

УДК 911.37

РОЛЬ ОРГАНИЗОВАННЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В РАЗВИТИИ СУБУРБАНИЗАЦИИ В ПОСТСОВЕТСКОЙ РОССИИ¹

© 2014 г. А.Г. Махрова

Географический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, Москва

Поступила в редакцию 15.02.2014

В статье рассматриваются закономерности формирования в пригородных зонах крупнейших российских городов организованных коттеджных поселков, включая эволюцию их типов и размеров, сдвигов в территориальной организации и образе жизни населения. Особое место уделено анализу коттеджных пригородов Московской агломерации, где они получили наибольшее распространение, с выделением специфики поселков в Новой Москве. В России формирование коттеджных пригородов шло по принципу диффузии инноваций от столиц. Стартовав с Москвы, они появились вокруг Санкт-Петербурга, а с середины 2000-х годов – в крупнейших городах и курортных зонах, особенно на побережье Черного моря. Как и в окружении Москвы, формирование коттеджных поселков началось с зоны ближних пригородов при постепенном территориальном расширении. Фактически каждый крупный российский город имеет свою престижную “Рублевку”, а во многих из них большое число поселков расположено внутри городской черты. В посткризисный период произошел сдвиг от коттеджей для элиты в сторону поселков, ориентированных на более широкие слои среднего класса, что стимулирует развитие субурбанизации.

На рубеже XX–XXI вв. в развитии пригородов крупнейших российских городов возникли новые тенденции, связанные с изменением институциональных и социально-экономических условий в стране. При этом появление и довольно быстрое распространение организованных коттеджных поселков становится наиболее зримым проявлением перемен, происходящих в дачном сегменте пригородных зон вследствие реализации новых жилых стандартов наиболее состоятельных слоев россиян.

Тем не менее новые организованные коттеджные поселки еще мало изучены [2, 5, 6, 12], в то время как другим видам дач уделяется все больше внимания как отечественными, так и зарубежными исследователями [3, 9–11, 13–15 и др.]. Данная статья фокусируется на исследовании феномена организованных коттеджных поселков, представляющих собой не только относительно новый тип объектов для России, но и один из наиболее динамично развивающихся сегментов загородного жилья, который служит важным индикатором сдвигов в развитии пригородов крупнейших российских городов. В этой связи особое внимание

уделено Московскому региону, в котором появление организованных коттеджных поселков началось раньше, а сами пригороды изменены коттеджным строительством сильнее и глубже, что позволяет рассматривать подмосковные окрестности в качестве “эталона” для пригородных зон других крупнейших российских агломераций².

“НОВЕЙШАЯ ИСТОРИЯ” РАЗВИТИЯ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Переход к рынку и связанные с этим социальные изменения, включая появление новой системы ценностей у населения, уже в середине 1990-х годов привели к началу коттеджного строительства в России. Первые коттеджи “новых русских” представляли собой принципиально новый тип

¹ Статья подготовлена в рамках проекта Российского научного фонда “География возвратной мобильности населения в сельско-городском континууме” № 14-18-00083, выполняемого в Институте географии РАН.

² Статья основывается на анализе статистических данных рынка коттеджного жилья различных аналитических агентств, авторской базы данных по коттеджным поселкам Подмосковья и результатов первичных исследований по проблематике трансформации коттеджным строительством пригородных зон городов России [17–22]. Кроме того, обобщены вторичные источники и материалы работ по данной тематике, включая аналитические доклады специалистов профильных центров.

жилья в черте городов и сельских населенных пунктов, а также в садово-дачных товариществах. Но при этом сохранялось садово-дачное наследие советского времени. Снятие ограничений на размеры возводимых строений привело к тому, что в это время огромные замки и дворцы возникали часто на шестисоточных участках с огородами (в лучшем случае с цветниками) в окружении старых, как правило, деревянных домов. Организованные коттеджные поселки стали появляться позднее – в конце 1990-х годов. Первоначально они строились крупным бизнесом для своих работников как корпоративные, но уже к началу 2000-х годов появились девелоперские компании, которые стали выводить на рынок коттеджные поселки.

Бесспорное лидерство в коттеджном строительстве принадлежит Московскому региону, в котором с начала 2000-х годов быстро увеличивается количество организованных поселков, построенных в едином архитектурном стиле, обеспеченных коммуникациями, охраной и службой эксплуатации (подавляющее большинство из них находилось на территории Московской области). По оценкам, в 2001 г. в Подмосковье было около 30 коттеджных полугородков-полудеревень, в 2004 г. – более 300, в 2007 г. – свыше 600 единиц [5]. К 2013 г. было уже построено около 1000 коттеджных поселков, еще примерно 400 находилось на разной стадии строительства [1, 4]. Увеличение их числа происходило при значительных изменениях форматов строящихся поселков, особенностей размещения, типов предлагаемого жилья и других индикаторов, отражавших этапы формирования коттеджных пригородов столицы.

Выделим основные этапы коттеджного бума Подмосковья.

