

АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРИТЯЗАНИЯ

АРХИТЕКТУРА — СВОЕГО РОДА «ЛИЦО» КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА. ТЩАТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ПЛАНИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ И СОЗДАНИЕ ИНТЕРЕСНОЙ КОНЦЕПЦИИ — ЗАЛОГ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНИМАНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И УСПЕШНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ АРХИТЕКТУРЕ УДЕЛЯЮТ, КАК ПРАВИЛО, ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРОЕКТОВ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССОВ. ДЕНИС КОЖИН

Учитывая большой объем предложения на рынке, покупатель уделяет все больше внимания необычным архитектурным решениям. Стараясь привлечь большее внимание к своему объекту, застройщики иногда привлекают к проекту известных архитекторов, что отражается на стоимости проекта. Как правило, именитые архитекторы работают над проектами в классе элитного жилья или бизнес-классе. «Застройщики работают над архитектурой комплекса, чтобы успешно конкурировать друг с другом, показать и выгодно преподнести это покупателю как преимущество объекта», — говорит генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк. Он отмечает, что интерес к оригинальным архитектурным решениям продиктован повышением уровня притязаний потенциальных покупателей.

Правильно выбранная архитектура будущего коттеджного поселка, отражающая его философию, позволяет выделить проект из всего предложения, привлечь внимание и помочь покупателю на стадии поиска почувствовать соответствие своему стилю жизни и предпочтениям. «При этом всегда есть модные тенденции, влияющие на внешний вид проектов, реализация которых приходится на один период. Разрабатывая новый проект, нужно уметь прогнозировать, что будет востребовано через три-пять лет, когда проект войдет в стадию реализации», — считает Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg.

«Архитектура в коттеджном поселке, безусловно, важна, она влияет на визуальную привлекательность проекта, эмоциональное восприятие, но все-таки загородная недвижимость — это прежде всего цена, и для нее основным ценообразующим фактором является локация. Но на второе место можно смело ставить архитектуру», — рассуждает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь».

Иной точки зрения придерживается Майя Афанасьева, директор по маркетингу ООО «Н+Н»: «Архитектура — один из факторов, которая позволяет создать добавочную стоимость для продукта. В бизнес-классе такая наценка может составить от 15 до 25%. Поэтому архитектурная концепция чаще всего играет важную роль именно в дорогом сегменте, где бюджет покупки не стоит на первом месте. Имеет значение и имя архитектора: если оно известное, то оно помогает в продвижении проекта. Однако в массовом сегменте застройщики, как правило, не имеют возможности привлечь именитых архитекторов, так как это требует существенных вложений».

Елена Шишулина, директор по маркетингу ООО «УК „Старт Девелопмент“», считает, что качество архитектуры влияет не столько на цену, сколько на принятие

решения о покупке, перевешивая чашу весов в ту или иную сторону. «С одной стороны, клиент не готов существенно доплачивать за резные крыльца, балконы, эркеры и сложный излом кровли, хотя желает их видеть, а все эти архитектурные элементы существенно влияют на себестоимость. С другой стороны, непривлекательный, архитектурно скучный коттедж или таунхаус будет быстро обзван „баракком“, и шансы на его продажу резко пойдут вниз», — рассуждает госпожа Шишулина.

«По предпочтениям наши покупатели патриотичны и консервативны. Оригинальная европейская архитектура (например, фахверк) или современный минималистичный стиль имеют единичных поклонников. Остальные тяготеют к классике — стилю дворянских усадеб или традиционному русско-советскому деревянному дому из бревна или бруса. Также в Петербурге и области популярен скандинавский стиль, но тоже не в любом исполнении», — говорит госпожа Шишулина.

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 на стоимости проекта. «Большинство элитных коттеджных поселков представлено в классическом или современном, но спокойном и выдержанном стиле. 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 „Петросталь“ 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», — рассказал господин Вовк.

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 эконома до элитного», — предостерегает Вовк.

«В стиле исполнения сегодня продолжает лидировать классицизм с минимумом декоративных элементов — более 40% от всего рынка. Также достаточно популярен европейский стиль, в том числе и скандинавский стиль — его порой используют даже при возведении дачных строений — около 20%. Особую нишу занимают постройки из дерева в стиле „кантри“, но он в основном применяется при возведении коттеджных поселков преимущественно не для постоянного проживания», — рассказал господин Васильев.

«В элитных поселках за образец классической архитектуры берут европейское строительство прошлых веков. В качестве примеров можно привести следующие поселки: „Ламбери“ (английский стиль), Relique de Famille (французский замковый стиль), „Уварово“ (викторианский стиль), Ollila (классический европейский стиль)», — рассказала Яна Долотова, директор направления «Новое строительство» АН «Итака».

Она также обращает внимание на то, что появляются проекты, ориентирован-

ные на любителей горнолыжных курортов. Так, в клубном коттеджном поселке Club ландшафт и архитектура домов воплощают стиль альпийских курортных шале. Еще одним представителем данного направления является коттеджный поселок «Альпино».

Все больше загородных поселков застраиваются домами смешанных форматов — коттеджи соседствуют с таунхаусами, таунхаусы строятся недалеко от многоквартирных многоэтажных домов. Застройщики максимально диверсифицируют предложение, пытаются расширить свою целевую аудиторию.

В последнее время среди девелоперов стало популярно обращение к принципам органической архитектуры. Данный стиль получил широкое признание благодаря работам американского архитектора Фрэнка Ллойда Райта и финского архитектора Алвара Аалто. А с началом XXI века и с возникновением моды на bio-tech повторение природных форм в технологичных конструкциях стало очень популярным в Европе. Петербургские застройщики с энтузиазмом переносят европейские тенденции на отечественный рынок, ориентируясь на состоятельного покупателя, который скорее заинтересуется такой «европейской» недвижимостью. На сегодняшний день, по словам госпожи Долотовой, на рынке коттеджных поселков Ленобласти данное направление представляют «Онегин Парк» и «Райт Парк». «А самым оригинальным концептом отличается „Прибрежный квартал“», — считает госпожа Долотова.

Представлен на рынке и скандинавский стиль, отличающийся лаконичностью и функциональностью. Коттеджные поселки, возводимые в скандинавских традициях, — это Polianka Village, Honka Nova Concept Residence, «Ванино».

«Отдельно можно отметить присутствующие на рынке коттеджные поселки с архитектурой фахверк — Liikola Club и Osko-Village, а также уникальный проект в стиле минимализма — клубный поселок „Балаково House“», — рассказывает госпожа Долотова.

«Чтобы сделать объект выделяющимся, необязательно тратить много средств: например, можно просто использовать яркую отделку внешних элементов. Чаще всего архитекторы и проектировщики применяют именно такой метод — при разработке концепции берут уже существующий типовый проект и одевают его в яркую „одежду“. Другое дело — качественная архитектура, которая включает в себя применение современных строительных материалов и технологий, инженерных решений. На первое место выходят функциональность и продуманность, качество планировок. Зачастую именно эти характеристики важнее для потребителя, нежели внешняя архитектура объекта», — резюмирует Майя Афанасьева. ■



АРХИТЕКТУРА — ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ СОЗДАТЬ ДОБАВОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДУКТА. В БИЗНЕС-КЛАССЕ ТАКАЯ НАЦЕНКА МОЖЕТ СОСТАВИТЬ ОТ 15% ДО 25%