

4 → Елена Варнавина, руководитель городского направления компании Villagio Realty, думает, что ландшафтный дизайн входит в десятку факторов, влияющих на решение о покупке. «Я бы поставила ландшафт на четвертое место: после локации, самого комплекса в целом, объекта, который рассматривают для покупки, и цены».

Андрей Кошкин, генеральный директор Yard Group, рассуждает: «Качественно проработанный проект ландшафтного дизайна очень выигрышно смотрится на рендерах и способен разнообразить даже самую простую архитектуру дома, поэтому как инструмент он очень эффективен и способен скрасить некоторые дефициты проекта, но не такие критичные, конечно, как отсутствие социальной инфраструктуры и детских площадок, если мы говорим о проектах до уровня бизнес-класса».

Владимир Ревенков, директор направления «Девелопмент» компании Hansa Group, также уверен, что оригинальное оформление двора создает дополнительную ценность в глазах покупателей.

НЕ ТОЛЬКО ПРЕМИУМ Господин Бабаков полагает, что в первую очередь ландшафтный дизайн используют в проектах высокого класса. «Индивидуальный ландшафтный дизайн до сравнительно недавнего времени считался чертой дорогой недвижимости. Однако и в комфорт-класс постепенно приходит такая практика», — возражает господин Софронов.

Девелоперы привлекают для создания ландшафтов придомовых территорий специализированные архитектурные студии. Как говорят эксперты, профессиональных студий в городе не так много, поэтому на договоренности и эскизные проекты нужно выходить за год-полтора до начала реализации проекта.

При этом господин Софронов указывает, что «магазина готовых решений» для ландшафтов не существует. Есть варианты подходов. И это как раз возможность решения маркетинговых задач: разрабатывать проекты благоустройства, выделяющие как проекты, так и девелопера.

В масштабных проектах с большим коэффициентом благоустройства гораздо больше возможностей для создания максимально эффектной и красивой территории. Очень часто девелоперы создают огромные парковые зоны — популярные точки притяжения, вокруг которых непосредственно формируется жилая застройка.

Господин Ревенков затраты на благоустройство и озеленение двора на базовом уровне оценивает в диапазоне 3–5% от себестоимости строительства. «В целом это, конечно, зависит от уровня проекта: в премиальных домах с авторским благоустройством расходы могут быть выше — до 10%», — указывает он.

Госпожа Кошечка отмечает, что у современного ландшафтного дизайнера много разнообразных инструментов: возможность работы с рельефом (естественным и искусственным), работа с материалами, работа с живыми и неживыми природными объектами, такими как растения, вода и другие объекты, работа с освещением разного уровня. «Задача заключается в том, чтобы не

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН ДОЛЖЕН АДАПТИРОВАТЬСЯ К СМЕНЕ ВРЕМЕНИ СУТОК, К РАЗЛИЧНЫМ ПОГОДНЫМ УСЛОВИЯМ, К СМЕНЕ ВРЕМЕН ГОДА, ПРИ ЭТОМ ОСТАВАЯСЬ КРАСИВЫМ И ФУНКЦИОНАЛЬНЫМ. ТАКЖЕ ЛАНДШАФТНЫЕ РЕШЕНИЯ ДОЛЖНЫ ПРЕДУСМАТРИВАТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ АКТИВНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ЛЮДЬМИ РАЗНОГО ВОЗРАСТА, В ТОМ ЧИСЛЕ С ДЕТЬМИ, БЫТЬ УСТОЙЧИВЫМ И ИНТЕРЕСНЫМ, НЕ ПРЕВРАЩАТЬСЯ В МУЗЕЙНЫЙ ЭКСПОНАТ И ТЕМ БОЛЕЕ — ВО ВРЕМЕННУЮ СЕЗОННУЮ ВЫСТАВКУ



ЗАТРАТЫ НА БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ДВОРА НА БАЗОВОМ УРОВНЕ ОЦЕНИВАЕТ В ДИАПАЗОНЕ 3-5% ОТ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

только благоустроить заданную территорию, но и дополнить, объединить в общий замысел архитектуру окружающих зданий и ландшафтную архитектуру композиционными и стилистическими средствами. Кроме того, у формируемого пространства должны быть сценарии жизни людей в этом пространстве», — говорит она.

ГРАМОТНАЯ ПРОРАБОТКА Особенность подходов к решениям в области ландшафтного дизайна заключается не только в формировании статической ландшафтной композиции. Грамотное ландшафтное решение подразумевает разработку динамического сценария жизни ландшафта, его взаимодействия с пользователями и его изменения, эволюции с течением времени. Ландшафтный дизайн должен адаптироваться к смене времени суток, к различным погодным условиям, к смене времен года, при этом оставаясь красивым и функциональным. Также ландшафтные решения должны предусматривать возможность активного взаимодействия с людьми разного возраста, в том числе с детьми, быть устойчивым и интересным, не превращаться в музейный экспонат и тем более — во временную сезонную выставку.