Первый этап – до середины 2000-х годов. *Это время становления и развития охраняемых коттеджных поселков и поиск ими своей ниши.* Данная новация первоначально была генерирована представителями новой российской элиты и, соответственно, была ориентирована на спрос с их стороны. Из-за ориентации на элиту общества и верхние слои среднего класса коттеджные поселки в этот период отличались камерностью (в подмосковном поселке в среднем было около 60 домов) при значительных размерах самих домов (средняя площадь превышала 400 кв. м). При этом в зоне ближних и средних пригородов столицы (на расстоянии до 40 км от МКАД) располагалось 77% поселков, а основное их количество было сосредоточено в радиусе до 20 км. Такая ситуация была характерна для всех направлений. Другая

специфическая черта их локализации состояла в том, что 70% поселков концентрировалось на западе, юго-западе и северо-западе области [6]. Западное Подмосковье, прежде всего Рублево-Успенское шоссе, закрепило за собой статус территории, наиболее востребованной для размещения коттеджных поселков, что было связано с ее престижностью, в том числе унаследованной от предыдущих эпох, и благоприятной экологией. По аналогии с “золотой милей” и “золотым треугольником” в Москве за этой самой дорогой частью западного Подмосковья между Красногорском, Павловской Слободой, Жаворонками и Перedelкино закрепился статус “золотого квадрата” [6].

Таким образом, на начальной стадии коттеджные поселки были ориентированы на формирующуюся новую российскую элиту, для которой “правильным” было иметь большой коттедж, расположенный в небольшом охраняемом поселке на ближнем западе Подмосковья (прежде всего, на Рублевке).

Второй этап – предкризисные 2005–2008 гг. *Это период увеличения количества коттеджных поселков и типов предлагаемого жилья при активной территориальной экспансии.* В условиях роста российской экономики, доходов населения и стимулированного ими ажиотажного спроса подавляющее большинство коттеджных поселков соответствовало уровню бизнес-класса. Одновременно под влиянием расширяющегося среднего класса начинают проявляться и первые признаки демократизации организованных поселков, что в предкризисном 2007 г. уже можно было проследить и по сдвигам в их размещении, и по изменению моды на размеры коттеджей и самих поселков.

При постепенном исчерпании территориальных ресурсов зоны ближнего Подмосковья происходит активизация коттеджного строительства на большем удалении от МКАД, что привело к довольно заметным изменениям в локализации поселков. В 2007 г. большее их число (40.2%) стало располагаться уже в зоне средних (от 20 до 40 км), а не ближних пригородов (37.1%). Еще более существенно увеличилась доля дальнего Подмосковья, за 2005–2007 гг. она выросла почти в 10 раз, достигнув 20% [5].

Территориальная экспансия коттеджных поселков сопровождалась подвижками в популярности отдельных направлений. С самого начала Рублево-Успенское направление было лидером по числу организованных поселков, но уже в 2004 г. рейтинг возглавило Новорижское шоссе, которое по сравнению с Рублевкой выделялось лучшей

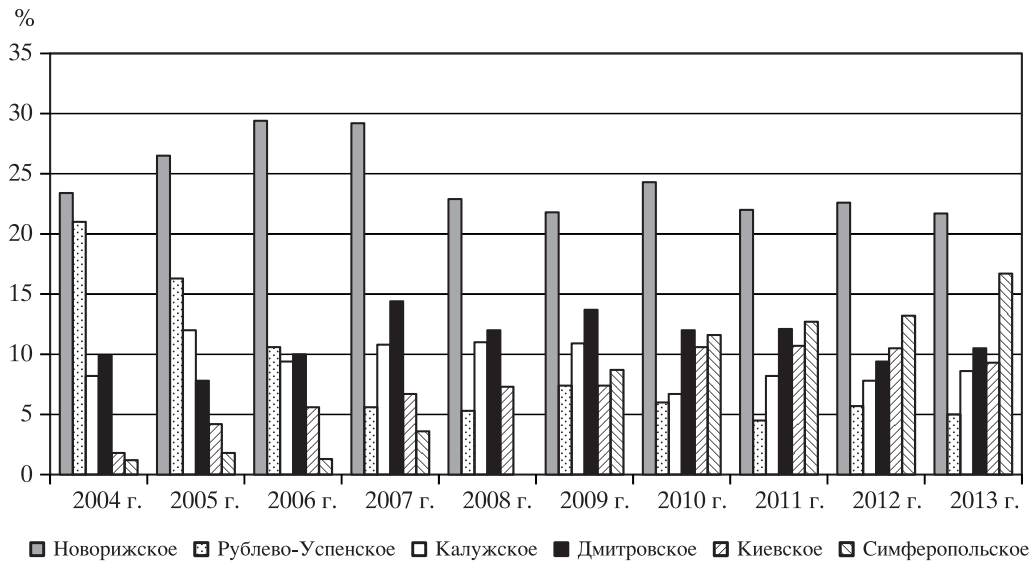


Рис. 1. Распределение организованных поселков, застроенных коттеджами, по направлениям-лидерам (составлено по данным портала IRN.RU).

пропускной способностью и большими территориальными ресурсами [6]. Калужское направление, становившееся реальной альтернативой Рублевки для жителей юго-запада столицы, занимало третью позицию. Однако активно развивавшееся Дмитровское направление с коттеджными поселками “на воде” и модными горнолыжными базами под Яхромой в 2006 г. обошло Калужское направление и вошло в тройку лидеров по числу предлагаемых поселков, а в 2007 г. поднялось на вторую позицию (рис. 1).

Статус территорий с наименьшим числом коттеджных поселков, по-прежнему, сохраняли менее востребованные и дешевые направления индустриального востока и юга. Однако этот отрыв постепенно сокращался, и в 2008 г. Симферопольское направление по числу коттеджных поселков поднялось на 5 место, обойдя бывшего лидера – Рублево-Успенское шоссе, которое по-прежнему предлагало наиболее дорогие загородные дома.

