

архитектура

Золотой адрес

В списке элитных адресов Петербурга — новая строка. Недалеко от Фонтанки полным ходом идет строительство элитного жилого дома. Сколько стоит построить дворец и каковы правила клубного формата, рассказывает МАРИЯ КОВАЛЕВА, директор по маркетингу и продажам, член правления компании — девелопера проекта «Ховард Санкт-Петербург».

— проект —

— Почему для этого проекта было выбрано место именно в районе Фонтанки?

— Мы не рассматривали другие локаций, в центре практически не ведется точечная застройка, и появление нового жилого объекта в «золотом треугольнике» — уже прецедент. Novard Palace возводится рядом с набережной Фонтанки — эта локация полностью соответствует статусу дома. Мы соседствуем с исторической застройкой — это очень важно.

Петербург десятилетиями нес на себе статус музея под открытым небом, но сегодня город меняется очень быстро — это второй в стране пик эхоты центр, и за отреставрированными фасадами теперь другая жизнь. Есть и оборотная сторона — пробки, суета, поэтому не всякий адрес в центре привлекателен для обеспеченного покупателя с точки зрения комфорта и логистики. От Novard Palace через набережную Фонтанки до Московского вокзала даже в часы пик ехать минут пять, что гораздо удобнее, чем выбираться от Смольного или Таврического, а выехав на Московский проспект, за 20 минут по прямой можно добраться до аэропорта.

Лично мне как петербурженке и молодой маме импонирует и камерность квартала, и зеленый сквер у Александринского театра. Недалеко немало люксовых магазинов: Владимирский пассаж, бутики на Большой Конюшенной. Я не буду перечислять известные плюсы жизни в центре, в конце концов, это просто очень приятно, когда самые красивые места города в пешей доступности от твоего дома.

— Часто застройщики элитных жилых комплексов делают ставку на выдвигают характеристики, вы относитесь к их числу?

— В элитном проекте недопустимо делать ставку на одну характеристику, иначе он перестанет быть таковым. Novard Palace — это высокий уровень жизни, а не просто открыточный вид. Относительно нашего клубного дома могу сказать, что окна главного фасада выходят во внутренний двор с

парадной подъездной группой с фонтаном, а окна на другой стороне — в зеленый двор: приятные, спокойные виды. Городские панорамы открываются из квартир верхних этажей.

— Сложно ли соответствовать собственному имени — Novard Palace — тому, что ожидают от «дворца»?

— Вы можете мне назвать что-то более органичное, чем новый дворец города дворцов? Вообще, что такое дворец? Это квинтэссенция опыта, таланта, лучшего, что есть на момент строительства: людей, решений, материалов, интересов.

Для нас второе слово в названии Novard Palace — определенный набор характеристик, которые дают нам превосходство. Начиная от ковки решеток ограды и мрамора в лифтовых холлах и заканчивая инфраструктурой. Мы строим единственный жилой дом в историческом центре с 25-метровым бассейном и двухуровневым подземным паркингом. Это очень важно, потому что при реконструкции исторической застройки подобные решения — из области фантастики.

Наши архитекторы вдохновлялись неоклассицизмом — постройками Леонтия Бенуа и Федора Лидваля. Облицовка кирпичом, стены толщиной 77 см, потолки высотой до 4,25 м — за эту основательность любят застройку XIX — начала XX века. Так что внутри нашего дома будет все по-петербургски, много света, тихо. Кстати, самая маленькая квартира — с одной спальней, площадью 125 кв. м, а максимальная площадь — особняк площадью 600 кв. м. Может быть, метражи вызывают ассоциации с дворцом, а может быть, то, что в некоторых квартирах по два камин? Безусловно, само осознание, что ваш дом — во «дворце», задает определенный тон образу жизни — размеренной и в окружении красивых вещей.

— На какие факторы, по вашему мнению, покупателю стоит обращать внимание при оценке дома сегмента высокой стоимости?

— На локацию и репутацию застройщика. А если говорить о деталях, то входная группа, планировки, площадки, инженерия и паркинг — это тот минимум, который должен быть



АЛЕКСАНДР ПОДУСКОВ

выполнен на высоком уровне. В Петербурге немало примеров, когда за красивым фасадом элитного дома скрывается далеко не элитная отделка и инженерия. Это неприемлемо для сегмента de luxe.

