

ПЕРЕЙТИ В НОВЫЙ КЛАСС / 16
ЗАРЯДИТЬСЯ ОТ СОЛНЦА / 18
ГОРОДСКОЙ СТРИТ-АРТ / 20

Среда, 2 октября 2019 №179
(№6659 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №13–28
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Зарегистрировано в Роскомнадзоре
ПИ № ФС 77-64424/31 декабря 2015 года
Коммерсантъ
в Санкт-Петербурге

Территория комфорта

Guide

ПАРТНЕР ВЫПУСКА



РЕКЛАМА

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,

РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ПЕРЕЕЗЖАЕМ В ПЕТЕРБУРГ

Так называется федеральная жилищная программа, которая действует уже несколько лет и охватывает более 40 российских регионов и городов. По разным данным, в наш город чаще всего переезжают из Сибири, с Урала и из Мурманска. Помните знаменитую сцену из советского фильма «Самая обаятельная и привлекательная»: «Она что, с Урала? Ничего не понимает? Да в таких вещах жены иностранных послов ходят!» Режиссеру фильма Геральду Бежанову за эти фразочки досталось: он вместе с Госкино писал объяснительные Борису Ельцину, который тогда руководил Свердловским обкомом. Ну так вот, сегодня эдакий снобизм кажется отголоском прошлого. Переселение в Петербург из разных регионов России идет полным ходом, несмотря на стоимость жилья здесь и невысокие заработные платы здесь и там. Несмотря ни на что. Люди хотят жить в нашем городе больше, чем в Москве, по разным причинам. Конечно, для любой географической локации новая кровь — это хорошо. Если только она не дурная.

Как сообщает Rambler.ru, цитируя одно из исследований, к началу 1990-х годов состав населения Ленинграда был таким: родились в городе 52% жителей, приехали сюда до войны 4%, после войны — 44%. Количество коренных жителей, тех, у кого и мать, и отец родились в этом городе, на тот момент составляло не более 10%. Получается, что основное число сегодняшних горожан — это дети мигрантов. И сами мигранты. Такая вот социология.

Что касается петербургского духа, то, по мнению Игоря Сахарова, известного библиографа и генеалога, он исчез давным-давно: после революции «сложившийся здесь мир „Европы в миниатюре“, был безжалостно уничтожен, общеевропейский дух сломен, и о них стали напоминать лишь внешняя архитектурная оболочка да немногие пережившие революцию, массовые репрессии и блокаду коренные петербуржцы — уцелевшие носители добрых старых культурных традиций». Жестко сказано. Ну, в конце концов, новое лучше дается тем, кто не знает ничего о ностальгии.

ЖИЛЬЕ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА

ПОТРЕБНОСТЬ В КОМПАКТНОМ ЖИЛЬЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ СУЩЕСТВУЕТ, И СЕГОДНЯ КВАРТИРЫ-СТУДИИ ЗАНИМАЮТ БОЛЕЕ ЧЕТВЕРТИ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СДАВАЕМОГО В ГОРОДЕ ЖИЛЬЯ. В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ЭТА ДОЛЯ, СКОРЕЕ ВСЕГО, БУДЕТ ОСТАВАТЬСЯ НЕИЗМЕННОЙ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Квартиры-студии появились на рынке Петербурга относительно недавно, всего 15 лет назад. Некоторое время их доля стремительно росла, потом процент таких квартир в общем объеме ввода стал постепенно снижаться. В последние годы отношение к квартирам-студиям и жилью, где студий много, приобрело скорее негативный окрас, многие девелоперы даже особенно подчеркивают, что студий в их доме нет. Тем не менее потребность в компактном жилье остается. Основным плюсом этого типа квартир для покупателей — доступность. Как правило, квартиры-студии приобретаются одинокими молодыми людьми или домохозяйствами без детей, для которых это первое жилье. Основной минус — маленькая площадь квартиры, а также наличие большого количества соседей, так как в жилых комплексах, где запроектированы студии, доля квартир такого формата составляет более половины от общего количества. Одна из тенденций в спросе на студии среди инвесторов — возможность сдачи или продажи квартиры, при этом стартовые вложения минимальны. С другой стороны, активная сдача в аренду таких квартир несет за собой частую смену соседей, что не приветствуется жителями домов.

НЕ ВИШЕНКА НА ТОРТЕ Квартиры-студии не украшают проект, потому что они являются переходным этапом в жизни преимущественно молодого или одинокого человека, переехавшего в наш город, либо претерпевшего разлад в семейной жизни. Для жизни предпочтительнее полноценная однокомнатная квартира, но учитывая, что квартира-студия является альтернативой коммунальному проживанию, они продолжают выполнять свою важную социальную функцию. Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что такие квартиры служат аналогом социальному жилью и расцениваются покупателями как временные. Это накладывает отпечаток на содержание объекта и сказывается на отношении к такому жилью. «Для застройщиков строить квартиры-студии означает обречь город на создание жилищного фонда, который быстро морально устареет и подвергается ускоренному физическому износу. Дома, в квартирографии которых преобладают квартиры-студии, хуже эксплуатируются, чем дома с полнотражными квартирами для семейного проживания, где люди живут долго, берегут свое жилье, готовы платить управляющей компании за дополнительные опции. Горожане критически относятся к большому количеству студий на рынке недвижимости. Формируется избыточное предложение, но постепенно спрос оздоравливается», — рассуждает госпожа Денисова.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, впрочем, считает, что не сам факт наличия



ЕСЛИ ПРАВИЛЬНО ЗОНИРОВАТЬ ПРОСТРАНСТВО, ТО И МАЛЕНЬКАЯ СТУДИЯ МОЖЕТ СТАТЬ ВПОЛНЕ КОМФОРТНОЙ

студии в проекте влияет на его класс, а эффективность планировочного решения. Сейчас студии встречаются в проектах разного класса, замечает она. «Девелоперу включение студий в ЖК дает большую гибкость при проектировании квартир: в частности, при работе с большой глубиной здания, которая обеспечивает прибыльность финансовой модели. Для застройщика это, безусловно, выгодный товар, так как стоимость квадратного метра в студии выше, чем в однокомнатной квартире, однако есть и свои особенности, своя тактика продаж», — отмечает эксперт.

Так, наибольшее количество студий реализуется на начальной стадии строительства, когда продукт является максимально привлекательным для тех, кто планирует четкий бюджет на покупку. На более позднем этапе студии продаются медленнее, так как представляют для инвестора меньший интерес, однако они по-прежнему могут быть востребованы, если располагают отличными видовыми характеристиками либо сам проект уникален. При условии удачного расположения дома студии продаются и на поздних стадиях готовности ЖК. В частности, их могут приобрести клиенты, которые планируют последующую их сдачу в аренду.

ОТ РОСТА К СТАБИЛИЗАЦИИ Роман Лябилов, генеральный директор ГК «Атлант», говорит: «Некоторое время назад студии были крайне популярны. Они воспринимались как „западный“ формат жилья, который привлекал многих молодых людей. Более того, многие делали перепланировку в однокомнатных квартирах, превращая их в студии. Сегодня мода на студии прошла. Однако осталась потребность в таких квартирах. Студии — это отдельный сегмент, у которого своя целевая аудитория. Главным и почти единственным критерием выбора покупателей студии является низкий бюд-

жет. Поэтому, какое бы ни было отношение к этому формату, люди их покупают. Ведь для многих из этого круга потребителей студия — единственная возможность вообще приобрести собственное жилье».

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на конец второго квартала 2019 года доля квартир-студий в предложении на первичном рынке строящегося жилья Петербурга в объектах класса масс-маркет составляет 27,5% (показатель практически равен тому, что был зафиксирован годом ранее). В пригородной зоне на конец второго квартала студии занимали 24% от объема предложения, что несколько ниже, чем годом ранее, и связано это с завершением многих крупных проектов в пригородных локациях.

По данным Knight Frank, доля студий в квартирографии объектов эконо-класса, находящихся в продаже, составляет в пределах города 24%, в пригороде — 31%. Ольга Ульянова, директор по маркетингу и рекламе ГК «Полис Групп», замечает, что в настоящее время в сегменте жилья эконо-класса доля студий составляет около 40–50%. «Есть проекты, где доля студий достигает 80–90%, но это, на мой взгляд, превышение разумного количества, когда жилой комплекс превращается в формат общежития», — указывает она.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «Мы отмечаем, что в структуре нового предложения подсегмента „высокий комфорт“ присутствует большой объем студий, что объясняется в первую очередь их популярностью у покупателей. Так, в целом по агломерации на конец второго квартала в классе масс-маркет студии занимают 31,8% в общем объеме спроса (на втором месте после однокомнатных квартир — у них 41,1%, а вместе у формата студий и однушек более 70% в структуре спроса)».

Во втором квартале средняя площадь приобретенной студии в агломерации практически не изменилась и составила 25 кв. м. По данным на конец августа, минимальная стоимость студии (только квартиры, без апартаментов) в Санкт-Петербурге при стопроцентной оплате составляет 1,77 млн рублей, в административно подчиненных районах (Пушкинском) — 1,42 млн, в пригородах — 1,04 млн. Если говорить про локацию Бугры, Мурино и Кудрово, то дешевле всего купить студию в Буграх — 1,58 млн рублей. Александра Овчинникова, младший аналитик ИК «Фридом Финанс», говорит, что на начало лета 2019 года цена студии на вторичном рынке составляла 125,4 тыс. рублей за квадратный метр, на первичном рынке — 113,7 тыс. рублей.

РАЗНООБРАЗИТЬ КВАРТИРОГРАФИЮ

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, считает, что на данный момент рынок перенасыщен студиями, наблюдается тенденция снижения спроса в городской и пригородной локациях. «Часть девелоперов обращает на это внимание, поэтому они стараются разнообразить квартирографию в новых объектах. Заменой квартирам-студиям могут стать небольшие однокомнатные квартиры с отдельной спальней. Например, на рынке предлагаются однокомнатные квартиры площадью от 24 кв. м, стоимость которых остается на уровне квартир-студий. С точки зрения девелопера, проектирование таких квартир позволяет их продавать быстрее на начальной стадии строительства объекта, так как квартиры с двумя или тремя спальнями в типовом объекте продаются на более поздних этапах», — говорит госпожа Московченко.

Марина Агеева, директор по маркетингу ГК «Красная стрела», говорит, что общая тенденция в продажах жилья за последние

пять лет (с 2014 по 2019 год) — сокращение площади квартир. «При этом минимальные площади зафиксировались и пока больше не снижаются — одиозных предложений студий по 17 метров вроде не появляется. Но вот площади одно-трехкомнатных квартир становятся меньше. Именно за счет этого образуется тренд на понижение. Площади квартир застройщики уменьшают для того, чтобы при растущей себестоимости можно было выдерживать приемлемую для рынка цену квартиры, не снижая качества строительства», — комментирует эксперт.

Исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников перечисляет основные тенденции рынка нового строительства в Петербурге: рост доли квартир с европланировкой в общем объеме предложения; сокращение в квартирографиях доли квартир-студий и увеличение доли однокомнатных и двухкомнатных квартир. «В наших предыдущих жилых комплексах ликвидными считались студии около 35 кв. м. Сегодня в ЖК „Граффити“ наибольшей популярностью пользуются студии площадью 23 кв. м», — сообщил господин Мирошников. Владимир Гаврильчук, генеральный директор АН «Аввекс», подсчитал, что сегодня до 20% в квартирографии новых проектов отводится под жилье евроформата, состоящее из объединенного пространства кухни-гостиной и отдельных изолированных комнат. В ближайшее время данная тенденция сохранится, полагает господин Гаврильчук.

Дмитрий Ефремов, руководитель аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург», сообщил: «Согласно результатам исследования аналитического центра нашей компании, в структуре спроса на рынке строящейся недвижимости класса масс-маркет Петербурга и области студии сегодня занимают третье место (18% продаж по площади) после однокомнатных и двух-

комнатных квартир. Популярность студий несколько снизилась в последние годы, но их по-прежнему часто выбирают в качестве первого жилья. В дальнейшем можно ожидать роста себестоимости строительства и стоимости квадратного метра, а вслед за этим — снижения метража многокомнатных квартир в новых проектах, чтобы покупатели по-прежнему могли себе их позволить».

КУДА КАЧНЕТСЯ МАЯТНИК

При росте доходов населения, полагают некоторые аналитики, покупательский спрос сместится в сторону более просторного жилья. И это отчасти снизит спрос на студии. Тем не менее этот продукт по-прежнему будет востребован. Например, теми, кто приобретает студию как второе жилье в другом городе, куда они часто приезжают по работе или на отдых. За счет меньшего метража расходы на содержание студии будут меньше. Или пенсионерами, для которых студия и более экономный вариант в плане содержания, и удобный. «В квартире нет пустующих пространств, все находится под рукой, да и уборку делать в данном случае тоже проще», — считают некоторые эксперты.

Марина Агеева парирует: «Каких-то объективных перспектив роста доходов покупателей в ближайшие годы я не вижу. Но переход застройщиков на новые правила, в частности, фактически обязанность строить на кредитные деньги, пока деньги дольщиков будут обесцениваться на эскроу-счетах, вынуждает застройщиков поднимать цены. Просто чтобы сходилась математика — хватило бы и на проценты по кредитам, и перекрывало бы реальную инфляцию за годы строительства, и еще оставалось бы на строительство социальных объектов. Нивелировать рост цен и остановить дальнейшее сокращение площади продаваемого жилья может только снижение ставок по ипотеке.

Учитывая, что Центробанк только что снизил ключевую ставку до 7%, рассчитывать на недорогую ипотеку можно. В противном случае студии вновь станут востребованными. Для части покупателей стоимость однокомнатных квартир превысит их финансовые возможности, и они окажутся перед выбором: однушка в области, где, как правило, существуют транспортные проблемы и сложности с социальной инфраструктурой, или студия в черте города».

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», полагает, что в некоторых случаях заменой студиям могут стать апартаменты, но в городе небольшое количество таких проектов, и покупателя может не устроить локация. «К тому же в апартаментах невозможно прописаться, а налоги и плата за коммунальные услуги обычно выше, чем у квартир. В перспективе альтернативой студиям могли бы стать коливинги, но этот формат предполагает не продажу, а долгосрочную аренду. Коливинги наиболее актуальны для молодых специалистов в сфере IT и высоких технологий, которые готовы жить под одной крышей с единомышленниками — людьми, близкими по ценностям и социальному статусу. В России такой формат недвижимости пока не очень развит», — замечает господин Фельдман.

Светлана Денисова напоминает, что такой формат есть и за границей. Но в Финляндии, например, ограничили минимальный метраж однокомнатной квартиры до 30 с небольшим метров, тем самым наложив запрет на строительство новых квартир минимальных площадей. «В плане стратегического развития Петербурга на одного жителя города к 2020 году должно приходиться 32 кв. м жилья. Логично было бы принять эту цифру за ориентир, ограничив минимальную площадь квартиры-студии хотя бы 22 кв. м», — заключает госпожа Денисова. ■

ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТАЯ РОСКОШЬ ОТЕЛЬ VALSANA HOTEL & APARTMENTS В АРОЗЕ, ШВЕЙЦАРСКОМ ГОРНОЛЫЖНОМ КУРОРТЕ, НАМЕРЕН РАЗВЕЯТЬ МИФ О ТОМ, ЧТО РОСКОШЬ НАНОСИТ УРОН ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЕ. АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

В течение следующего года Valsana, первый в Швейцарии отель, отапливаемый с помощью гидротермальной энергии и ледяной батареи (гибрид кондиционера и батареи, который аккумулирует излишки энергии, превращая воду в лед), планирует достигнуть нулевого уровня выброса углекислого газа в атмосферу.

Valsana открылся после масштабной реновации два года назад и стал примером того, как современный отель может рационально использовать природные ресурсы и уменьшить отрицательное воздействие на окружающую среду. Почти вся энергия, необходимая для комплекса зданий Valsana, генерируется, хранится и рециркулируется, аккумулируя отработанное тепло при помощи глубинных геотермальных зондов и собственной ледяной батареи, расположенной в подвальных помещениях.

После первого зимнего сезона работы Valsana Hotel & Apartments стал почти полностью соответствовать стандарту нулевой энергии и применять безуглеродную систему. В течение ближайшего года планируется достигнуть нулевого уровня углеродного загрязнения атмосферы.

Интересно, что супермаркет Coop, являющийся частью комплекса зданий Valsana, также генерирует электроэнергию и поставляет отработанное тепло для энергоемких процессов в отеле.

Valsana Hotel открылся более 115 лет назад. Сегодня важным принципом отеля стало использование природных ресурсов с максимальной осторожностью. Шеф-повара готовят из продуктов, выращенных на местных фермерских хозяйствах с надлежащими условиями содержания животных, а все вина европейские. В холодильных установках не применяются фреоны, и они сконструированы таким образом, что вырабатываемое тепло также можно использовать повторно. На всей территории отеля практически не используются одноразовые пластиковые предметы, а в ванных комнатах имеются диспенсеры для мыла вместо тюбиков и маленьких пластиковых бутылок. Все бутылки в ресторанах и номерах стеклянные. Вместо шариковых ручек здесь везде карандаши, а деловая переписка идет по электронной почте: таким образом расходуется меньше бумаги.

Чтобы сэкономить энергию, многие лампы в коридорах и вестибюлях оснащены датчиками движения, а энергосберегающие светодиодные лампочки используются на всей территории отеля.

Сегодня планируется постепенно сократить отрицательное воздействие на окружающую среду других отелей Tschuggen Hotel Group. Все гостиницы группы компенсируют выбросы углерода в атмосферу и направляют денежные средства на развитие берегающих окружающую среду научных разработок, инвестируя в будущее экорациональных технологий.

Курорт The Brando на Таити, названный в честь его основателя — актера Марлона Брандо, благодаря собственной экостанции также почти достиг углеродной нейтральности. На территории курорта собирают дождевую воду, используют вместо обычных кондиционеров глубоководную систему охлаждения, а местная электростанция работает на кокосовом масле.

А вот отель Iveagh Garden в самом центре Дублина в качестве альтернативного источника энергии использует не солнце, а воду подземной реки.

Еще в прошлом году „Ъ“ писал об исследовании ученых Сиднейского университета: они заявили, что «туристическая индустрия несет ответственность за значительный объем выбросов парниковых газов в атмосферу. По их подсчетам, 8% всех парниковых газов в мире выбрасывается в результате активизации воздушного, водного и наземного туризма, а также большим количеством предприятий общепита, развлечений и досуга в местах сосредоточения туристов. Ранее считалось, что данная отрасль выбрасывает втрое меньше парниковых газов».

Больше всего вредных выбросов от туризма зафиксировано в США, Китае и Германии. В десятке также находятся Индия, Бразилия, Мексика, Канада, Япония, Россия и Великобритания, в которых большая часть вредных выбросов производится при внутреннем туризме, включая деловые поездки. Но сегодня в мире стремительно набирает обороты тренд экологичности — как в предпочтениях путешественников, так и в концепции объектов инфраструктуры туристической отрасли. И тому, кроме перечисленных, есть великое множество примеров. ■

ПЕРЕЙТИ В НОВЫЙ КЛАСС

ОДНИМ ИЗ САМЫХ ВАЖНЫХ МОМЕНТОВ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА БИЗНЕС И ВЫШЕ ЯВЛЯЕТСЯ БЛАГОПРИЯТНОЕ ОКРУЖЕНИЕ. К СОЖАЛЕНИЮ, ГОРОДСКАЯ СРЕДА НЕОДНОРОДНА, А ИДЕАЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ОКРУЖЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИ НЕТ. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ ОТЧАСТИ МОЖЕТ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ СТАТУСА ОБЪЕКТА.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



БЛИЗЛЕЖАЩИЙ ПРИРОДНЫЙ ПАРК ИЛИ ВОДОЕМ ВСЕГДА ПРИБАВЛЯЕТ ОЧКОВ ЖИЛОМУ КОМПЛЕКСУ

Высокая конкуренция на московском и петербургском рынке стимулирует девелоперов комплексно подходить к формированию окружения ЖК и проектировать его не просто как дополнение к домам, а как центры притяжения.

Николай Лавров, вице-президент ГК АРИН, руководитель жилищной программы «Переезжаем в Петербург», говорит, что сегодня в Петербурге — городе на воде — самым распространенным примером доведения окружающей среды до класса проекта является создание причала для яхт и обустройство марин, но для этого, конечно, должны быть естественные условия: река или озеро. «Так или иначе, важно, чтобы „фишки“ потом поддерживались в надлежащем виде», — указывает он.

Господин Лавров также считает, что полезным и интересным и для застройщиков, и для жителей города может быть создание рекреационной зоны на некотором удалении от дорогого жилья, своеобразного центра притяжения богатой публики. «Например, открытие тематической галереи бутиков, совмещенной с клубом для состоятельных людей», — предполагает господин Лавров.

Надежда Зотова, директор по маркетингу и рекламе строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест», тоже полагает, что одним из новых трендов на рынке становится создание на территории ЖК многофункционального общественного пространства. «В Европе в жилых комплексах часто встречаются помещения для совместного пользования — спортзалы, общие кухни-бары для праздников. Надеюсь, что этот опыт получит развитие и в России. Уже сейчас среди жилых комплексов высокого ценового сегмента встречаются дома с общедомовым кинозалом, по американскому образцу».

СТАВКА НА ЗЕЛЕНЬ Сергей Ткаченко, эксперт агентства недвижимости Century 21 Capital Petersburg, говорит, что в настоящее время усиливается тренд на экологичность и одомашнивание окружающей среды. Это подразумевает под собой создание комфортной среды для

отдыха, развития и работы человека, высокую степень озеленения, наличие всего необходимого для жизнедеятельности под рукой. «Многие девелоперы все чаще используют ландшафтный дизайн внутренней и прилегающей территории, облагораживание набережных и придомовых территорий (к примеру, ЖК «Дом на набережной» от ГК «Северный город»), создание парков, скверов, бульваров, искусственных водоемов, каналов», — перечисляет эксперт.

