ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дворцовый поворот

архитектура

(Окончание. Начало на стр. 1)

Настоящим прорывом был поселок «Николино» на 24-м км Рублево-Успенского шоссе, на котором создавалась и сделала себе имя ГК «Мирум». Его фишками стали охрана и служба сервиса, а также уникальная по тем временам инфраструктура: ресторан, фитнес-клуб с бассейном, детские площадки, мойка с заправкой, прогулочные зоны. Проект развивался во времени, поэтому его архитектура зафиксировала предпочтения тогдашней элиты. Первую очередь строительства формировали типовые американские и канадские дома, проекты которых покупались на Западе. Следующие очереди удовлетворили тягу состоятельных граждан к родовым гнездам, поместьям, усадьбам.

«Поселок объединил недорогие в строительстве и функциональные дома площадью от 350 до 1 тыс. кв. м с планировками европейского типа,— рассказывает Дмитрий Бадаев, генеральный директор „Вектор Инвестментс“.— В начале 2000-х дома в этом проекте строились по технологии блюмакс (монолит в несъемной опалубке). Это обеспечивало им прочность, отсутствие усадки, позволило девелоперу использовать разные архитектурные формы».

Позднее Рублевка стала примерять на себя самые разные модные на Западе концепции вплоть до «зеленых». Например, среди таких проектов можно выделить Evergreen на 14-м км Рублево-Успенского шоссе, где дома украшают большие площади панорамного остекления и крыши-газоны. Правда, в силу специфичности продукт не сразу прижился на российской почве — покупатели престижной недвижимости долго привыкали к новшеству.

Стилизация под север Франции в «Довиле» ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙНШТЕЙНА

Хай-тек в Millennium Park ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Классика в «Монтевиле» ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Эффект бабочки

Начиная с 2002–2003 годов эстафету переняла Новая Рига. В последующие десять лет она стала наиболее агрессивно развивающимся направлением в сегменте de luxe. Опыт рублевских проектов не прошел даром и был учтен при строительстве поселков «Резиденция Бенилюкс», «Шервуд», «Риверсайд», «Гринфилд», «Павлово», «Княжье озеро». Для этих и других поселков характерны единая концепция, разнообразные строительные материалы, широкая линейка проектов домов, европейская архитектура. По сравнению с Рублевкой земля на Новой Риге была дешевле — это позволило увеличить размер участков до 30–40 соток и за счет этого уменьшить этажность.

«В это время вырабатывались стандарты, поэтому его можно назвать прорывом в строительстве поселков современного типа,— уверен Дмитрий Бадаев.— Планировки домов стали функциональными: на первых этажах появились открытые пространства с возможностью зонирования, на втором предусматривалось три-пять спален с санузлами... Технология строительства — монолитный каркас. Стены делались из кирпича или пенобетонных блоков».

В 2005–2006 годах тренд набирает силу. Продвижение концептуальных поселков идет по разным направлениям. На Минке, например, вновь отличилась ГК «Мирум» с «нормандскими» проектами в духе вилл северного побережья Франции «Довиль» и «Трувиль». «Опыт „Николино“ учтен, дети имеют право превзойти своих родителей,— уверяет Лариса Никитина, руководитель отдела продаж загородной недвижимости ГК «Мирум».

«Началось классовое разделение поселков, появляется обширная инфраструктура, рынок обзавелся классификациями, стандартами качества и стиля жизни,— обобщает Ирина Мошева, генеральный директор совместного предприятия RDI Group и Limitless.— Сформированы девелоперские компании, консультанты, подрядчики, эксплуатирующие организации».

Кризис внес коррективы в бурную девелоперскую деятельность. После него рынок еще долго набирал форму и собирал рассыпавшиеся тренды. Алексей Гусев, коммерческий директор компании «Загородный проект», имея в виду участки без подряда, главным трендом после 2008 года назвал низкую цену в ущерб качеству. Однако, по мнению Елены Родиной, не следует забывать и о другом: «В 2005–2007 годы спрос был настолько велик, что продавались даже самые неликвидные дома. Потом картина сильно изменилась, кризис сделал рынок более профессиональным. Чтобы избежать необоснованных затрат и простоя, девелоперы стали обращаться за услугами к профессиональным консультантам и более внимательно относиться к концепции поселков, качеству строительства и материалов». За 15 лет выросли не только девелоперы и покупатели, но и архитекторы, дизайнеры, специалисты по инжинирингу. Теперь в почете авторский надзор, архитекторы начали следить за проектом, не позволяя его нарушать».

