

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

VIII Конференция «Малоэтажная Россия – 2025»

Василий Курбацких

Автор и инвестор проекта «Город Эльтаун»

13.03.2025



ИЖС под микроскопом: Тренды, которые взорвут рынок!



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков



Пять составляющих успешного продукта ИЖС на примере Города Эльтаун



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ

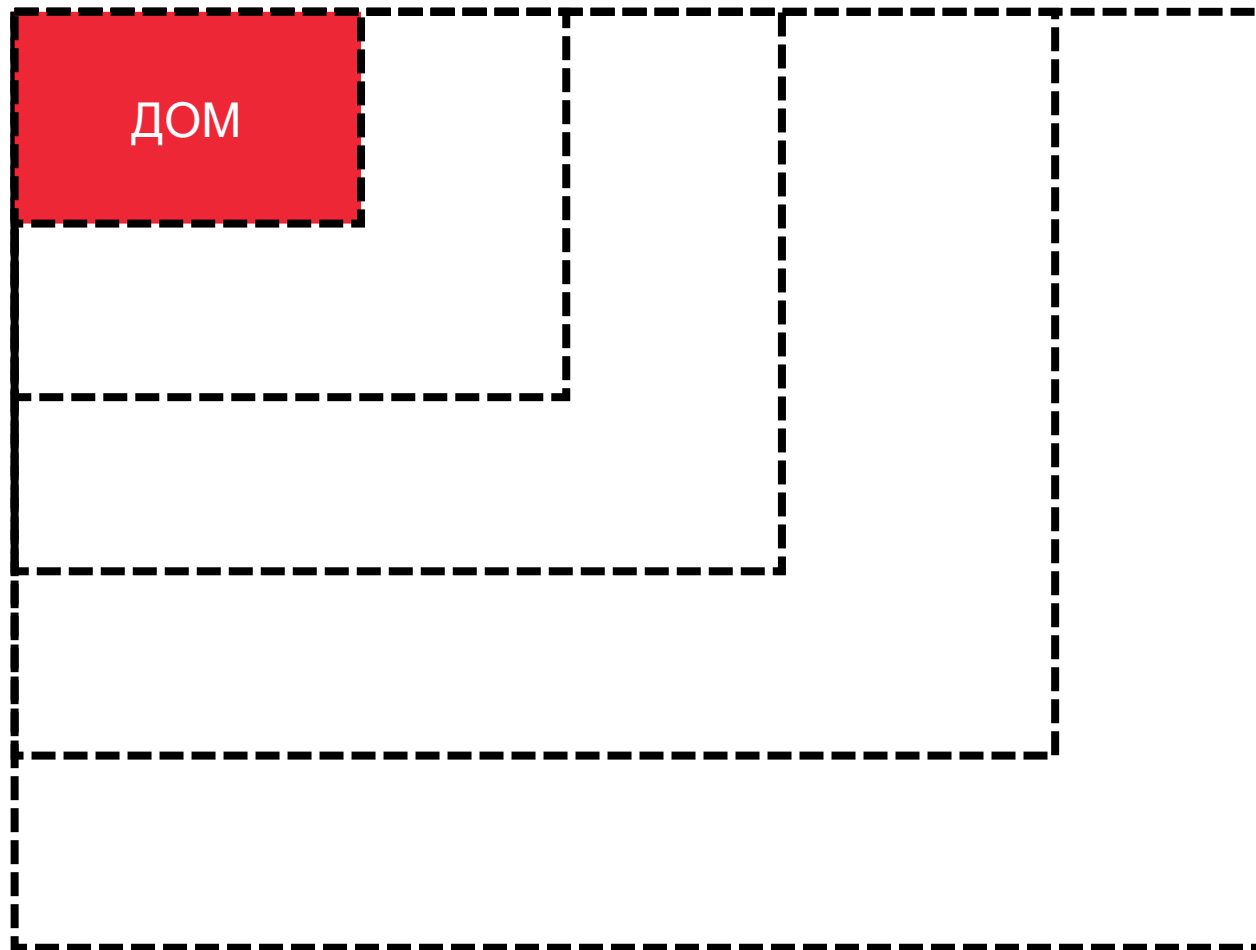


ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков

Часть 1. Жилой дом



Подход

S – M – L

Метод далеко не новый, но проблема в том, что каждый застройщик понимает эти категории по-разному.

Хочу рассказать о нашем понимании данного подхода.