Ольга Смоленская, глава «Проектного объединения „Уникум“», рассказывает, что сегодня обустроенные прогулочные и парковые зоны появляются даже раньше самих домов, чтобы привлечь покупателей. «Чтобы создать комфортную и привлекательную среду для жителей, первое, что чаще всего делает застройщик, — создает стилобат, на котором располагается пешеходная территория, свободная от транспортных средств. Второе, что позволяет повысить уровень комфорта и класс жилья, — это ландшафтный парк с уникальным освещением, скульптурными композициями, детскими и спортивными территориями. Это отдельный архитектурно-дизайнерский проект, и имя архитектора здесь играет немаловажную роль. И третий ключевой момент — сохранение и благоустройство близлежащих природных объектов. Близлежащий природный парк или водоем всегда прибавляет очков жилому комплексу. Жители современных городов нуждаются в местах перезагрузки, где они смогут побыть в тишине и насладиться сохраненной природой. Примеров таких проектов очень много как за рубежом, так и в России. Все современные жилые комплексы начиная с уровня комфорт-класса создаются, базируясь на этих трех принципах», — говорит госпожа Смоленская.

Майкл Белтон, президент компании Wainbridge, уверен, что в силах девелопера создать комфортное пространство для жизни. «К окружению можно отнести как объекты социальной инфраструктуры — школы, детские сады и поликлиники, бытовые и сервисные услуги, супермаркеты, так и зоны отдыха — парки, набе-

режные, спортивные и игровые площадки. Особенно важны эти составляющие для обособленных жилых комплексов, расположенных на удалении от районов с функционирующей инфраструктурой», — говорит эксперт. Озеленение и ландшафтный дизайн создают условия для комфортной жизни и способны нивелировать погрешности городской среды, а также усилить естественные особенности местоположения.

НЕ МЕШАТЬ Антон Кривов, основатель и генеральный директор ландшафтно-строительной компании Primula, рассуждая о благоустройстве прилегающей территории, отмечает: «Обычно здание проектируется под определенный класс, а дизайн ландшафта разрабатывается позже как дополнение. Класс жилья определяется уровнем комфорта и эстетикой. Инфраструктура должна быть максимально развитой, но при этом не мешать жителям. Например, детскую площадку лучше отгородить плотно посаженными кустами или туями. Общее впечатление обеспечивают мелочи: пространство без порогов, качественные материалы отделки, озеленение». Господин Кривов полагает, что если пейзаж вокруг здания неприятный, то грамотная ландшафтная архитектура сможет переключить внимание на себя.

Василий Костин, генеральный директор «КБК „Проект“», с коллегой не совсем согласен, он настаивает на том, что великолепный вид из окна уже не гарантирует, что жилье станет классом выше. «Охраняемая придомовая зона, на которой располагаются хорошо оборудованные детские и спортплощадки, наличие обустроенных мест отдыха для жителей, с озеленением и индивидуальным дизайном, являются сейчас обязательными параметрами комфорт-класса», — подчеркивает господин Костин.

Если говорить о стоимости таких улучшений, то, как правило, расходы на эти цели сравнительно небольшие — от 2 до 5% общих затрат на строительство. «Эти расходы не повышают стоимость квадратного метра для покупателя, но позволяют значительно повысить интерес к проекту», — поясняет господин Костин. Он гово-

рит, что основными требованиями заказчика по благоустройству общей территории ЖК на стадии проектирования являются (в порядке убывания): наличие гаражей и стояночных мест; ландшафтный дизайн с тематическим зонированием; наличие детских и спортивных площадок; огороженная территория с полным охватом по освещению и видеонаблюдению.

Руководитель отдела по работе с гражданами инициативами ЖК «Мечта» Андрей Хохлушин также полагает, что одним благоустройством иногда ограничиться невозможно. «Парки, водоемы и фонтаны на территории ЖК — вещь, безусловно, нужная. Но один из основных критериев, на которые ориентируются покупатели при выборе жилья, — это его транспортная доступность и особенно возможность прямого сообщения с Москвой. Поэтому наш застройщик пошел на повышение качества жилья путем создания собственной транспортной компании. Наш проект „Мечта-авто“ создан специально для того, чтобы обеспечивать связь жителей поселка с ближайшими городами и Москвой». Однако, признает он, собственная транспортная компания — удовольствие не из дешевых. Стоимость исполнения заказных рейсов в соответствии со всеми требованиями жителей (регулярность, четкость в расписании, застрахованность от отмены) достаточно высока. «И цена билета не покрывает всех расходов такой небольшой транспортной компании. Ежемесячные дотации в транспортную компанию исчисляются шестизначными суммами. Есть возможность их снижения путем увеличения парка, однако для застройщика это не всегда очевидный ход», — замечает господин Хохлушин.

Анастасия Фалей, ведущий аналитик Priap.ru, напоминает: «Расходы на содержание общей инфраструктуры обычно распределяются между жильцами, каждый из которых платит определенную ставку на квадратный метр его квартиры в месяц. Поэтому „богатая начинка“ оправдана только в масштабных проектах, маленькие комплексы на несколько десятков квартир или таунхаусов стараются обходиться минимальным набором». ■

ЖИТЬ НА УЛИЦЕ СОВРЕМЕННОКОВ

В ПОНИМАНИИ БОЛЬШИНСТВА ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ КВАРТИР (А ЗАЧАСТУЮ И ЗАСТРОЙЩИКОВ) КВАРТИРА СТАНДАРТ-КЛАССА — ЭТО ЖИЛЬЕ, МЯГКО ГОВОРЯ, НЕ САМОЕ ЛУЧШЕЕ. ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ГК «ЛЕНРУССТРОЙ» МАКСИМ ЖАБИН УБЕЖДЕН, ЧТО НИЗКАЯ ЦЕНА НЕ ДОЛЖНА ОЗНАЧАТЬ ОТСУТСТВИЯ КАЧЕСТВА И КОМФОРТА. И УБЕДИТЬСЯ В ЭТОМ ЛИЧНО ПРИГЛАШАЕТ НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПЛОЩАДКУ И В ШОУ-РУМ ЖК «НОВОЕ ГОРЕЛОВО».

ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

Жилой комплекс находится на границе Петербурга и Ленобласти: на Волхонском шоссе близ его пересечения с КАД и Таллинским шоссе. Отсюда легко добраться до города: до метро «Проспект Ветеранов» всего 15–20 минут. И при этом загородный простор с собственной речкой: Дудергофка течет прямо на территории.

На самом деле «Новое Горелово» — это не просто новый жилой комплекс. Это новый населенный пункт Новогорелово в Ломоносовском районе. С оформления этого «мини-города» все и началось: был подготовлен генплан (раньше это были земли сельхозназначения), проведены все слушания, соблюдены все регламенты. С одной стороны, это осложнило путь застройщика. С другой — наоборот: не пришлось строить протяженные внешние сети, практически все сети внутриквартальные, а точки подключения предоставлены городскими компаниями.

В остальном комплекс почти ничем не отличается от любого другого проекта КОТ, утверждает Максим Жабин. Однако отличия все-таки есть, и некоторые, можно сказать, бросаются в глаза. Например, то, что еще строится, не мешает тем, кто уже заселился. Инфраструктуру создают параллельно с возведением жилья, и даже там, где еще идет стройка, уже есть заасфальтированные подъезды, газоны с травой и скамейки с качелями. Во дворе дома, который ввели в эксплуатацию в этом году, — деревья и кустарники, площадка частного детского сада (он уже работает), футбольное поле с искусственной травой, велосипедная дорожка, столы для пинг-понга. Пространство строго зонировано: там, где отдыхают люди и играют дети, не ездят автомобили, хотя запрета на въезд во двор нет, — просто пространство грамотно организовано.

«Мы хотели реализовать идею дворов без машин с огороженной территорией, — рассказывает директор по строительству ГК «ЛенРусСтрой» Алексей Булдин. — Но получили массу протестов от будущих жильцов. В доме 950 квартир, и многие хотят, чтобы на автомобиле можно было заехать во двор. А для тех, кто не хочет видеть машину под окнами, есть паркинг».

На каждом этаже есть комнаты для хранения колясок, велосипедов и санок, по одной на пять квартир. В некоторых домах отказались от подъемников для инвалидов, вместо них сделали проходной лифт с дополнительной дверью на первый этаж.

Дома стоят на комфортном расстоянии друг от друга, крупные объекты инфраструктуры (пожарное депо, здание администрации, спортивные и торговые центры, школа и поликлиника) вынесены в отдельную зону.



ЖК «НОВОЕ ГОРЕЛОВО»

Предусмотрено несколько выездов из поселка к разным трассам, так что транспортных коллапсов не предвидится. «Нормативная расчетная численность поселка — 12 700 человек, — говорит Алексей Булдин. — Но учитывая опыт предыдущих застроек, предполагаю, что будет больше — около 20 тыс. человек».

Есть и то, что не бросается в глаза, но определяет уровень комфорта. Например, прямо над входом в шоу-рум висит плакат «Стена в разрезе», наглядно и точно демонстрирующий порядок слоев и толщину каждого. Даже строительные технологии выбирали исходя из предпочтений потенциального покупателя. «Раньше мы строили только панельные дома, — объясняет Алексей Булдин. — И были ограничены стандартными, не всегда разумными планировками квартир. К примеру, площадь однокомнатной квартиры была минимум 44 кв. м. Но покупателям нужны были разные квартиры. Тогда мы стали делать монолитные перекрытия — это позволило сократить площадь однокомнатной квартиры до 36–39 кв. м. Комбинированная технология несколько дороже, кроме того, мы начали модернизацию одной из компаний нашей группы — Киришского ДСК. Зато это позво-

ляет создать удобные и разнообразные планировки квартир».

Компоновка квартир — отдельная история. В одном из санузлов шоу-рума (там, к слову, нет «выставок» мебели и текстиля — всевозможные предметы обстановки просто нарисованы на стенах и сопровождаются веселыми комментариями) можно обнаружить вроде бы лишнюю фанерную конструкцию. На самом деле короб имеет размеры стандартной стиральной машины и помогает вживую оценить, не упрется ли человек в нее коленками, присев на унитаз.

«Мы разбираем сценарии использования квартир: кто в них может жить, как могут развиваться события, какие функции может выполнять то или иное помещение, — рассказывает Максим Жабин. — И в зависимости от этого решаем, как расположить комнаты, где можно будет поставить мебель (и какую), где и как разместить сантехнику и розетки».

Он вспоминает, как однажды сверлил стену в своей квартире и попал в проводку, — тогда ему в голову пришла идея сделать инструкцию для будущих жильцов, что где расположено. А еще зам генерального планирует создать видеоролики, обучающие жильцов правильно выбирать

и хранить вещи, чтобы они не занимали много места. «Я понимаю людей, которые покупают студии, — говорит Максим Жабин. — Они это делают не потому, что хотят купить студию, а потому, что у них не хватает денег на полноценную квартиру. Но давайте мы сделаем жизнь в студии тоже комфортной! В наших студиях это возможно — надо просто уметь организовать пространство».