Голый расчет

Главное приобретение посткризисных времен — стремление к рациональности, что отразилось как на размере домов, так и архитектурно-планировочных решениях. Покупатели сегодня готовы жертвовать площадью ради комфорта, ориентиры для них — простота и удобство. «Вкус изменился, у людей появилось требование к функциональности. Из закрытого объекта и предмета зависти соседей элитная резиденция превратилась в комфортную среду обитания»,— поясняет господин Назаров.

Самый востребованный размер площадей домов сегодня — 600, 500 а то и 400 кв. м. И желательно на двух уровнях: люди устали от беготни по лестницам. «Покупательский спрос сместился в сторону более компактных домов, подтверждает Ирина Могилатова.— В поселках новой волны найти трехэтажные объекты крайне затруднительно: девелоперы перестали их строить. А в старых „высотки“ проигрывают „малоэтажкам“. Например, в поселке „Павлово-1“ на Новой Риге есть дома практически той же площади, что и в „Резиденции Бенилюкс“, но на трех уровнях. Так вот при сопоставимых ценах и несмотря на то что расположение „Павлово-1“ более удачно, покупатели предпочитали „Бенилюкс“».

Архитектура стала спокойнее, материалы — изысканнее. На смену колоннам и вензелям пришла непафосная классика, на смену жестокому модерну — дома в духе архитектора Фрэнка Ллойда Райта. Закрепило свои позиции дерево. «Раньше деревянные объекты вообще не воспринимались как элитное жилье, а сегодня иной раз их стоимость доходит до $15 млн и даже $20 млн»,— отмечает госпожа Родина. В качестве удачных примеров она приводит Пирогово и Пестово.

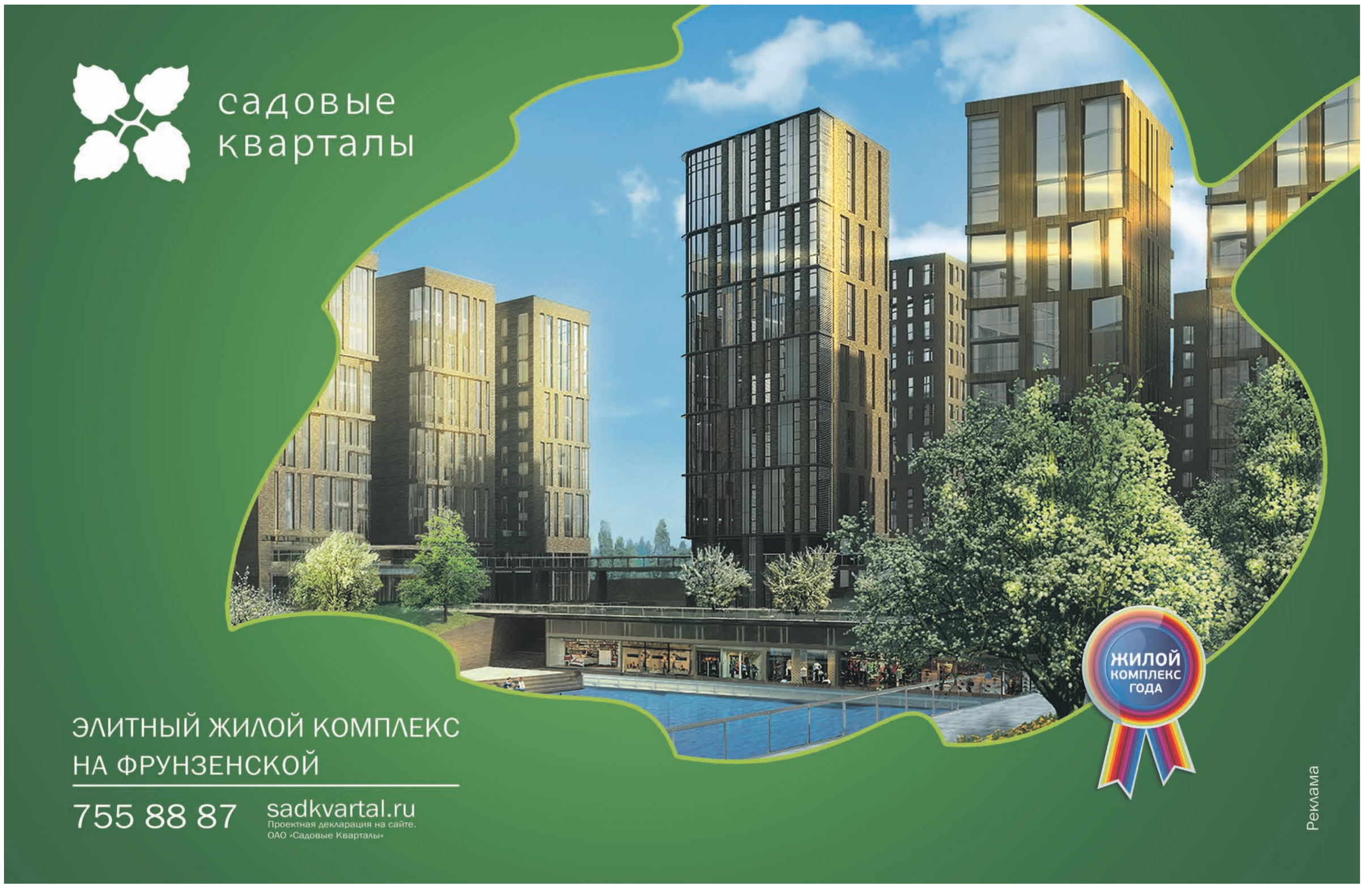
Девелоперы стараются строить только самое необходимое. Вместе с покупателями они пришли к выводу: гараж и котельная должны существовать в отдельных пристройках. Там же лучше организовать гостевые комнаты. Бассейн навсегда изгнан из цоколя: его удел — крыло дома, там под него создаются мощные системы вентиляции. Хорошим тоном в инженерии считаются приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, система очистки воды, позволяющей пить ее из-под крана.

