ЧЕРТЕЖ «ЛЕВОЙ» РУКИ

ЛЕТ ДЕСЯТЬ НАЗАД МНОГИЕ ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ НАЧАЛИ ПРИВЛЕКАТЬ К СВОИМ ПРОЕКТАМ ИМЕНИТЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ АРХИТЕКТОРОВ. В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ АКТИВНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ЭТОМ ВОПРОСЕ ПОУТИХЛА. МОДА НА ГРОМКИЕ ИМЕНА ПРОХОДИТ, ОДНАКО НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ГОРОДУ ВСЕ ЖЕ НЕОБХОДИМ СВЕЖИЙ ВЗГЛЯД НА ВОПРОСЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ ИНОСТРАНЦАМ СЛОЖНО ПРОЯВИТЬ СВОБОДУ ТВОРЧЕСТВА. ЗАТО СОЗДАТЕЛИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ И КУЛЬТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА ПОЛЕТ МЫСЛИ РУБЛЕМ ГОЛОСОВАТЬ ГОТОВЫ

Последние годы сотрудничество с зарубежными архитекторами велось в двух форматах: в рамках маркетинга, чтобы выделить проект на рынке, и в международных проектах. В последнем случае привлечение иностранных специалистов подразумевала структура проекта и потенциальная его узнаваемость заграничными инвесторами, отмечает Екатерина Тейдер, руководитель направления девелопмента Becar Asset Management.

Эксперты говорят, что сегодня работа зарубежного архитектора над проектом, скорее, не влияет на выбор покупателя, за исключением самого дорогого сегмента — элитного класса жилья и объектов индивидуального строительства. Игроки рынка в сегодняшних реалиях считают себестоимость строительства и не стремятся экспериментировать и платить за мировые имена и «карандашный скетч», как это происходило раньше, полагает руководитель отдела строительного аудита и управления проектами Knight Frank St. Petersburg Станислав Алексеенко.

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге, согласен с коллегой. «Имя архитектора используется застройщиками для привлечения внимания. И, конечно же, этот маркетинговый ход не пройдет теста кризисом, потому что в кризис отпадает все незначительное и остается только необходимое — то, без чего проект не может существовать: цена, место, планировки и другие составные его части»,— считает он.

Однако, говорит эксперт, это не единственная причина, почему западные архитекторы ушли с российского рынка. «Практика не получила распространение еще и потому, что ни один иностранный архитектор не может работать по российским СНиПам. Для любого его вовлечения понадобится локальный специалист, который будет адаптировать проект, сопровождать его на всем пути, в том числе на всех этапах согласований»,— поясняет господин Косарев.

РЕЗУЛЬТАТ НЕПРЕДСКАЗУЕМ Анастасия Петрякова, директор по управлению проектированием, сегмент «Жилищное строительство, Россия» концерна ЮИТ, обращает внимание и на постоянное изменение нормативов проектирования в России, происходящее зачастую в сторону безосновательного ужесточения. «Увеличивается количество случаев двойной трактовки норм и правил государственными органами, что вынуждает застройщиков балансировать между концепцией, предлагаемой именитым архитектором, и реалиями российского законодательства. В итоге результат не всегда предсказуем, а риски исчисляются в крупных суммах иностранной валюты,— иллюстрирует она.— При этом заказчик, предвидя риск испортить отношения с архитектором, вынужден самостоятельно искать решение и объясняться с автором».

Директор по маркетингу группы компаний «Красная стрела» Марина Агеева замечает, что нередко именитые архитекторы больше заботятся о форме, а не о содержании дома, и очень ревностно относятся к внесению изменений в свой проект. «Кроме того, часто они обходят вниманием прагматичный, но ключевой вопрос о том, как будут продаваться квартиры в том или ином доме. Глобально сегодня именитый архитектор — это, прежде всего, дополнительные затраты для девелопера. Опыт проживания в типовых и неудобных квартирах советского времени заставляет современного покупателя выбирать содержание — эргономичность и удобство планировок и придомового пространства,— а не оболочку. Она, безусловно, важна, но в меньшей степени влияет на продажи»,— утверждает госпожа Агеева.

Есть еще одна причина, почему застройщики стали меньше привлекать именитых зарубежных архитекторов, напоминает управляющий партнер «М2Маркет» Андрей Кугий: оплата таких специалистов происходит в евро или долларах, курс которых за последние годы существенно вырос.

«Раньше, когда маржинальность проектов была выше, приглашение западного архитектора было оправданно, особенно на элитных проектах. Это было некой „фишкой“ будущего жилого комплекса, покупатели в том числе обращали внимание на громкое имя. Но в итоге ничего выдающегося создать не удалось. А в нынешней ситуации, когда экономическая целесообразность ставится в стройке превыше всего, эти затраты излишни»,— уверен генеральный директор агентства недвижимости «Адвекс» Владимир Гаврильчук.

Сегодня российские архитектурные бюро способны предлагать решения, не уступающие по своему качеству и ценности зарубежным проектам. «Инновации и новые тренды не обязательно искать за пределами России: грамотные, профессиональные, по-современному мыслящие проектировщики имеются и в нашей стране»,— рассуждает Анастасия Петрякова. «Сейчас в Петербурге достаточное количество качественных архитекторов, которые делают проекты современных домов и которые потом не надо адаптировать к местным реалиям, то есть делать одну и ту же работу дважды»,— соглашается с коллегой исполнительный директор группы компаний «С.Э.Р.» Павел Бережной.

Раньше, вспоминает коммерческий директор Docklands development Екатерина Запорожченко, иностранные специалисты привносили с собой опыт, которого не было у наших архитекторов, например, создания домов в лофт-стиле. Сейчас местные мастерские накопили разнообразные навыки, поэтому в зарубежных специалистах уже нет такой необходимости.