

3 → Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, говорит, что в последние годы многие застройщики, развивающие крупные проекты и на приграничных территориях города и области, стали уделять архитектуре гораздо больше внимания. «Если в начале и середине 2010-х максимумом для новых кварталов было разнообразие цветовых решений вентилируемых фасадов, то сегодня это набор инструментов, позволяющих говорить о более детальной проработке со стороны архитектурных бюро», — отмечает он.

По словам господина Кравцова, можно заметить тренд на более органичную интеграцию домов и жилых комплексов в окружающий ландшафт или уже существующую застройку. Это может быть ограниченная этажность, панорамное остекление, каскадная структура дома. «Помещения для бизнеса на первых этажах создаются по европейскому образцу, когда большие витринные окна создают эффект променада внутри квартала, а создаваемые доминанты внутри и вечерняя подсветка добавляют жилому комплексу красок. При этом чем разностороннее и интереснее архитектурный проект, тем дороже себестоимость его создания, а значит — цена конечного продукта. И в то же самое время такие объекты могут быть гораздо привлекательнее своих конкурентов, но лишь при условии, что и планировки, и организация

жилой среды отвечают существующим требованиям», — рассуждает эксперт.

В СОВРЕМЕННОМ ФАРВАТЕРЕ Эксперты считают, что новые районы должны представлять современный и функциональный вид города, соответствующий тенденциям устойчивого развития, включая использование «зеленых» технологий, снижение воздействия на окружающую среду и создание комфортной городской среды для жителей. «При этом при проектировании жилых объектов мы должны учитывать не только архитектуру, но и конструктивные особенности строящихся домов и экономику проекта. В этом случае главными приоритетами будут грамотное техническое проектирование, а также эстетическая привлекательность, безопасность и, конечно же, доступность», — говорит директор отдела продаж ГК «Полис» Анастасия Иващенко

Наталья Коротавская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон», уверена, что создание гармоничной среды — одна из главных задач девелоперов. В таких проектах они определяют различные параметры: высотность, плотность, фасадные решения, озеленение. «Архитектору необходимо понимать и учитывать местоположение и окружение будущего жилого дома. При разработке проекта необходимо учесть все предпосыл-

ки и сопоставить их с пожеланиями заказчика, изучить исторические и географические особенности, особенно если речь идет о городской застройке. Создание проекта — это сложная работа, которая должна быть гармонично связана с окружающей средой», — полагает она.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, добавляет, что архитектура новых районов может включать в себя различные стили и направления, отражающие разнообразие культур и исторических наследий города, но должна быть выполнена с учетом гармоничной вписанности в существующую городскую ткань. «Важно также учесть функциональность районов, обеспечивая наличие современной инфраструктуры, общественных пространств, парков и зон отдыха, а также удобную транспортную доступность и учет запросов жителей в планировании и проектировании новых районов», — отмечает эксперт.

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», рассуждает: «Конечно, застройщики стараются реализовать проекты, которые будут выделяться из общей массы предложений и каким-то образом будут характеризовать территорию, на которой возводятся. Эксперименты с цветом, материалами, неправильными геометрическими формами — все это застройщики активно используют в архитектуре своих

проектов. Объединяет многие строящиеся сейчас объекты комплексный подход к освоению территории, который предполагает создание развитой собственной инфраструктуры, коммерческой и социальной. Такие проекты сейчас реализуются, например, в Калининском и Красносельском районах. Отдельно хотелось бы отметить ЖК «NEW Питер» в Ломоносовском районе, который отличается своей харизмой, архитектурой, авторским дизайном входных групп. Это достаточно большой комплекс с закрытыми и качественно обустроенными внутренними дворами. Использование в интерьере мест общего пользования дерева и хвойных пород в ландшафтном дизайне создает здесь очень комфортную и приятную для жизни и отдыха среду».