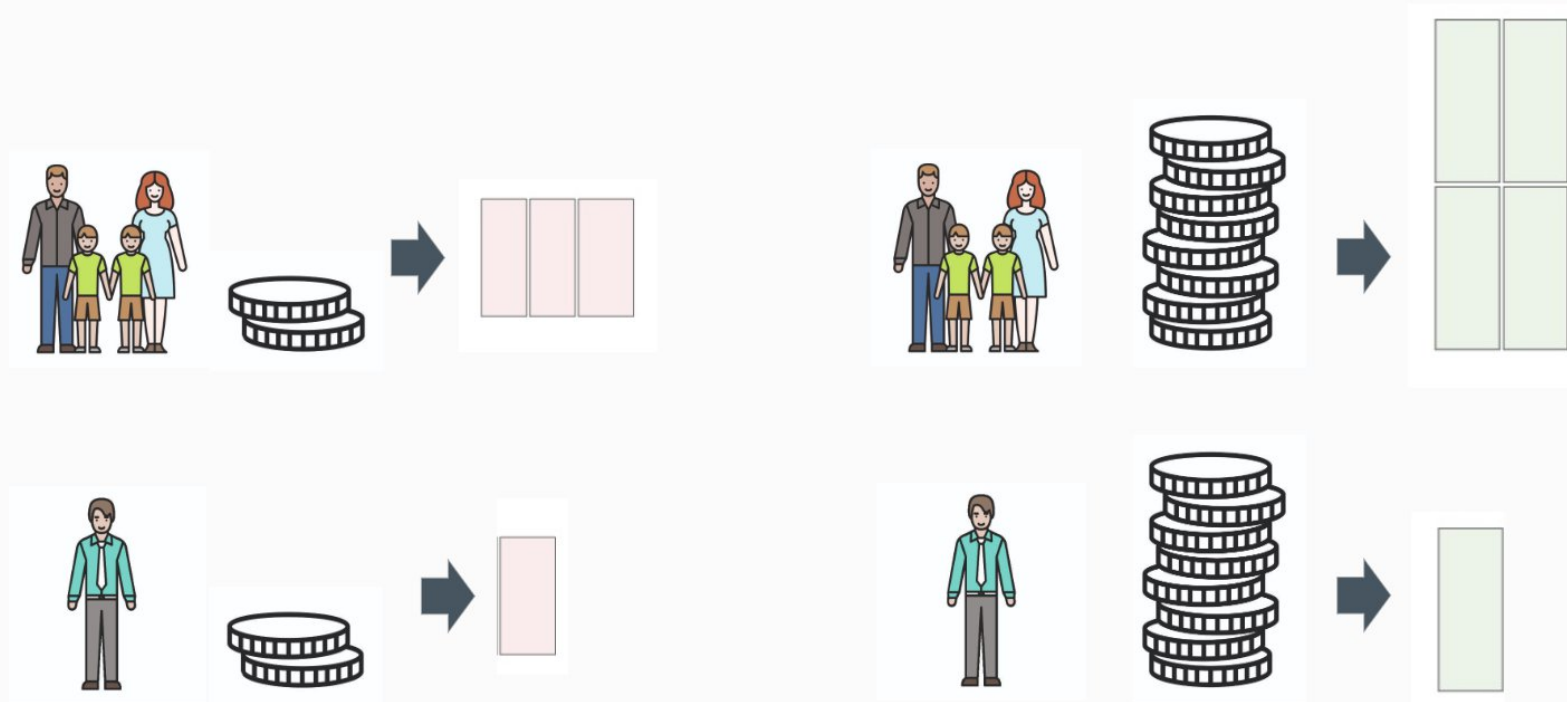
Наше понимание подхода S – M – L



Количество денег в семье и количество членов семьи не коррелируют между собой.

Поэтому нужны дома

- Большие и маленькие
- Много комнат и мало комнат



Идея S – M – L в том, чтобы предоставить решения для всех четырех случаев.

Основная продуктовая линейка домов

Состав юнита		Площадь по типу:		
		S	M	L
Студия +	1 спальня	нет	нет	нет
	2 спальни	70	90	нет
	3 спальни	90	105	135
	4 спальни	нет	нет	155

Отличие в категориях – это не просто увеличение площади всех помещений.

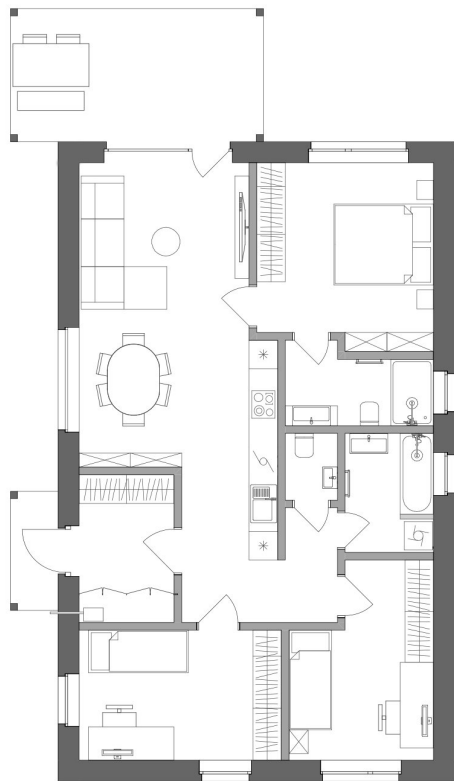
Такой подход был бы в корне не верен.

Задача перехода из одной категории в другую – это существенное увеличение комфорта при менее существенном увеличении цены.

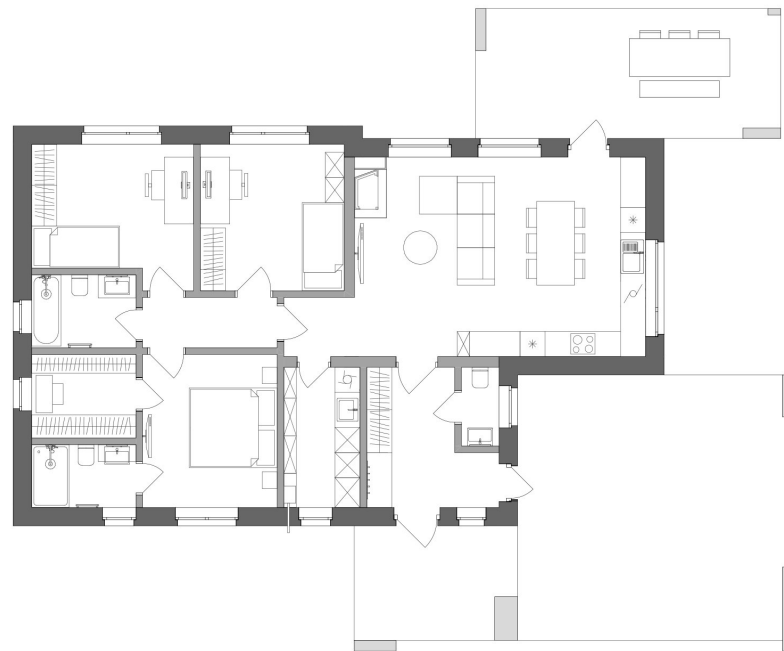
Основные отличия по категориям

Состав юнита	Площадь, м ² , по типу:		
	S	M	L
Площадь студии	30	40	55
Площадь спальни	13	12	13
Площадь детских	12	13	14
Санузел в мастерспальне	есть	есть	есть
Гардероб в мастерспальне	нет	есть	есть
Хозкомната	нет	есть	есть
Хранение автомобиля	площадка	навес	гараж

