

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Инновации против кризиса

— маркетинг —

С13 Всем нравится квартира дешевле. К тому же на отделку надо было давать трехлетнюю гарантию, а это совсем не веселая история: для тотального контроля качества требовалось нанять специально обученных людей — и таким образом еще увеличить издержки.

Но после того как в жилом комплексе бизнес-класса Barkli Park одна из башен, где квартиры предлагались с отделкой, была распродана существенно быстрее, чем соседняя, где их сдавали «в бетоне», процесс, что называется, пошел. За два последних года в старой Москве, по данным «Метриум Групп», количество проектов, где хотя бы опционально предлагается чистовая отделка, выросло на 75% — с 21 до 37 жилых и апартментных комплексов во всех ценовых сегментах. Если считать поквартирно, то, например, в высокобюджетных сегментах доля апартментов и квартир с отделкой, предлагающихся сейчас на продажу, составляет 16%, утверждают в Knight Frank Research.

Детский сад как инструмент маркетолога

Следующим пунктом в борьбе за сердце и кошелек покупателя стали проекты, богатые сопутствующей инфраструктурой, чему немало способствовало сначала московское, а затем и подмосковное правительство, обязавшее девелоперов строить не только дома, но и здания для социальных учреждений. Из обязательства немедленно сделали маркетинговый ход. «В нашем жилом комплексе будет детский сад!» — об этом каждый уважающий себя застройщик спешил сообщить везде, где только было возможно.

Детские сады и школы быстро перестали удивлять покупателей, которые их наличие, с одной стороны, рассматривали как должное, с другой — стали все пристальнее изучать такие подробности, как, например, то, кто станет оператором этих самых детских учреждений. В ряде случаев они не передавались на баланс города, а становились коммерческими со всеми вытекающими ценовыми последствиями, каковыми жильцы вовсе не всякий раз были довольны.

Теперь для удержания внимания аудитории требовалось нечто большее. И тут московское правительство объявило борьбу с автомобилистами, поэтому следующим шагом девелоперов к цивилизованному образу строительства стал «двор без машин».

Прошлый век

Все новое, как известно, хорошо забытое старое. В практике застройщиков попытки развести автомобильные и пешеходные потоки уже встречались и были вполне успешными. «Еще в 50-е годы XX века в Москве строились такие здания, как, например, высотка на Барикадной, где построен обширный подиум с воротами-въездами в нежилые помещения, в том числе гаражи», — рассказывает главный архитектор Института гелиотектуры Сергей Непомнящий.

Яркий пример «подземного гаража над землей» в архитектуре сталинского ампира — дом на улице Строителей, 4. «Правда, размер этих гаражей весьма скромнен по современным представлениям, — замечает эксперт, — однако это неудивительно, ведь владельцы машин было очень немногие».

В постсоветские времена похожий прием был применен при проектировании и строительстве жилого комплекса «Корона» на проспекте Вернадского, который был спроектирован еще в 1996 году — правда, поиск инвестиций и строительство заняли почти семь лет. «Здесь практически всю территорию участка 1,2 га занимает гараж, укрытый слоем земли», — говорит Сергей Непомнящий, который был автором этого проекта, предусматривавшего размещение колонн жилого дома таким образом, чтобы они проходили сквозь гараж и не мешали рациональной организации проездов и расстановке машин. Правда, оговаривается архитектор, эту схему несколько ухудшил девелопер «Короны» Сергей Полонский, но заложенные в первоначальном проекте принципы в этой его части были все же сохранены.

Лишь бы не копать

Этот же принцип — строить на платформе, которая используется для езды и размещения автомобилей, — подхватили и другие девелоперы, и если бы не ряд обстоятельств, Москва не испытывала бы тех проблем с парковками, которые имеются сейчас. В частности, во многих своих жилых комплексах этот прием вовсе использовала компания Capital Group.



На кровле жилого комплекса «Легенда №18» будет разбит всесезонный парк



Стоимость эксплуатации системы IZBA в арх-проекте «Лица» составит от 1,5 до 2 тыс. руб. в месяц

«Еще в ЖК «Климашкина, 19», который был сдан в эксплуатацию в 2000 году, мы не стали полностью закатывать гараж, а соорудили стилобат, который был поднят над землей на 2 м», — вспоминает в беседе с корреспондентом «Ъ-Дома» коммерческий директор компании Алексей Белоусов. Примечателен тот факт, что во дворе этого жилого комплекса до сих пор нет ни одной припаркованной машины.

Стилобат есть и в ЖК «Соколиное гнездо», и там он уже выше — 6 м. Однако из-за того, что там был организован свободный въезд на кровлю этой платформы, двор все же постепенно заполнили автомобили. «Это уже вопросы к управляющей компании, — разводит руками эксперт. — Необходимо ставить шлагбаум, а еще можно делать въезд как в аэропорту — по карточкам. Полчаса бесплатно, а дальше включается счетчик — для всех, кроме экстренных служб, конечно».

