

ДОМ архитектура

Именной девелопмент



— сотрудничество —

В частности, это относится к небоскреbam, к которым советская школа архитектуры не привыкла. «В проектировании практически каждой башни „Москва-Сити“ принимали участие иностранцы», — рассказывает Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills. — Большинство наших даже самых именитых архитекторов никогда не проектировало небоскребы. Поэтому для разработки идеи и концептуального облика высоток широко привлекались опытные зарубежные проектировщики».

Так, для работы над МФК ОКО компания Capital Group пригласила Skidmore Owings and Merrill, которая трудилась над знаковыми небоскребами Нью-Йорка, Чикаго и других американских городов. Проекты этой мастерской реализованы в 28 странах, в том числе самое высокое здание в мире Burj Khalifa в Дубае. «Имя основоположников мирового небоскребостроения, которое мы активно использовали в маркетинговом продвижении, добавило объекту ликвидности», — считает Ирина Рогачева, директор департамента элитной недвижимости Capital Group.

Для многих элитных девелоперов сотрудничество с мировыми звездами — осозанный выбор, что, например, демонстрирует компания «Баркли». Дизайн-концепцию Barkli Virgin House разработала знаменитая Келли Хоппен, дизайн-концепцию проекта, а также четыре варианта отделки одной из башен Barkli Park выполнил Филипп Старк, в проекте Barkli Residence участвовал Роберт Стерн (концепция, дизайн помещений).

Девелоперы жилых комплексов такого уровня не скупятся на дорогую отделку вроде натурального камня, мозаики, редких пород дерева и прочего. Так, облицовочная плитка фасадов Barkli Park — точная реплика декоративного кирпича, который использовался при строительстве королевского дворца в Версале. Интерьерные фишки здесь тоже самые-самые. Предмет особой гордости — люстры эксклюзивного дизайна общей стоимостью более \$800 тыс. Но особый шик все-таки русские березки (идея Старка), которые тиражируются буквально везде: на толе, отделяющем лифтовые холлы от зоны лобби,

настенных панно в лобби и в натуральном виде во внутреннем дворе.

Ставку на западных архитекторов делает и группа ПСН. Например, к работе над элитным проектом «Полянка/44» привлечено международное архитектурное бюро John McAslan + Partners, британские звезды. А проектом премиум-класса ГМ занимаются два архитектурных бюро с мировым именем — David Walker Architects и MLA+. «Мы изначально решили для себя, что будем работать только с западными архитекторами», — говорит Екатерина Тейн, директор департамента розничных продаж группы ПСН. — Международная практика позволяет консолидировать в проекте лучшие архитектурные, фасадные, инженерные решения».

Мы дорисуем!

И все-таки ни один, даже самый западный, проект в России не обходился без участия российских зодчих. На практике получается так, что иностранные звезды рисуют красивые эскизы, но адаптацию их идей к российской действительности и проектной документацией занимаются наши специалисты. «Видение проекта независимым архитектором, тем более с именем и собственным почерком, не всегда совпадает с представлениями застройщика», — комментирует Григорий Алтухов, коммерческий директор ФСК „Лидер“. — Общим сторонам необходимо быть готовыми к компромиссам и многочисленным согласованиям». Например, в рамках реализации Barkli Residence взаимодействием с архитектурным бюро Robert A.M. Stern Architects занимались департамент проектирования, архитектурное и дизайнерское подразделения «Баркли». Как рассказал Вячеслав Казунин, старший руководитель проекта «Резиденция МОНЭ» (дома премиум-класса в центре Москвы), для адаптации иностранных проектных решений его компания также привлекала профессионального российского генпроектировщика.

Для того чтобы строить в России, нужно знать наши нормы и СНиПы, поэтому архитектору легче играть на своем поле, — комментирует Ирина Могилатова. — Многие клиенты, которых мы консультировали, пытались делать проекты с иностранцами, но часто результат был далек от желаемого — потом приходили наши архитекторы и все переделывали».

