

АРХИТЕКТУРНАЯ ПАУЗА

РЫНОК ЗАГОРОДНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ, КАК В ПРЕМИАЛЬНОМ СЕГМЕНТЕ, ТАК И В БОЛЕЕ ДЕМОКРАТИЧНЫХ, НАХОДИТСЯ В СТАГНАЦИИ. ВСЛЕДСТВИЕ ЭТОГО НЕТ СЕРЬЕЗНОГО РАЗВИТИЯ И В АРХИТЕКТУРЕ ЗАГОРОДНЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ.

ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Новейшие строительные технологии позволяют построить дорогой загородный дом практически в любом стиле — от рококо до модерна. И подобные примеры в Петербурге есть. Тем не менее большинство владельцев элитных загородных коттеджей на Северо-Западе предпочитают классическую европейскую архитектуру. «Чаще всего в качестве ориентиров используются традиции частного домостроения в близких нам по климату северных странах — Швеции и Финляндии. Отдельные элементы и принципы организации пространства заимствуются также во Франции и Италии», — говорит Екатерина Запороженко, коммерческий директор GK Docklands development.

Аскер Хачемизов, директор по загородному строительству компании «Строительный трест», замечает: «На рынке загородного премиального жилья востребованы как современные, так и классические стили архитектуры. При этом все чаще появляются эклектичные проекты,

объединяющие в своей архитектурной композиции несколько стилей».

Как говорят эксперты, сегодня в современном элитном загородном проекте можно выделить несколько актуальных предлагаемых стилей. Один из них — органическая архитектура — позволяет наиболее естественно вписать дом в окружающий ландшафт. Также популярен скандинавский стиль — сочетание функциональности и природных материалов. Следующий стиль — фахверк. Он предполагает высокие потолки и широкие пролеты, несущей основой служат вертикально установленные несущие столбы, большие зоны остекления.

«Привлечение в проект известного архитектора для разработки стиля коттеджного поселка является одной из возможностей поднятия престижа проекта и дополнительной „изюминкой“. В этом аспекте применяются уже известные архитектурные концепции, как, например, стиль органической архитектуры, признанным классиком которой является

Фрэнк Ллойд Райт. Также разрабатывается индивидуальный архитектурный стиль для конкретного проекта: например, компания Obitania привлекла архитектурное бюро из Германии под руководством профессора Михаэля Айхнера при разработке единого стиля застройки КП Chehoff, в клубном поселке „Медовое“ коттеджи спроектированы одним из ведущих архитектурных бюро Финляндии — ARKVAL Arkkitechdit Oy», — рассказывает Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».

Подобная практика характерна для проектов высоких ценовых классов, поскольку подразумевает воплощение проекта в соответствии со строгими подходами в подборе материалов, качестве строительства и благоустройстве территории поселка, что, таким образом, влечет за собой удорожание реализации проекта для девелопера и высокую стоимость для покупателя.

Сегодня на рынке популярны достаточно простые и лаконичные стили в заго-

родном домостроении, либо современная классика. «В централизованном коттеджном строительстве целесообразно привлекать архитекторов, которые могут внести в проект много оригинальных идей и создать индивидуальный и неповторимый образ поселка», — полагает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu, рассуждая о стоимости архитектурного проекта для элитного коттеджного строительства, отмечает, что важно помнить следующее: помимо архитектуры, большое значение имеют конструкции и инженерные системы, а в элитном классе они требуют особо крупных финансовых затрат. «Поэтому в целом, если себестоимость строительства элитного объекта составляет 200–300 тыс. рублей за квадратный метр, то стоимость проекта — примерно 7%. Соответственно, стоимость архитектурного проекта составляет 14–20 тыс. за квадратный метр», — приводит он расчеты. ■

МЕТР ЗА МИЛЛИОН

СУММАРНАЯ СТОИМОСТЬ ДЕСЯТИ САМЫХ ДОРОГИХ КВАРТИР САНКТ-ПЕТЕРБУРГА С 2018 ГОДА СНИЗИЛАСЬ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 15%. ОДНОВРЕМЕННО С ЭТИМ БОЛЕЕ ЧЕМ НА ЧЕТВЕРТЬ СОКРАТИЛАСЬ И ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЛОТОВ. ЗА СЧЕТ ЭТОГО СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА, НАПРОТИВ, ЗАМЕТНО ПОДНЯЛАСЬ И ПРЕВЫСИЛА ОТМЕТКУ В 1 МЛН РУБЛЕЙ.

ДЕНИС КОЖИН

К такому выводу пришли эксперты ЦИАН, подготовив рейтинг самых дорогих лотов на вторичном рынке Северной столицы.

