



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,

РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE

«ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ РОСТА ОГРОМЕН

Летний сезон, традиционно самый горячий на рынке пригородного жилья, подходит к концу, и уже можно подводить его предварительные итоги. Девелоперы по-прежнему говорят о том, что на рынке загородного строительства ситуация развивается не лучшим образом, по крайней мере по сравнению с явным оживлением на первичном рынке Петербурга. Но все же пригородные зоны также активизировались. Спрос на коттеджи растет, появляются новые проекты, в некоторых районах и локациях наблюдается рост цен.

Гораздо хуже обстоят дела с развитием областной инфраструктуры — дорог, соцкультбыта, торговли. Здесь каких-то заметных улучшений не наблюдается. Во многом именно близость объектов инфраструктуры обеспечивает спрос на недвижимость. Ведь создавать в новых коттеджных поселках свои поликлиники, торговые центры, детские сады или школы чаще всего экономически невыгодно. Поэтому развитие дорожной сети в Ленобласти может стать определяющим для того или иного проекта.

Еще одним по-прежнему слабо развитым форматом загородной недвижимости остаются объекты развлечений. Впрочем, коммерческая недвижимость Ленобласти вообще имеет еще очень большой задел для роста — крупные современные многофункциональные центры строятся на самой границе с городом, чтобы гарантировать постоянный значительный поток посетителей. И, соответственно, ориентированы эти центры на городских жителей, предлагая привычный для городских торговых центров набор опций: супермаркеты, магазины одежды, кинозалы, фитнес-клубы.

Проектов же, учитывающих природную и географическую специфику Северо-Западного региона, по-прежнему крайне мало. И этим пока вовсе пользуются финские соседи, активно предлагая туристам из Петербурга, помимо шопинга, коттеджный отдых, рыбалку, спортивные развлечения, банальные аквапарки, наконец.

Поэтому потенциал области в части привлечения инвестиций все еще значителен. И разговоры о том, что рынок пребывает в депрессии, ведут главным образом компании, не обладающие достаточной фантазией.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

МЫСЛИТЬ КОНЦЕПЦИЯМИ ДЕВЕЛОПЕРЫ, РАБОТАЮЩИЕ ЗА ГОРОДОМ, ВСЕ БОЛЬШЕ ВНИМАНИЯ НАЧИНАЮТ УДЕЛЯТЬ АРХИТЕКТУРНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ. ОДНАКО, ГОВОРЯТ АНАЛИТИКИ, СЕГОДНЯ ДЛЯ РЫНКА ВАЖНЕЕ НЕ СТОЛЬКО АРХИТЕКТУРА ОТДЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, СКОЛЬКО АДАПТАЦИЯ ПРИЗНАННЫХ В МИРЕ АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ НА РОССИЙСКОЙ ПОЧВЕ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Основными параметрами, по которым люди выбирают себе жилье, являются, прежде всего, качество строительных материалов дома, функциональность и комфортность планировок его квартир, внешняя привлекательность фасадов, привлекательность интерьеров и организация мест общего пользования, социальная и коммерческая инфраструктура местоположения дома. Большая часть данных вопросов относится к проектированию, начиная от мастер-планов территории (урбанистики), заканчивая архитектурно-планировочными решениями конкретного здания.

Условно все загородные поселки можно разделить на несколько видов. Первый — поселки, выдержанные в одном архитектурном стиле, который одинаково может быть выполнен как отечественным, так и западным архитектором. «Типичным примером может служить коттеджный поселок „Северный Версаль“ в Приморском районе Ленинградской области. Все особняки „Северного Версалья“, несмотря на свою уникальность (каждый построен по индивидуальному проекту), выполнены в едином стиле и составляют единый архитектурный ансамбль», — говорит заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов.

Второй вид — типовая застройка поселка. «С одной стороны, типовая проект может повысить привлекательность продаваемых домов: красивые картинки по индивидуальным проектам, выполненные в едином стиле и составляют единый архитектурный ансамбль», — говорит заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов. «С другой стороны, монотонность архитектурного решения многих покупателей может отпугнуть. Для таких людей подходят поселки, где каждый самостоятельно может выбрать понравившийся проект любого архитектора. Такие поселки (например, «Юкки») более живописны, чем проекты с упорядоченной архитектурной средой», — считает господин Сандалов.