Стремление к рациональности коснулось даже инфраструктуры — в этом плане концепция «экспансии» устаревает, считает господин Мищенко. Торгово-развлекательная составляющая стала более продуманной, входные группы ориентируются на аренду, досуговые точки выносят за ворота.

Частные владения теперь не то что выставляются напоказ, но открыты друг для друга. Изменились пропорции между жилыми объектами и общественными территориями. «В современных элитных поселках домовладения друг от друга и от улицы чаще всего отделяет живая изгородь или невысокая кованая ограда,— комментирует Павел Трейвас, коммерческий директор компании Villagio Estate.— На территориях проложены широкие бульвары, организованы зоны отдыха. Например, в поселке Millennium Park под парки и озера отдано более 32 га земли, а внутрипоселковые дороги имеют по две полосы в каждую сторону».

Несмотря на очевидное продвижение вперед, остались и болевые точки. Например, системы «умного» дома в силу недоразвитости рынка у нас представлены преимущественно на любительском уровне, ими занимаются по большей части не девелоперы, а частные хозяева собственными силами. «Девелоперы больше сосредоточены на получении технических условий и прокладке магистральных сетей — именно это является одним из самых рисковых и трудно прогнозируемых этапов проекта»,— сетует госпожа Мошева.— Сейчас многие поселки построены и вошли в фазу эксплуатации, возможно, это подвинет девелопмент к более массовому использованию умных технологий».

Энергосберегающие системы в Подмосковье тоже в широкий обиход не вошли. «Такие системы, как тепловые насосы или солнечные батареи, в силу нашего климата с 80 солнечными днями в году никогда не окупятся,— объясняет Валерий Мищенко.— Они нужны разве что избранным новаторам, которые в силу озабоченности сохранением окружающей среды готовы поставить дорогостоящую систему, не имеющую экономического эффекта».

Словом, потенциал роста огромен. Ведь если сравнивать нашу загородную элиту с зарубежной, уверяют эксперты, мы, конечно, во многом повторяем характерные для Европы тренды, но с десятилетним опозданием.

Наталья Денисова