Расширение типов жилья в организованных поселках происходило прежде всего в результате строительства более демократичных таунхаусов и жилых комплексов из домов малой и средней этажности (хотя первые таунхаусы появились на Рублевском и Сколковском шоссе, то есть также стартовали с наиболее дорогих направлений запада Подмосковья). Так, если в 2004 г. организованные поселки, застроенные таунхаусами, только начинали появляться, то к концу 2007 г. на их долю приходилось уже около 22% всех возводимых городков (рис. 2). Таунхаусы, как и коттеджи, в основном располагались достаточно близко к

Москве (на расстоянии до 10–15 км от МКАД). Причем среди покупателей этого типа загородного жилья по сравнению с коттеджами была выше доля лиц, приобретавших таунхаусы не только как сезонное, но и как постоянное жилье [5].

Параллельно начинает набирать популярность загородное многоквартирное жилье малой и средней этажности (в основном с домами высотой в три–пять этажей), хотя в этот период количество таких комплексов было еще невелико (около 20 поселков, или 8% всего предложения в 2007 г.). Как и поселки с таунхаусами, они располагались практически по всем направлениям ближнего и



Рис. 2. Динамика числа активных коттеджных поселков разного формата (составлено по данным портала IRN.RU)*
* При составлении графиков и таблиц, за исключением специально оговоренных случаев, учтены, так называемые, активные поселки, т.е. строящиеся или уже построенные, в которых ведутся продажи.

среднего Подмосковья, а их особая привлекательность состояла в сочетании качества предлагаемого жилья и его удобного месторасположения с относительно доступными ценами. Как и таунхаусы, такое жилье пользовалось повышенным спросом у среднего класса, в том числе у семей с детьми.

К этому времени относится и появление на расстоянии 80–100 км от МКАД поселков с более демократичными деревянными домами меньшей площади (160–300 кв. м), расположенными на довольно больших участках (15–30 соток). Вместе с деревенскими избами, покупаемыми москвичами в деревнях, такие поселки открывают зону, так называемых, дальних дач [10].

К дальним дачам по своему формату использования и географии размещения, но не по цене, близки и загородные усадьбы или резиденции, располагавшиеся на участках площадью свыше 1 га, где помимо самого дома находились дома для гостей, обслуживающего персонала и охраны, хозяйственные помещения и многое другое. Мода на этот тип жилья распространялась среди наиболее состоятельных слоев населения, которые, как правило, кроме резиденции в дальних пригородах для временного проживания уже имели квартиру в центре Москвы для постоянного проживания и коттедж в ближнем Подмосковье для временного проживания или как второе постоянное жилье. Для этих “дворянских усадеб” наиболее востребованными оказались территории дальнего Подмосковья и соседних областей, где хорошие условия для рекреации сочетаются с наличием территориальных ресурсов, например, в районах Рузского, Можайского, Иваньковского водохранилищ, на берегах Оки и др. [5, 8].

С появлением коттеджных поселков с разным типом жилья девелоперы все чаще стали строить мультиформатные (смешанные) городки, в которых таунхаусы соседствовали с коттеджами, а виллы и усадьбы – с клубными домами на пять–шесть квартир. Их формат был связан прежде всего с возможностью увеличить плотность застройки, значительно расширить круг потенциальных покупателей и повысить рентабельность проектов в условиях происходившего в это время постоянного удорожания земли. В свою очередь, покупателям соседство коттеджей, таунхаусов и жилых комплексов предоставляло максимальную свободу выбора и возможность пользоваться развитой инфраструктурой, содержание которой за счет эффекта масштаба становилось менее дорогим.

К этому же времени относится появление поселков без подряда, которые предлагали покупа-

телям земельные участки с подведенными коммуникациями для самостоятельной застройки. Но из-за их незначительного числа некоторые аналитические центры еще не выделяли поселки без подряда в качестве отдельного сегмента рынка. Однако, по данным портала RWay, в 2007 г. на их долю приходилось около 5% общего числа поселков, в следующем 2008 г. их доля составила уже более 15%, что совершенно отчетливо позволяло зафиксировать быстрый рост поселков такого типа из-за наличия спроса на этот продукт [18].

Большинство поселков при росте объема предложения и растущем разнообразии по-прежнему представляли собой небольшие по размерам поселения со средней площадью около 20 га и средним количеством домов около 70 единиц. В основном такое жилье использовалось как второе; но, несмотря на возможность постоянного проживания в нем, реально, если оставалась квартира и работа в городе, оно было временным (чаще сезонным) [5].

В условиях ажиотажного спроса для девелоперов в этот период типичной практикой было завышение класса объектов, когда недостатки положения компенсировали дополнительными, часто избыточными, объектами инфраструктуры. Отсутствие интереса у застройщиков к загородному жилью эконом-уровня поддерживалось и поведением покупателей, которые все-таки покупали более просторное и дорогое жилье, чем они хотели бы приобрести (часто с привлечением кредитов). Все это приводило к тому, что, хотя поселки с дешевыми коттеджами уже пользовались наибольшим спросом у покупателей, объем их предложения оставался очень небольшим (по оценкам, потенциальный спрос на загородное жилье эконом-класса примерно в 10 раз превышал предложение).

Менее состоятельное население реализовывало свою мечту о собственном загородном коттедже, строя дома вне охраняемых поселков (в старых садовых товариществах советского образца или в черте городских и сельских населенных пунктов, расположенных в зоне тяготения Москвы), что хорошо отражала статистика вторичного рынка жилья. По данным компании МИЭЛЬ, количество коттеджей вне организованных поселков превышало их число в поселках в 2–3 раза, несмотря на довольно быстрое увеличение количества последних. При этом стоимость квадратного метра домовладения в организованном поселке была на 30–50% дороже, чем вне его границ [6].

Таким образом, сохранялась ориентация предложения на верхний ценовой сегмент (коттеджи

бизнес- и элитного уровня), покупателями которого могло быть только наиболее состоятельное население.

