

домдеревянное домостроение

По высшему разряду

— сектор рынка —

С13 При этом ценник на строительство домов от обеих компаний (а также еще от одной финской компании, Mammutti, тоже специализирующейся на элитных деревянных домах) приблизительно одинаков и составляет около €3–3,5 тыс./кв. м. «Изменение курса евро, конечно, значительно сказалось на финальной стоимости строительства деревянного коттеджа, но на стоимость продажи это никак не влияет,— утверждает директор по городской и загородной недвижимости Knight Frank Алексей Трещев.— Цену определяет рынок, сейчас это рынок покупателя, и деревянные дома продать в три раза сложнее каменных».

Следующий по стоимости (\$9 млн) деревянный дом располагается опять же на самом дорогом подмосковном шоссе, но поближе к Москве — в 7 км от МКАД. Находится он в поселке «Новь», что по соседству с Барвихой,— стародачное место, облюбованном очень непростыми москвичами еще почти столетие назад. Одна из его изюминок и главная достопримечательность — храм Святого Князя Вячеслава Чешского. Что же касается выставленного на продажу дома, он четырехэтажный, что сейчас для загородного рынка не очень типично. Построен он в европейском стиле из клееного бруса, а в отделке широко использованы панели из дуба.

Итальянец из «Пирогово»

Седьмой по стоимости деревянный дом продается через агентство недвижимости «Savills Россия» (это новое название компании, которая еще не так давно именовалась IntermarkSavills). Хотят за него \$8,9 млн, а находится он на «Курорте Пирогово» (20 км от МКАД по Осташковскому шоссе). Его уже почти десятилетие называют заповедником самой дорогой и изысканной современной деревянной архитектуры в России, и эту пальму первенства у «Пирогово» пока так никто и не отнял. Дом, что выставлен на продажу, находится у десятой лунки гольф-поля и построен по проекту Тотана Кузембаева.

Любопытно, что в первом варианте проекта архитектор хотел еще больше усилить идею соседства дома с гольф-полем и на крыше тоже сделать самую настоящую лунку. Второй десятой лунки, правда, так и не появилось, зато возникло большое (около 900 кв. м), почти квадратное здание с односкатной кровлей с интерьерами в стиле минимализма. Конструктив здания выполнен итальянской компанией Pagano — одной из самых дорогих из представленных на российском рынке компаний, специализирующихся на элитных деревянных домах. Интересно, что работать она согласится далеко не с каждым архитектором — может и отказать, если усомнится, что автор правильно понимает суть концепта Pagano. Тотану разрешили. Как рассказывает он сам, на этом стоял заказчик: ему нравилась технология Pagano и скорость строительства, но не устраивала архитектура. Над ней Кузембаев и работал.

«Вообще, дома Pagano, пожалуй, самые шикарные из всех деревянных,— говорит Алексей Трещев из агентства Knight Frank, которое давно и прочно сотрудничает с этой итальянской компанией.— Их необычные виллы стоят по всему миру: на Лазурном берегу, в подмосковном «Пирогово», под Санкт-Петербургом, в Оксфорде, Бейруте, а их стоимость начинается от €5 тыс./кв. м. Это семейный бизнес: отец Алессандро Пагано и его сыновья проектируют и строят дома с панорамным остеклением, в которых соотношение дерева и стекла получается примерно 50/50». Иными словами, из-за наличия больших прозрачных поверхностей доля дерева в престижных деревянных домах сводится к минимуму, по сути — лишь к несущим конструкциям.

«Это вообще основной тренд на рынке элитного деревянного домостроения,— отмечает руководитель архитектурного бюро Honka московского представительства компании „Росса Ракенне СПб“ Светлана Беднякова.— Несмотря на то что классическая русская архитектура всегда популярна, с развитием новых технологий вектор смещается в сторону современной европейской архитектуры. Залогом успеха станет умелое сочетание открытости, легкости конструкций с надежностью и комфортом жилища. Дом будущего — это интерактивное строение, где благодаря большой площади остекления частью интерьера станет меняющийся от сезона к сезону окружающий пейзаж».



