

КОТТЕДЖИ ПРЕДПОЧИТАЮТ ВЫДЕРЖАННЫЙ СТИЛЬ

БОЛЬШИНСТВО ЭЛИТНЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА ПРЕДСТАВЛЕНО В КЛАССИЧЕСКОМ ИЛИ СОВРЕМЕННОМ, НО СПОКОЙНОМ И ВЫДЕРЖАННОМ СТИЛЕ. ЭКСПЕРИМЕНТЫ С АРХИТЕКТУРОЙ В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ ВСТРЕЧАЮТСЯ РЕДКО. ДЕНИС КОЖИН

Эксперты утверждают, что большинство проектов коттеджных поселков в Петербурге и Ленобласти не отличается качественно проработанной средой: если в комплексе есть детская площадка, магазин и асфальтированная дорожка с освещением, то он уже считается насыщенным инфраструктурой, и это выносится в число конкурентных преимуществ. «Наличие общественных рекреационных зон (обустроенные зоны для пикника, велодорожки, спортивные площадки) считается уже большой роскошью, тогда как именно этот параметр может обеспечить проекту ликвидность и довольную аудиторию», — полагает Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад».

ФАКТОР ПРЕМИИ Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», говорит: «Как правило, уникальное архитектурное решение загородного дома может не только эстетически выделять проект на фоне более традиционных объектов, но и стать фактором значительной рыночной премии. Таких проектов, реализованных с привлечением известных авторов и отличающихся исключительно оригинальным стилем, в последнее время все больше, но, конечно, реализуются они в основном в премиальном сегменте. В первую очередь это связано с ростом конкуренции и повышением уровня запросов капитализированной аудитории».

Николай Кузнецов, руководитель отдела загородной недвижимости АН «Бекар», считает, что вслед за девелоперами, работающими в городе, компании, строящие загородное жилье, также озаботились привлечением западных архитекторов. «Отечественные застройщики привлекают иностранных, преимущественно финские, архитектурные бюро. К примеру, коттеджный поселок „Горки СПб“ („Петростиль“) был построен по проекту финского бюро Arkval OY. В ЖК „Медовое“ („Петростиль“) итальянский архитектор Гаэтано Пеше спроектировал клубный дом Waves с крытым бассейном, сауной, тренажерным залом, массажным кабинетом, комнатой отдыха и игровой зоной для детей. Кроме того, собственники коттеджей могут заказать разработку интерьерных решений у дизайнера Паола Навоне», — говорит он.

ПОД ЗЕМЛЕЙ Бывают и вовсе необычные примеры работы архитекторов с ландшафтом загородного поселка. Господин Тюкин вспоминает московский проект «Барвиха-хиллс», созданный с привлечением голландского архитектора Эрика ван Эгераата. «Все дороги и парковочные зоны в проекте были вынесены под землю, а дома встроены в естественный ландшафт. Надо сказать, что идея действительно очень интересна, но для наших климатических условий мало применима», — рассказывает господин Тюкин.

Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк говорит:



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

ИНТЕРЕС К ОРИГИНАЛЬНЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ РЕШЕНИЯМ ПРОДИКТОВАН ПОВЫШЕНИЕМ УРОВНЯ ПРИТЯЗАНИЙ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

«Архитекторы и девелоперы считают, что поселок в спокойном и гармоничном стиле всегда будет востребован. Например, поселок „Ламбери“ во Всеволожском районе выдержан в классическом английском стиле. Компания „Петростиль“ возводит в стиле скандинавского конструктивизма элитный поселок „Медовое“, проектирование которого осуществлялось одним из ведущих архитектурных бюро Финляндии, а также к проекту был привлечен всемирно известный архитектор Гаэтано Пеше. В бизнес- и комфорт-классе достаточно часто встречаются оригинальные и интересные архитектурные решения, но уже без привлечения именитых архитекторов. При разработке оригинальных фасадных решений главное не увлечься — чтобы коттеджный поселок был выдержан в едином архитектурном стиле, чтобы не нарушать концепцию и внешний облик всего проекта. Это касается всех сегментов рынка загородного домостроения — от эконом-класса до элитного».