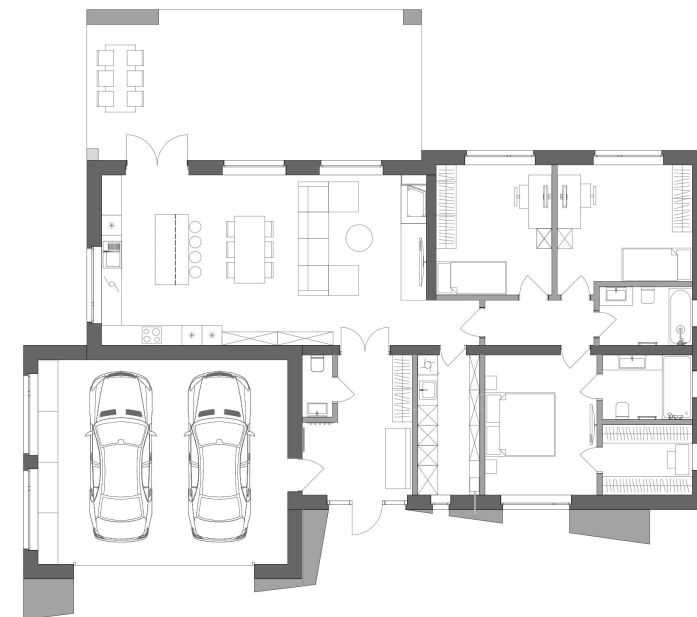
Планировки



S
90 кв.м

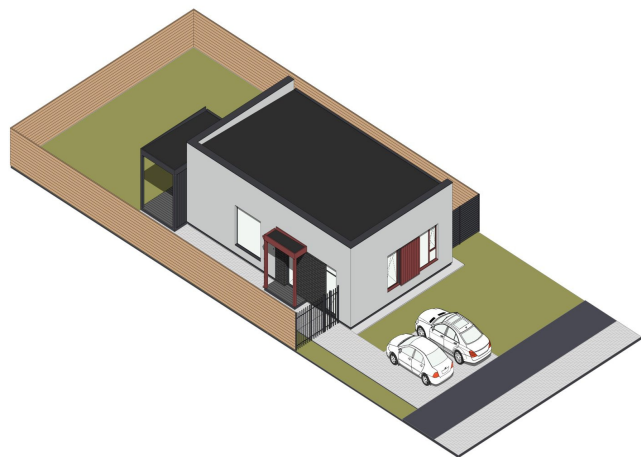


M
105 кв.м

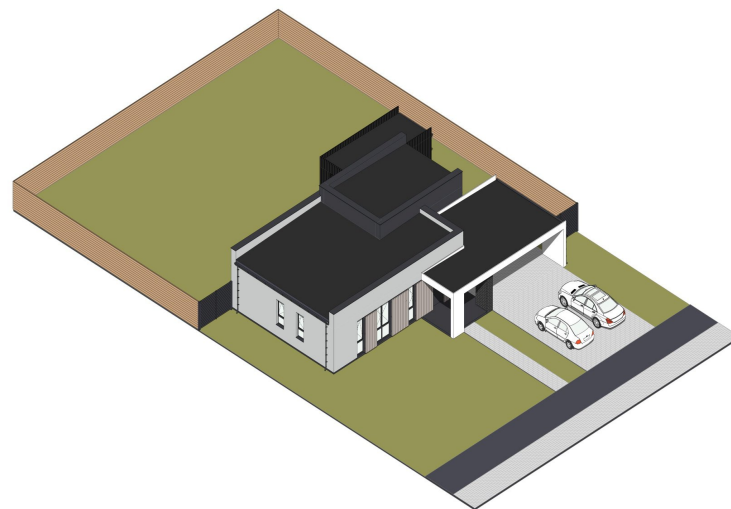


L
135 кв.м + гараж

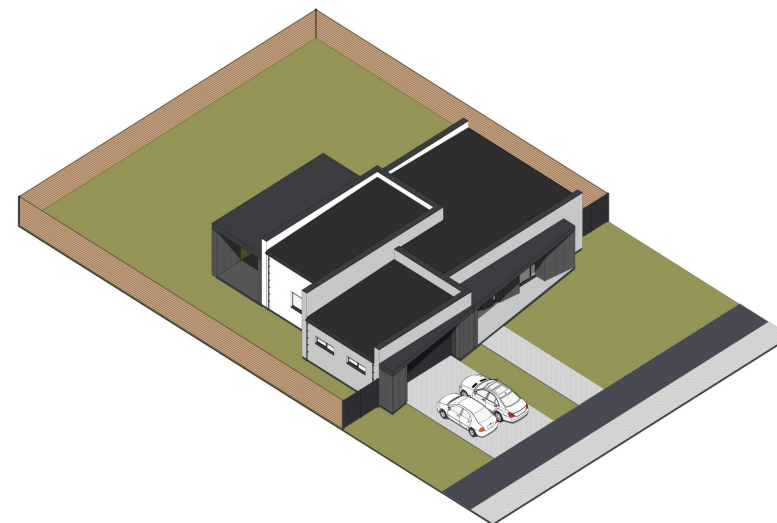
Участки



S
участок
400 м²



M
участок
650 м²



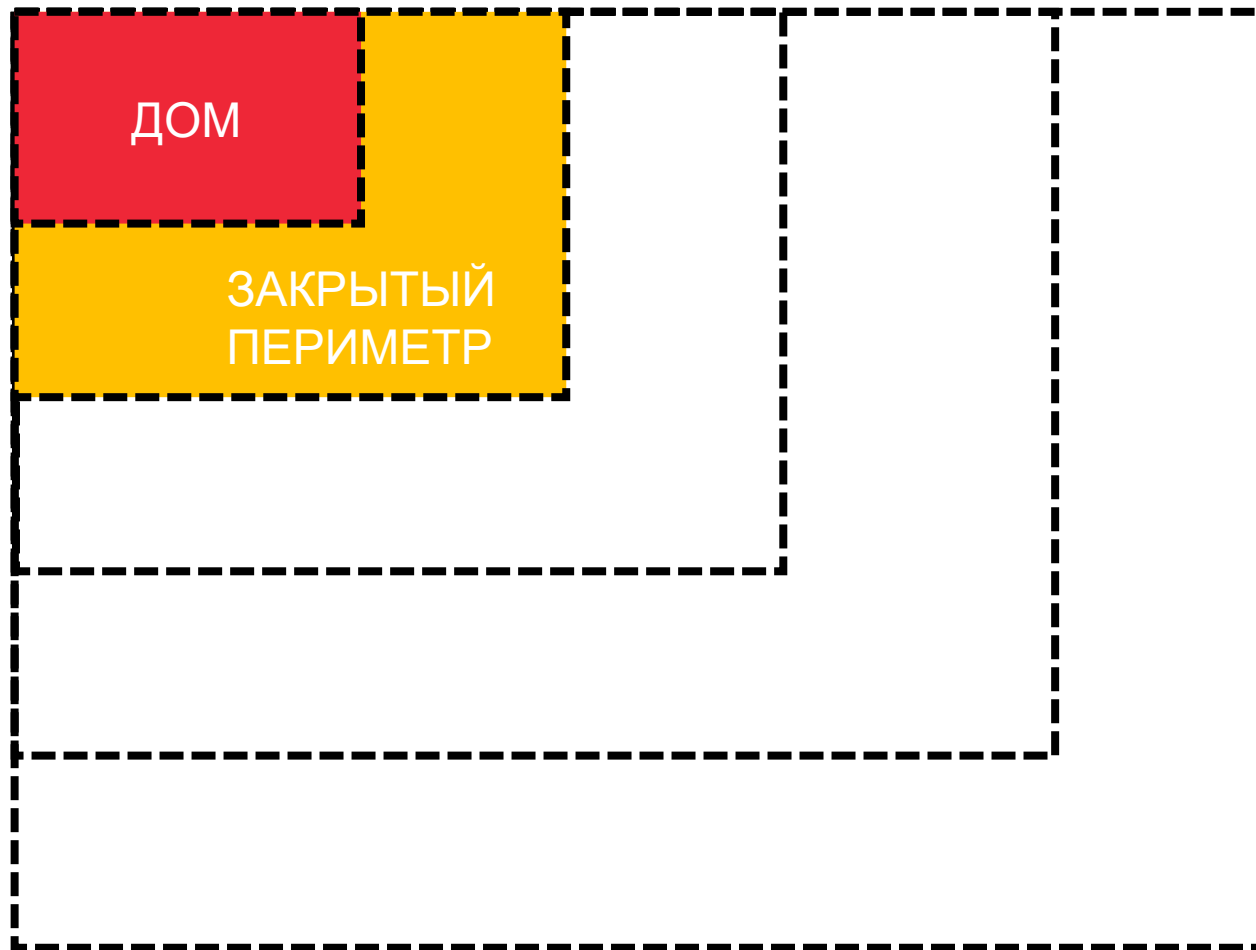
