутрисемейную транспортную логистику. Однако именно это решение для большинства семей единственно верное. При сохранении сегодняшних темпов строительства и прироста автомобилей в нашем городе, уже в ближайшие годы он перестанет являться приемлемой для жизни средой обитания. Московский опыт все наглядно продемонстрировал. А ведь ни дорожной инфраструктуры подобного уровня, ни метрополитена в обозримом буду-



щем у нас не предвидится. Если добавить отсутствие нормальных дворов и мест для стоянок автомобилей, колоссальную нехватку парков, скверов и любых других мест для прогулок и занятия спортом, а также тотальное уничтожение лесных зон, складывается абсолютно понятная картина — город становится непригодным для нормального, с точки зрения здоровья и организации досуга, проживания. Он задыхается. А нарастающие с каждым годом пробки при отсутствии возможности организации парковок (точечная застройка поставила крест на такой возможности) довершают картину. Бездарный девелопмент репродуцирует дискомфорт, как следствие раздражительность и в конечном итоге множит количество не удовлетворенных жизнью людей.

**Вывод очевиден. Основные мотивы, удерживающие потребителей от логичного и здравого решения, связанного с переездом в коттеджный поселок — ошибочны.**

Если в силу обстоятельств действительно возможность переезда за город отсутствует, то остается два выхода: первый — поискать что-то похожее по формату проживания (речь о формате поселка) прямо в черте города, второй — приобрести полноценный загородный дом для возможности выезжать на природу и в комфортных условиях проводить выходные. Но и при выборе дома для отдыха важными остаются все те же критерии: красота природы



**территорию. Что делает эти два варианта абсолютно несопоставимыми.**

Чем больше становится людей, понимающих важность вышеизложенных критериев, тем быстрее будут появляться качественные и соответствующие этим критериям проекты. Уверен, что тенденция увеличения спроса в данном сегменте сохранится. В конечном итоге здравый смысл всегда побеждает те заблуждения, которые тормозят прогресс. Надеюсь, что и ситуация в девелопменте коттеджных поселков не станет исключением. Ведь грамотные покупатели домов в правильных поселках являются содевелоперами этих поселков. И только такое партнерство может дать необходимый результат — реализовать мечту об идеальном доме.

Пока же таких покупателей не хватает, застройщики, реализующие единичные классные проекты в сегменте малоэтажного строительства, занимаются в большей степени преобразованием мира для тех, кто способен отличить настоящее от суррогата. Возможно, в скорости это станет еще и хорошим бизнесом, а пока, не дожидаясь светлого будущего, когда прозреют и остальные, приходится самим заниматься формированием спроса в сегменте наиболее цивилизованных предложений.

**Вдумайтесь, только правильный девелопмент в сфере жилой недвижимости создаст территорию мечты, позволяя живущим на ней людям чувствовать себя счастливыми.**

