

УДИВИТЬ ОРИГИНАЛЬНОСТЬЮ

УСИЛИВАЮЩИЙСЯ ДЕФИЦИТ ПЯТЕН ПОД ЗАСТРОЙКУ В ГОРОДЕ ЗАСТАВЛЯЕТ ИНВЕСТОРОВ ПЕРЕОБОРУДОВАТЬ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ, ПЫТАЯСЬ ИХ ПРИСПОСОБИТЬ ПОД НОВЫЕ ФУНКЦИИ. ИНОГДА РЕЗУЛЬТАТЫ ПОЛУЧАЮТСЯ ОРИГИНАЛЬНЫМИ И НЕОЖИДАННЫМИ, ПРИВЛЕКАЯ К ОБЪЕКТУ, ЕСЛИ РЕЧЬ ИДЕТ О КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ВНИМАНИЕ И КАК СЛЕДСТВИЕ — ПОВЫШАЯ ЕГО ВЫРУЧКУ. ДЕНИС КОЖИН



ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ, КАК БОМБОУБЕЖИЩА И КОТЕЛЬНЫЕ, ВПОЛНЕ ПРИГОДНЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ, НЕСУЩИХ В СЕБЕ КАКУЮ-ЛИБО КРЕАТИВНУЮ ИДЕЮ

Чаще всего оригинальные объекты используются для размещения ресторанов и кафе, поскольку для нового ресторана при прочих равных условиях — приемлемая кухня, удобное местоположение — нестандартность места может стать дополнительным преимуществом. В Петербурге самыми необычными местами для размещения ресторанов и кафе являются крыши, бывшие бомбоубежища, подвалы, переделанные квартиры и перефилированные промышленные площадки.

Как правило, новые необычные места привлекают посетителей, но это всего лишь первый визит, который большинство совершает просто из человеческого любопытства. В связи с этим, помимо необычного расположения, необходима интересная разработанная концепция, которая сможет привлечь посетителей вновь вернуться в это место.

ЕВРОПЕЙСКИЙ ОПЫТ В Европе существует достаточно большое количество примеров репроектирования зон промышленной застройки. Например, в Вене старые газгольдеры были реконструированы в многофункциональные комплексы. Построенные в конце XIX века, в конце XX века они стали представлять собой МФК из трех составляющих: жилье (апартаменты) в верхней части, офисы в средней части и развлекательная составляющая (в том числе известные ночные клубы) и торговля — на первых этажах. «Проект успешно функционирует уже более десяти лет, при этом исторические фасады зданий сохранены», — рассказывает Вероника Лежнева, руководитель отдела исследования «Colliers International Санкт-Петербург».

В России сейчас наблюдается растущий интерес инвесторов и девелоперов к реконструкции отдельных объектов и даже целых кварталов. Но, в отличие от западных стран, в Петербурге действуют куда более серьезные

нормы СЭС, поэтому многие оригинальные концепции просто невозможно воплотить в жизнь. Впрочем, и здесь появляются новые уникальные проекты.

«Не так давно стало известно, что в Пушкине под заведение общественного питания будет приспособлена Певческая водонапорная башня, которая на данный момент проходит реставрацию», — приводит пример Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A.Ricci — Санкт-Петербург».

«Из свежих интересных примеров могу привести проект БЦ „Крюммель Хаус“ от девелопера RVI, который представляет собой бывшее здание автомобильного гаража», — добавляет Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg.

ОТТОЛКНУТЬ КЛИЕНТА Госпожа Попова указывает на то, что иногда оригинальность объекта может не только привлечь клиентов-арендаторов, но и, наоборот, оттолкнуть их. Впрочем, отказов гораздо меньше, чем желающих занять свободные площади. Например, в 1990-е годы в городе были примеры создания кафе и ресторанов в зданиях бывших общественных туалетов. Таких объектов в городе несколько: например, ресторан «Смак» на Ижорской улице, ресторан «Лесной» на одноименном проспекте, «Парк Джузеппе» в Михайловском саду, ресторан «НЭП» на углу набережной реки Мойки и Дворцовой площади.

Дмитрий Борисенко, руководитель отдела маркетинга и рекламы ЗАО «Группа Прайм», поясняет причину такой любви к туалетам: «Эти встроенные помещения или строения не требовали смены статуса — они и так являлись нежилыми объектами и при этом отличались отличной локацией: в проходных местах, зонах скопления туристов. Как правило, бывшие публичные уборные имели

подключения ко всем городским коммуникациям, что важно для соблюдения требований СанПиН к общепиту. Все это наряду с лояльностью администрации к инвесторам и помогло экс-уборным превратиться в приличные рестораны. Петербуржцы, кстати, в этом направлении не были первопроходцами — таких примеров немало в Европе, в частности, в Лондоне».