Дом стоимостью \$15 млн в поселке «Горки-1»



Бассейн в деревянном доме в «Новооглаево» (\$19 млн)

Цена ни о чем

Основная масса элитных деревянных домов, выставленных на продажу в Подмоскowie, попадает в ценовой диапазон \$4–6 млн. Любопытно, что у многих из них расположение даже более престижное, да и участки поабаритнее, а вот сами дома поменьше. Так что ключевую роль в ценообразовании играют именно параметры дома и особенности его интерьера, а все остальное, включая знаменитое на элитном рынке location, location and location, все же отходит на второй план. И это лишь усложняет позиционирование конструкций из дерева: одной только ценой степень их элитности не измеришь.

Лучше всего границу, по которой проходит раздел между классами, чувствуют компании, которые работают в чуть более низком сегменте — уровня «бизнес» и «бизнес плюс», например компания Good Wood. По словам ее представителей, во многом отношение к деревянному дому как к элитному задает его архитектура. «Внешний вид такого дома просто обязан быть грамотно разработанным, с хорошими высотными отметками и значительной площадью остекления,— говорят в компании Good Wood.— Если речь идет о доме из бруса, то его сечение не может быть меньше чем 200х270 мм, оконные рамы тоже должны быть деревянными, а на кровле использованы лишь дорогостоящие и сверхкачественные материалы. Повышенные требования предъявляют и к сборке и монтажу дома. Та компания и те специалисты, которые его строят, они должны быть суперпрофессионалами своего дела».

Таким характеристикам соответствует, например, домовладение в поселке «Ранис» (24 км по Рублево-Успенскому шоссе рядом с Никольной горой). Здесь за \$4,6 млн продаются сразу два дома, построенные на одном и том же участке, превышающем 1 га. Первый из них площадью 300 кв. м возвели более десятилетия назад, а второй, вдвое больший, завершили в позапрошлом году. Оба дома построены из клееного бруса, и оба — от компании Honka. А кроме жилых домов на том же участке имеется и еще одна деревянная постройка — баня, расположенная у декоративного пруда.

Еще один деревянный дом, элитность которого не вызывает сомнений, находится на территории коттеджного поселка «Пестово» на берегу одноименного водохранилища в 25 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Продается он за \$4,2 млн, а построен из клееного бруса, изготовленного из канадского кедра канадской же компанией Lindal. «Дома Lindal не сильно известны в России, это штучный товар для избранной аудитории даже в высокопремиальном сегменте, они рассчитаны на более узкий круг покупателей,— рассказывает председатель совета директоров компании Kalinka Group Екатерина Румянцева.— На вторичном рынке такие дома появляются крайне редко, это исключительно

эксклюзивное предложение, а стоимость строительства таких домов в зависимости от проекта составляет \$2,5–3,5 тыс. за 1 кв. м».

Любопытно, что ключевое достоинство кедра как строительного материала (в противовес сосне) заключается в его пористости. Однако таким свойством обладает не любой кедр. Тот, что произрастает в Сибири, не годится: он недостаточно воздушный. Иное дело кедр красный, который распространен на севере США и в некоторых провинциях Канады. Структура его древесины такова, что в ней имеется очень объемная естественная воздушная прослойка, благодаря которой дом получается теплым и без щелей: соседние элементы конструкции плотно примыкают друг к другу.

Элита по-русски

Большинство предыдущих примеров касалось домов, построенных из иностранной древесины. Поэтому может сложиться впечатление, что сырье, произрастающее в России, для элитного сегмента загородного рынка совершенно не годится. Но это не так. Скажем, дом в коттеджном поселке «Ландшафт» (9 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе), который через агентство недвижимости Penny Lane Realty сейчас выставлен на продажу за \$4,8 млн, построен из красноярской оцилиндрованной сосны диаметром 37 см, а для придания дому дополнительного аромата в его внутренней отделке использована кедровая доска. А, например, в поселке «Лесное озеро» (27 км от МКАД по Калужскому шоссе) за \$3,6 млн продается дом из клееного бруса, на производство которого пошла ангарская сосна.

Такие материалы выбраны отнюдь не случайно. «Ангарская сосна — самая высокая в мире, что делает ее удобной в элитном строительстве,— рассказывает Семен Гоглев, управляющий партнер компании «Норвекс», специализирующейся на современных деревянных домах класса «бизнес» и выше.— Красноярская чуть ниже, но у обеих пород есть общие и очень важные свойства. Их стволы максимально прямые, то есть мало сужающиеся к верхушке дерева, у них низкая конусообразность. При этом на значительном протяжении ствола сучков почти нет. Поэтому изделия из такой древесины получатся эстетически выигрышными, за что и ценятся».