L
участок
900 м²

Архитектура: скандинавский минимализм

- Бесконечное количество вариантов фасадов
- Выразительная архитектура в приемлемом бюджете



Часть 2. Закрытый периметр





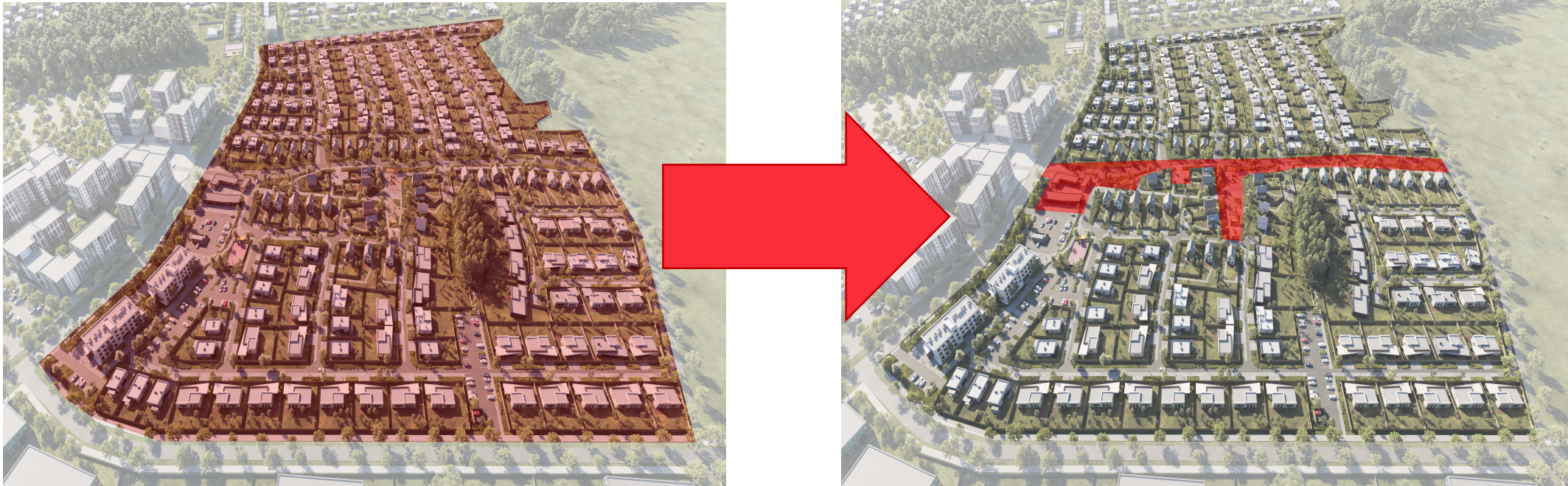
В квартальной застройке выделяются территории общего пользования – открытые для всех.

