

ДОМ архитектура

Во втором ряду

бизнес-класс

(Окончание. Начало на стр. 1)

Вот что говорит об этом архитектор Николай Лызов: «Не надо строить иллюзий. Главное — это по-прежнему локейшн, но центр кончился. Поэтому у застройщика возникла необходимость компенсировать отсутствие главного качества какой-то фишкой. И тут начинается соревнование между отделами продаж. Кто лучше придумает литературу вокруг дома. И придумывают они ее с учетом портрета потребителя. Отсюда все эти названия, навеянные фальшивым дворянским прошлым. Легенды хорошо продаются! Реклама. А все эти разросшиеся комплексы, вынесенные на периферию или, еще хуже, построенные в городской среде, могут стать для города настоящей проблемой, тромбом. Наши транспортные сети не приспособлены к таким нагрузкам. Если вся эта толпа народа утром сядет на свои машинки, что будет на дороге рядом с домом? И потом, если мы говорим про самые удаленные комплексы, которые хвалятся близостью к природе. Ну, допустим, есть у них СПА-центр. Даже очень хороший СПА-центр — это что, как-то в корне может изменить ситуацию? Чем там люди должны заниматься? Спать и мыться, мыться и спать! Или всю жизнь ходить в один и тот же ресторан и кинотеатр. Это страшно!»

Мне кажется, что отдельно стоящий дом встраивается в систему города гораздо легче. Это уже градообразующий элемент. На месте какого-то плохого дома — на той же площади, только с парковкой. Но вообще нужно уравнивать нагрузки, увеличивать количество жилья в центре, а на каждый жилой дом в спальном районе строить нежилую — это могло бы победить кажущуюся местную миграцию. А к крупным комплексам я отношусь с подозрением. Они только усугубляют городскую диспропорцию».

Огласите весь список
Итак, что же предлагают застройщики своим клиентам в качестве отступного за удаленное положение?

Во-первых, это близость к природе и хорошая экология. Например, ЖК бизнес-класса «Доминанта» (компания «Баркли») на Шукшинской улице, 2 находится прямо на границе с большим лесным массивом. ЖК «Седьмое небо» класса premium, построен компанией «ДОН-Строй Инвест» по соседству с усадьбой Останкино, рядом Шереметевский дворец, парковый ансамбль и Ботанический сад Академии наук.

ЖК «Дом в сосновой роще» на улице Маршала Бирюзова («ДОН-Строй Инвест») стоит на границе с сосновой рощей, которая и дала дому название.

ЖК «Петровский парк» на улице Верхняя Масловка тоже получил название от Петровского парка, который находится рядом.

Во-вторых, благоустроенная территория и развитая инфраструктура. Подземный гараж (количество машиномест не менее двух в расчете на кварти-



Дом «Мономах»: первый опыт элитного застройщика, компании «Баркли», в бизнес-классе ФОТО ГЕННАДИЯ ГУЛЯЕВА



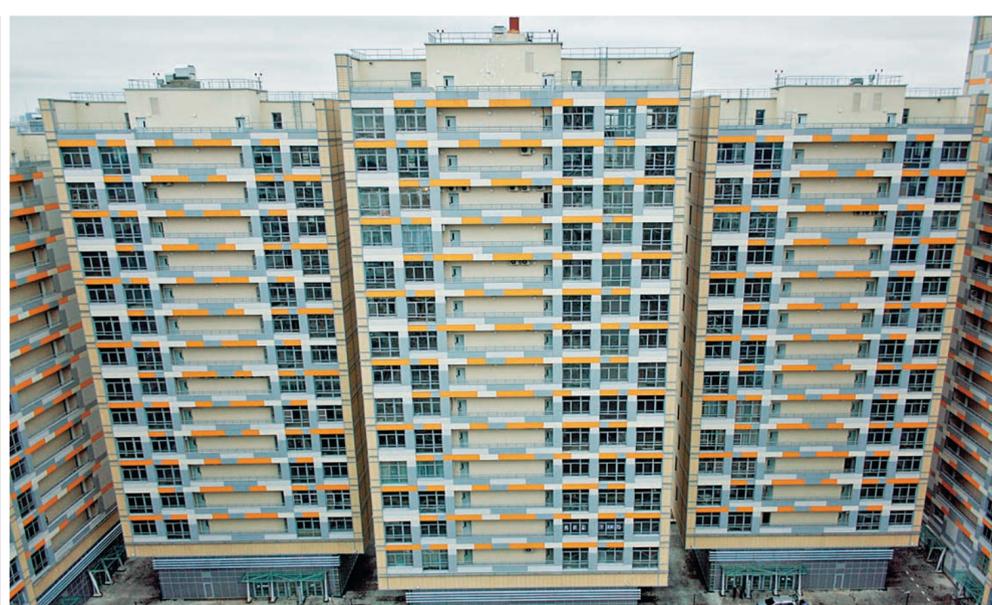
ЖК «Доминанта»: далеко от центра, но близко к лесу ФОТО ГЕННАДИЯ ГУЛЯЕВА

ру) с мойкой и автосервисом, гостевая парковка и собственная придомовая территория с детскими площадками.

Например, в ЖК «Седьмое небо» класса premium на территории помимо газонов даже высажены деревья-крупномеры. Там много детских и спортивных площадок. В подземной части комплекса расположен трехуровневый гараж, также на территории предусмотрен наземный гостевой паркинг на 85 машиномест. К тому же этот комплекс оборудован всеми средствами доступности для инвалидов и маломобильных групп населения.