В рейтинг самых дорогих квартир на вторичном рынке Санкт-Петербурга вошли лоты с ценниками от 210 до 680 млн рублей. Их суммарная стоимость составляет 3,39 млрд рублей, а средний показатель в десятке — 338,55 млн рублей. По сравнению с прошлым аналогичным рейтингом, составленным в первой половине 2018 года, было зафиксировано снижение на 15,1%.

Еще более заметная отрицательная динамика была отмечена по площади. В настоящий момент метраж наиболее дорогих объектов на «вторичке» варьируется от 248 до 493 кв. м, а в среднем составляет 336,1 кв. м. Годом ранее усредненный показатель находился на уровне 460 «квадратов». Таким образом, снижение составило 26,9%.

За счет почти двукратной разницы в скорости снижения указанных параметров средние показатели по цене квадратного метра в топ-10 самых дорогих квартир, напротив, значительно поднялись. В рейтинге 2018 года «квадрат» в среднем стоил 867,4 тыс. рублей, сейчас он перевалил отметку в 1 млн и находится на уровне 1,01 млн рублей, прибавив 16,1%.

Для рейтинга самых дорогих квартир Петербурга были отобраны лоты, экспонирующиеся на вторичном рынке и реализуемые с готовой отделкой. Объекты в готовых новостройках, но без ремонта не учитывались.

Открывает рейтинг самых дорогих квартир Санкт-Петербурга объект стоимостью 210 млн рублей. Это квартира с современной отделкой в светлых тонах, она расположена в составе элитного жилого комплекса «Фаворит». Из окон 250-метрового жилого пространства открываются виды на акваторию Малой Невки.

На девятом месте идет лот стоимостью 220 млн рублей. Это запрашиваемый бюджет лота площадью 313 кв. м, расположенного в клубном доме на проспекте Динамо. Квартира спланирована в трех уровнях с выходом на эксплуатируемую кровлю. Покупателю объект достанется с отделкой в стиле современной классики.

На восьмой позиции располагается самый компактный лот в данном рейтинге — квартира площадью 248 кв. м в жилом комплексе «Фонтанка 76». Это относительно свежий проект, сданный в эксплуатацию в 2015 году. В нем за 226,5 млн рублей выставлена на продажу квартира с дорогой отделкой в стиле американской классики с меблировкой

от дизайнеров с мировым именем, таких как Ralph Lauren и Gianfranco Ferre.

Седьмая строчка достается квартире с дизайнерской отделкой в современном стиле в клубном доме на Динамовской улице. При площади в 360 кв. м ее стоимость составляет 239 млн рублей. Лот двухуровневый, более трети всей площади (130 кв. м) занимает объединенная зона кухни-гостиной-столовой.

Далее идет квартира площадью 303 кв. м, оцененная в 290 млн рублей. С этим показателем лот в элитном доме Diadema Club House занимает шестое место. Покупателя ждет современная дизайнерская отделка, а также терраса площадью 140 «квадратов» с видами на Среднюю Невку.

За 300 млн рублей ровно выставлена на продажу квартира в историческом центре Санкт-Петербурга — на Итальянской улице напротив Манежной площади. 380-метровый лот расположен в клубном доме на 20 квартир, в нем сделан дизайнерский ремонт в современном стиле, предусмотрены камин, сауна, джакузи, а также две открытых террасы.

На четвертой позиции располагается лот стоимостью 340 млн рублей в одном из лучших домов Северной столицы — реконструированном особняке Кушелева-Безбородко. Этот проект неоднократно становился

лауреатом престижных премий, в том числе международных. В указанном бюджете экспонируется лот площадью 366,4 кв. м с отделкой в стиле английской классики.

«Бронза» досталась лоту стоимостью 380 млн рублей в историческом доме 1880 года постройки на Адмиралтейской набережной. В квартире площадью 296,5 кв. м выполнена дизайнерская отделка, она декорирована предметами, приобретенными на европейских аукционах. Из окон открываются виды на Неву и Ростральные колонны.

За полмиллиарда рублей можно приобрести квартиру площадью 351 кв. м на Дворцовой набережной. Она спланирована в двух уровнях, интерьеры которых оформлены в классическом стиле. Расположен лот в особняке князя Гагарина, построенном в 1860 году.

Безоговорочное первое место занимает еще один лот в особняке Кушелева-Безбородко. За 680 млн рублей состоятельный покупатель сможет стать обладателем уникальной двухуровневой квартиры, этажи которой соединяет восстановленная мраморная лестница авторства А. Н. Бенуа. Лот оформлен в стиле дворцовой классики, его площадь составляет 493 кв. м, что, наравне с ценой, является максимальным показателем в топ-10 рейтинга самых дорогих квартир на вторичном рынке Санкт-Петербурга. ■