На первом этапе работ мы много смотрели, сравнивали, изучали в Москве, в Питере, в Европе и новые, и исторические дома. Собирали, как мозаику, все лучшее из увиденного. Чтобы был понятен уровень, на котором мы работаем, могу назвать сумму общего объема инвестиций — более пяти миллиардов рублей. Как вы понимаете, мы не экономим на качестве жизни будущих жильцов, каждое решение, каждая деталь, даже скрытая от глаз, безупречны. Сестеомность одного квадратного метра в проекте действительно высока.

— Наверное, и стоимость квартир соответствует?

— На данном этапе реализации мы держим стоимость квадратного метра на уровне средневзвешенной для сегмента «элит». Когда дом будет сдан, то цена предложения в нашем проекте возрастет на 50% от сегодняшней, а если прогнозировать рыночную стоимость в сегменте, то квадратный метр в Novard Palace будет дороже остальных предложений в элитных домах на 25%. Те, у кого есть код доступа к сайту проекта, могут увидеть, какими темпами идет строительство. Уже сейчас по чистоте и качеству работ по подземному паркингу очевидно, что

и в Петербурге, есть ли разница в подходе покупателя к оценке объекта?

— Московские покупатели гораздо больше внимания уделяют техническим характеристикам, качеству материалов, у них очень рациональный подход. В Петербурге выбор дома больше связан с фактором места: клиентов, если хотите, приучили делать эмоциональный выбор. Мы хотим переломить ситуацию и показать Петербургу, что значит действительно высокий уровень исполнения элитного дома.

— На какой стадии реализации сейчас проект?

— Много времени было потрачено на самое большое расселение в городе за счет средств частного инвестора. Были куплены и переданы городу 168 квартир для 408 жильцов общежития. Компания затратила на это более 600 миллионов рублей, перечислила денежные средства в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры.

Заканчивается строительство подземного паркинга, ставшее определенным вызовом. Дело в том, что проблемная геотехника — близость Фонтанки и сложные подвижные грунты — потребовала инновационных, дорогостоящих работ. Свайное поле (308 свай) опирается на самый надежный несущий слой с заглублением более 40 метров. Мы продолжаем четко следовать графику работ: в мае выходим на возведение первого этажа, в августе 2015 года — сдача госкомиссии.

— Все квартиры продаются с отделкой, не рискованно ли предлагать такой формат? Многие считают это ограничением выбора и видят в звучном имени маркетинговую приманку.

— Если говорить о прагматичной стороне, то преимущество квартир с отделкой — вы въезжаете быстро, без пыли и шума от строительных работ у соседей. Отделка скорее устанавливает разумные рамки, но уж точно не ограничивает.

За интерьеры общественных зон и квартир в проекте отвечает Роберто Молон. Мы искали единомышленника, который мог бы воплотить нашу идею — современного палатца. А в создании красивых вещей итальянцам нет равных.

Роберто хорошо известен и как дизайнер, и как совладелец итальянской фабрики Francesco Molon. У нас был совместный опыт работы, и мы видели, что делает Роберто в мировых пятизвездных отелях класса de luxe. Три года назад он участвовал в реконструкции лондонского Savoy. Мебель его фабрики можно увидеть в инте-

рьерах Waldorf Astoria и Ritz Carlton в Нью-Йорке и Сан-Франциско. Работа с интерьерами резиденций президента в Стрельне и Ново-Огарево — не менее весомый аргумент, подтверждающий профессионализм Роберто. Для нас он создал три концепции: имперская классика, неоклассика и ар-деко. Каждый из стилей дает большую вариативность декора.

— Какой стиль наиболее популярен?

— Около 20% клиентов выбирают имперскую классику, примерно равные группы (по 40%) — неоклассику и ар-деко.

— Что сегодня девелопер вкладывает в понятие клубного дома?

Само понятие клубности, говорим мы о доме, деловом, гольф- или поло-клубе, предполагает исключительность как сообщества людей, так и сервисов, уровня обслуживания. Вся инфраструктура Novard Palace прорабатывалась нами с учетом интересов жильцов и будет доступна исключительно для них. Мы нашли разумный баланс по составу объектов, чтобы они не стали отягощением в виде неразумных коммунальных платежей. В доме есть бассейн, спа-комплекс с парными, косметическим кабинетом и зоной отдыха, два спортивных зала, кладовые для каждой семьи, клубная комната и детская игровая.