В-третьих, яркая архитектура. Дом должен быть уникален, иметь свой архитектурный стиль. «Классность» подразумевает высочайшее качество строительства с применением высоких технологий. Высота потолков — от 3 м, деревянные или алюминиевые стеклопакеты. Входные группы оформлены с использованием натурального камня.

В-четвертых, безопасность. В элитном доме должно быть несколько ступеней безопасности: мониторинг подступов к дому, территории, периметра, входной группы, администрации.



ЖК «Седьмое небо» в Останкино «ДОН-Строй Инвест» относит к классу premium ФОТО СТАНИСЛАВА НОВОГОРОДЦЕВОЙ

В-пятых, современные инженерные системы. В комплексах предусмотрены: собственный центральный тепловой

пункт, обеспечивающий круглогодичную подачу тепла и горячей воды, насосная станция, подающая воду на высокие эта-

жи, системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования (что весьма актуально для Москвы), очистка воды,

резервное энергоснабжение и бесшумные скоростные лифты — как правило, Sigma (LG Elevators).



Авангардистское «Авено 77» в районе Северное Чертаново, который сам считался авангардистским 30 лет назад

Прямое включение

Современные дома, грубо говоря, часто сравнивают с вставными зубами. Но это не всегда бывает так. Примером прекрасного включения современной архитектуры в городскую среду можно считать ЖК бизнес-класса «Авено 77», построенный компанией «Капитал Групп» в Северном Чертанове еще несколько лет назад по проекту главного архитектора компании «Резерв» Владимира Плоткина: «Мы, кстати, не сразу согласились на эту работу. Северное Чертаново — это один из лучших образцов советской архитектуры, действительно инновационный дизайн. И нам не хотелось вмешиваться в эту среду. Там сильный градостроительный контекст, исторический контекст. Так вышло, что потом мы все-таки вернулись к этой теме. Задача была непростая. Помимо метров нужно было сохранить функциональную составляющую — недостроенный торговый центр, на месте которого стоит дом. В результате получилось около 350 тыс. м плюс 40 тыс. м торговых площадей. Что касается стилистики, то сразу было понятно, что этого получившегося монстра надо как-то гуманизи-

ровать. Так появились горизонтальные остекления и так возникли прорезы, которые придают силуэту дополнительное богатство. Потом эта тема перешла на декор фасада. А цветовую гамму, присущую этому месту, мы решили сохранить. Вокруг там заявлены синий и голубой цвета».

Итак, все не так уж плохо. Путь, проделанный девелоперами за последние годы, особенно хорошо виден на площадке около метро «Октябрьское поле». Похожие на торты и украшенные цветным кремом балконов монстры постепенно уступают место вполне культурным объектам. Яркий пример — ЖК «Дом в сосновой роще». При этом цена за метр в них сопоставима с домами (иногда довольно ветхими) в Центральном округе. Казалось бы, впереди радужная перспектива, но в условиях нависающего над всеми кризиса возникает вопрос: что будет дальше? Имеет ли смысл вкладывать средства в такую недвижимость. По мнению Константина Акимова, генерального директора корпорации «Баркли», это можно и нужно делать: «В условиях ожидания кризиса, когда важно сохранить имеющиеся средства, недвижимость становится одним из самых стабильных вложений. Но тут есть опыт прошлого кризиса, когда многие девелоперы обанкротились. Не хочется вместо «спокойной гавани» пополнить ряды обманутых вкладчиков: проект может быть заморожен, перепродан, остановлен и т. д.»

Но кризис показал: покупатели тех девелоперов, чьи объекты были сданы вовремя, не только не потеряли, но получили за два года почти 100-процентную доходность. Вывод очевиден: внимательно изучайте историю девелопера и выбирайте того, кто уверенно прошел прошлый кризис, не создавал пирамид, не менял собственников и названия. Таких единицы.

Важнейшим критерием при выборе девелопера становится его способность гарантировать сроки реализации. Именно этим измеряется эффективность проекта (при гарантии заявленного качества). А собственнику земли это гарантирует не только прозрачное развитие актива, но и получение прибыли: строительство по определению не может быть прибыльным, если затянуты сроки (возрастают расходы на оплату стройплощадки, штрафы и пр.). Таким образом, инвестиции в строительство и недвижимость сегодня могут быть эффективными только при профессиональном проектном управлении».

Я спросила недавно жителя одного из первых элитных домов, построенного еще в конце 1990-х, не жалеет ли он спустя годы о покупке такой недвижимости вдали от центра. «Нет, — ответил он, — нисколько. Я хотел избежать от совка и бежал. Больше всего меня в старых домах пугали подьезды. Я понимал, что капитализм придется строить в отдельно взятой квартире. А залпанный подьезд останется сам по себе. А здесь у меня вот уже десять лет чисто и в порядке. Газоны стригут, цветы сажают!»

Наталья Почечуева

ЭТА СЛАДКАЯ ПЕСНЯ – ИПОТЕКА

УСЛОВИЯ, ОТ КОТОРЫХ ХОЧЕТСЯ ПЕТЬ:

- НИЗКИЕ СТАВКИ
- ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ЗА ТРИ ДНЯ
- ПЕРСОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖЕР

Nb **НОМОС**
БАНК

8 800 100 70 40
WWW.NOMOS.RU

«НОМОС-БАНК» (ОАО). Лицензия ЦБ РФ №2209. РЕКЛАМА