Вообще, поднятие жилья и пешеходных зон на один-два и даже более уровней вверх в качестве решения проблем автомобилистов выгодный для застройщика прием. Наземная парковка во дворе в наше время уже архаика и выглядит отвратительно. Подземный гараж могут позволить себе только те, кто строит в высокобюджетных сегментах. «Есть золотое правило: чем меньше копаешь, тем меньше себестоимость строительства», — объясняет Алексей Белоусов. — Грунты, а особенно грунтовые воды — настоящая «стена плача» для девелопера: подземная парковка может выйти просто золотой».

Инфраструктура тапочной доступности

Помимо разведения потоков, автомобильных и пешеходных, стилобат «Короны» носил и другую функцию — создать функциональные связи между всеми частями и объектами комплекса и обеспечить доступ

любой его части, что называется, «в домашних тапочках». И было за чем: в этой части комплекса разместилась аквапарк с саунами и водными аттракционами, тренажерные залы, зал для боулинга, детский клуб, рестораны и кафе.

Получился своеобразный «ЖК полного цикла», или, как потом, после появления «Москва-Сити», стали говорить, «город в городе». Термин быстро вошел в моду, и хотя прошло довольно много времени, прежде чем начали строиться аналоги, все же начало было положено именно тогда, в 2000-х.

К нынешнему моменту попытки создать такие мини-города активно предпринимаются уже не только в премиум-классе, но и в более низких ценовых сегментах. В качестве примера прекрасно подходит строящийся на Ленинградском шоссе по проекту Максима Атаянца жилой комплекс «Солнечная система». Именно здесь, но уже на территории 27 га, пешеходную и автодорожную сети снова разделяют по вертикали, причем полностью. Конечно, единый подиум на такой территории влетел бы в копеечку, поэтому было принято решение создать целую систему стилобатов и мостов, соединяющих между собой все дворы и пешеходные зоны.

«Благодаря этому человек может пройти сквозь весь жилой комплекс живописным маршрутом, нигде не пересекая дорог и не встречая переключков», — рассказывает Леонард Блинов, заместитель генерального директора Urban Group, застройщика комплекса.

Освещение со смещением

Кроме подъема мини-города в «Солнечной системе» было применено и еще одно архитектурное решение, которое, по утверждению девелопера, не имеет аналогов в мировой практике. «Чтобы добиться комфортной среды в высокотажном строительстве, Максим Атаянец применил систему уступов на фасадах, результатом которой стали неповторимые видовые характеристики внутри жилого



комплекса, — говорит Леонард Блинов. — Фасады визуальнo и конструктивно разделены на три яруса, и каждый ярус несколько отступает вглубь, не доминируя над человеком, создает иллюзию перспективы, города на возвышении с разными строениями».

Иллюзии вообще необходимы сегодняшнему жителю мегаполиса, но с одной оговоркой: если это сторонний наблюдатель, замечает Сергей Непомнящий. А вот жителю дома нужна достоверная информация о том, что происходит за пределами квартиры, а кроме того, нужен естественный свет. «Сегодняшние нормы инсоляции могут быть перекрыты в несколько раз, если даже в самой высокоплотной застройке использовать систему анизотропных фасадов, разработанную нашим институтом», — заявляет архитектор. По его словам, благодаря такой системе происходит переориентация взгляда зрителя в сторону самого лучшего вида и максимального использования солнечного света, так что жильцы смотрят не на окна дома напротив, а на природу. Кстати, реализовывается все это с помощью обычных зеркал, так что никакого существенного удорожания строительства не происходит. Кроме того, в проекте могут и должны быть использованы ориентированные эркеры, где окна смотрят в сторону самой лучшей видовой панорамы, а также террасы, смещенные в сторону.

Не смотрите на меня

Эксперименты с окнами и зеркалами, правда, в несколько других целях, уже предлагаются на сегодняшнем рынке жилья. Речь идет о премиальном комплексе «Дыхание», который застраивает на Дмитровском шоссе ФСК «Лидер». Его наклонные зеркальные фасады будут смонтированы таким образом, что в готовом виде они будут представлять собой единое бесшовное полотно.

«В гражданском строительстве Москвы это один из первых объектов, который реализуется подобным образом», — утверждает Григорий Алтухов, коммерческий директор ФСК «Лидер». По его словам, кроме «Дыхания» такие технологии применены в пентхаусах одной из башен ММДЦ «Москва-Сити», а основные примеры подобного типа остекления представлены в небоскребах Объединенных Арабских Эмиратов.

Зеркальные фасады, а также угловые панорамные окна, которые будут применены в «Дыхании», создадут с одной стороны, прекрасные видовые характеристики, особенно для жильцов верхних этажей, а с другой стороны, обеспечивают им особый уровень приватности по принципу «я вижу всех — меня никто».

