



АЛЕКСАНДР ПЕТРОВСКИЙ

АРХИТЕКТУРНЫЕ МОНСТРЫ ПОДАВЛЯЮТ ОКРУЖАЮЩУЮ ЗАСТРОЙКУ

14 → Михаил Гушин, директор по маркетингу RBI, уверен, что оригинальные архитектурные приемы уместны только тогда, когда они являются частью единой концепции проекта и его архитектурного стиля. А концепция и стиль, в свою очередь, связаны с локацией, архитектурным окружением, традициями места. «Хорошим примером является наш жилой комплекс на пересечении Свердловской набережной и Пискаревского проспекта — „Четыре горизонта“ и „Дом на излучине Невы“. Его расположение в одной из видовых точек неевского правобережья задало особую архитектурную концепцию, которая по-своему интерпретирует исторические традиции застройки этой местности. И архитектурно-объемные решения, и фасад из кирпича разных оттенков красного и коричневого — все напоминает о том, что это район старой промышленной застройки: фабрик, мануфактур, красно-кирпичных цехов. Поэтому и силуэт дома необычен — с параболическими арками, уступами террас и „фабричными трубами“, — рассказывает господин Гушин.

МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ НЕ ОТСТАЕТ

В последнее время попытки выделить свои проекты предпринимают не только девелоперы, работающие в сегменте «бизнес» и «комфорт». Юлия Рожнецова, исполнительный директор АН «Домплюс-офис», отмечает: несколько лет назад на рынке недвижимости Петербурга появился такой тренд, как разноцветные фасады. Особенно в местах массовой застройки. Большинство девелоперов возводит здания по одной технологии в одной локации, и в ракурсе возрастающей конкуренции строительные компании нашли легкий и достаточно недорогой способ привлечения покупательского внимания именно к своим проектам — придавать фасадам цвет. «Известны примеры нанесения на фасады картин Густава Климта, граф-

фити и другие. При этом считалось, что чем „веселее“ в нашем сером городе, тем красивее картинка для продажи. Предлагались штукатурка или навесные фасады разных оттенков. До сих пор для многих проектов города и ближайших пригородов данный тренд актуален. Однако это, конечно, не выход, и в итоге через пару лет эксплуатации такие фасады выглядят непрезентабельно», — говорит госпожа Рожнецова.

Хороший способ повысить статус и стоимость дома — отделка нижнего этажа натуральным камнем (мрамором) или кирпичная кладка всего дома. «Но такие приемы дорогие, стоимость одного кирпича в среднем составляет два евро», — подсчитала она.

Девелопер проекта «Прибрежный квартал» Михаил Голубев полагает, что оригинальные архитектурные и визуальные решения связаны с уровнем специалистов, качеством строительства и готовности заказчика к удорожанию используемых материалов и технологий. «В Петербурге немного таких объектов. Все хотят сэкономить, а архитектурные изыски — это дорого. На мой взгляд, если здание гармонично вписывается в окружающий контекст среды, то оно красивое. Но сейчас главным визуальным приемом в некоторых районах Петербурга считается разукрашивание фасадов яркими красками. А, например, скульптура в отделке фасадов используется редко», — говорит эксперт.

«В „Прибрежном квартале“ девелопер делает ставку на органическую архитектуру. Из-за более качественных материалов и ручных технологий она стоит дороже. Кроме того, в проекте мы используем сферические поверхности, технологии монтажа алюкобонда в стиле оригами и витражное остекление. Делаем мы это не только для привлечения внимания, но и для создания комфортной среды в нашем квартале», — продолжает господин Голубев.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, отмечает: «Девелоперы жилой недвижимости в последнее время нечасто радуют оригинальными решениями с точки зрения архитектуры зданий, зато понемногу начинают уделять больше внимания благоустройству и местам общего пользования в самих зданиях». Среди наиболее интересных жилых комплексов классов А и В последних лет можно выделить следующие: ЖК „Венеция“ — фасад с сочетанием натурального камня и кирпича, скульптуры грифонов на углах дома; „Победы, 5“ — монументальный каменный фасад с барельефами, представительный холл, высотой в два этажа; Diadema Club House — здесь создали зимний сад — большое крытое общественное пространство на первом этаже комплекса; в ЖК „Русский дом“ необычный выбор стиля — „неорусский“ с соответствующим декором и живописным силуэтом, башенками с флюгерами; „Космос“ — стеклянные фасады с острыми гранями, просторный холл и панорамные лифты, которые особенно эффективны в высотных корпусах. Из массового сегмента можно выделить ЖК „О’Юность“ и „Я — романтик“ с многоцветными фасадами и суперграфикой, ЖК компании Legenda с яркими цветами и крупноформатными облицовочными элементами».