В застройке ИЖС формируется огороженный периметр с контролем доступа.
Он выполняет функцию двора в многоквартирной застройке.

Формируем закрытые участки по 200 – 350 домов



Концентрация затрат



- ✓ Структурируем застройку.
- ✓ Экономим на многих повторяющихся элементах.
- ✓ Вкладываем в уникальные, но небольшие по объему.

Площадь



Детская площадка для малышей



Спортивная площадка



Сквер



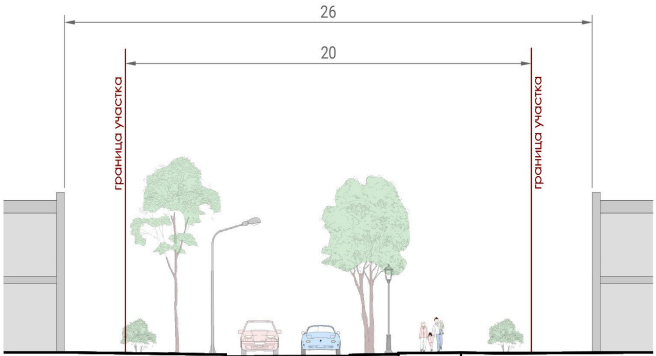
Травяной сад



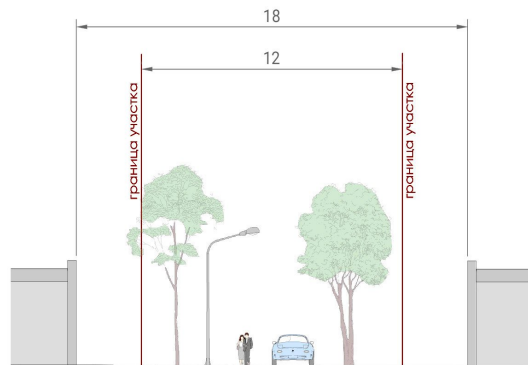
Небольшое количество общественных пространств