К слову, студий в строящихся домах Новогорелово не так много — примерно 5–6%. Раньше было больше — 15–20%. «Сейчас у нас нет необходимости делать студии, хотя по маржинальности они очень привлекательны, — поясняет Максим Жабин. — Люди меняют наши студии на наши же, но более просторные квартиры, почти половина продаж сейчас — повторные. И мы эту аудиторию должны удовлетворить».

Показательная история с тропинками во дворах: сначала все сделали в рамках проекта благоустройства, но газоны не огораживали, а смотрели, где реально ходят люди. И там, где спустя какое-то время протоптали тропинки — положили плитку, чтобы грязь не месили.

Во дворе третьей очереди будет плейхаб — огромное пространство с различными по назначению «малыми формами» (хотя некоторые из них не такие уж малые): спортивные площадки, зоны отдыха, сухой ручей, большие кубы с лазалками внутри, качели, тренажеры, песочница с экскаватором и горками, веревочный спортивно-игровой комплекс и прочее.

А еще в поселке планируется полукилометровый бульвар с зелеными аллеями, деревянными настилами, навесами, цветной подсветкой, зонами отдыха, местами для общественных мероприятий, арт-объектами, фонтаном и амфитеатром. И уже укладывается безбарьерная плитка (без фаски, чтобы коляску, например, не трясло), и рабочие аккуратно подметают ее щетками. А рядом живет своей жизнью улица Современников — новый топоним, только-только появившийся на карте.

«Человек покупает не самое дешевое, а самое дорогое из того, что он может себе позволить на этот момент, — уверен Максим Жабин. — И если он покупает жилье по 65 тыс. за метр, это не означает, что мы должны делать эти квартиры кое-как. Он, скорее всего, ипотеку взял. И если будет жить (с сознанием того, что платить еще 25 лет) в квартире, в которой ему жить не хочется, — это ужас! А сделать то, что ему понравится (не только квартира, но и благоустройство, МОП, фасады, прилегающая территория, подъездные пути и так далее), — значит сделать его счастливым. Девелоперский бизнес — это про счастье». ■

ЗАРЯДИТЬСЯ ОТ СОЛНЦА

одной из главных проблем при реализации проектов загородных поселков является подключение к сетям. Если вопросы водоснабжения и канализации могут быть решены локально, то электрификация загородного жилья чаще всего оказывается более сложной процедурой.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Альтернативой может стать создание автономных источников питания за счет солнечных батарей, ветроустановок и прочего оборудования, позволяющего генерировать электричество на месте. Однако пока этот путь приемлем лишь для состоятельных владельцев недвижимости. Спрос на «зеленую» энергию, «зеленую» упаковку, «зеленую» продукцию все больше входит в моду. Соответственно, появляются потребители, которые готовы за это платить. Но, как говорят эксперты, желающим покупать «зеленую» энергию придется построить ее самим.

Восстанавливаемые источники энергии (ВИЭ) не смогут в обозримом будущем составить реальную конкуренцию традиционной генерации. Слишком несопоставимы они по объемам, а также по стоимости ввода и эксплуатации. В стране, которая является одним из самых крупных игроков на глобальном рынке природного газа, должны произойти очень серьезные сдвиги в парадигме развития энергетики, чтобы отрасль перешла из традиционной в «зеленую», уверены опрошенные эксперты.

«Плюсы альтернативных источников энергии очевидны. Это энергия более экологичная, более мобильная, не требует формирования длинных цепочек создания стоимости (извлечение и переработка ресурсов, строительство капиталоемкой инфраструктуры). Но при этом альтернативные источники требуют новых технологических решений по переключению нагрузки, накоплению энергии и субсидированию со стороны государства для более системного внедрения», — говорит Андрей Заутер, партнер Strategy Partners, руководитель практики «ТЭК и ресурсы».

ТОК ОТ ВОДОРΟΣЛЕЙ Между тем мировой опыт использования альтернативных источников энергии демонстрирует, каким высоким потенциалом они обладают. Например, 15-квартирный дом в Гамбурге (Bio Intelligent Quotient (BIQ) House) отапливается только за счет водорослей, которые растут в 129 аквариумах, расположенных на фасадах здания. Что касается России, то в настоящее время можно констатировать лишь тот факт, что достаточного распространения альтернативные источники энергии пока не получили. Основной причиной можно назвать высокую стоимость оборудования для получения альтернативной энергии.

Альтернативные источники энергии в загородных поселках применяют в большей степени собственники, тем не менее застройщики также предлагают некоторые альтернативные источники энергии в рамках концепций объектов загородного жилья.

Денис Смирнов, директор по эксплуатации компании «Высота-сервис», считает, что главным недостатком всех альтернативных источников энергии является тот



СОЛНЕЧНЫЕ БАТАРЕИ И КОЛЛЕКТОРЫ ЗАВИСЯТ ОТ ПОГОДНЫХ УСЛОВИЙ И ОБЛАДАЮТ ВЫСОКОЙ СТОИМОСТЬЮ

факт, что на них сложно рассчитывать в качестве основного вида получения энергии. Основным преимуществом можно назвать экологичность в использовании.

«Среди недостатков использования солнечных батарей можно назвать небольшое количество солнечных дней в Северо-Западном и Центральном регионах России и длинный срок окупаемости. Как отмечают компании-производители, квадратный метр солнечных батарей дает 1,2 кВт за один солнечный день. Данной мощности не хватит даже для электропитания одного компьютера. Таким образом, использование солнечных батарей, как и ветряков, фактически бесполезно без организации станции. Объединение в станции позволяет увеличить получаемую мощность: площадь 10 кв. м способна обеспечить более 1 кВт·ч, а этого хватит для питания ПК, телевизора и нескольких лампочек. Однако объединение в станции дополнительно увеличивает затраты, поскольку для организации электростанции понадобятся не только панели, но и инверторы, и аккумуляторы», — рассказывает господин Смирнов. При этом срок службы каждой составляющей солнечной электростанции разнится: для батарей — от 7 до 25 лет, для инверторов (в зависимости от их качества и правильной эксплуатации) — от года до десяти лет, для аккумулятора (в зависимости от типа) — от двух до пятнадцати лет. Необходимо также понимать, отмечает господин Смирнов, что по мере эксплуатации солнечные батареи теряют свою эффективность, тем самым дополнительно увеличивая сроки окупаемости, и по мере выхода из строя составляющих необходимо будет тратить дополнительные средства на обновление солнечной электростанции.

«То же самое характерно и для ветряной электростанции, состоящей из ветряных лопастей, ветрогенератора, аккумулятора и инвертора: наиболее эффективные ВЭС

настолько затратны, что не окупаются. К их недостаткам также можно отнести шум, необходимость определенных условий (открытые пространства без деревьев) и неравномерность ветра, из-за которой требуется большое количество аккумуляторных батарей», — рассуждает господин Смирнов.

СОСЕДИ СМОГЛИ Впрочем, Наталья Осетрова, руководитель проекта Gatchina Gardens, считает, что у региона есть все предпосылки для развития ветроэнергетики — это подтверждает опыт соседних Эстонии и Финляндии. «Единственное, чего нам не хватает, — практики. А практика не сложилась из-за очень сложного законодательного регулирования альтернативной энергетики. Чтобы поставить ветряк, нужно найти площадку, потребителя, пройти ряд сложных согласований, иметь длинные деньги, получить разрешение на строительство и ввод, присоединить потребителя, отбиться от давления монополистов. Мы так получали лицензию на недропользование на собственный водоканал — это сравнимо с процедурой получения лицензии на добычу нефти», — отмечает госпожа Осетрова.

Александра Овчинникова, младший аналитик ИК «Фридом Финанс», подсчитала, что цена ветрогенератора для жилого дома составляет 2–5 млн рублей, окупается он примерно за десять лет. Спрос на солнечные батареи гораздо ниже из-за малого количества ясных дней в регионе, что негативно отражается на окупаемости. Правда, и стоят они несколько дешевле: солнечная станция (на один коттедж) с минимальной мощностью оценивается экспертами в 200 тыс. рублей, более мощная — около 500 тыс. рублей.

«Установки с альтернативными источниками энергии, как правило, встречаются в домах стоимостью от 50 млн рублей. Стоит понимать, что запитать весь дом, в котором круглогодично живет семья из трех и более человек, от солнечной энергии, используя только площадь крыши дома, получится в домах площадью от 500 кв. м. КПД одной солнечной батареи небольшой, а климат в России очень переменчивый, и солнечных дней не так много», — поясняет Петр Рощин, руководитель проектов оценочной компании «Апхилл».

Еще один способ использования солнечной энергии в качестве источника питания — установка солнечных коллекторов, которые позволяют получать тепловую энергию. Недостатки солнечных коллекторов схожи с недостатками солнечных батарей: зависимость от погодных условий и довольно высокая стоимость, которая увеличивается за счет необходимости приобретать бак-накопитель.

В настоящее время все большее распространение получают тепловые насосы, вырабатывающие мощность за счет

разницы температур воздуха и подземных слоев почвы. Среди преимуществ таких систем можно отметить экологичность и безопасность.

ВРЕМЕННОЕ РЕШЕНИЕ Нередко в поселках используются обычные генераторы. Правда, Наталья Осетрова считает, что называть генераторы альтернативным источником энергии не вполне справедливо. «Генератор — это аварийный источник при нарушении регулярного электроснабжения. Или же временный, на период получения технических условий. К сожалению, у нас были прецеденты, когда объекты работают на генераторах годами, но, во-первых, это небезопасно, во-вторых, это нагрузка на окружающую среду», — замечает она.

«В регионе есть примеры когенерации и даже тригенерации: из газа владельцы получают электричество, тепло и холод. Это совершенно рабочий сценарий. Такие установки есть на курорте «Игора», также их использует КВЦ «Экспофорум». Теоретически газогенерацию можно использовать и в жилых проектах, но здесь есть одна большая проблема: через восемь лет нужно заменить 30% оборудования, а через 15 лет — до 70% оборудования. Когда после завершения строительства поселка девелопер уйдет с площадки, кто дальше будет платить за обслуживание и замену оборудования? Жители. А по стоимости эта замена сопоставима с платой за техподключение к постоянным сетям. Те же «Игора» и «Экспофорум» могут себе позволить эти работы за счет коммерческих оборотов. У них это заложено в финансовой модели, у собственников коттеджей таких средств нет», — замечает госпожа Осетрова.

Но главные проблемы альтернативной энергетики — финансовые. «Сегодня под такой проект ни один банк денег не даст, просто нет «хорошей» аналитики по реализованным проектам. Банки посмотрят в сторону ветроэнергетики только в том случае, если там будут государственный капитал и госгарантии», — уверена госпожа Осетрова.