Третий этап – с конца 2008 г. по настоящее время. Кризис 2008 г. стал тем спусковым крючком, который *положил начало активному переформатированию организованных коттеджных поселков в сторону эконом-класса*. Резкое сокращение спроса, особенно на наиболее дорогие поселки, потребовало от застройщиков быстрой смены тактики. Это привело к тому, что более трети всех проектов независимо от престижности направлений, на которых они были расположены, изменили свой формат на более доступный (дешевый).

Рост числа поселков всех типов происходил на фоне резкого сокращения городков, застроенных коттеджами, хотя их число после спада в 2009–2010 гг. вновь стало увеличиваться. Одновременно вынужденная подстройка девелоперов под запросы покупателей привела к росту числа поселков, застроенных таунхаусами, почти в 3, а малоэтажных комплексов – более чем в 4 раза (см. рис. 2). Возможность экономии средств не только для покупателей, в том числе и за счет более низкой стоимости эксплуатации при более развитой инфраструктуре, но и для застройщиков за счет большего “выхода” жилья, предопределила растущую популярность таунхаусов и малоэтажного жилья, а также поселков смешанного типа, которые застраиваются также дуплексами и квадрахаусами (коттеджи соответственно на две и четыре семьи). Причем возведение соответствующей транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры, без чего подобные поселки теперь не принимаются властями, увеличивает вероятность их использования для постоянного, а не только для сезонного проживания, способствуя формированию малоэтажного пригорода западного типа.

В условиях кризиса несомненным лидером стали поселки без подряда, но даже при постепенном выходе из кризиса они и в 2013 г. сохраняют свои позиции, так как их появление фактически предоставило возможность значительной части населения удовлетворить спрос на земельные участки под дачные коттеджи на первичном рынке. Самая сложная часть – подведение минимального набора коммуникаций – осуществляется девелоперами или владельцами земли, которые хотя и лишают себя возможности заработать на строительстве коттеджей, но получают возможность реализовать свои земельные активы. Для покупателей приобретение таких участков означает долгую жизнь на стройке при существенно возросших

рисках того, что коммуникации не будут подведены вообще или будут подведены не в срок и не в полном объеме. Тем не менее участки без подряда стимулировали распространение моды строить самому, примеряя роль если и не строителя, то хотя бы прораба и/или дизайнера. Это привело к появлению не только многочисленных строительных бригад и фирм, но и многочисленных сайтов в Интернете, на которых идет процесс обучения, передачи и обмена опытом по самостоятельному строительству коттеджей.

Для девелоперов кроме развития поселков с участками без подряда не менее популярной стратегией стало строительство мультиформатных поселков, доля которых в 2013 г. составила почти треть. Уровень распространения таких поселков среди малоэтажных комплексов невысокий: только в 19% городков этого типа кроме квартир предполагается также возведение таунхаусов и коттеджей. В поселках с участками без подряда и таунхаусами этот показатель достигает примерно 50%. В поселках с коттеджами кроме готовых домов возможно также приобретение участков с подрядом и без него, что предполагает диверсификацию не типов предлагаемого жилья, а только вариантов его строительства.

Изменение структуры предложения организованных поселков сопровождалось и не менее существенными изменениями в их размещении. К настоящему времени фактически вся территория пригородов в радиусе 20–30 км от МКАД плотно заселена коттеджными образованиями, хотя запад по-прежнему выделяется повышенной концентрацией более дорогих поселков. Особняком продолжает стоять и наиболее дорогое и престижное Рублево-Успенское шоссе, которое от других направлений, включая западные, отличается даже визуально стеной высоких зеленых заборов, за которыми прячутся коттеджные поселки современной элиты страны.

По числу организованных поселков, застроенных коттеджами, Новорижское шоссе с 2004 г. никому не уступало своего лидерства. При этом гораздо менее престижное Симферопольское направление становилось все более востребованным: с 2011 г. оно закрепилось на втором месте, постепенно сокращая разрыв от Новорижского по числу поселков. Эти два направления концентрируют и наибольшее число участков без подряда, которые, в отличие от коттеджей, являются самыми дешевыми проектами для строительства загородного жилья, причем Симферопольское направление поднялось на первую позицию только в 2013 г., до этого лидировало Новорижское.

Таблица 1. Направления-лидеры по количеству поселков разного формата в 2013 г., активные поселки

Направление-лидер	Участки без подряда, ед.	Коттеджи, ед.	Таунхаусы, ед.	Жилые комплексы, ед.
Волоколамское	–	–	–	8 (3–4)
Дмитровское	36 (5)	44 (3)	–	–
Калужское	–	36 (5)	20 (2)	10 (2)
Киевское	51 (3)	39 (4)	17 (3)	8 (3–4)
Ленинградское	–	–	11 (4–5)	14 (1)
Новорижское	64 (2)	91 (1)	27 (1)	–
Симферопольское	71 (1)	70 (2)	–	–
Ярославское	43 (4)	39	11 (4–5)	6 (5)
Общее число поселков на пяти направлениях-лидерах	265	280	86	46
<i>Доля пяти направлений-лидеров в общем числе поселков, %</i>	<i>65.8</i>	<i>66.8</i>	<i>45.0</i>	<i>47.3</i>

По направлениям, которые не входят в число лидеров по разным форматам коттеджных поселков, количество поселков не указано.

* В скобках указано место, занимаемое направлением по числу организованных поселков.

Составлено автором по данным портала IRN.RU.