Александр Гуртов, вице-президент ГК «Страна Девелопмент», руководитель блока продаж и маркетинга, считает, что сегодня ключевая тенденция в новостройках — повышение качества проектов и качества жизни будущих жителей новых районов. «В результате мы наблюдаем красивые разноэтажные и разноцветные дома, развитие функциональных планировок и создание комфортной жизненной среды, включая благоустройство дворов и придомовых территорий. Тенденция к улучшению архитектуры и проектирования не только сохранится, но и будет продолжаться расти», — заключает господин Гуртов. ■

ЖИЛЬЕ ПРОСИТ КИРПИЧА

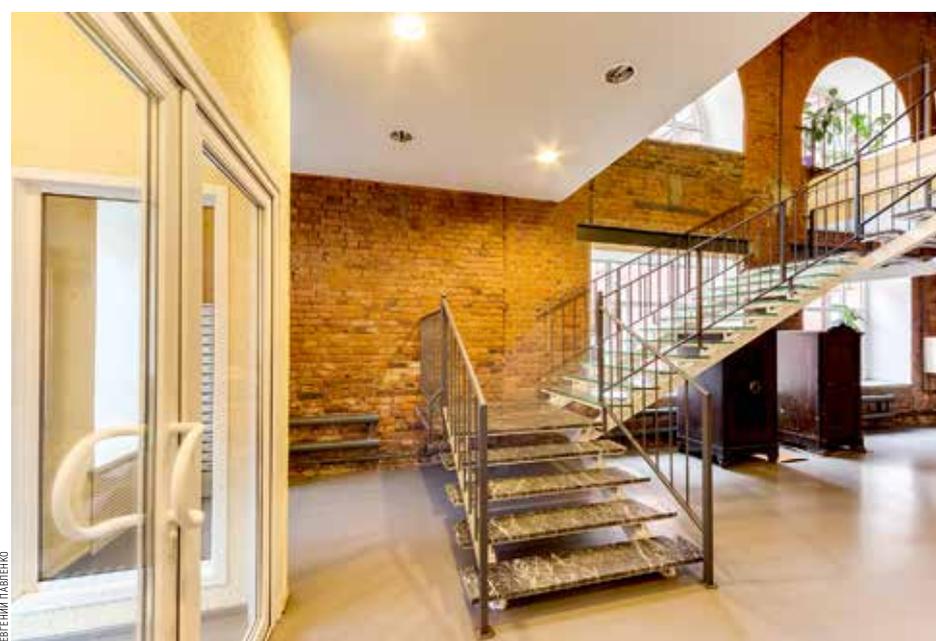
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ «СЕРОГО ПОЯСА» — КВАРТАЛОВ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ КОНЦА XIX ВЕКА В ИСТОРИЧЕСКИХ РАЙОНАХ ПЕТЕРБУРГА — ВИДИМО, ЕЩЕ ДОЛГО БУДЕТ ПОСТАВЛЯТЬ НА РЫНОК ЖИЛЬЕ В СТИЛЕ ЛОФТ. ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ НА РЫНОК МОЖЕТ ВЫЙТИ НЕСКОЛЬКО СОТЕН ТЫСЯЧ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ В ТАКОМ СТИЛЕ. ПРАВДА, СПРОС НА ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ СПЕЦИФИЧЕН: ВСЕ-ТАКИ ПОДОБНЫЙ СТИЛЬ ПОДХОДИТ НЕ ВСЕМ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. КИРИЛЛ КОСОВ

Классический лофт — это реконструированные под жилую функцию здания бывших фабрик и заводов. Лофтами можно считать проекты реконструкции, когда застройщик сохраняет присущие стилю индустриальные черты: грубую кирпичную кладку, высокие потолки (от 3 м и выше), большие панорамные окна, свободные планировки.

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», говорит: «Лофт — объект недвижимости свободной планировки, большой площади, без лишних стен и перегородок. Предполагаются высокие потолки и панорамные окна, индустриальный минималистичный стиль в интерьере с использованием элементов строительных конструкций, а также таких материалов, как бетон и кирпич».

