

# ЛЮКСОВЫЙ НЕСТАНДАРТ

## РЫНОК ЗАГОРОДНОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД СТАГНИРУЕТ. ДЕВЕЛОПЕРАМ, ЧТОБЫ ПРОДАТЬ ОБЪЕКТ, ПРИХОДИТСЯ ИДТИ НА РАЗНЫЕ УХИЩРЕНИЯ. КАК СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ОДИН ИЗ СПОСОБОВ ПРИВЛЕЧЬ ВНИМАНИЕ К ОБЪЕКТУ — ОРИГИНАЛЬНЫЙ ВИД ИЛИ СВОЕОБРАЗНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ. КРОМЕ ТОГО, ИНТЕРЕСНОЕ АРХИТЕКТУРНОЕ ИЛИ КОНСТРУКЦИОННОЕ РЕШЕНИЕ МОЖЕТ СУЩЕСТВЕННО ПОМЕНЯТЬ СТОИМОСТЬ ЗАГОРОДНОГО ДОМА.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Эксперты обращают внимание, что в Петербурге, как и в Европе, основным стилем загородного домостроения можно назвать архитектурный минимализм — дома правильной формы, преимущественно квадратной, без дополнительных излишеств. Нестандартные конструктивы в европейском домостроении встречаются, но их нельзя назвать массовым явлением, так же, как и для России.

Среди нестандартных домов в Европе встречаются строения в стиле хай-тек, где применяются металлические конструкции и панорамное остекление. Еще одним трендом являются экодума (например, с озеленением кровли), также сочетаются различные геометрические формы в устройстве ограждающих конструкций (изгибы, сочетание разных геометрических фигур), асимметрия домостроения, однако внутренняя планировка таких домов отвечает всем необходимым условиям для рационального распределения пространства.

В России нестандартные конструкции загородных домов встречаются преимущественно в элитном сегменте. Некоторое время назад были популярны дома в дворцовом стиле (множество архитектурных деталей, облицовка камнем, эркеры, башни), а также загородные дома в стиле русского авангарда. «Сегодня эти тренды уходят в прошлое, стилистика домов начинает сводиться к минимализму, растет интерес к проектам в стиле лофт и шале. Однако отличительной чертой русского загородного строительства является симметрия», — полагает Анастасия Тузова, президент ГК E3 Group.

Она полагает, что стоимость загородного дома с оригинальным архитектурным дизайном может возрасти до 20%, это объясняется его индивидуальностью и уникальностью, что имеет явное преимущество для покупателя в элитной недвижимости.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, рассказывает, что в практике компании были случаи, когда дом после некоторых небольших и недорогих изменений был продан с превышением в два раза от первоначальной цены в рублях. «Нестандартное архитектурное или дизайнерское решение может выгодно выделить объект на рынке загородного жилья, а также снизить срок экспозиции. Речь в первую очередь идет о качественных классических интерьерах или новаторских и нестандартных, но логичных и функциональных идеях, которые могут найти отклик у большого количества покупателей. Крайности, вроде дворцового или русского стилей, куда менее популярны, на них найти покупателя довольно



СТИЛЬ ШАЛЕ В ЖК «АЛЛЕГРО-ПАРК» В ЛИСЬЕМ НОСУ

проблематично», — соглашается с коллегой из E3 Group госпожа Немченко.

Эксперты указывают на то, что загородный дом — это всегда эмоциональная покупка. Человек выбирает тот дом, который ему понравился, и, как правило, если нет объективных обстоятельств, препятствующих покупке, сделка проходит очень быстро. «За интересные решения, которые пришлись им по душе, покупатели готовы голосовать рублем, такие факторы заставляют их переплачивать за объект», — рассуждает госпожа Немченко.

Она указывает на то, что средний покупатель на рынке загородной недвижимости помолодел, сейчас дома ищут люди от 30 лет, активно путешествующие по миру. Они уже многое повидали и достаточно искушены, поэтому и от загородной недвижимости хотят чего-то удивительного. «В архитектуре ищут сочетание материалов: камня, стекла и дерева, в отделке — использование дорогих материалов. Среди них очень популярен хай-тек», — рассказала эксперт.