Локализация поселков, застроенных таунхаусами и жилыми комплексами, более равномерна по разным направлениям (табл. 1). Однако особняком стоит Рублево-Успенское шоссе. Здесь при повышенной доле поселков с коттеджами крайне низка доля наиболее дешевых типов: в 2013 г. строилось 2 поселка с таунхаусами, 3 – с участками без подряда, 5 загородных жилых комплексов и 21 поселок с коттеджами. Новорижское направление выделяется повышенной долей мультиформатных поселков (около 40%), в которых застройка ведется преимущественно в бизнес- и элитном сегментах (например, поселки Павлово, Маленькая Италия, Новахово, Коровино, Park Avenu и др.), что приводит к сохранению за данным направлением статуса территории для поселков преимущественно бизнес-класса.

Динамика основных характеристик коттеджных поселков показывает, что независимо от их формата происходит сдвиг в сторону демократизации. Сами поселки становятся все более крупными, в них растет количество домовладений. При этом средняя площадь домов (квартир, секций) и площадь участков под ними, также как абсолютная и удельная стоимость владений становятся меньше (табл. 2). Так, по сравнению с 2006 г. средние цены на таунхаус к концу 2013 г. снизились примерно в 2 раза, на коттедж – в 2.3 раза, а на квартиру в жилом комплексе – в 3.6 раза. Однако цены на жилье в охраняемых коттеджных поселках остаются по-прежнему высокими. Это приводит к тому, что хотя трендом 2013 г. считается разворот в сторону эконом-класса при существенном

приближении предложения к спросу, качественное коттеджное жилье даже демократичного сегмента остается по-прежнему недоступным для среднего класса. При средней стоимости участка без подряда, превышающей 3 млн рублей, и высоких рисках, связанных с юридической чистотой покупки и непредсказуемостью изменения окружения, платежеспособный спрос остается незначительным. На его снижение влияет и конкуренция со стороны зарубежной недвижимости, поскольку отечественные покупатели активно пользуются возможностью приобрести за те же или меньшие деньги более качественное жилье в других странах в несравненно лучшей по уровню своей комфортности среде проживания.

Современные коттеджные пригороды Подмосковья значительно уступают садово-дачным объединениям по своей масштабности. Кроме того, в отличие от последних организованные поселки более требовательны к своему размещению: для них кроме близости к городу-центру важное значение имеет благоприятная экология, красота окружающего ландшафта, близость к водоемам. Однако несмотря на это, в результате территориальной экспансии коттеджные поселки разного класса повторяют общие закономерности территориальной организации загородного жилья. Большая часть организованных поселков бизнес- и премиум-класса, также как и дачных поселков, тяготеют к зоне ближних и средних пригородов, особенно к западным направлениям. Коттеджные поселки эконом-класса, как и садово-огородные объединения, сосредоточены в среднем и даль-

Таблица 2. Основные параметры коттеджных поселков разного формата, активные поселки

Показатель	Коттеджи		Таунхаусы		Жилые комплексы		Участки без подряда	
	2010 г.	2013 г.	2010 г.	2013 г.	2011 г.	2013 г.	2011 г.	2013 г.
Средняя площадь поселка, га	22.8	29.4	16.4	21.9	–	–	33.6	34.9
Количество домов (квартир/секций/участков) в поселке, ед.	98	107	91	110	314	449	148	155
Средняя площадь участка, сотка	18.7	15.9	3.95	2.63	–	–	16.1	14.9
Средняя площадь дома (секции/квартиры), кв. м	292.3	245.4	225.0	175.2	68.4	54.4	–	–
Средняя стоимость 1 кв. м/сотки, тыс. руб.	79.6	68.8	74.6	64.8	68.8	73.5	221.8	224.3
Средняя стоимость владения, млн руб.	23.3	16.9	16.8	11.4	4.6	4.0	3.6	3.3

Составлено автором по данным портала IRN.RU.

нем Подмосковье на менее престижном востоке и юге, причем сам формат поселка, застроен ли он коттеджами или таунхаусами, имеет меньшее значение. Таким образом, территориальное расслоение организованных поселков еще существеннее усиливает складывающуюся территориальную стратификацию загородного жилья и по качеству, и по социальному составу проживающих, и по целевому использованию (для сезонного и временного проживания) [6].

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ НОВОЙ МОСКВЫ

Расширение территории Москвы, которое произошло в середине 2012 г., оказало довольно неожиданное влияние на появление новых и популярность существующих коттеджных поселков разного типа, что очень рельефно отражает приоритеты покупателей загородного жилья. Территория между Киевским и Калужским шоссе традиционно входила в тройку самых дорогих на рынке загородной недвижимости. Это связано с ее положением на престижном юго-западе, относительно хорошей экологией, низкой урбанизированностью, наличием стародачных мест и статусным соседством с дачами и домами топ-менеджеров Газпрома. Общее количество уже построенных здесь поселков превышает 80 единиц, причем их основная часть представлена поселками бизнес-класса.

Возможность проживания в собственном доме с лужайкой в черте Москвы должна была бы способствовать росту интереса к организованным поселкам, однако рынок прореагировал на это событие противоположным образом. После анонсирования властями планов по расширению столицы уже осенью 2011 г. было отмечено снижение

интереса покупателей к загородным объектам на территории Новой Москвы, а с ее вхождением в состав столицы рынок вначале замер, а затем стал переформатироваться.

За полтора года с момента объявления о расширении Москвы стоимость коттеджей на первичном рынке снизилась примерно на 20%, а новые проекты элитного уровня и бизнес-класса практически не появляются. На вторичном рынке в существующих поселках идут слабые продажи; и хотя цены остались на прежнем уровне, многие продавцы довольно сильно снижают цену при покупке жилья. Особенно показательна ситуация в сегменте поселков элитного класса, в которых в 2012 г. по сравнению с предыдущим городом очень существенно (на 70%) снизились темпы продаж. При этом в поселках вдоль Киевского шоссе, которые не вошли в состав новых столичных территорий, продажи идут неплохо [17].