Интерьер общественной зоны от Филиппа Старка в Barkli Park

Дорабатываются не только архитектурные решения, но и планировка будущего жилого комплекса. Не исключено, что проект может быть удешевлен за счет замены дорогостоящих импортных элементов на российские аналоги. А иной раз съезжающий бюджет балласт вообще исключают. По мнению Марии Литинецкой, управляющего партнера «Метриум групп», как раз сокращение расходов нередко служит поводом для «частичного» привлечения звезды, ведь курирование от и до стоит баснословных денег. «В итоге дизайнерского оста-



Дизайн клубного дома «Моп Чер» на Якиманке выполнил французский декоратор Жак Гранж



ется в проекте меньше, чем хотелось бы самим архитекторам, но результатом становится продукт, в котором учтены потребительские характеристики и градостроительные требования», — говорит Дмитрий Котровский. Между тем далеко не все «новшества» можно рассматривать со знаком «плюс». «Обидно, когда архитектурной концепцией подразумевалось одно, а девелопер в погоне за длинным рублем построил совершенно иное, исказив авторский замысел», — сетует Ирина Могилатова.

Импортозамещение

Наконец, существует мнение, что привлекать зарубежных звезд в Россию было целесообразно лет 20 назад, в эпоху формирования рынка, и уж тем более не сегодня, когда в результате девальвации рубля гоночары иностранцев выросли вдвое. Так, согласно информации «Метриум групп», за период с лета 2014 года по настоящий момент на первичный рынок недвижимости вышли единичные проекты, в которых при-

няли участие зарубежные специалисты. В их числе ЖК «Полянка/44», чей архитектурный облик разработал британцем Эйденот Поттером, и ЖК «Дыхание», интерьеры которого создал Филипп Старк.

Есть девелоперы, которые сотрудничают принципиально только с отечественными мэтрами. Например, это относится к Rose Group, во многом сформировавшей облик современной Остоженки и приумавшей более десяти лет назад дома «на вырост», стоимость которых сегодня опережает средние цены на вторичном элитном рынке. «Даже при сильном рубле мы ни разу не нашли повод приглашать иностранцев в проекты», — рассказал Сергей Крючков, директор по проектированию Rose Group. — Компания всегда старалась работать с российскими архитекторами первого ряда: Юрием Григоряном, Сергеем Скуратовым, Владимиром Плотиным, Сергеем Чобаном и Сергеем Кузнецовым, Борисом Левантом».

Дмитрий Халин считает, что само по себе участие зарубежной звезды отнюдь не является гарантией хороших продаж. Бывает, из-за завышенных ценовых ожиданий и просчетов в формировании продукта продажи идут гораздо хуже, чем у ближайших конкурентов, которые проектировали отечественные мэтры. По словам эксперта, для покупателей фамилии Скуратова и Григоряна сегодня звучат не менее громко, чем Филиппа Старка и Келли Хоппен. «Им на смену уже приходят молодые и талантливые архитекторы», — добавляет Ирина Могилатова. — Например, Александр Цимайло и Николай Ляшенко, которые участвовали в проектировании ряда элитных проектов».

Красота требует средств

Об экономике проектов звезд архитектуры говорить не принято. Тем не менее некое представление о финансовой составляющей получить можно. «Разработка проекта концепции и дизайна элитного дома в международном архитектурном бюро с привлечением иностранных консультантов занимает примерно полгода, стоимость работы подрядчиков составляет при текущем курсе валют около 1,5 тыс. руб. за квадратный метр», — рассказал Вячеслав Казунин, основываясь на опыте «Резиденции МОНЭ». Умножив 1,5 тыс. руб. на 36 тыс. кв. м (площадь дома) и получив 54 млн руб., можно приблизительно понять размер гонорара в валюте, который получили подрядчики — в данном случае британская компания Aukett Swank. Для сравнения: средняя цена квартир в ЖК «Резиденция МОНЭ» сейчас составляет 40,497 млн руб. А самый дорогой лот — пентхаус на 17-м этаже площадью

Британское бюро Aukett Swank создавало «Резиденцию МОНЭ» под чутким руководством российского генподрядчика

267 кв. м с террасой с видом на «Москва-Сити» — стоит 193 625 750 руб.