По словам Михаила Голубева, девелопера и инвестора проекта «Прибрежный квартал», выбирая проекты домов для квартала, он ориентировался не на определенный архитектурный стиль, а на отношение к жизни, к жизни на природе. «Дома первой очереди проекта имеют форму грибов. Это не только позволило выделить наш проект стилистически, но и реализовать ряд планировочных и технических решений. Например, прототипом меньшего по площади нижнего и боль-

шего верхнего этажей послужила форма гриба — тонкая ножка и широкая шляпка. Что позволяет сократить занимаемую домом площадь и сэкономить природные ресурсы. Кроме того, грибы — это еще и некие символы социального устройства, ведь они редко растут по одному», — поясняет он.

Впрочем, в среде специалистов не все благосклонно относятся к выбранному господином Голубевым стилю. Архитектор «Спецпаркдизайна» Екатерина Кондрашова считает: «Оригинальность может стать вкусовщиной, если это сделано без знаний об использовании материалов, истории архитектуры и если дом не соответствует окружающему ландшафту. Например, дома-грибы в ЖК «Прибрежный квартал» в Ленинградской области. Прямая ассоциация, быющая в лоб и не требующая от считывающего ее мозга никаких усилий, считается моветоном в архитектурной среде. Но авторы проекта очень гордятся домами-грибами и считают их оригинальными, не похожими ни на одни другие, не только в России, но и в Европе». По мнению госпожи Кондрашовой, хороший дом с хорошей планировкой — это органическая архитектура, для которой характерны стремление к простоте, минимализм, простота геометрических форм, фасадов, материалов (преимущественно натуральных). «Совершенно неуместен в этом стиле избыток декоративных деталей как снаружи, так и внутри, излишества в цвете, смешение и буйство фактур. Самой дорогой

частью таких домов является большая площадь остекления. Пример — современные финские и шведские проекты. Оригинальной должна быть планировка, чтобы этот дом стал удобным для людей, которые будут в нем жить. Для этого нужно вести диалог с будущими жильцами и делать дом для них», — категорична госпожа Кондрашова.

Алексей Цветков, генеральный директор ООО «Кераматика», добавляет: «Анализируя предпочтения и запросы клиентов класса luxury, я прихожу к выводу, что сегодня элитный сегмент не столько стремится построить что-то оригинальное, сколько выделить уже построенный дом при помощи интересных дизайнерских решений. Это касается не только внешнего, но и внутреннего обустройства дома. Ведь покупатели сегодня смотрят не столько на площадь дома, сколько на то, удобно ли будет ей пользоваться. Один из известных дизайнеров Петербурга Александр Сенчугов рассказал мне о том, что недавно полностью «перекраивал» дом из бруса. И хотя внешне практически ничего не изменилось, внутри произошли глобальные и дорогостоящие перемены. Было принято решение перенести кухню на террасу, которую полностью остеклили «в пол», вместо кухни была сделана «мягкая» зона, в центре гостиной было установлено «сердце дома» — камин. Здесь же в гостиной установлен огромный аквариум с морскими обитателями. Открытое пространство на втором этаже разделили на несколько помещений — открытую игровую, прачечную и детскую комнату. Дом стал не просто уютнее. Он стал гораздо удобнее и функциональнее. Поднимет ли это рыночную стоимость дома, сложно сказать. Но, как правило, грамотная перепланировка способна повысить стоимость дома раза в полтора».

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Семкина обращает внимание на экономический аспект «оригинальности». Безусловно, оригинальные дома привлекают восторженные взгляды, но стоимость такой недвижимости по карману далеко не каждому. «Оригинальность способна повысить цену в несколько раз. На петербургском загородном рынке неординарность проекта выражается в масштабных метражах, иногда доходящих до 1000 «квадратов», и изысканной начинке, например, на территории дома организовываются контактные зоопарки», — говорит она. При этом госпожа Семкина отмечает, что в Московской области встречаются интересные проекты арочных домов, такие как Hobbit Hall от архитектурного бюро Романа Леонидова, чья площадь равна компактной «двушке» — 45 кв. м. ■