Господин Тюкин считает, что одна из ключевых архитектурных задач для коттеджного поселка, которая сегодня так слабо прорабатывается в Петербурге, — это грамотное сочетание уникальности каждого домовладения, что предоставляет право выбора покупателю, и гармоничного облика всего коттеджного поселка, что придает ему целостность и право называться единым проектом в принципе. «Сегодня же чаще всего мы получаем либо типовые дома, не обладающие никакой оригинальностью, либо просто набор разобщенных домов, созданных каждый по вкусу своего владельца и не представляющих единого проекта. В этом смысле в качестве положительного примера можно привести поселок таунхаусов „Оллила“, располагающийся в Курортном районе Петербурга. В рамках работы над усо-

вершенствованием архитектурного облика проекта мы разработали комплексное решение, включающее ряд элементов художественной росписи в едином стиле — Южной Италии, которые могут по-разному комбинироваться для каждого таунхауса. Таким образом, была найдена золотая середина в вопросе гармонизации среды и предоставлена возможность выбора покупателю», — говорит господин Тюкин.

ИМЕНИТОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО Стараясь привлечь большее внимание к своему объекту, застройщики приглашают к работе над проектом известных архитекторов, что отражается на его стоимости.

Как правило, именитые архитекторы работают над проектами в классе элитного жилья или в бизнес-классе. Застройщики работают над архитектурой комплекса, чтобы успешно конкурировать друг с другом, показать и выгодно преподнести это покупателю как преимущество объекта. Для разработок приглашаются зарубежные и российские архитекторы. Интерес к оригинальным архитектурным решениям продиктован повышением уровня притязаний потенциальных покупателей. В эконом- и комфорт-классе типовые решения заводского производства априори быстрее и дешевле. В элитном и клубном секторе стремление увязать оригинальную архитектуру с концепцией и регламентом поселка сопряжено с дополнительными затратами и сложностями, что не может не сказаться и на стоимости проекта.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что самой большой ценностью, которую может привнести в проект коттеджного поселка опытный архитектор, является разработка мастер-плана.

«Если внешний облик дома после постройки можно так или иначе скорректировать, „перепосадить“ дома на территории коттеджного поселка невозможно. Мастер-план высокого качества подразумевает не только удачную посадку домов, нужную ширину проезжих частей и правильное расположение зеленой зоны, но и ориентацию домов по сторонам света, где парадные помещения (гостиная, столовая и т. д.) расположены в частях дома, где открывается хороший вид, а окна спален не выходят на окна соседей», — поясняет она.

ЦЕНА ВОПРОСА Господин Кузнецов говорит, что затраты девелоперов на архитектурное проектирование составляют около 15% от общей стоимости каждого коттеджа. Строительство поселков по типовым проектам или с привлечением местных дизайнеров не влияет на конечную стоимость квадратного метра. В элитных проектах архитекторы ушли от проектирования максимального числа спален на объекте. Сейчас около 40% площадей коттеджа занимают дополнительные помещения разного назначения: прачечные, бельевые, мастерские, кладовые.

Саша Лукич, управляющий партнер и главный архитектор проектного бюро Portner Architects, считает, что в практике Западной Европы стоимость проектирования составляет 8–10% от бюджета на строительство; примерный бюджет оговаривается заранее. При этом господин Лукич уверен, что дом с качественной авторской архитектурой оказывается по себестоимости дешевле, чем типовой дом, в котором много лишнего и ненужного конкретной семье. «Приведем пример. В странах с долгой традицией рыночной экономики все очень прагматично и много раз проверено на практике. Поэтому все риски учитываются, все просчитывается изначально. Допустим, заказчик выбирает проектировщика только по критерию низкой цены, но у него не хватает таланта или навыков для оптимизации функций и размера помещения. В случае необходимости такой дом тяжело продать на вторичном рынке, он выглядит неинтересно и скучно, но построить его стоило таких же денег за квадратный метр, как и дом по проекту более известного архитектора. Только опытный коллега сумел бы разместить такой же функционал на меньшей на 15% площади дома, уговорил бы заказчика отказаться от нефункционального подвала под всем домом и создал бы еще красивый фасад в том же бюджете. В итоге проектирование стоит на 4–5% дороже, но дом по себестоимости выходит дешевле на 10% за счет оптимизации площади и проектных решений, и к этому получается еще 10–15% дополнительной капитализации за счет хорошей концепции и эстетики», — приводит расчеты господин Лукич. ■