В то же время, обращает внимание господин Кокорев, архитектура, что в массовом, что в верхнем сегменте рынка, не является главным двигателем продаж — важнее цена, локация, планировки. «Хотя повлиять на принятие решений о выборе объекта или просто о включении объекта в список рассматриваемых, яркая привлекательная архитектура может. В сегменте коммерческой недвижимости интересным решением было раскрасить фасады здания на углу Мойки и Крюкова канала в цвета картин Мондриана — сравнительно

небольшие вложения и положительный эффект как для самого объекта, так и в целом со стороны общественности», — говорит господин Кокорев.

ИНСТАЛЛЯЦИЯ НА КРЫШЕ Чтобы привлечь внимание к своему проекту, некоторые девелоперы помещают на фасады и крыши своих домов тематические инсталляции, которые отражают концепцию жилого комплекса и отличают его от соседних зданий. «Как пример можно вспомнить картины известных художников в Кудрово и светящиеся звезды на стройке у Полюстровского парка. Что касается архитектурных решений, это могут быть разноэтажные дома, панорамные окна в пол, излюбленные петербуржцами мансарды, „ломанные“ линии окон, а также входные группы, оформленные, к примеру, натуральным камнем», — говорит Ирина Зеренкова, директор по маркетингу EKE Group.

Дмитрий Рогатых, директор по продажам и маркетингу строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест», отмечает: «Рост конкуренции в последние годы подталкивает застройщиков к использованию интересных решений и в объектах масс-маркета. Это может быть игра с объемами и разновысотностью домов, включение в проект квартир с открытыми террасами и эркерами, панорамное остекление, улучшенное благоустройство дворов, в которых сейчас можно встретить малые архитектурные формы, фонтаны и ландшафтный дизайн». Он считает, что такие решения могут добавить к стоимости проекта 10–15%, если речь идет о комфорт-классе. «Что касается элитных комплексов, то зачастую дома возводятся по авторским проектам с привлечением известных зарубежных или российских архитекторов. Единую стоимость в этом случае обозначить невозможно», — добавляет эксперт.

Стараются выделить свои проекты и девелоперы, работающие в области малоэтажного строительства. Мария Парфененко, генеральный директор инвестиционно-управляющей компании STEIT, говорит: «В клубном коттеджном поселке „Репинское“ мы уделили особое внимание оформлению въездной группы. Построили декоративное ограждение и административное здание, которые уже сейчас, на этапе строительства, привлекают внимание к поселку». По ее словам, в строительстве ограждения использованы габрионные конструкции — трендовое решение в ландшафтном дизайне. «Габрионы, наполненные гранитом, в сочетании с деревянными столбами и вечерней иллюминацией еще на подъезде к „Репинскому“ создают понимание архитектурного стиля поселка и приковывают взгляды проезжающих автомобилистов и жителей ближайших домов», — рассказывает госпожа Парфененко. — Кроме того, мы построили административное здание в стиле органической архитектуры Фрэнка Ллойда Райта, в соответствии с единой архитектурной концепцией поселка. Здесь мы планируем открытие кафе-кулинарии еще до заселения домовладений. Поскольку инфраструктура находится во въездной группе, а в ближайшем окружении расположено более десятка заселенных поселков верхнего ценового сегмента, заведение будет востребовано еще до официального открытия нашего поселка. Уже найден оператор, открытие намечено на лето 2018 года». ■