Ярослав Кабаков, директор по стратегии ГК «Финам», полагает, что наиболее вероятным сценарием развития данного направления является следующий: мощности ВИЭ могут появляться в загородных поселках, но лишь в качестве дополнения к традиционным сетям, а задействованы они могут быть в пиковые периоды роста нагрузки. «Переход загородных поселков к использованию ВИЭ и отказу энергоснабжения с помощью традиционных энергосетей будет довольно длительным и займет несколько лет. Кроме того, часть поселков будет использовать и традиционный способ получения электричества, и мощности ВИЭ, чтобы гарантировать себе бесперебойное снабжение», — прогнозирует эксперт. ■



АЛЕКСАНДР КОРИКОВ

IT-СПЕЦИАЛИСТЫ ПЕРВЫМИ ПРИНЯЛИ НОВЫЙ ФОРМАТ ПРОЖИВАНИЯ — КОЛИВИНГ

СОЖИТЕЛЬНОСТЬ. ПРИЖИВУТСЯ ЛИ КОЛИВИНГИ В РОССИИ

ЭКОНОМИКА СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАЛА НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ЖИЗНИ. ТАК, РАЗВИТИЕ КАРШЕРИНГА ПОЗВОЛЯЕТ ОБХОДИТЬСЯ БЕЗ АВТОМОБИЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ, ЧТО ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ЭКОНОМИТЬ НА ПАРКОВКАХ И НАЛОГАХ. БЛАГОДАРЯ КОВОРКИНГАМ МИНИМИЗИРУЮТСЯ ИЗДЕРЖКИ НА АРЕНДУ ОФИСОВ. А ВОТ КОЛИВИНГИ, КОТОРЫЕ ТОЛЬКО СТАЛИ ПОЯВЛЯТЬСЯ В МОСКВЕ, МОГУТ ПОЗВОЛИТЬ ЭКОНОМИТЬ НА СОВМЕСТНОМ СЪЕМЕ КВАРТИРЫ, ЧТО АКТУАЛЬНО ДЛЯ МОЛОДЫХ.

ХАЛИЛЬ АМИНОВ («Ъ-ДОМ», №170 ОТ 19.09.2019)

Алла Цытович когда-то была банковским топ-менеджером. И вдруг ее жизнь изменилась: она покинула пост председателя правления Юниаструм-банка и занялась развитием сети хостелов Nice Hostel по европейской франшизе. Но неожиданно для себя госпожа Цытович повернулась совсем в другую сторону: желание развивать хостелы трансформировалось в то, что теперь она владелица коливингов в Москве. «Мой проект попал в акселератор ФРИИ, что позволило получить финансирование», — рассказывает Алла Цытович. — Я пришла в фонд с идеей развивать и дальше свои хостелы, но выяснилось, что по формату они больше напоминают коливинги». Так, бывший банкир стала управлять сетью LogiNN.

Пионером коливинга принято считать The Rainbow Mansion в Кремниевой долине в США. В 2006 году пять молодых инженеров из исследовательского центра NASA Ames сняли двухэтажный дом, так как арендовать жилье каждый в отдельности не мог себе позволить из-за высоких цен на недвижимость. Они разделили не только жилую площадь и финансовые обязанности, но и быт. Создатели The Rainbow Mansion организовали ряд общественных мероприятий, привлекая к взаимодействию других специалистов из разных смежных сфер. В этом коливинге арендовали жилье и читали лекции астронавты, инженеры виртуальной реальности, предприниматели, исследователи Антарктиды. Идею быстро подхватили и другие города Северной Америки, а за ними и другие страны. То есть изначально коливинги были рассчитаны на специалистов, работающих в сфере высоких технологий.

Руководитель архитектурной студии AI-architects и преподаватель МАРХИ Иван Колманок отсылает еще дальше — в позапрошлый век: «Тогда в России появилась первая квартира-коммуна, когда литератор Василий Земцов снял в Санкт-Петербурге 11-комнатную квартиру и заселился туда вместе с друзьями». А ведь первый коливинг тоже появился в СССР: в знаменитом Доме Наркомфина в центре Москвы были и личные комнаты с санузлом, и общественные пространства, включая кухню, прачечную и детский сад,

добавляет эксперт. Но именно это наследие вызывает подчас у россиян негативные ассоциации по поводу коливингов. Например, не прикрывается ли иностранным словом банальное коммунальное жилье? Именно с такими форматами совместного проживания сейчас в России путают коливинги, хотя у них не так много общего, соглашается Иван Колманок. Ни в общежитиях, ни в коммуналках комфортному сосуществованию группы людей и наличию личного пространства внимание не уделялось, констатирует он. «Если посмотреть на исторический срез, то попытки создать различные объединения были всегда, но редко они становились успешными: взять тот же пример Арлезианской коммуны Ван Гога», — пессимистичен глава бюро T+T Architects Сергей Труханов.

Сегодня считается, что коливинги в основном ориентированы на молодых людей, так называемых миллениалов, отмечает основатель и генеральный директор архитектурной студии IND architects Амир Идиатулин. Они не торопятся обзаводиться семьей и собственным жильем, предпочитая аренду. В то же время из-за развития интернет-технологий для них характерна социальная изолированность, поскольку большая часть общения проходит в сети, считает господин Идиатулин.

Алла Цытович подтверждает, что постояльцами ее коливингов являются в основном молодые люди 24–28 лет, которые приезжают в Москву на проектные работы либо обустроиться в столице. В основном это ребята креативных профессий: веб-дизайнеры, программисты, художники и так далее. «Но не всегда можно быстро найти в Москве оптимальный вариант аренды квартиры», — говорит она. — Нужно заплатить сумму, эквивалентную стоимости двухмесячного проживания, плюс зачастую надо выплатить процент риэлтору. У молодых ребят, приезжающих из других городов, как правило, не всегда есть необходимая сумма». В случае с коливингом не все так сложно: госпожа Цытович говорит, что месяц проживания в LogiNN стоит 16–20 тыс. рублей. За такие деньги в Москве трудно снять жилье даже в районе МКАД.

«В среднем в коливингах проживают по 5–12 человек», — говорит гендиректор УК «Росинвестотель» Кирилл Иртыго. — Соответственно, стоимость проживания из расчета на одного человека ниже, чем при съеме квартиры или комнаты. Более того, в коливингах люди работают, что позволяет сэкономить еще и на аренде рабочего места и транспортных расходах».

У коливингов своя экономика, что привлекает инвесторов. По словам Аллы Цытович, срок окупаемости таких проектов — два года, если речь идет об арендованном объекте. Если выкупать недвижимость под коливинги в собственность, то окупить затраты можно через восемь-десять лет. Выход на операционную безубыточность — четыре месяца, а через восемь-девять месяцев можно добиться EBITDA в 30% от выручки, полагает госпожа Цытович.

Владельцы коливингов не оперируют крупными цифрами: по словам владелицы сети LogiNN, месячная выручка такого объекта на 147 мест — 2,5–3,7 млн рублей. Но это пока. У этого сегмента рынка достаточно высокая емкость — 27 млрд рублей. в год.

Чтобы понять, готовы ли в нашей стране к появлению коливингов, IND architects провел опрос. «Как выяснилось, люди к такому формату недвижимости готовы, но знания о нем у них самые поверхностные», — рассказывает Амир Идиатулин. — Что касается совместного проживания, большинство готово делиться доступом к интернету, рабочим пространством и коммунальными услугами. В качестве соседей они предпочли бы студентов или молодые семьи. А вот санузел, личную комнату и кухню опрошенные делить не готовы».

Ошибочно считать, что коливинги в нашей стране будут пользоваться спросом только в Москве и Петербурге, утверждает господин Идиатулин. Например, в Адлере успешно работает «Инсайт Хауз». «Здесь возможно арендовать рабочее пространство в опен-спейсе и место проживания в особняке с общей кухней, прачечной и различными зонами отдыха. Пространство рассчитано на 35 человек», — рассказывает он. Еще один пример — «Деревня» в Московской области. На участке 64 га

расположены различные общественные пространства, территория кемпинга, глэмпинга, парковка и жилые дома для аренды или покупки. Также здесь можно арендовать участок для различных целей: от проведения каких-либо мероприятий до организации фермерского хозяйства.

По мнению Кирилла Иртыго, такой формат вполне может прижиться в Казани или Екатеринбурге. «Коливинг привязан к бизнес-инкубаторам и творческим кластерам, а также локациям, привлекающим для туризма и отдыха», — поясняет эксперт. По мнению сооснователя архитектурной группы DNK Натальи Сидоровой, коливинги могут быть востребованы в тех районах и городах, где есть проблемы с инфраструктурой шаговой доступности.

В перспективе активно будут развиваться клубные коливинги и коворкинги, в том числе разного ценового сегмента, считает она. «Самый вероятный формат — коливинги по интересам», — полагает госпожа Сидорова. — Прообразом могут служить студенческие кампусы». Появление такого формата, как коливинг, отвечает нынешним трендам развития общества, где во главу угла ставятся мобильность, возможность удаленной работы, индивидуализм, ослабление традиций патриархальной семьи, ценность получения новых опытов и эмоциональных переживаний, отмечает Наталья Сидорова.

Впрочем, не все эксперты так позитивно оценивают коливинги. «На мой взгляд, появление такого формата нельзя считать положительным явлением», — делится своим мнением Сергей Труханов. — Это переход от экономики владения к экономике пользования, что, в свою очередь, освобождает будущие поколения от наследства и наследственности. Это характерно не только в межличностных отношениях, но и в большем масштабе: зачем думать о том, как будет это выглядеть спустя столетие, если такой объект никому не принадлежит». Фактически это некая «жизнь по подписке», а ее влияние и последствия пока сложно прогнозировать, уверен эксперт. Он не исключает, что в перспективе появятся свои коливинги для пожилых людей: «И не факт, что всем придется по душе эта система». ■

ГОРОДСКОЙ СТРИТ-АРТ: ЖИВ ИЛИ МЕРТВ

УЛИЧНОЕ ИСКУССТВО В ПЕТЕРБУРГЕ СУЩЕСТВУЕТ В ФОРМАТЕ ПАРТИЗАНСКОЙ ВОЙНЫ: КАРТИНКИ И НАДПИСИ ПОЯВЛЯЮТСЯ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ ВЛАСТЕЙ И, КАК ПРАВИЛО, УНИЧТОЖАЮТСЯ В СЧИТАНЫЕ ЧАСЫ И ДНИ. В ТО ВРЕМЯ КАК В СТРАНЕ И МИРЕ СТРИТ-АРТ ПОЛУЧАЕТ ПРИЗНАНИЕ И ОФИЦИАЛЬНЫЙ СТАТУС, В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ УЖЕСТОЧАЮТ НАКАЗАНИЯ: С 18 МАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПОПРАВКИ ТОГДА ЕЩЕ ВРИО ГУБЕРНАТОРА В ЗАКОН ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ ШТРАФ ЗА ГРАФФИТИ И НЕСАНКЦИОНИРОВАННУЮ РЕКЛАМУ УВЕЛИЧИЛСЯ С 1 ТЫС. ДО 3 ТЫС. РУБЛЕЙ ДЛЯ ЧАСТНЫХ ЛИЦ И С 50 ТЫС. ДО 70 ТЫС. — ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ. НАТАЛЬЯ ЛАВРИНОВИЧ



АЛЕКСАНДР ПЕТРОВСКИЙ

В ноябре прошлого года депутат ЗакСа Денис Четырбок с подачи группы HoodGraff предложил внести изменения в закон «О благоустройстве в Санкт-Петербурге». Именно ребята из HoodGraff, переехавшие из Витебска несколько лет назад, — авторы портретов на трансформаторных будках: Данила Багров, Виктор Цой, Альберт Эйнштейн и другие стали частью местного пейзажа.