Застройщики сейчас достаточно большое значение уделяют интересным архитектурным решениям, так как это позволяет привлечь покупателей. Появляется все больше проектов, спроектированных известными архитекторами, даже в недорогих объектах уделяется повышенное внимание архитектуре. «С точки зрения архитектуры можно отметить проекты „Никитинская усадьба“, „Новый город“, „Шведская корона“ в сегменте недвижимости эконом- и бизнес-класса. В сегменте элитной жилой недвижимости можно отметить Diadema Club House. Роль архитектуры в последнее время все увеличивается», — полагает Михаил Гущин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест», полагает, что архитектурное решение коттеджного поселка — одна из главных характеристик, на которую обращает внимание покупатель загородной недви-



ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ ОБЫЧНО СТРЕМЯТСЯ РЕАЛИЗОВАТЬ ЛИЧНЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О ЗАГОРОДНОЙ РЕЗИДЕНЦИИ

мости, особенно если речь идет о поселке премиум-класса. «Поэтому для застройщика выгодно сделать свой проект максимально привлекательным и оригинальным. Если правильно рассчитать экономику объекта, вложения в оригинальный архитектурный проект, безусловно, будут оправданы. Так, например, для создания коттеджного поселка „Озерный край“ компания „Строительный трест“ привлекла эстонскую архитектурную мастерскую: их концепция наиболее органично вписалась в существующий живописный ландшафт на берегу озера Вероярви», — рассказал господин Берсиров.

Михаил Гущин подсчитал, что сегодня затраты на проектирование, как правило, составляют 2,5–3% от общего объема расходов.

Впрочем, далеко не все специалисты в области загородного девелопмента считают эксперименты строителей с архитектурой оправданными. «Востребованность готовых архитектурных решений загородных домов, априори предлагаемых покупателям, представляется в этом отношении весьма спорной. Обеспеченные потребители обычно стремятся реализовать личные представления о загородной резиденции, приглашают для разработки индивидуального проекта архитекторов, дизайнеров интерьера, ландшафтных специалистов. Покупатель хочет иметь свободу выбора общей стилистики дома, отделки фасада, этажности и внутренних планировок», — говорит Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад», коммерческий директор ООО «Особняк» (предприятие группы ЛСР).

Гораздо более важной проблемой, как полагают аналитики, является вопрос адаптации прижившихся в мире архитектурных концепций на российской почве. Например, в последнее время девелоперы рынка за-

городного жилья все чаще говорят о новом урбанизме.

Впервые о концепции нового урбанизма на рынке Санкт-Петербурга заговорили около пяти лет назад. Основная идея данного градостроительного направления — соединение удобства инфраструктуры города (социальной, коммерческой) и экологичности, комфортности загородного проживания.

Участники рынка говорят, что сегодня наиболее перспективным направлением с точки зрения архитектурной проработки является освоение крупных территорий, где девелоперы создают не просто коттеджный поселок, а единую среду обитания, так называемый «город в городе». Тем не менее это вопрос не ближайшего времени, так как сейчас на рынке нет в принципе понимания загородного формата как полноценной замены городскому жилью, поэтому столь масштабные проекты вряд ли появятся — они просто не будут востребованы.

Анна Мишутина, аналитик ИК «Финам», считает, что архитектура (как комплекс объемно-планировочных решений) большинства загородных поселков, если даже говорить о высоком ценовом сегменте, в России пока существенно уступает западным аналогам и зачастую не учитывает последних достижений в этой сфере. «Мы определенно отстаем в этой сфере и довольно сильно. Тем не менее стоит учитывать, что российский рынок загородного малоэтажного строительства находится на начальном этапе своего формирования и в среднесрочной перспективе продолжит развиваться очень динамично. В том числе, в лучшую сторону, полагаю, будет эволюционировать архитектура поселков, и не столько даже в эстетической части, сколько в сфере проектировочных разработок, отвечающих современным трендам организации жилого пространства», — говорит госпожа Мишутина. → 16

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И АРХИТЕКТУРА