

ОТВЕТ НА ОЖИДАНИЯ РЫНКА

СЕГОДНЯШНИЙ ПОКУПАТЕЛЬ ЖИЛЬЯ, ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ, ПРИ ПРОЧИХ РАВНЫХ ПРЕДПОЧИТАЕТ ОБЪЕКТ НЕ ТИПОВОЙ, А ПОСТРОЕННЫЙ ПО АВТОРСКОМУ ПРОЕКТУ. И ДЕВЕЛОПЕРЫ СТРЕМЯТСЯ ДАТЬ ДОСТОЙНЫЙ ОТВЕТ НА ЭТИ ОЖИДАНИЯ РЫНКА.

ТАТЬЯНА КАМЕНЕВА

Петербургские девелоперы все чаще задумываются о том, как сделать свой комплекс уникальным. Благодаря этому проекты приобретают оригинальные концепции, авторские архитектурные решения, расширенные опции, доступные будущим жильцам. Учитывается сложившаяся застройка, а также возможные перспективы развития данной локации. Более того, все чаще новые кварталы и становятся драйверами ее развития.

ПОКАЗАТЬ ТОВАР ЛИЦОМ Аналитики считают, что покупатель в кризис следует исключительно за минимальной ценой. Ошибочность этого мнения сегодня становится очевидной для девелоперов. Напротив, все больше внимания клиенты застройщиков обращают на отличительные характеристики. Одной из черт проекта, который оценивается, является архитектура комплекса. При остальных равнозначных параметрах покупатель скорее отдаст предпочтение ЖК, созданному по авторскому проекту. Отвечая на этот запрос, девелоперы приглашают к участию архитекторов с мировым именем. «Архитектура Петербурга движется к привлекательным и ярким проектам, к современным жилым комплексам, в которых горожане чувствуют себя комфортно», — комментирует Виталий Коробов, директор по развитию ГК «Аквилон Инвест».

Как полагает Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, в условиях высокой конкуренции, установившейся на рынке недвижимости, регулирование стоимости не является основным аргументом для потребителей. Наиболее эффективным механизмом стимулирования спроса выступает именно качество проектов, и в этом смысле роль архитектуры — ведущая, поскольку внешний вид здания — первое, на что обращает внимание потенциальный покупатель. С другой стороны, необычные, стилистически гармоничные архитектурные решения необходимо дополнять целым спектром характеристик: только такое сочетание формирует комфортную жилую среду, выгодно выделяя объект на фоне подобных в данном сегменте.

О приоритете комфорта можно говорить применительно к таким нетривиальным проектам, как, например, ЖК «Победы, 5» компании Legenda Intelligent Development в Московском районе, Golden City на намывных территориях Васильевского острова от Glorax Development, апарт-отель сети YE'S на улице Социалистической от ГК «Пионер» и ЖК Jaanila Country компании «Ленстройтрест» во Всеволожском районе Ленобласти.

При этом расстановка акцентов в создании комфортной среды может существенно различаться.

МНОГООБРАЗИЕ КОМФОРТА «У человека должно при входе в здание возникать чувство: все хорошо, я наконец дома», — объясняет Евгений Герасимов, руководи-



ПРОЕКТ GOLDEN CITY НА НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА

тель архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», спроектировавшей ЖК «Победы, 5». Акцент на красоте экстерьера как воплощении надежности и комфорте внутри здания в данном случае логичен. Объект возведен на одной из самых оживленных петербургских магистралей — на Московском проспекте в его парадной части. Благодаря наличию диверсифицированной инфраструктуры при разработке проекта не было необходимости в комплексном развитии территории — проектировщики могли сосредоточиться на благоустройстве в пределах застраиваемого участка, архитектуре и внутреннем убранстве здания. Стремление вписать новый жилой комплекс в окружающую застройку вылилось в переосмысление сталинского ампира. Так появились фасад из натурального камня с высеченными элементами геральдики, доспехами и львиными масками, холлы, соответствующие экстерьеру здания и ауре самого района.

В проекте Jaanila Country (его дизайн разработан командой европейской архитектурной компании Architects and Planners под руководством голландского архитектора Рюда Гитема) расстановку «акцентов комфорта» определила именно локация. Jaanila Country возводится в близком пригороде Петербурга Янино, до недавнего прошлого бывшем деревней. Целью архитекторов было создание атмосферы открытости и простора, но в рамках уютного и абсолютно самодостаточного квартала. К числу индивидуальных характеристик этого жилого комплекса, заимствованных из опыта западноевропейского домостроения, можно отнести наличие в плане таких необычных конфигураций зданий, как урбан-виллы (низкоэтажные дома с одной парадной) и дома с атриумом (внутренним

двориком), а также разнообразное и щедрое озеленение территории. В частности, здесь появится парк площадью 7 га со взрослыми деревьями, кустарниками, травами и цветами.

КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ ЭКЛЕКТИКА

Архитектурная концепция жилого комплекса Golden City на намывных территориях Васильевского острова, реализуемого компанией Glorax Development, была определена по итогам международного архитектурного конкурса. Перед архитекторами голландского консорциума KCAP+Orange была поставлена задача отразить в облике Golden City традиции Петербурга как морской столицы России, с одной стороны, и его динамизм, устремленность в будущее — с другой. Однако их архитектурное воплощение позволит не только реализовать символику проекта, но и сформировать городскую среду высокого уровня комфорта. Например, башни — узнаваемый элемент петербургского городского ландшафта — расположены так, чтобы гарантировать оптимальную инсоляцию всех помещений и одновременно дать возможность любоваться наиболее выигрышными видами города и Финского залива.

Golden City — наглядная иллюстрация того, как деятельность девелопера в буквальном смысле формирует новую городскую среду. В рамках проекта будет построено не только жилье бизнес-класса, но и учреждения дошкольного и среднего образования, объекты торговой и развлекательной инфраструктуры. Необходимая степень комфорта будет достигаться за счет классической для Северной столицы планировочной структуры с ее кварталами, закрытыми дворами и множеством садов и парков. Мотив петербургских ка-

налов найдет отражение в создании галерей, через которые пройдут удобные пешеходные маршруты по застраиваемой территории.

Пожалуй, наиболее необычной характеристикой этого проекта является эклектичность, позволяющая инновационными средствами передать историзм Санкт-Петербурга и в то же время адаптировать жилую среду к современным представлениям потребителя о комфорте.

Проект апарт-отеля YE'S на Социалистической улице (девелопер ГК «Пионер») базируется на нескольких концепциях. Гармоничное и деликатное размещение новаторского по своей сути здания в контексте застройки XIX — начала XX века достигается за счет применения концепции «Слои времени». Дизайн lobby предполагает, что это открытое, свободное пространство, объединяющее несколько стилей и функциональных зон, в котором, тем не менее, чувствуется домашний уют гостиной.

Объект представляет собой результат сотрудничества российских и зарубежных архитектурных мастерских. Например, в дизайне холлов и коридоров применяются как стандарты сети апарт-отелей YE'S, созданные российским бюро Kurennoi Design, так и национальные мотивы от Nikken Sekkei. К слову, как свидетельствуют данные исследования компании Bonava, проведенного в восьми странах присутствия этого застройщика, индекс удовлетворенности граждан жилой средой в Санкт-Петербурге составил 66 — ощутимо ниже среднего значения (72). Таким образом, подчеркивают аналитики, для петербуржцев особая атмосфера жилого комплекса, формируемая его узнаваемостью и яркостью архитектуры, имеет первостепенное значение. ■