Законопроект предлагал вывести уличное искусство из тени. В феврале инициатива прошла первое чтение, в апреле состоялась встреча рабочей группы,



ЕВГЕНИЙ ТАВЛЕНКО



ЕВГЕНИЙ ТАВЛЕНКО

ГРАФФИТИ «ВОДА — ЭТО ЖИЗНЬ» НА БРАНДМАУЗРЕ ЗДАНИЯ НА МАЛОМ ПРОСПЕКТЕ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА

команда Четырбока подготовила новые поправки в проект. «Мы предложили коллегам разработать перечень сооружений на территории города, где возможно размещение таких работ без излишних бюрократических препон, — говорит Денис Четырбок. — Позиция комитета по градостроительству и архитектуре сводится к тому, чтобы направить всех художников на совершенно безумную процедуру согласования будущих творений, чего никогда не случится. Вторым пунктом мы предлагаем, чтобы город профинансировал создание open-air площадок, где бетонные плиты выступали бы холстами. Но и здесь наталкиваемся на бюрократию, аргументы смешные и детские: а если стена развалится? Уличное искусство живет, уворачиваясь от этого, закрывать глаза — не-

правильно. Весь мир давно ушел вперед». Разработанные предложения направили в профильные ведомства. Процесс их принятия может занять неопределенное количество времени.

«Грамотные уличные художники работают там, где город дает брешь, — говорит Альбина Мотор, сооснователь Института исследования стрит-арта. — В городской среде стрит-арт тяготеет к декоративности, сухости, в Петербурге провокативные работы встречаются крайне редко. Вне зависимости от этого закрашиваются разные работы. Перед чемпионатом мира из города исчезли многие споты, места с граффити. Это были субкультурные вещи, мне их жалко. Можно было проследить динамику — с 2007 года по 2017 год. Когда я съездила в Архангельск, увидела мно-

жество граффити, решила, что это круто, живая энергия. На что москвичи мне ответили: „Ха-ха, просто у них нет денег на закрашку“».

Альбина Мотор приводит в пример нашумевшую историю Паши Каса с его новой открыткой: работа расположена в таком месте, где в принципе никому не мешает. 31 декабря Паша на углу Суворовского и Невского проспектов нарисовал девочку, наряжающую елку; 5 января работу закрашили; 12-го активисты отчистили рисунок. В конце апреля Кас стал победителем премии имени Сергея Курехина в номинации «Искусство в общественном пространстве», но радуется этому он уже в Тбилиси: «Тут все прекрасно, стрит-арта много, его не закрашивают в большинстве случаев. Локаций для ин-

тересных проектов тоже достаточно. Наверно, если будут проекты в Питере, я с радостью реализую еще что-нибудь, а сейчас я в путешествии и хочу весь этот год провести в пути и создании проектов, не только в Грузии».

«Возможно, мы найдем каких-то частных спонсоров или лиц, которые смогут предоставить для рисунков свою стенку,— говорит Артем Бурж, один из участников HoodGraff.— Как я понял, КГА вообще не в восторге от идеи легализации граффити. Но деваться им некуда, процесс будет продолжаться. Согласовывать уличное искусство можно было и раньше, но само ведомство говорит, что никто к ним не приходил. И мы знаем почему: процедура слишком сложная. Мы попробовали действовать по регламенту, прошло два месяца, не было даже первого ответа, хотя по закону этот этап должен занимать 14 дней».

Артем, «как самый непробиваемый дед», держится за утверждение о том, что Петербург — столица стрит-арта в России, хотя и признает, что, например, в Москве ситуация с уличным искусством гораздо лучше: есть законы, которые позволяют художникам и галереям рисовать даже большие форматы. Идеальным с точки зрения стрит-арта он называет Лос-Анджелес.

Но и в России есть города, которые могли бы стать образцом для подражания. Например, Нижний Новгород — неофициальная столица уличного искусства. Владивосток: отдел дизайна городской среды в нем возглавил Павел Шугуров, знаменитый «Журавлиный луг» на брендамаузере дома по улице Бармалева — его работа. Или Альметьевск: при поддержке «Татнефти» Институт исследования стрит-арта проводит здесь пятилетнюю программу «Сказки о золотых яблоках», в рамках которой в городе с населением 157 тыс. человек появилось четыре десятка объектов уличного искусства, в основном — многометровые муралы по высоте жилых многоэтажек или промышленных зданий.

Более того, стрит-арт можно монетизировать, как это происходит, например, в соседнем Хельсинки, где по объектам уличного искусства в некогда безликом спальном районе Пасила водят организованные экскурсии. В Петербурге такие попытки — пока на стадии идеи.

«У меня была мысль в живой городской среде сделать проект образцового уличного искусства,— рассказывает второй сооснователь Института исследования стрит-арта Михаил Астахов.— Васильев-



ский остров заинтересовал по ряду причин, самая важная из которых — на нем представлен весь архитектурный срез Санкт-Петербурга за последние 300 лет. Приближалось 280-летие района. Были намечены карты, туристические маршруты, предлагалось объединить их свыше чем в 10 экскурсионных программ. Район встретил идею очень благосклонно. Мы сделали ТЭО. В течение двух лет шли переговоры, тогдашний руководитель Василеостровского представляла проект на уровне вице-губернаторов. Мы посчитали: специальные экскурсионные программы могли бы принести городу 100 млн рублей в год — за счет дополнительного дня пребывания части туристов в Санкт-Петербурге. Мы прекрасно отдавали себе отчет в том, что этим заинтересуется не каждый турист, а лишь каждый десятый, было большое количество понижающих коэффициентов, а сценарий — весьма консервативный. И даже по нему можно было рассчитывать на 100–120 млн рублей дохода в год. Пока что эта идея заморожена, но появилась другая. Совместно с ВШЭ и администрацией Василеостровского района мы разработали проект сети квартальных экосистем „Искусство преображать“. Презентация его прошла в начале августа на обновленном Василеостровском рынке».

Очевидно, что уличное искусство в формате экскурсий будет востребовано у жителей и гостей города, тем более, если масштабный open-air появится в одном из центральных районов. Доказательством тому — Музей стрит-арта: он начал

функционировать на Заводе слоистых пластиков в 2012 году, а в 2014-м открыл публичную площадку на прилегающей территории на шоссе Революции, в районе, далеком от туристических троп. По словам директора музея Татьяны Пинчук, в первый год его посетило 20 тыс. человек, в прошлом число гостей утроилось, а в 2019-м ждут 100 тыс. «Когда пару лет назад мы проводили фестиваль блогеров, его за день посетило 10 тыс. человек,— говорит она.— На шоссе Революции стояли километровые пробки, а в окрестных магазинах и на заправках смели все продукты, напитки и сигареты».

Татьяна Пинчук считает, что с принятием закона ситуация с уличным искусством кардинально не изменится. Но хорошо уже то, что появление законопроекта вызвало громкие обсуждения и дискуссии — среди нового и старого искусства, художников и чиновников, внутри арт-сообщества.

По 13 октября на территории музея проходит выставка «Хоть стой, хоть падай»: 45 участников из России, Германии, Франции, Финляндии, Австрии — ОХ, Kevin K, Слава ПТРК, Миша Маркер, Dusto и другие, куратор — Максим Има. Это хорошая возможность увидеть концентрированную картину актуального искусства. Но можно ограничиться и традиционной: ходить по городу и присматриваться. Да, по словам Альбины Мотор, «стрит-арта как осмысленных художественных высказываний в городе практически нет». Но из хаоса тоже складывается рисунок, и разгадывать этот квест в самом красивом городе России — приятное занятие.



«Мне нравится самая старая работа, которая была сделана еще в Ленинграде в 1990 году, „Вода — это жизнь“, на Малом проспекте Васильевского острова около Гаванской улицы,— говорит Михаил Астахов.— Есть целое направление в среде художников — мимикрия под покрашенные поверхности, у „Осколков“ есть такая работа на Среднем проспекте В.О. На том же Васильевском есть одна из последних работ Саши Жунева, пермского художника, он умер в прошлом году».

Альбина Мотор согласна: прочитывать несколько смыслов высказывания, которое уличный художник являет миру — вот задача зрителя. «Мне нравится Паша Бумажный и его микрострит-арт, ребусы, которые он оставляет на улицах,— говорит госпожа Мотор.— Группа „Осколки“, у них есть своя позиция — „Поймай меня, если сможешь“. В Почтовом переулке есть „Послушай, выздоравливай“: это послание от „Осколков“ художнице по имени Послушай, которая болела в это время. Мне очень нравится то, что в городе делают Максим Има, Миша Маркер. И было бы жутко жаль, если бы не смогли спасти Хармса (десятиметровый портрет Даниила Хармса на стене дома, где он жил, по улице Маяковского, 11.— **Г**). Когда-нибудь он сам осыплется, и это здорово: уличное искусство хорошо тем, что оно временное». ■

«СЛАВА» В БДТ 8 И 23 НОЯБРЯ.

Константин Богомолов, один из известных в России современных режиссеров, выпустил в БДТ премьеру — спектакль «Слава» по пьесе Виктора Гусева, знаменитого советского драматурга. Действие разворачивается в СССР в 1930-е годы. По сюжету два друга, инженеры Василий Мотыльков и Николай Маяк, сталкиваются с непростой ситуацией: одному из них предстоит отправиться на опасное задание ради спасения невинных людей. На одной чаше весов оказываются долг и

слава, а на другой — личное счастье, спокойная семейная жизнь. Каждый из них принимает свое решение, но вправе ли они выбирать в такой ситуации?

В спектакле играет звездный состав БДТ: народные артисты России Нина Усатова, Валерий Дегтярь, Елена Попова, заслуженные артисты России Анатолий Петров и Василий Реутов, актеры Дмитрий Воробьев, Полина Толстун, Александра Куликова, Екатерина Старателева и другие. ■



НА ЗОЛОТОЙ УЛИЦЕ

HOTEL GOLDGASSE — ПЕРВЫЙ И ЕДИНСТВЕННЫЙ В ЗАЛЬЦБУРГЕ БУТИК-ОТЕЛЬ, ВОШЕДШИЙ В АССОЦИАЦИЮ SMALL LUXURY HOTELS OF THE WORLD. ЕГО ИЗЮМИНКА, КРОМЕ НЕПРЕМЕННОГО ДЛЯ ОТЕЛЯ ТАКОГО УРОВНЯ РОСКОШНОГО СОЧЕТАНИЯ ДРЕВНЕЙ ИСТОРИИ И СОВРЕМЕННОГО КОМФОРТА,— ЭТО ВСЕМИРНО ИЗВЕСТНЫЙ ЗАЛЬЦБУРГСКИЙ ФЕСТИВАЛЬ. ЕЛЕНА ФЕДОТОВА



ПТИЦЕЛОВ ПАПАГЕНО ИЗ ОПЕРЫ МОЦАРТА «ВОЛШЕБНАЯ ФЛЕЙТА» ПОЕТ СО ШКАФА

Надо сказать, что город Моцарта и Гайдна живет своим грандиозным музыкальным событием круглый год, а не только полтора летних месяца, когда он проходит. Главный летний праздник, известный с 1920 года, породил другие: например, Зальцбургский пасхальный фестиваль, организованный знаменитым австрийским дирижером Гербертом фон Караяном, зимнюю Неделю Моцарта и даже Goldgassen Fest на одноименной средневековой улочке старого города, где и расположен Hotel Goldgasse в доме, которому 700 лет.