Первичный рынок еще более наглядно отразил изменение спроса: по сравнению с поселками, расположенными в Московской области, здесь ниже доля участков без подряда и, напротив, выше удельный вес мульти- и моноформатных поселков с таунхаусами и жилыми комплексами средней этажности (рис. 3).

Особенно показательно направление структурных изменений по Калужскому направлению, которое полностью вошло в состав Новой Москвы. При сокращении числа и доли поселков с участками без подряда наиболее значительно выросло количество и доля жилых комплексов и таунхаусов, жилье в которых ближе к городскому, а потенциальные покупатели менее чувствительны к изменениям в окружении (табл. 3). Как показывает статистика, предпочтением на рынке загородного жилья Новой Москвы пользуются готовые

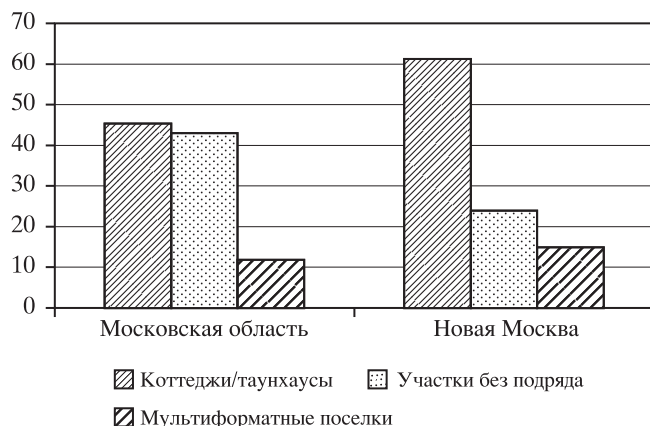


Рис. 3. Структура предложения коттеджных поселков различных типов застройки, 1-й квартал 2013 г.

(построенные) домовладения городского формата (таунхаусы или квартиры) размером от 70 до 170 кв. м для постоянного проживания, удаленные на расстояние до 45 км от МКАД.

Таким образом, для рынка коттеджного жилья получение столичного статуса послужило тревожным сигналом, а Новая Москва стала территорией, где наиболее ярко отражены проблемы всего рынка коттеджного жилья ближнего Подмосковья, связанные прежде всего с развитием в условиях неопределенности. После присоединения к Москве резко возросли риски неблагоприятного соседства как из-за крупномасштабного строительства многоэтажного жилья, так и из-за планируемого строительства новых магистралей, когда многие поселки могут оказаться еще и на трассе. Однако самыми непредсказуемыми и опасными, особенно для населения, являются

Таблица 3. Структура предложения организованных поселков разного типа застройки по Калужскому и Киевскому направлениям

Поселки с разным типом застройки	Киевское направление		Калужское направление	
	2011 г.	2013 г.	2011 г.	2013 г.
Коттеджи, ед./%	38/10.7	39/9.3	29/8.1	36/8.6
Участки без подряда, ед./%	35/0.9	51/12.7	37/10.0	32/7.9
Таунхаусы, ед./%	11/9.4	17/10.1	6/5.1	20/12.0
Жилые комплексы, ед./%	1/1.5	8/8.2	3/4.6	10/10.3

Удельный вес поселков каждого формата по направлениям рассчитан от общего числа поселков данного типа по Московской области.

Составлено по данным аналитического центра IRN.ru.

риски изъятия владений, которые резко возросли после стремительного принятия закона об особом порядке изъятия земель. Для минимизации своих рисков москвичи пытаются регистрироваться в своих уже построенных коттеджах (что по-прежнему приходится делать только по суду) или избавляться от этих активов [4, 7].

ПРИГОРОДЫ ДРУГИХ ГОРОДОВ РОССИИ В СРАВНЕНИИ С МОСКОВСКИМИ

После Москвы к лидерам по развитию этого формата загородного жилья относятся пригороды Санкт-Петербурга. Коттеджные пригороды в окрестностях северной столицы динамично стали развиваться с начала 2000-х годов. Этот начальный этап строительства организованных коттеджных поселков, как и в Подмосковье, был связан с появлением элитных поселков, ориентированных на наиболее состоятельных покупателей. Количество поселков-новостроек ежегодно увеличивалось примерно в 2 раза: так, если в 2005 г. строилось свыше 40 коттеджных поселков, в 2006 г. – уже около 80 [19]. Тем не менее построенных/ строящихся современных коттеджных поселков почти в 3 раза меньше, чем в Подмосковье.

Как и в окружении Москвы, в предкризисные 2006–2007 гг. в пригородах Санкт-Петербурга начинают появляться не только элитные поселки, но и поселки, застроенные таунхаусами, малоэтажными комплексами, а также с участками под самостоятельное строительство с минимальной инженерной подготовкой. Одновременно происходит небольшое сокращение площади участков и домов, они все чаще строятся по современным дешевым технологиям.

В посткризисный период доминирование поселков эконом-класса среди новых поселков стало практически абсолютным: в 2013 г. на них приходилось более 90%. Самыми бюджетными предложениями были участки без подряда, представляющие собой большие поселения, похожие на садовые товарищества советского времени (каждый пятый из полусотни таких поселков рассчитан более чем на 400 владений).