Главная улица – бульвар



Второстепенная – жилая улица



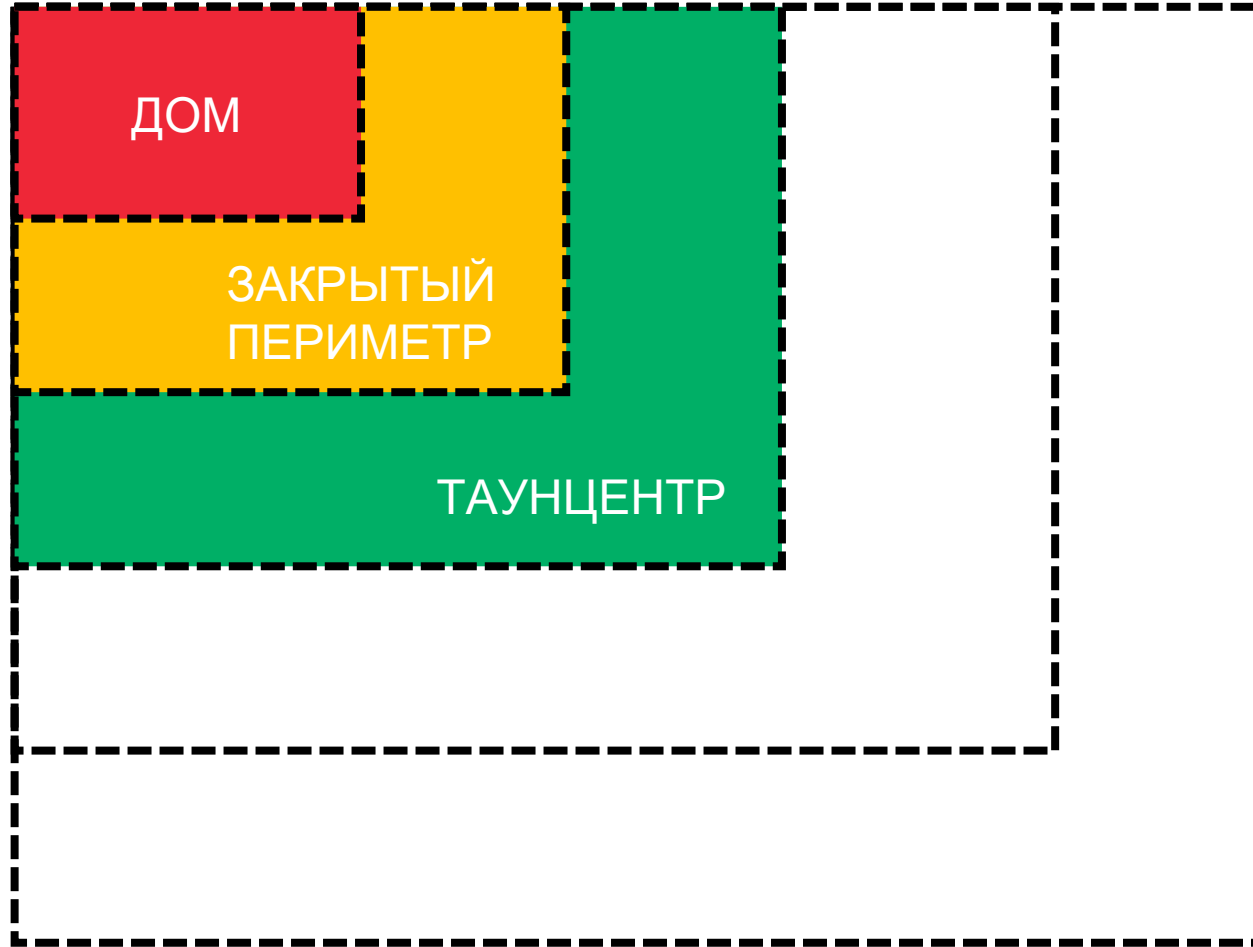
Принцип концентрации

20% — главная улица

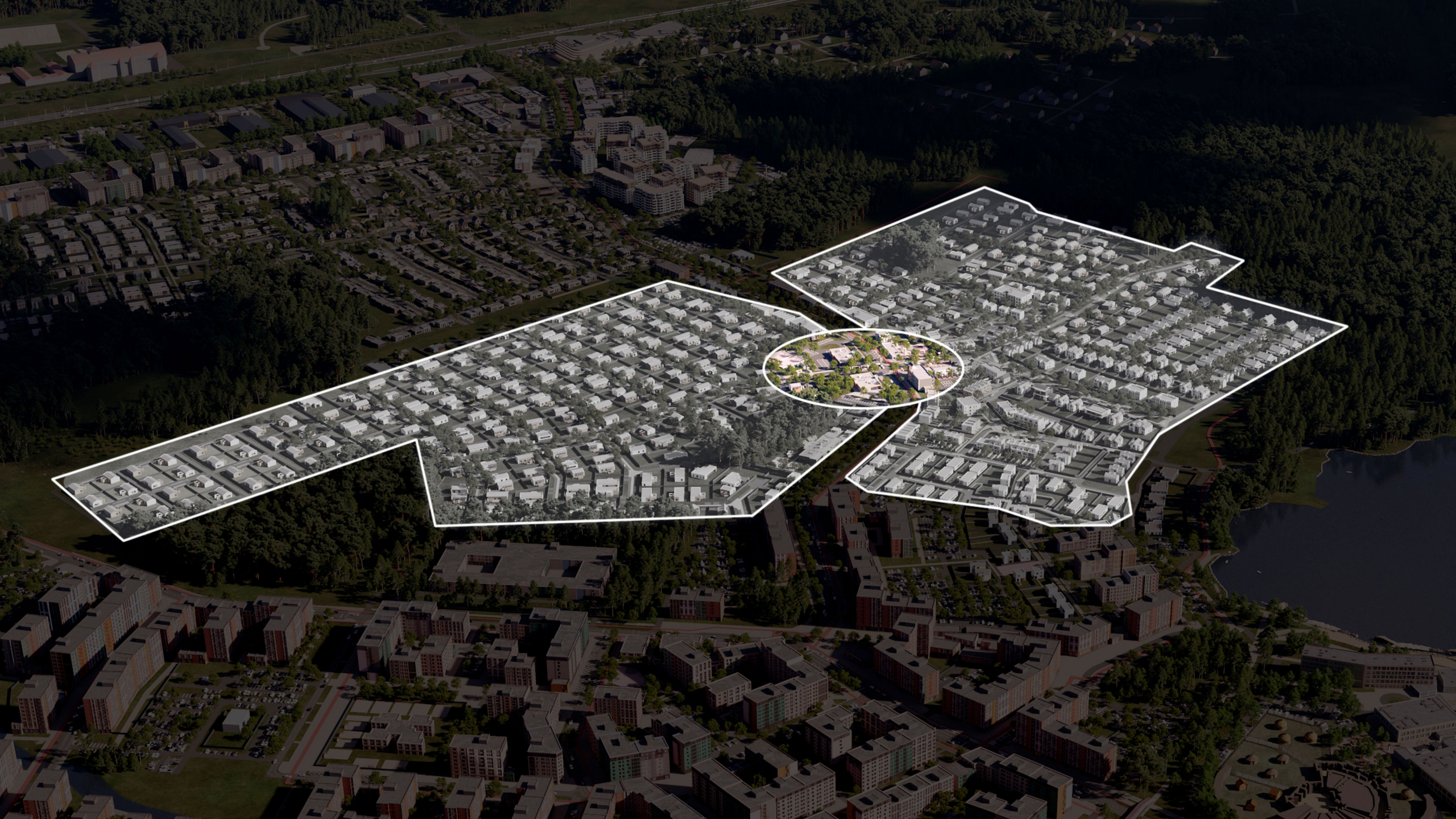
80% — второстепенная улица



Часть 3. Таунцентр







Детский плейхаб



Многофункциональные спортивные площадки