Светлана Московченко, руководитель департамента управления проектами КЦ «Петербургская недвижимость», добавляет, что такого — классического — жилья на рынке немного. Чаще стилистика лофта сохраняется только во внешнем облике (например, мануфактура James Beck), реже — и во внутренней отделке тоже (например, Landrin Loft). «Проектов, которые являются стилизацией под лофт, больше. Обычно они используют такие элементы стиля, как кирпичная отделка фасада и панорамные окна», — рассказывает она.

По словам госпожи Московченко, спрос на лофты есть, но это не массовый продукт из-за своеобразия стиля. «Если говорить именно про жилые лофты, то в Петербурге таких проектов пока не так много. В первую очередь это связано со сложностью согласования и реализации таких проектов в бывших промышленных зданиях. Ведь это требует больших затрат на реконструкцию здания. При этом не факт, что найдется большое количество любителей стиля лофт, которые купят в таком проекте жилье. Все-таки это особая категория покупателей», — считает Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.



ЛОФТАМИ МОЖНО СЧИТАТЬ ПРОЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ, КОГДА ЗАСТРОЙЩИК СОХРАНЯЕТ ПРИСУЩЕ СТИЛЮ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ: ГРУБУЮ КИРПИЧНУЮ КЛАДКУ, ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ, БОЛЬШИЕ ПАНОРАМНЫЕ ОКНА, СВОБОДНЫЕ ПЛАНИРОВКИ

Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта холдинга AAG, рассказывает о новом проекте в стиле лофт: «В ближайшем будущем нашим крупнейшим проектом станет МФК на Петроградской стороне — на месте бывшей фабрики «Красное знамя». Концепция апартаментов здесь полностью соответствует определению лофта. Они будут размещены в зданиях промышленного типа, с высокими потолками свыше четырех метров, панорамными окнами, мощными кирпичными стенами. Все это сочетается с элементами промышленного дизайна и декора».

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», средние цены на жилье в стиле лофт варьируются в диапазоне 230–320 тыс. рублей за квадратный метр.

«В промышленном стиле строят чаще всего апартаменты, такие как Docklands на Васильевском острове или River Beach Apart на Рыбацком проспекте», — приводит пример госпожа Богачева.

«В нашем проекте на Пионерской улице представлены лофт-апартаменты, которые конкурируют с большим спектром недвижимости разных форматов. В частности, среди номерного фонда есть коливинги для долгосроч-

ной аренды и апартаменты для жизни, которые обычно приобретают для себя и своих близких», — сообщает господин Евсюков.

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, полагает, что в каком-то смысле перспективы лофтов в Петербурге можно назвать почти безграничными. «Благодаря большому количеству краснокирпичной архитектуры конца XIX и начала XX века при должном подходе в городе может появиться несколько сотен тысяч квадратных метров подобного жилья и апартаментов: в районе Новгородской улицы, Московских ворот, у набережной Обводного канала и в юго-западной части Васильевского острова», — перечисляет он.

«Уже сегодня в бывших промышленных локациях создаются целые лофт-кварталы, например, «Скорострел» у Московских ворот, неподалеку от нашего клубного дома Talento, в архитектуре и концепции которого также применяются элементы лофта», — продолжает господин Кравцов.

Специфика лофтов, подчеркивает он, в их нестандартности. Такое жилье предполагает большое количество света, определенный дизайнерский интерьер, зачастую разделяющий пространство на интуитивном, уровне, а не с помощью обычных стен. «Подобные проекты интересны творческим личностям, ценящим свободу и нестандартные решения. Причем сформированный имидж лофтов как модного места для жизни привлекает как уже состоявшихся бизнесменов, так и молодых обеспеченных людей в возрасте старше 25 лет», — отмечает господин Кравцов.

Господин Евсюков обращает внимание, что зачастую лофт — это не основное жилье. Его выбирают как коллекционную недвижимость, так как она необычная и яркая, или как художественную студию. «Такие помещения идеально подходят для творческих мастерских, атмосферу которых невозможно воспроизвести в классической современной квартире», — указывает он. ■