В окрестностях большинства городов-миллионников коттеджные пригороды стали появляться лишь с середины 2000-х годов, однако они довольно быстро по своим показателям подтягиваются к обеим столицам, во многих случаях догоняя их по душевым значениям. Так, в Новосибирске и Екатеринбурге уже сейчас построено около 100 организованных поселков [21, 22]. Однако из-за небольшого срока, в течение которого происходит

формирование коттеджных пригородов, особенно в сравнении пригородами садово-дачного типа, региональные рынки организованных поселков (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) ни по характеристикам объемов спроса и предложения, ни по разнообразию типов предлагаемого жилья не относятся к развитым.

В регионах коттеджные пригороды еще слабо развиты, но они тоже подвержены общим тенденциям. В посткризисный период здесь также произошел сдвиг предложения от коттеджных поселков, рассчитанных на представителей региональной элиты, в сторону участков без подряда и крупных мультиформатных поселков. При этом во многих крупнейших городах страны большое число поселков располагается внутри городской территории (Екатеринбург, Казань, Нижний Новгород и др.) [16]³. Застройщикам их возведение интересно, так как не требует строительства объектов инфраструктуры; потенциальных жителей они привлекают возможностью пользоваться всеми благами городского комфорта, большей безопасностью проживания, однородным в социальном плане соседством. В большинстве случаев они расположены в центре города, но всегда в местах с наиболее привлекательным ландшафтом, тяготея к берегам рек и озер. Такие внутригородские поселки относятся к высшим ценовым категориям: например, в Екатеринбурге стоимость на участки без подряда внутри города соответствует показателям на наиболее популярных загородных направлениях.

Как и в окружении Москвы, формирование коттеджных пригородов во всех российских городах стартовало с ближней зоны, постепенно расширяя свою локализацию. При этом важным является удобство связи с центральным городом, прежде всего его автомобильная доступность, и обеспеченность объектами социальной инфраструктуры.

Как и в окружении Москвы, в зависимости от комбинации факторов положения, включая такой важный, как унаследованная престижность, формируются свои направления-лидеры, которые выделяются повышенной концентрацией организованных поселков разного формата и ценового уровня: фактически каждый крупный российский город имеет свою “Рублевку”.

³ Однако с расширением территории Москвы и появлением, как и в Санкт-Петербурге, зоны внутренних пригородных районов, в обеих столицах есть значительное количество организованных поселков, расположенных в границах города.

Организованными поселками в пригородах Санкт-Петербурга наиболее востребованы ближние районы севера и северо-востока, на которые приходится свыше 80% всех объектов (Курортный, Всеволожский, Выборгский, Приозерный). Наиболее дорогие проекты сосредоточены в северном направлении, где расположен питерский “золотой треугольник”: часть территории между Комарово, Репино и Ленинским. При сохранении общего правила, когда с удалением от города падает цена, эконом-класс сосредоточен в основном в Ломоносовском, Кировском и Лужском районах.

В Екатеринбурге наиболее востребованы коттеджным строительством юго-западное и восточное направления. Юг притягивает своей экологией и уровнем развития транспортной и социальной инфраструктуры, восток – наличием большого количества бывших сельскохозяйственных земель, то есть значительным потенциалом для строительства. Наиболее высоким уровнем цен выделяются Московский и Чусовской тракты, которые имели статус престижных направлений еще в советское время; минимальный уровень цен – на Режевском и Старопышминском трактах. В Новосибирске наиболее популярны северное и южное направления, с повышенной концентрацией коттеджей в зоне Новосибирского водохранилища, где традиционно самые высокие цены. В Челябинске, как и в Красноярске, наиболее престижны западные направления.

Коттеджные пригороды всех городов страны, ориентированные на спрос наиболее обеспеченного населения, в отличие от садово-огородного сегмента, очень требовательны к своему окружению. Для них благоприятная экология, близость к водоемам и привлекательность окружающего пейзажа – важный фактор положения, что хорошо прочитывается по ареалам их повышенной концентрации. В Санкт-Петербурге зона коттеджных пригородов окружает Финский залив, в Саратове и Самаре она вытянута вдоль Волги, на курортах Азовского и Черного морей тяготеет к прибрежной полосе. В окрестностях Новосибирска коттеджи тяготеют к берегам одноименного водохранилища; также популярно северное направление вдоль Оби.

В зависимости от платежеспособного спроса, который в первую очередь определяется социально-экономической ситуацией в городе-центре, уровень цен в разных регионах существенно отличается. Так, в пригородах трех городов с близкой численностью населения – Екатеринбурге, Новосибирске и Красноярске – уровень цен различа-

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

ется в разы. Особняком стоят коттеджные пригороды Москвы и курортных зон страны, прежде всего Черноморского побережья, где спрос на загородное коттеджное жилье включает и внешний. В случае Москвы он формируется представителями региональных элит, которые покупают коттеджи в Подмоскowie преимущественно для подтверждения своего статуса. В курортных зонах, наоборот, его образуют жители обеих столиц, а также богатых северных нефтяных регионов и других крупных региональных центров [20].

* * *

Формирование загородных коттеджных пригородов в России шло по принципу диффузии инноваций от столиц. Первой эта волна пришла в пригороды Москвы, затем – Санкт-Петербурга; с середины 2000-х годов она начинает проявляться в окрестностях крупнейших городов-миллионников, а также в городах и пригородах курортных зон, особенно на побережье Черного моря. К настоящему времени хотя бы один-два коттеджных поселка построены/строятся в черте всех крупных и крупнейших российских городов, прежде всего региональных столиц, и в их пригородах.

В окрестностях всех российских городов появившиеся организованные поселки были ориентированы на наиболее состоятельные слои населения, представляя собой небольшие камерные поселки за высокими заборами, застроенные в основном большими кирпичными коттеджами. Кризис 2008 г. привел к переориентации рынка с эксклюзивных “резерваций для богатых” в сторону более демократичных мультиформатных поселков и участков без подряда, ориентированных уже на более широкие слои среднего класса.