Магазины и аптека



Кафе

CAFE



Детская игровая комната и школа танцев



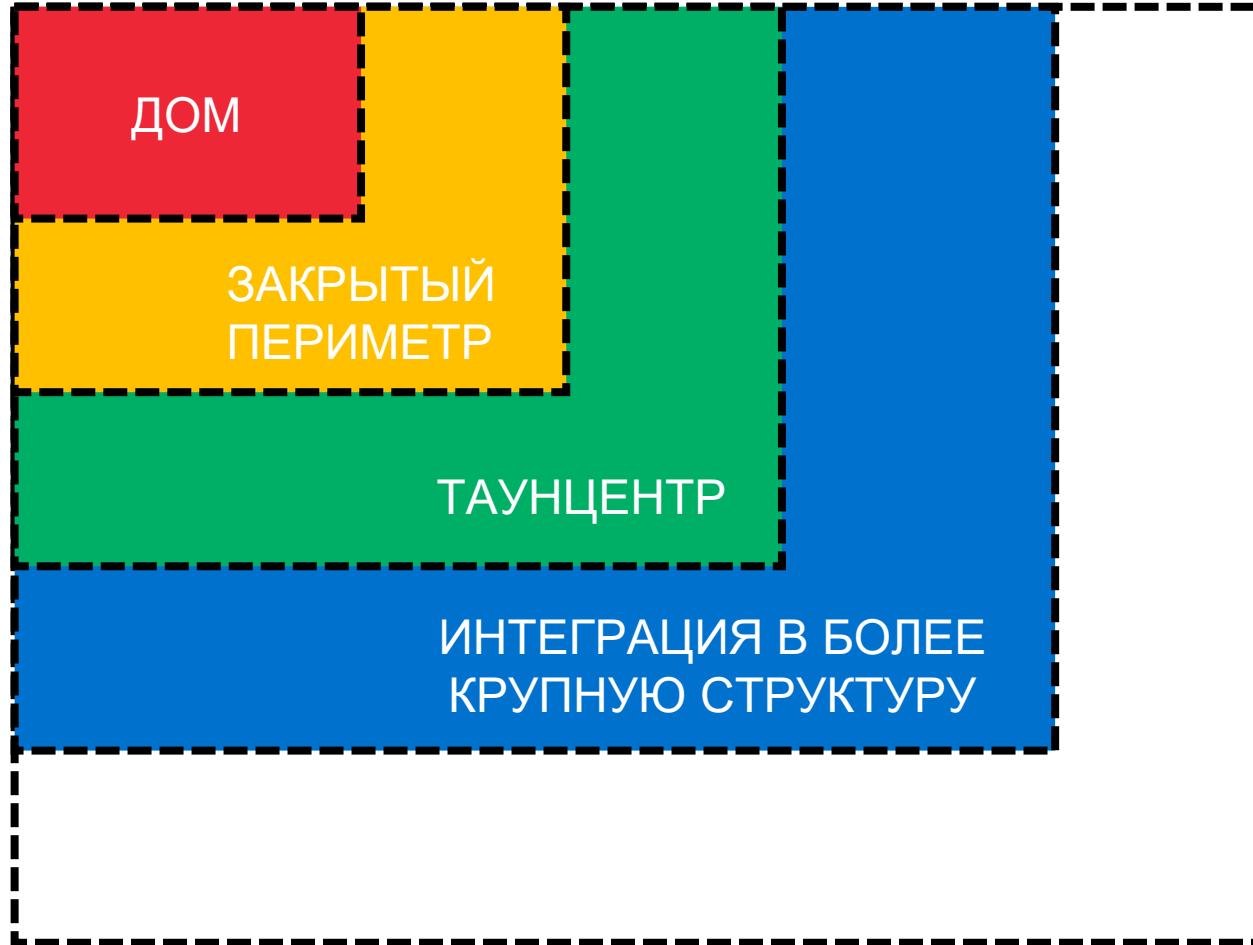
Площадь для проведения мероприятий



Площадь для проведения мероприятий



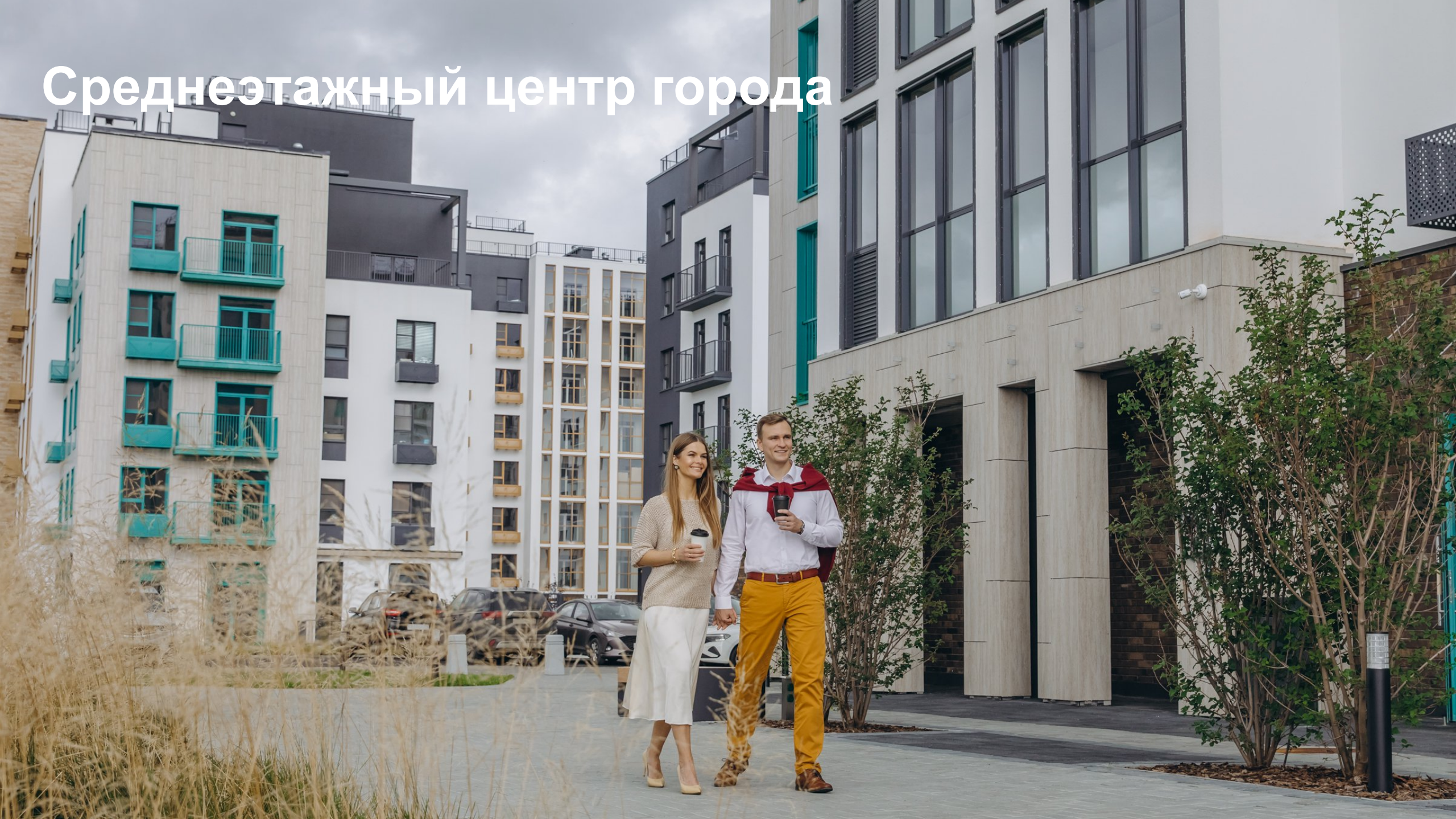
Часть 4. Интеграция в более крупную структуру