Novard Palace соседствует с Главным управлением по Центробанку России и Центральной налоговой службой, что уже гарантия спокойствия. Однако, зная, насколько высоки требования к неприкосновенности частного пространства у наших покупателей, мы инвестировали в собственную службу охраны. Пропорции участка и дома определены также исходя из соображений сохранения приватности: из 0,6 га половина владения отдана под охраняемую придомовую территорию с отдельной подъездной группой.

Мы сами ведем прямые продажи, чтобы сохранить однородность состава собственников. Кстати, нескольким желающим уже было отказано. Мы строим красивый клубный дом, с дорогой отделкой, высоким уровнем обслуживания. В свою очередь, мы хотим, чтобы в нем жили люди, ценящие красоту, уважительные друг к другу, те, для кого семейные ценности — определяющий вектор жизни. Неслучайно мы так много внимания уделили самым маленьким жильцам: у них будет игровая комната, детская площадка и даже детская зона в бассейне. Мы с нетерпением ждем августа 2015 года, когда дом будет сдан и начнется реальная жизнь. Она станет главным критерием оценки проделанной работы.

Светлана Хаматова

Как фишка ляжет

— элитная недвижимость —

С18 Другой интересный проект, в котором наряду с внутренними решениями было уделено внимание и архитектуре, — это «Косыгина, 2». Фасад украшен малыми архитектурными формами, горгоны на здании создают европейский антураж и придают необычность всему зданию.

Уникальность проекта может проявляться на уровне планировок и дизайна помещения. По данным аналитиков компании SOHO Estate, одной из таких фишек может стать городская квартира с патио — небольшим открытым внутренним двориком площадью 4–6 соток. Обычно квартиры на первых этажах продаются с дисконтом — ценятся верхние этажи, однако патио, наоборот, повышает стоимость квартир на первых этажах на 15%. Такой формат недвижимости в Москве пока редкость, и представлен он лишь в двух столичных жилых комплексах: Knightsbridge Private Park и «Снегири Эко». Еще один пример — квартира в небоскребе со стеклянными стенами в одном из комплексов «Москва-Сити». Благодаря стеклянным стенам любоваться панорамой Москвы можно не только из гостиной, но и из кухни и ванной комнаты. «Стекло-янные» квартиры дороже аналогов с обычными стенами и стандартной отделкой от застройщика на 30–35%.

Стекло-янные отражающие конструкции применяются и в элитном малоэтажном домостроении. Недавно в пригороде Нью-Йорка стеклянный дом, принадлежащий управляющему директору крупной финансовой компании, был выставлен на продажу за \$30 млн. Еще один необычный формат — таунхаусы в городской черте, которые почти всегда дороже обычного многоквартирного жилья сопоставимых параметров и качества, причем разница может достигать до 70–80%. Таунхаусы в Москве предусмотрены в рамках, например,

таких проектов, как Knightsbridge Private Park или Studio#8: такие объекты, по данным SOHO Estate, ценятся за то, что отдельный вход с лестницей, второй этаж создают ощущение загородного комфорта.

Необычный креатив

Если архитектурные и дизайнерские задумки предполагают определенную функциональность, то некоторые проекты на элитном рынке пытаются привлечь клиентов за счет необычных решений, не имеющих четкого функционала. Так, в доме класса «Булгаков» будет подогреваться тротуар вдоль дома. «Подобные технологии увеличивают себестоимость проекта до 20–25 процентов, но мы считаем, что в недвижимости класса de luxe это оправданно: в результате покупатель получает действительно уникальный по комфорту и эстетике дом», — говорит Борис Азаренко.

Апартаменты бизнес-класса, расположенные в Спартановском переулке, специально оборудованы индивидуальными подъемниками для мототехники, позволяющими поднимать мотоциклы непосредственно в помещении лоджов. А в жилом комплексе в Земледельском переулке, 11, предусмотрен даже лифт для автомобиля. Более того, два специальных лифта рассчитаны на габариты машин представительского класса, а квартира аналогичной площади в соседнем доме, но уже без автолифта, обойдется на 10–12% дешевле. «Внутренний дворик, лобби с каминным залом и бильярдной — это всего лишь то, что можно увидеть обычным посетителям. Решения для жильцов включают в себя возможность подняться в автомобиле на свой этаж или на эксплуатируемую кровлю, где находится бар, терраса и другая инфраструктура объекта. Лифты в этом доме отделаны золотом, что также привлекает отдельную категорию покупателей», — добавляет Оксана Дивеева.