Вообще, вопреки распространенному мнению, российская древесина по своим свойствам лучшая в мире. «Главное, чтобы она произрастала в северных широтах: это делает ее прочнее, а вот деревья из средней полосы для элитных деревянных домов не годятся,— поясняет господин Гоглев.— Скажу более, так популярное финское дерево не что иное, как карельская сосна, которой на территории нашей страны куда больше, чем в Финляндии. Поэтому популярность иностранной древесины при строительстве дорогих домов отчасти лишь маркетинговый ход. Обы-



Особняк в поселке «Грибово» за \$30 млн — самый дорогой из представленных на рынке



Дом в поселке «Ранис» за \$4,6 млн: всего 300 кв. м, зато на Рублевке

ективная же причина связана с качеством изделий, а по этому параметру большинство отечественных компаний, занимающихся производством и строительством деревянных домов, пока неотягивают. Но быстро обучаться их подталкивает кризис: из-за изменившегося валютного курса все больше заказчиков дорогих деревянных домов выбирают российские проекты и решения. И я надеюсь, что в ближайшие годы качество отечественных деревянных

домов сильно возрастет и в элитном сегменте их станет гораздо больше».

Деревянные метаморфозы

Если изменение структуры рынка элитных деревянных домов пока в большей степени ощущают и предчувствуют лишь специалисты, то метаморфозы с обликом дорогих строений заметны почти каждому. Ключевую тенденцию мы уже упомянули: дома становятся все воздушнее, доля деревянных элементов в них умень-

шается, вытесняясь большими поверхностями остекления.

А вслед за этим постепенно сходят на нет некоторые архитектурные стили, казалось бы вполне уместные в России. «До недавнего времени пользовались большим успехом шале,— рассказывает Михаил Перминов из Penny Lane Realty.— Даже странно, почему мода на них прошла, ведь они идеально подходят для загородной жизни в России. Да, в них нет такого популярного сейчас панорамного остекления, но зато они остаются уютными в зимнее время года. Это низкие постройки, где в наибольшей безопасности будут чувствовать себя дети, ведь чем больше в доме лестниц, тем больше возможностей получить увечье. Да и пожилым людям жить в таком доме значительно комфортнее, чем в трехэтажном особняке, особенно если там не предусмотрен лифт».

Но им на смену приходят иные идеи. «Появляются проекты загородных владений авангардного направления,— говорит Светлана Беднякова.— Заказчики порой сами приходят со смелыми идеями, и мы всегда готовы к работе любой сложности». И, наконец, еще одно явление, ранее более заметное среди монолитных и кирпичных домов, отмечает Тотан Кузембаев: заказчики становятся все более рациональными — выбирают дома, соразмерные своим потребностям, строений больше 500 кв. м уже почти никто не заказывает (а порой укладываются чуть ли не в 100 кв. м). При этом большинство дорогих деревянных домов, ныне выставленных на продажу, далеко выходят за эти рамки. Поэтому, несмотря на все возрастающую популярность элитного деревянного домостроения, предсказать, как долго они будут искать новых владельцев, вряд ли кто возьмется. Ведь у них сейчас подрастают (в самом прямом смысле этого слова — ведь дома растут по мере строительства) достойные и современные конкуренты. Которые к тому же, скорее всего, окажутся более дешевыми. Ну а кто станет утверждать, что на элитном рынке цена не имеет значения?

Наталья Павлова-Каткова

ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ И ЗАГОРОДНЫЕ КОМПЛЕКСЫ



Построив жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. Компания Honka строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стереотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не навязывая собственного мнения, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство Honka — это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.

ЛЕГЕНДАРНЫЕ
ФИНСКИЕ ДОМА
ПРЕМИУМ-КЛАССА

С.-Петербург: +7 (812)320-5060, Москва: +7 (495)921-3001
Пермь: +7 (342)215-0777, Казань: +7 (843) 567-1110
Екатеринбург: +7 (343)351-7074
Республика Казахстан, г. Алматы: +7 (727)318-7778
Республика Беларусь, г. Минск: +375 (29)676-0647

www.honka.ru