В компании «Баркли» рассказали, что зарубежные звезды дизайна и архитектуры обходятся девелоперам примерно в полтора-три с половиной раза дороже отечественных зодчих. Но вложения себя оправдывают: в отдельные периоды фактические темпы продаж по объекту превышали плановые на 200–300%. Интересно, что темп продаж квартир с отделкой от Старка в «Белой башне» Barkli Park был в полтора раза выше, чем в «Терракотовой», где жилье продавалось без отделки. На данный момент все квартиры в обеих башнях проданы. «Сложно вычислить, какой именно вес имело здесь имя известного на весь мир архитектора, однако по обратной связи от клиентов мы понимаем, что его участие в проекте воспринимается с интересом», — пояснили в пресс-службе.

Согласно расчетам аналитиков МИЭЛЬ, в экономклассе премия за хорошую архитектуру стремится к нулю. В себестоимости проекта эта цифра не превышает 4–5%, и столько же она добавляет к стоимости квадратного метра. Зато в два раза повышается и скорость продаж, квартиры продаются по рыночной цене, но быстрее, чем у конкурентов, возражают в Urban Group. В бизнес-классе добавочная стоимость тоже невелика — не более 1–1,5%. В премиальном сегменте эта цифра может достигать 5–7%.

«Наценка идет скорее даже не за имя, а за качество, так как в любом случае участие в проекте профессионала с мировым именем подтягивает до заданного уровня все характеристики жилья», — объясняет Григорий Алтухов. «Ни один известный архитектор не поставит свое имя в проекте, который реализован с нарушениями», — соглашается Екатерина Тейн. — Для покупателя это дополнительный знак качества. Он получает архитектурные решения, инженерно, соответствующие последним мировым требованиям, которые еще долго не потеряют актуальность. Сегодня в конкурентном рынке все эти факторы невероятно важны».

Есть и еще одно важное обстоятельство. Как выразился Григорий Алтухов, самый серьезный страх покупателя, приобретающего квартиру в кризис, — заморозка строительства. А если в трудные периоды на рынок выходят авторские проекты, значит, положение застройщика устойчивое и его продукт, в отличие от рубля, не девальвируется...

Наталья Денисова

Жилой квартал Wine House

Жилой квартал Wine House на острове Балчуг — это премиальные квартиры в самом центре Москвы, где качество, проверенное годами, сочетается с современными технологиями. Wine House возводится по проекту мастеров элитной недвижимости — архитектурных бюро «SPEECH Чобан & Кузнецов» и ТПО «Резерв». Название Wine House — дань истории. Именно здесь располагался всемирно известный винный завод российского предпринимателя «царского виночерпия» Петра Арсеньевича Смирнова.

Историческая атмосфера места сочетается с удобствами современного элитного дома: закрытым благоустроенным зеленым большим двором, автоматизированными инженерными системами и подземным многоуровневым паркингом. Квартал образуют фешенебельные малоэтажные дома (от 3 до 7 этажей), которые в форме каре обрамляют историческое здание из красного



Проектная декларация на сайте winehouse-hals.ru. Реклама

Для привилегированных персон
Предложение ограничено.

Роскошная квартира в Wine House
32 383 000 руб.!

WINE HOUSE
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ НА ОСТРОВЕ БАЛЧУГ

кирпича, построенное по проекту архитектора Николая Воскресенского в 1888–1889 годах. После проведения реставрационных работ здание получит свой прежний облик, и в нем расположится 41 loft-апартамент класса люкс, а в новых семи корпусах комплекса — 164 классические статусные квартиры.

Общая площадь — 59 620 м².
Коммерческих площадей — 2559,6 м².
Ресторан — 1375,7 м².

Новые здания комплекса будут построены с учетом архитектурных особенностей района и не нарушат целостность городского ансамбля. Авторские интерьеры общественных зон подчеркнут исключительность и изысканность квартала.

Адрес: Садовническая улица, 57, ст. м. «Третьяковская», «Новокузнецкая».
www.winehouse-hals.ru | +7 (495) 725-5555