Goldgasse — означает «золотая улица» (вернее, узенькая улочка, переулок). Ее длина — всего 200 метров, она является старейшей и расположена действительно в самом центре Зальцбурга: выходит к главной площади — Residenzplatz с величавыми дворцами-резиденциями принцев-архиепископов, кафедральным собором и фонтаном в духе итальянского барокко. Средневековые дома на этой улице тоже впечатляют — пяти-шестиэтажные, с различными знаками, изображениями и начертанными готическим шрифтом мольбами о защите и покровительстве, обращенными к святым. Эта улица видела много всего, в том числе различные диковины — например, в одном из домов обитал французский купец Жан Фонтен, первым получивший в 1700 году лицензию «на подачу кофе». Самая старая кофейня Зальцбурга потом переехала и существует до сих пор. «Золотая улица» на протяжении веков имела разные названия в зависимости от того, какой бизнес здесь процветал в тот или другой период. В результате улица Молочников и Шпор (здесь были мастерские кузнецов, изготавливающих шпоры, стремена и другую конскую амуницию) стала называться в честь основавшихся здесь ювелиров и торговцев медью, серебром и золотом — Золотой. Это название ей подходит — и сегодня, пожалуй, многозначно.

Бутик-отель Goldgasse (относится к группе Amadeus Hotels) открылся в 2006 году, а в 2015 году прошла реновация и полный ремонт здания. В отеле всего 16 номеров. Из маленького входного помещения есть три выхода — в лифт, на узкую каменную лестницу и в ресторан. Лобби на втором этаже представляет собой небольшую светлую комнату с легкой дизайнерской мебелью и фотографиями Зальцбурга и его жителей. Но больше



КРЕСЛО-ЯЙЦО ПЕРЕД ЛОББИ



МОЦАРТ В ЭТОМ ГОРОДЕ СКРЫВАЕТСЯ В САМЫХ НЕОЖИДАННЫХ МЕСТАХ



ПРОСТРАНСТВО МЕЖДУ ЭТАЖЕЙ — НОВАЯ ОБСТАНОВКА ПОД СТАРЫМ ДЕРЕВЯННЫМ СВОДОМ



ЗАЛ РЕСТОРАНА. НА СТЕНЕ — РИСУНОК БЛЮДА В СТИЛЕ БАРОККО



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

В ПОСТЕЛИ С «ПЕР ГЮНТОМ»

всего впечатляют сами номера. Понятно, что каждый не похож на другой по своей планировке: сказывается причудливость средневековых помещений, коридоров, разноуровневых небольших пространств. Под старинными деревянными потолочными балками, выровненными и законсервированными от вредных воздействий среды, сверху донизу стены покрывают красочные крупномасштабные фотографии сцен из опер, выполненные итальянским фотографом Луиджи Капуто. Чечилия Бартоли в спектакле «Юлий Цезарь»; «Пер Гюнт», «Солдаты», «Имярек» — самые экспрессивные сцены из опер Зальцбургского фестиваля делают интерьер необыкновенным. Есть здесь и свой номер с террасой — небольшим уютным пространством в плотном окружении причудливых средневековых кровель соседних домов. А в коридорах — небольшие фальш-окна, когда-то бывшие настоящими, а сегодня «выходящие» на фотографии веселого Моцарта в напудренном парике. По контрасту с мастерски обыгранным средневековьем — ванные комнаты с современными мраморными полами и многофункциональными спа-душами.

Ресторан на первом этаже Gasthof Goldgasse оформлен в чисто альпийском стиле, напоминающем о голливудском фильме, по-своему прославившем Зальцбург, — «Звуки музыки» 1965 года. Впрочем, все в этом городе, как и в его окрестностях, ассоциируется с мюзиклом — недаром тысячи туристов едут сюда со всего света, только чтобы увидеть места съемок. Потолок украшает старинная люстра с рогами, детали интерьера — из резного дуба, столы и полы — тоже дубовые.

В ресторане, как водится, есть свой специалитет — но не гастрономического свойства. Это настоящая кулинарная книга 1719 года издания. «Новая зальцбургская кухня» (Neue Salzburger Küche) Конрада Хаггера — богато иллюстрированный барочными рисунками сборник рецептов епископского повара, по некоторым из этих рецептов и сегодня готовят в Gasthof Goldgasse. Например, курицу, жаренную в медном котле.

В концепции заведения — акцент на локальные продукты. Из традиционного здесь готовят жаркое из говядины; конечно, венский шницель и тафельшпиц — нежное островатое мясо. Гордятся чисто зальцбургским десертом Salzburger Nockerln — тающим во рту пушистым яичным суфле. Его сервируют с домашним ванильным мороженым и ягодами. Пекут здесь и фирменные блинчики Goldgasse прямо на глазах у гостей. Их подают с шоколадным сорбетом, свежей клубникой и абрикосами. ■

ОТЕЛИ МИРА



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ЛОББИ ОТЕЛЯ ВЫГЛЯДИТ НЕПРИВЫЧНО



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ВИД ИЗ ОКНА СТАНОВИТСЯ ЧАСТЬЮ ИНТЕРЬЕРА



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

ПОДНИМАТЬСЯ ПО КРУТОЙ СРЕДНЕВЕКОВОЙ ЛЕСТНИЦЕ, НЕ ПОЛЬЗУЯСЬ ЛИФТОМ, — СВОЕОБРАЗНЫЙ ФИТНЕС



ЛУИДЖИ КАПУТО

НА СТЕНЕ — ФОТО СЦЕНЫ ИЗ ОПЕРЫ «СОЛДАТЫ»



КАТАЛИН КУКУ

ТЕРРАСА В ОКРУЖЕНИИ СРЕДНЕВЕКОВЫХ ДОМОВ



ЛУИДЖИ КАПУТО



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА

СВЕЖИЕ БУЛОЧКИ И ХЛЕБ — К ЗАВТРАКУ

РАБОЧАЯ ЗОНА В НОМЕРЕ. «СОЛДАТЫ»

CITYFOOD: ФУДХОЛЛ БОЛЬШИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

В ТРК «СИТИ МОЛЛ» ОТКРЫЛСЯ
ВПЕЧАТЛЯЮЩИЙ ФУДХОЛЛ — НА ПЛОЩАДИ
В 4,5 ТЫС. КВ. М РАБОТАЕТ ОКОЛО
30 РЕСТОРАТОРОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ
СОВЕРШЕННО РАЗНЫЕ КОНЦЕПЦИИ И КУХНИ.

Дизайн проекта разработан студией DA Architects. В интерьерах использованы натуральные материалы и природная цветовая гамма: оливковый, песочный, приглушенный серый.

Формат Cityfood дает возможность не только поесть: здесь есть отдельное помещение творческой мастерской, где будут кулинарные мастер-классы и выступления

шеф-поваров. Кроме того, пространство фудхолла позволяет проводить тематические мероприятия, собирая на своей площадке экспертов и лидеров мнений и давая гостям комплекса возможность принять участие в дискуссиях на самые разные темы гастрономической жизни.

Среди операторов Cityfood есть так называемые гастрономические энтузи-

асты: крафтовая бургерная Moo Moo Burgers, новая бельгийская концепция Brasserie Liege, мексиканское кафе San Diego, корейское ОМО, вьетнамское NGON, французская кондитерская Lavanda Eclair, пельменная «Лепим и варим» (русская кухня), тайская лапшичная YODA Express, кофейня Mad Espresso Team и другие. Среди сетевых операторов — Firewok, Carl's Jr., KFC, «Макдоналдс», «Теремок». Ожидаются открытия ресторанов «Мамо» (грузинская кухня), «Бабагануш» (израильская), Tuk Tuk (индийская), «Кондитерская хорошего настроения» от «Теремка», кондитерских «Забыли сахар» и «Ёгурти», проекта «Конь-огонь» от ресторана «Банщики» и других. ■



ВЛАДИМИР КЕРЖЕНЦЕВ

«ГАСТРОНОМИКА»: ПЕРЕЗАГРУЗКА ИЗВЕСТНЫЙ ПЕТЕРБУРГСКИЙ ШЕФ-ПОВАР ДМИТРИЙ БОГАЧЕВ ОСНОВАТЕЛЬНО ПЕРЕРАБОТАЛ МЕНЮ РЕСТОРАНА «ГАСТРОНОМИКА».

В результате больше половины прежних блюд теперь не готовят: таким образом ушло 180 позиций. Но зато добавились абсолютно новые. Ставка делается на локальные продукты — это уже устоявшийся тренд. А вот соусы — «заморские», как сказал Дмитрий. По признанию шефа, сам он любит сырые продукты, а не любит пастернак, по-

этому в новом меню его не будет вовсе. Определяя концепцию кухни, Дмитрий краток: «Мы готовим вкусно!»

В переработанное меню вошли, например, брускетта с крабом, чипсы с креветкой и грушей, тартар из лосося, гребешок с биском, сибас с луком-пореем, говяжьи щеки с грибами и гречкой и другие блюда. ■



В «АСТОРИИ» НОВЫЙ БРЕНД-ШЕФ КУХНЮ ОТЕЛЯ «АСТОРИЯ» ВОЗГЛАВИЛ МАРИУС АКЕРМАНН — ОН ОТВЕЧАЕТ ЗА ОДНОИМЕННЫЙ РЕСТОРАН, ГОСТИНУЮ «РОТОНДА», БАР «ЛИЧФИЛД» И РЕСТОРАН «БОРСАЛИНО» В ОТЕЛЕ «АНГЛЕТЕР», А ТАКЖЕ ЗА КЕЙТЕРИНГ И БАНКЕТЫ.

Мариус родился в Германии и начал свое кулинарное образование в частной школе WINGA Dortmund. За 20 лет в профессии он работал в ресторанах Германии, Австрии, Швейцарии и Великобритании, включая рестораны со звездами Мишлена. Возглавлял банкетную службу в отеле Al Faisaliah в Эр-Рияде, где отвечал за мероприятия, рассчитанные на 2500 гостей, за торжества для королевской семьи и свадьбы. Он успел поработать в международных сетях Kempinski, Rosewood hotels и Relais & Chateaux от Эр-Рияда до Джа-

карты и Найроби. Мариус готовил и для высокопоставленных гостей: Барака Обамы, Мелании Трамп, короля Саудовской Аравии Салмана ибн Абдул-Азиза, эмира Дубая шейха Мохаммеда ибн Рашида аль-Мактума и многих других.