**Интегрирование в более крупную структуру
имеет решающее значение для проекта.
Больше, чем все остальное вместе взятое.**



Среднеэтажный центр города



Среднеэтажный центр города



Среднеэтажный центр города



Квартальная застройка в Городе Эльтаун

- + Эталонная городская среда.
- + Достаточная плотность для активации социальной и коммерческой инфраструктуры.
- Медленное формирование городской среды на начальном этапе.



Малоэтажная застройка в Городе Эльтаун

- + Быстрое формирование качественной городской среды.
- + Беспрецедентный уровень комфорта для ИЖС.
- Низкая самостоятельная плотность для активации инфраструктуры.



Взаимовыгодное сочетание форматов



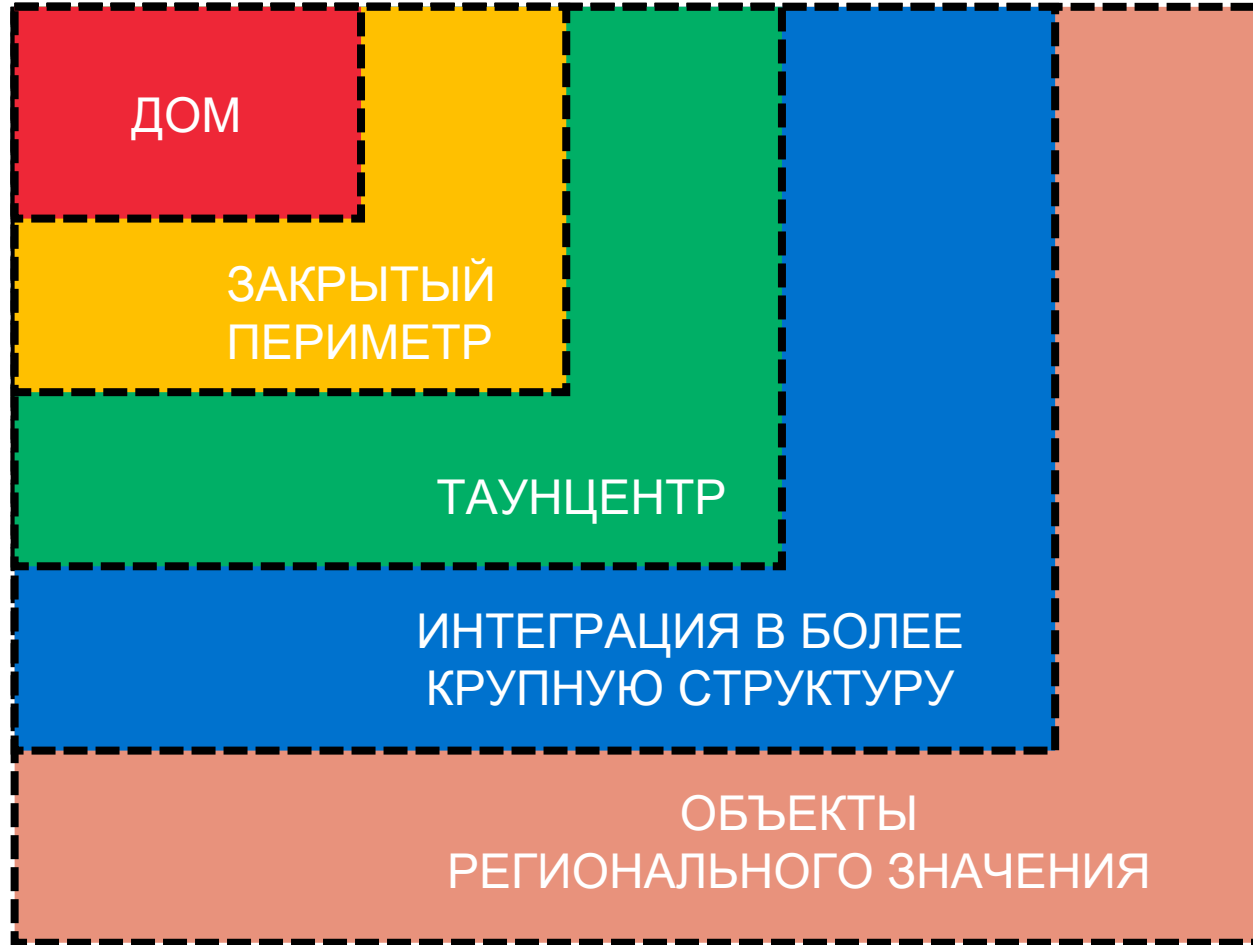
Жилье под любой жизненный сценарий.

Вывод

Каждый тип застройки выигрывает от интеграции.

А для ИЖС – это единственный путь к гармоничному развитию.

Часть 5. Объекты регионального значения



Бизнес-парк



Курорт





ГОРОД

Т О W N

15/1 | Гутенберга

2 | Гутенберга

Василий Курбацких

Автор и инвестор проекта «Город Эльтаун»