Подмоскowie служит безусловным лидером в стране по загородному коттеджному строительству, что проявляется прежде всего в количестве организованных поселков, их типологическом разнообразии, активности спроса. Однако пригороды крупнейших городов также начинают их формировать, имея свой временной лаг и шаг в пространстве. Хотя Москва и Санкт-Петербург как крупнейшие городские агломерации России первыми начали формировать рынок загородной недвижимости, но уже сейчас вокруг городов-миллионников формируются свои зоны организованной малоэтажной застройки, которая в перспективе может стимулировать развитие процессов субурбанизации и переезд населения из городов-центров в коттеджные пригороды.

1. *Браде И., Махрова А.Г., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И.* Особенности субурбанизации в Московской агломерации // Изв. РАН. Сер. геогр. 2013. № 2. С. 19–29.
2. *Кириллов П.Л., Махрова А.Г.* Субурбанизация в Московском столичном регионе: современное и перспективное состояние // Региональные исследования. 2009. № 4–5 (25). С. 42–54.
3. *Махрова А., Нефедова Т., Трейвиш А.* Московская область сегодня и завтра: тенденции и перспективы пространственного развития. М.: Новый хронограф, 2008. 344 с.
4. *Махрова А., Нефедова Т., Трейвиш А.* Московская агломерация и “Новая Москва” // Pro et Contra. Москва как физическое и социальное пространство. 2012. № 6 (57), ноябрь – декабрь. С. 19–32.
5. *Махрова А.Г.* Организованные коттеджные поселки: новый тип поселений (на примере Московской области) // Региональные исследования. 2008. № 2 (17). С. 13–20.
6. *Махрова А.Г.* Территориальная дифференциация рынка загородного жилья в Московской области // Вест. Моск. ун-та. Сер. 5. География. 2006. № 2. С. 29–34.
7. *Махрова А.Г., Ткаченко Л.Я.* Планы и реалии “Новой Москвы”: продолжение или смена вектора развития // Экологическое планирование и управление. 2013. № 1 (14). С. 37–50.
8. *Махрова А.Г.* Трансформация расселения в Московском регионе в постсоветский период // Вопросы географии. № 135. География населения и социальная география. М.: Изд. дом “Кодекс”, 2013. С. 245–269.
9. *Нефедова Т.Г.* Российские дачи как социальный феномен // SPERO. Осень – зима 2011. № 15. С. 161–172.
10. *Нефедова Т.Г.* Горожане и дачи // Отечественные записки. 2012. № 3 (48). С. 204–215.
11. *Филиппович Л.* Горожане за городом // Ваш выбор. 1994. № 3. С. 24–26.
12. *Blinnikov M., Shanin A., Sobolev N., and Volkova L.* Gated Communities of the Moscow Green Belt: Newly Segregated Landscapes and the Suburban Russian Environment // GeoJournal. Special issue on Gated Communities / Eds. Brunn S. and K. Franz K. 2006. P. 65–81.
13. *Brade I., Smigiel Ch. and Kovacs Z.* Comparing Residential Suburban Development in Post-Socialist Urban Regions: The Case of Moscow, Sofia and Budapest // German Annual of Spat. Res. 2009. P. 79–104.
14. *Cities and Suburbs.* A Harvard magazine roundtable // Harvard Magazine. 2000. January- February. <http://harvardmagazine.com/2000/01/cities-and-suburbs.html>

15. *Lowell S.* Soviet Exurbia: Dachas in Postwar Cities // *Socialist Spaces: Sites of Everyday life in the Eastern Bloc* / Eds. Crowley D. and S Reid S. Oxford/New York: Berg, 2002. P. 105–121.
16. *Makhrova A.* Changing Housing Markets in Russian Cities: Case Study of Moscow, St. Petersburg and Kazan // *Geographische Rundschau. Intern. Edition.* 2007. V. 3. №. 1. P. 28–35.
Интернет-ресурсы:
17. Аналитический центр IRN.RU. URL: <http://www.irn.ru>.
18. Аналитическое агентство Rway. URL: <http://www.rway.ru>.
19. Информационный портал загородной недвижимости POSELKISPB.RU. URL: <http://www.poselkispb.ru/>
20. Консалтинговая компания MACON Realty Group. URL: <http://www.Macon-realty.ru>.
21. Портал Cottage.ru. URL: <http://www.cottage.ru>.
22. Уральская палата недвижимости. URL: <http://www.upn.ru>.

The Role of Organized Cottage Settlements in Suburbanization in Post-Soviet Russia

A.G. Makhrova

Faculty of Geography, Lomonosov Moscow State University

The article examines patterns of formation of organized cottage settlements in the suburban areas of major Russian cities, including the evolution of their types and sizes, shifts in their spatial organization and way of life of the population. Particular attention is paid to the analysis of cottage suburbs in Moscow metropolitan area, where they are most developed, highlighting the specificity of settlements in New Moscow. In Russia, the formation of cottage suburbs spatially was spreading according to the principle of diffusion of innovations from the capitals. Starting from Moscow, they appeared around St. Petersburg, and since the mid-2000s in major cities and resort areas, especially on the Black Sea coast. As in Moscow suburbs, the formation of cottage settlements began in inner suburban area with a gradual territorial expansion. Virtually every major Russian city has its prestigious “Rublevka” cottage area, and many of them have a large number of cottage settlements located within the city borders. In the post-crisis period, there was a shift from elite cottages towards settlements focused on the wider middle class groups, stimulating the suburbanization.