АЛЕКСАНДР ПОДУСКОВ

Современный жилой дом на Тверской улице, построенный по проекту архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», соседствует с объектом культурного наследия регионального значения — старообрядческой церковью Знамения Пресвятой Богородицы архитектора Дмитрия Крыжановского, построенной в 1907 году в стиле модерн

Альтернативой подобным «безумствам» могут считаться обычные механизированные паркинги. «Одна из самых современных и, пожалуй, нужных фишек для покупателей жилья верхнего ценового сегмента — это механизированные паркинги. В центре города, где сосредоточено практически сто процентов элитного предложения, мест для хранения личного транспорта катастрофически не хватает. В то же время любой элитный проект должен предлагать покупателям адекватное решение парковочной проблемы. И встроенный механизированный паркинг — это лучший вариант», — говорит директор по продажам компании

KR Properties Александр Подусков. По его словам, главное отличие такого паркинга от стандартной подземной автостоянки заключается в предельной комфортности и практичности хранения автомобиля. Размещение машины в механизированном паркинге не требует участия водителя, следовательно, поставить автомобиль неправильно, нарушив интересы соседей, просто невозможно. Не секрет, что огромное число конфликтов в элитных домах возникает именно из-за проблем с парковкой: жильцам не хватает мест — они запирают друг друга, задевают, паркуются на двух местах сразу. Все это приводит как минимум к взаимному недовольству, а иногда и к войнам. Поэтому, по словам эксперта, спрос на предельно комфортные и понятные парковочные решения сегодня очень высок, а механизированный паркинг по праву считается очень нужным бонусом любого проекта.

Правда, объектов, оснащенных такими паркингами, в Москве пока очень мало. В качестве примеров эк-

сперты приводят комплексы лофт-апартаментов Clerkenwell House в Хамовниках и «Кадашевские палаты» в Замоскворечье. «Лифты для автомобилей и байков не играют существенной роли для привлечения потенциальных покупателей. На рынке единичны случаи реализации такого креатива. Покупателю элитной квартиры важно в первую очередь наличие достаточного количества парковочных мест и удобный въезд и выезд с паркинга», — уверяет управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. По его словам, очень важно не переборщить с креативом при проектировании элитных домов, а предложить покупателю именно то, что сейчас находится в тренде, или то, что будет пользоваться спросом. «В премиальной недвижимости должен быть прежде всего оригинальный архитектурный проект, а избыточность и креатив применимы скорее в сфере услуг и обслуживания самого дома», — добавляет он.

Алексей Лоссан («Ъ-Дом», № 62 от 11.12.2013)

Каким будет центр Северной столицы

— проблема —

С17 Деревянные здания разрушаются не потому, что они деревянные, а потому что мы не бережем их, влияет все — экология, пыль, отсутствие текущего ремонта — бесхозяйственность! Что касается проектов в центре, то мы с городом работаем постоянно, но даже если все проекты собрать воедино, то не получится «обновленного центра». Центр города неоднороден: возьмите 820-й закон — и вы увидите различные территории со своими объектами и правилами, даже в рамках одного квартала. Поэтому не может быть одной мастерской или архитектора, который «сбавает» общий проект, и его быстро реализуется. Так что на проекты реконструкции территории «Северная Коломна — Новая Голландия» и «Конюшенная» я смотрю с большим скепсисом. Уверен, что вскроется еще масса проблем. Исторический центр — это одна большая проблема, айсберг, который мы видим процентов на тридцать только.

Айсберг в сердце Петербурга — это весьма точная метафора. Как не уподобиться «Титанику»? По примеру советских лет — как минимум создать отдельную структуру с большими полномочиями и настроен на длительную работу, чтобы она занималась только центром города. Хорошо бы параллельно провести тотальное обследование домов в центре — но не таким же образом, как составлялись технико-экономические паспорта для программы капитального ремонта. В общем, предложения есть. Вопрос в том, когда, наконец, их хотя бы сведут воедино.

Светлана Хаматова