Валерий Тумин, директор рынков России и СНГ компании fam Properties, говорит, что ландшафтный дизайн уже сам по себе может увеличить стоимость дома или жилого комплекса на 5–15%. «По моим наблюдениям — и на все 30%. И это только за счет эстетической составляющей и грамотно организованного пространства. Однако полезные функции ландшафтного дизайна заключаются не только в привлекательности — есть и вполне рациональные аспекты. Например, при правильном проектировании территории можно снизить расходы на электроэнергию. А деревья и кустарники используются также для пассивного шумоподавления», — говорит он.

Максимальный же эффект от благоустройства можно получить, если изначально включить ландшафтную архитектуру в проект застройки и маркетинговый план, замечает эксперт. При этом запланированный ландшафт

делает квадратный метр жилья дороже всего на 1–5 тыс. рублей или повышает бюджет строительства до 4%.

Стоимость оформления квадратного метра может доходить до 500–600 тыс. рублей, так как к стоимости разработки концепции добавляются весьма дорогие растения, саженцы, деревья и материалы отделки, напоминает госпожа Соловьева.

«Разброс по стоимости проектирования и тем более последующего создания ландшафта очень большой, так как многое зависит от масштабов решений. Цены на комплексное проектирование начинаются от 20–30 рублей за „квадрат“, но средняя стоимость составляет 100–300 рублей», — приводит данные госпожа Кошечка.

Ирина Межейникова, директор проекта «Юнтолово» компании «Главстрой Санкт-Петербург», говорит: «Доля расходов на благоустройство и озеленение рассчитывается индивидуально для каждого проекта и зависит от масштабов застройки. В среднем для новостроек Петербурга затраты могут доходить до 5% от себестоимости». Она обращает внимание, что наличие «зеленой» составляющей оказывает влияние на спрос. Особенно в Петербурге, где практически каждый хотел бы жить рядом со сквером или парком. «Соседство комплекса с зеленой зоной в большинстве случаев считается конкурентным преимуществом объекта. Парк рядом с новостройкой формирует видовые характеристики дома, что повышает его класс. Кроме того, выгодное „зеленое“ местоположение может склонить чашу весов при выборе из двух аналогичных вариантов в сторону комплекса, расположенного рядом с парковой зоной или водоемом», — указывает эксперт.

НА ЭТАПЕ КОНЦЕПЦИИ Стил и форма ландшафтного дизайна определяются на этапе формирования концепции: для камерного объекта в центре города это может быть минимализм, японский или, например, английский стиль, когда во дворе создается стилизованный сад. Для проектов в пригороде, как правило, уже существующие природные решения интегрируются

в создание единой экосреды: реки и каналы, озера, деревья — все эти объекты являются естественным продолжением ландшафтного дизайна непосредственно в самом объекте.

«Если говорить о лучших проектах ландшафтного дизайна, я бы отметил „Арт-сад Юпитер“ рядом с Эдинбургом, Сад в Этрета (Франция), а также затопленный сад Maple Glen на юге Новой Зеландии. Из российских проектов: проект „Сады Майендорф“ в подмосковной Барвихе, проект сада в Сестрорецке „Ветер и море“ и „Сад тысячи сосен“, — перечисляет госпожа Межейникова интересные проекты.

«На мой взгляд, озеленение и ландшафт при определении роли в формировании целостного продукта занимают ведущие позиции и идут следом за архитектурными решениями самого здания. Но рассматривать это стоит все равно как единое целое, даже при согласовании архитектурно-строительного облика здания рассматриваются и фасадные решения, и планировка территории, в том числе озеленение. De Groene Kaar в Роттердаме, бюро Massa, — очень интересный проект интенсивного озеленения кровель. Мне нравятся естественные проекты вроде Парка Сальвии и Магнолии в Нидерландах от Büro 013. Из наших — One Trinity Place», — рассуждает Степан Изумрудов, продакт-менеджер ГК «Полис».

«В Петербурге за счет общего равнинного пейзажа в последнее время особенной популярностью пользуются приемы геопластики по созданию искусственного рельефа во дворах. И в этом случае чем больше территория, тем больше идей дизайнерам удастся реализовать», — добавляет госпожа Соловьева.

Господин Изумрудов считает, что сложность ландшафтных проектов коррелирует с категорией жилья: в массовом сегменте (стандарт, комфорт) это будут популярные решения ближе к городскому озеленению, а в высоком классе — это концептуальные уникальные авторские решения от именитых бюро и архитекторов. «Озеленение может смещать акцент на себя или бережно обрамлять архитектуру зданий», — полагает он. ■