Новый шеф «Астории» — противник ненатуральных добавок: красителей, усилителей вкуса, искусственных ароматизаторов. «По моему мнению, чем меньше ингредиентов используется, тем лучше эффект — это позволяет выделить натуральный вкус и аромат продуктов и

ингредиенты не „перекрикивают“ друг друга. Разумеется, все продукты должны быть высочайшего качества и предпочтительно из местного региона», — говорит Мариус Акерманн. — На старте моей карьеры фьюжн был очень популярен, затем пришла молекулярная кухня с техниками сувида и эспумы (кстати, я до сих пор люблю ими пользоваться). Мой стиль сформирован формальным поварским образованием и последующими 20 годами путешествий и открытий новых трендов». Мариус говорит, что кулинарные традиции



России соединяют множество элементов из разных регионов, но все равно близки его «кулинарным корням». Он собирается привнести в кухню «Астории» новые вкусы и приемы, которым научился за много лет работы в разных странах. ■

CHOU DO: РАМЕН КАК ОН ЕСТЬ

ПЕРВАЯ РАМЕННАЯ CHOU DO («ЧУ ДО») БУДУЩЕЙ СЕТИ ОТКРЫЛАСЬ В ТРК «СИТИ МОЛЛ». ЭТО СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ КОМПАНИИ «БУШЕ» И КАДЗУ КИДЗИМА, БРЕНД-ШЕФА ЗАВЕДЕНИЯ И ОДНОГО ИЗ ЭКСПЕРТОВ ПО ЯПОНСКОЙ ЛАПШЕ В РОССИИ.



ЯПОНСКИЙ СУП
МИСО РАМЕН

Сеть раменных планируют активно развивать в Петербурге и Москве. Скоро Chou Do должны появиться в бизнес-центрах. В перспективе отдельные флагманские заведения откроются рядом с главными проспектами и улицами двух российских столиц. «Человек, который спешит, в Chou Do получит свой готовый свежий рамен так же быстро, как заказ в фастфуде,— обещает Роман Певзнер, коммерческий директор «Буше».— При этом в его тарелке окажется насыщенный бульон, хорошее мясо и овощи. Для нас это очередной шаг вперед, возможность повысить качество жизни людей в мегаполисах». Изначально рамен — это японский

суп с пшеничной лапшой. Сегодня вариантов не счесть. Для того чтобы «задать тон» новому заведению, в Петербург в конце августа приезжал раменных дел мастер Абе Масаси. Он приготовил несколько новых блюд с японской рисовой мукой. Абе Масаси руководит четырьмя раменными в Японии и производством лапши Marubo Noodle Factory. Его приглашают в японские заведения по всему миру, чтобы улучшить рецепт лапши, бульона или подобрать правильные ингредиенты. Точность рецептуры — вот что делает рамен быстрым в приготовлении, а в сочетании с топпингами из разных продуктов он становится едой на каждый день. ■

NORDIC: ШВЕДСКИЙ УЖИН

4 ОКТЯБРЯ В ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕСТОРАН NORDIC ПРИЕДЕТ ШЕФ-ПОВАР РЕСТОРАНА СТОКГОЛЬМСКОГО ОТЕЛЯ AT SIX АНДРЕАС АСКЛИНГ.

Вместе с шефом Nordic Алексеем Алексеевым они приготовят «северный ужин» из местных продуктов. Гостям подадут шесть курсов.

Андреас Асклинг приедет в Петербург впервые. Прежде чем возглавить кухню в Стокгольме, он объездил весь мир, работал в ресторанах на Манхэттене и на Мальдивах. Андреас старается изменить представление не только о нордической кухне, но и о том, каким должен быть ресторан при отеле: с «нескучной» едой, приготовленной из фермерских продуктов. Создавая свои блюда, он не опасается соединять скандинавские традиции приготовления с азиатскими — суп фо, например, шеф готовит из северных морепродуктов.

Ужин начнется с икры ряпушки — рыбы, известной и в Скандинавии, и в России. Во втором курсе «север встретится с югом»: в одном блюде будут сочетаться северный омар с итальянским салом лардо, облепихой и австралийскими орехами макадамия. Ягненка подадут с хрустящей рисовой лапшой — в этом блюде сильны вьетнамские мотивы. На горячее шефы приготовят редкую красную рыбу — арктического гольца, он не так часто встречается в меню петербургских ресторанов.

В концепции ресторана Nordic — гастрономические традиции скандинавских стран. Здесь следуют принципам сезонности и локальности. Шеф Алексей Алексеев готовит как популярные блюда (например, только сморребродов — открытых сэнд-

вичей — 13 вариантов), так и авторские сезонные сет, вдохновленные природой северных стран. Кроме того, недавно в Nordic разработали нетривиальное меню соков — к осеннему дегустационному сету предлагают именно соковые пары. ■



КОСУЛЯ, САВОЙСКАЯ КАПУСТА И ХРУСТЯЩАЯ БРЮССЕЛЬСКАЯ КАПУСТА — БЛЮДО В ИСПОЛНЕНИИ АНДРЕАСА АСКЛИНГА, ШЕФ-ПОВАРА РЕСТОРАНА ОТЕЛЯ AT SIX В СТОКГОЛЬМЕ



ГРУДКА ФЕРМЕРСКОГО ЦЫПЛЕНКА С ЛИСИЧКАМИ И ШПИНАТОМ

MUST МЕНЯЕТ КОНЦЕПЦИЮ

ЧЕРЕЗ ГОД РАБОТЫ РЕСТОРАНА MUST НА ПЕТРОГРАДСКОЙ ЕГО КОНЦЕПЦИЯ ПОМЕНЯЛАСЬ.

На смену «мясному» уклону и технологии Ragged & Crispy (долгое томление мяса, потом его обжарка в хоспере) пришел тренд сезонности, а винно-пивная карта значительно расширилась. Теперь здесь готовят «понятную еду», а сезонность обеспечивает постоянное обновление позиций. В качестве новинок — паштет из печени индейки с бриошью и виноградным медом, рапаны с молодой капустой на углях, камамбер с виноградом на соленом меде, мороженое из сыра и пр. Подают и «домашние» блюда — например, грудку фермерского цыпленка с лисичками и свежим шпинатом. ■

ИЗ ЖИЗНИ ОТДОХНУВШИХ

ИД «КОММЕРСАНТЪ» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В РАМКАХ ПРОЕКТА «ВРЕМЯ ТЕАТРАЛЬНЫХ ЛЕГЕНД» ПРОВЕЛ ТВОРЧЕСКИЙ ВЕЧЕР ГОШИ КУЦЕНКО В ПРОСТРАНСТВЕ «КВАРТИРА КОСТИ КРОЙЦА». ГОША КУЦЕНКО НЕ ТОЛЬКО ПОДЕЛИЛСЯ С ГОСТЯМИ ВЕЧЕРА ИСТОРИЯМИ ИЗ СВОЕЙ АКТЕРСКОЙ ЖИЗНИ — ОН ИСПОЛНИЛ ПЕСНИ СОБСТВЕННОГО СОЧИНЕНИЯ ВМЕСТЕ СО СВОЕЙ МУЗЫКАЛЬНОЙ ГРУППОЙ «ГК». ПРОЕКТ ПОДДЕРЖАЛИ: ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ QBF, СЕРВИС ULTIMA «ЯНДЕКС.ТАКСИ», КЛИНИКА ИНТЕГРАТИВНОЙ МЕДИЦИНЫ «АНГЕЛЫ КОСМЕТОЛОГИИ», ДИСТРИБУТОР АЛКОГОЛЬНЫХ НАПИТКОВ КОМПАНИЯ PERNOD RICARD ROUSS («ПЕРНО РИКАР РУСЬ»).





1_Заслуженный артист Российской Федерации, кинорежиссер, певец, сценарист и продюсер Гоша Куценко

2_Генеральный директор «Русь: Новые Территории» Дмитрий Майоров с супругой Викторией

3_Управляющий клиники интегративной медицины «Ангелы Косметологии» Мария Юрковская и совладелец клиники Алексей Соловьев

4_Андрей Приходько, «Квартира Кости Кройца»

5_Исполнительный директор проекта «Лахта Центр» Александр Бобков и Екатерина Литая

6_Генеральный директор «АН-Секьюрити» Евгений Климов

7_Совладелец компании «Яркий фотомаркет» Владимир Хазанович

8_Директор представительства «КамАЗ» в Санкт-Петербурге Олег Моисеев

9_Генеральный директор Novartis Consulting Александр Низник с супругой Анной

10_Руководитель клиентского офиса QBF в Санкт-Петербурге Геворг Геворгян

11_Управляющий домом Carita в Санкт-Петербурге Марина Железнова



ФОТО: АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ, ЕВГЕНИЙ ВАСИЛЬЕВ

У финнов больше плюсов!

ЮИТ — финский строительный концерн, успешно работающий в 11 странах. Не сомневайтесь, если финны берутся за дело, то оно будет выполнено с умом. Мы опираемся на 100 лет опыта, чтобы строить дома, которые будут радовать не одно поколение своих жителей. Именно такие жилые комплексы мы строим сейчас в Санкт-Петербурге. Они называются INKERI, TARMO и «Новоорловский».

Вы можете быть уверены, что в доме ЮИТ продумано и учтено абсолютно всё. А значит, вместе с квартирой вы приобретаете сразу множество плюсов!



Культура строительства

Финские стандарты качества, технического надзора и безопасности труда обеспечивают правильное применение всех технологий строительства. Культура финского строительства гарантирует долговечность дома, его эстетическую привлекательность и высокие потребительские свойства.



Энергоэффективность

Наши дома имеют высокий и очень высокий класс энергоэффективности и экономят значительное количество тепловой энергии благодаря умным техническим решениям.



Квартиры «Трансформер»

Инновационный тип квартир, в котором предусмотрена возможность выбора планировки на стадии строительства по одному из предоставленных вариантов.



Европланировки квартир

Квартиры, в которых кухня объединена с гостиной, выглядят просторнее и светлее. Кроме того, это позволяет семье больше времени проводить вместе и общаться.



Мастер-спальни

Прямо из спальни можно попасть в ванную — напрямую или через проходную гардеробную. Такое решение чётко отделяет гостевую зону квартиры от приватной.



Сауна

Непременный атрибут финской квартиры и символ финского образа жизни!



Белая финская отделка

Стены готовы под оклейку обоями, потолок — под чистовую отделку, на пол можно стелить ламинат или паркет на подложку. Вам остается лишь декоративное оформление квартиры!



Кладовые

Универсальные и функциональные места хранения сезонных и хозяйственных вещей расположены в подвальном этаже домов ЮИТ, что позволяет освободить пространство квартиры для комфортной жизни.



Квартиры с террасами

Персональная площадка на уровне первого этажа, куда вы можете выйти прямо из квартиры. Отличная возможность больше времени проводить на свежем воздухе!



Финские глубокие балконы

Глубина балкона до 1,6 м позволяет оборудовать полноценное пространство для отдыха. На балкон выведен электрокабель для розетки.



Отделка мест общего пользования и ландшафтный дизайн соответствуют финской стилистике и основаны на использовании природных материалов.



100 лет опыта

Концерн ЮИТ основан в Хельсинки в 1912 году. Мы гарантируем стабильное и качественное строительство. Наши жилые комплексы многократно высоко оценены профессиональным и потребительским сообществами.