Одним из самых инновационных жилых комплексов, буквально пора-



Водоём в «Городе набережных» — не только элемент дизайна, но и маркетинговый инструмент



жающих воображение тех будущих жильцов, которые решили ознакомиться с проектом в деталях, пожалуй, на сегодня может быть признан арх-проект «Лица» в районе Ходынского поля от Capital Group по проекту Владимира Плуткина, ТПО «Резерв». Принцип все того же стилобата здесь возвели на новый уровень: его высота составляет 15 м, и расположенные в нем объекты инфраструктуры позволяют, с одной стороны, жильцам комплекса иметь все ту же «тапочную доступность» к большинству сервисов, которые им могут понадобиться, а с другой стороны, прийти туда могут все желающие. Торговый центр, кафе, рестораны, фитнес-центр с двумя бассейнами, консердж-сервис (который решено было оставить даже после того, как из апарт-комплекса «Лица» были переведены в статус жилья) — это неполный список того, чем можно будет пользоваться после того, как арх-проект будет сдан в эксплуатацию.

Все придумано до нас

Однако даже не богатство инфраструктуры является главной фишкой этого объекта. Наиболее впечатляющей составляющей проекта стала IZBA (Intellectual Zonal Building with Apartments) — система, позволяющая жильцам самим управлять, в том числе на расстоянии, многими элементами в своем доме. По замыслу авторов проекта это новый стандарт на рынке жилой недвижимости, призванный сформировать принципиально иной подход в современной строительной индустрии, говорит Алексей Белоусов. В его основу заложена идея создания на территории комплекса общедомовой сети на базе Wi-Fi. Казалось бы, ничего особенного, Wi-Fi сейчас повсюду: от паркинга до аэропортов. Но это только на первый взгляд.

Среди возможностей будущего дома — бесконтактный доступ в лобби, интеллектуальная система распознавания въезжающих автомобилей, виртуальный консердж и удаленный контроль гостевого доступа. Вместо ключа можно при желании использовать только брелок с радиометкой — такие есть сейчас в торговых центрах: их прикрепляют на одежду, а на каске снимают. Лифты управляются голосом, а по дороге наверх можно посмотреть мультфильм или почитать свежую газету. Во дворе будет смонтирован Wi-Fi кинотеатр, управлять которым тоже можно прямо из квартиры. Понятно, что первым, кто войдет на эту территорию от управляющей компании, будет человек отнюдь не самый новый на этом рынке, а именно системный администратор.

Арх-проект «Лица» станет первым проектом Capital Group, в котором заложены принципы IZBA, но, по всей видимости, не единственным. Ведь

Фасады ЖК «Солнечная система» выполнены из стеклофибробетона, который позволяет изготавливать архитектурные элементы любой формы, фактуры и цвета

при всем богатстве возможностей этой системы она вовсе не так затратна, как можно было бы подумать. «Все эти технологии уже есть и применяются, задача состояла лишь в том, чтобы собрать их и объединить в единую гибкую систему с максимальным количеством потенциальных расширений на будущее», — говорит Алексей Белоусов. — Мы хотим завести моду на высокие технологии в строительстве и управлении жильем».

Почему они это замалчивают

Как ни странно, информацию о технологических, архитектурных и других новинках, которые девелоперы применяют, застраивая новые жилые комплексы, не так легко найти в интернете. Считается, что, когда речь заходит о жилье, наши соотечественники в большинстве своем люди консервативные и не склонны доверять последним достижениям научной мысли. Да и не слишком волнует их инновационная составляющая, особенно в такие сложные экономические времена, когда на первый план выходят цена и сроки сдачи объекта.

Поэтому сайты о новых домах, выходящих в продажу, на видных местах обычно содержат общее описание проекта и планировки квартир, фотографии хода стройки и вид с веб-камеры на нее, а также неременный призыв проконсультироваться онлайн (читай: купить квартиру). А вот те самые фишки объекта, которые могли бы привлечь тех, кто на нем еще не был, можно найти в лучшем случае в разделе «СМИ о нас», а бывает и так, что информации о них на официальном сайте нет вообще.

Есть и другая причина, по которой девелоперы стараются убрать подальше информацию об инновациях, говорит Екатерина Лобанова, руководитель отдела рыночной аналитики компании «РГ-Девелопмент». Рынку свойственно копирование опыта конкурентов: рано или поздно всегда появляется продукт, где ранее примененный инновационный подход доведен до идеала, и в этот момент первоначальный новатор начинает подсчитывать убытки. Таким образом, цена на инноваций в девелопменте всегда должна соотноситься с рисками более качественной их реализации в конкурентных проектах. Выходом может стать защита инноваций патентом. Альтернативный вариант — ограниченная во времени эксплуатация инноваций: пока конкуренты примеряют рыночные инновации на свои проекты, самое время разрабатывать новые идеи.

Марта Савенко