Примечательно, что, по словам госпожи Поповой, в последнее время в США и Европе набирает популярность реконструкция старых церквей с целью дальнейшего их использования в качестве жилья. «Данная тенденция обусловлена рядом факторов: во-первых, многие церкви стоят пустующими вследствие уменьшения количества прихожан; во-вторых, такие объекты, как правило, характеризуются хорошим местоположением и интересной архитектурой», — рассказывает госпожа Попова. «Можно отметить, что церкви, реконструированные под жилую недвижимость, пользуются популярностью у покупателей, которых зачастую привлекает аутентичность здания, его история и обстановка. К достоинствам реконструированных церквей можно отнести свободное внутреннее пространство, высокие потолки, большие, иногда витражные окна, хорошее местоположение и необычные архитектурные формы», — объясняет Тамара Попова. Но в России в силу понятных причин такие примеры единичны, и в ближайшее время появления таких проектов ожидать не стоит.

КОНЦЕПТУАЛЬНО «Как правило, такие объекты, как бомбоубежища и котельные, вполне пригодны для развития проектов, несущих в себе какую-либо креативную идею. В то же время чаще всего такие объекты располагают минимумом естественного освещения, что делает их пригодными скорее для реорганизации под развлекательную функцию,

под открытие клуба или ресторана. Возможно также использование таких объектов под открытие концептуальных отелей, однако на первом месте при этом все же будет оставаться именно развлекательная функция, обусловленная прошлым назначением здания. Под размещение стандартных коммерческих объектов — офисов, торговли — рассматриваемые объекты подходят не лучшим образом», — говорит Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG.

«С применением офисной функции такие объекты могут рассматриваться, возможно, креативными агентствами, компаниями арт-бизнеса, однако в силу узкой направленности для девелоперов это не слишком интересно», — соглашается с коллегой Денис Трущенко, управляющий партнер компании Blustone Group.

Переоборудование и реконструкция таких объектов обходится недешево, на согласование уходит довольно много времени, ведь многие объекты относятся к памятникам архитектуры. Часто приходится создавать отдельный вход, что тоже бывает проблематично. Ну а некоторые идеи, какими бы оригинальными они ни были, вообще очень сложно воплотить в жизнь.

«Подобные проекты могут воплощаться в жизнь по двум причинам: или собственник хочет зацепить внимание потребителя как раз за счет оригинального расположения, или же по причине дефицита интересных локаций площадок в центре города. Большинство проектов реализуется по второй причине. Клиенты-арендаторы в первую очередь обращают внимание, насколько прибыльными будут их вложения. Это напрямую зависит как от расположения, так и от интересной концепции, ведь на рынке ресторанов и кафе очень большая конкуренция», — говорит госпожа Малина. ■

НАСТРОИТЬСЯ НА НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЛАД

РОСТ КОНКУРЕНЦИИ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ ЗАСТАВЛЯЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ИСКАТЬ НОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ, КОТОРЫЕ БЫ ОТЛИЧАЛИ ИХ ПРОЕКТЫ ОТ ПРОЕКТОВ КОНКУРЕНТОВ. ОДНИМ ИЗ ПРОСТЫХ ПУТЕЙ, ПО КОТОРОМУ ИДУТ ЗАСТРОЙЩИКИ, — ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НАЦИОНАЛЬНЫХ МОТИВОВ В АРХИТЕКТУРЕ. НО СПОСОБНЫ ЛИ ЭТНОМОТИВЫ ПОДНЯТЬ ПРОДАЖИ ИЛИ ДЕЛАЮТ ПРОЕКТ ЛИШЬ ЗАПОМИНАЮЩИМСЯ, В СРЕДЕ ЭКСПЕРТОВ ЕДИНОДУШНОГО МНЕНИЯ НЕТ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Попытки стилизации под архитектуру разных стран предпринимались еще несколько лет назад компанией «Setl Group» в проекте «Семь столиц». Предполагалось, что каждый квартал жилого комплекса будет так

или иначе отсылать к архитектурным стилям разных городов Европы: Вены, Лондона и т. п. Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Олег Карзов говорит: «Попытка компании „Setl Group“

реализовать проект „Семь столиц“ не увенчалась успехом, был создан лишь один квартал под названием „Вена“, а остальные объекты были распроданы другим компаниям, которые впоследствии начали возводить

здания в соответствии со своим видением».

ВОСТРЕБОВАНО ЭЛИТОЙ «Этническая составляющая востребована в секторе элитного жилья. → 32