

БЛАЖЬ ВО БЛАГО ЗАГОРОДНОЙ АРХИТЕКТУРЫ

АВТОР:

Оксана Самборская



ДОМОСТРОЕНИЕ, КАК И ОСТАЛЬНЫЕ СФЕРЫ ПРОИЗВОДСТВА ТОВАРОВ НАРОДНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ, ДАВНО ПОШЛО ПО ПУТИ ПРЕТ-А-ПОРТЕ. ГОРОДСКОЕ ЖИЛЬЕ ДЛЯ МАССОВОГО КЛИЕНТА СТРОИТСЯ ПО ЕДИНЫМ ЛЕКАЛАМ: СЕГОДНЯ «ПАНЕЛЬ» ОДНОЙ СЕРИИ, ЗАВТРА — «МОНОЛИТ», ХОТЬ И НЕ СЕРИЙНЫЙ, НО ПОЧТИ ОДИНАКОВЫЙ. ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ПРОДЕРЖАЛСЯ ДОЛЬШЕ: ПОСЕЛКИ, ВОЗВЕДЕННЫЕ В ЕДИНОМ АРХИТЕКТУРНОМ СТИЛЕ, НАЧАЛИ ПОЯВЛЯТЬСЯ В ПОДМОСКОВЬЕ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕДАВНО.

Загородный дом — неважно, дача это или особняк, — почти как платье, сшитое в ателье: хочется, чтобы он был уникальным. У домов есть фундамент и крыша, пол и потолок, входная дверь и окна. У платья тоже есть рукава, подол и пуговицы, а какое получается разнообразие моделей.

Что называть нестандартом? Генеральный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Хазова делит нестандартные дома на две категории: неликвид (допустим, большой дом на маленьком участке) и архитектурные или инженерные решения, которые отличаются от общепринятых. Доля неликвида на рынке — около 20–30%, а вот оригинальных домов совсем мало (менее 5%).



Фото: «Творческое комьюнити „Деревня“»



«Многие будут восхищаться оригинальностью дома «Телескоп», но для своей семьи предпочтут приобрести обычный дом в классическом стиле»

Управляющий партнер компании «Миэль — Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов подчеркивает: большинство загородных домов, которые сегодня считаются нестандартными, когда-то были модным веянием времени. В 1991 году, после принятия Земельного кодекса, в России начали оформлять право собственности на землю. Архитекторов, занимавшихся загородными домами, было крайне мало, да и каждый собственник земельного участка был убежден, что прекрасно разбирается

ИГОРЬ ИНДРИКСОНС,
управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru

Звания нестандартных заслуживают и крошечные дома, такие как tiny houses площадью от 10 до 85 м². Они придуманы в США и постепенно завоевывают популярность по всему миру. Эти дома бывают стационарными или мобильными (имеют колеса). Последние в прямом смысле можно взять с собой в дорогу и путешествовать, всегда имея под рукой собственный дом.

Статус необычных зданиям обеспечивают в том числе и стройматериалы. Существуют полностью стеклянные, ледяные дома и даже дома из палье-маше. Лондонские дизайнеры пошли дальше и создали проект, который позволяет возвести дом с нуля всего за несколько

дней. Такое строительство не требует особых навыков и напоминает скорее конструктор: фанерные блоки, предварительно распечатанные на 3D-принтере, собираются в соответствии с чертежами. На фоне дефицита жилья в Швеции местное правительство разрешило землевладельцам возводить дома площадью не более 25 м² и высотой не более 4 м прямо в собственном саду. Кстати, в Швеции (а потом и в Канаде, США, Новой Зеландии) архитекторы воплотили в жизнь мечту любого ребенка, сделав ее доступной для взрослых, — они придумали дом на дереве, который поразительным образом объединяет технологии и природную составляющую.



в строительстве. Поэтому в 1990-х владельцы участков строили кто во что горазд. «Например, я видел дома, где из комнаты в кухню можно было пройти только через санузел, а для того, чтобы попасть в одну из комнат на первом этаже, нужно было подняться на второй этаж. Или дом-секрет, где было очень много потайных комнат, замаскированных под мебель, в каждой из которых спокойно умещался взрослый человек», — комментирует Владимир Яхонтов.

«В линиях дома угадываются очертания телескопической трубы и колеса точной доводки. Кабинет находится в цилиндре, расположенном отдельно от основного внутреннего пространства здания»



Когда клиенты хотят жить в исключительном, единственном в своем роде доме, они готовы тратить на его обустройство и оформление, а вот продать такое чудо бывает очень трудно

Еще один вариант нестандартного жилья, который существует на сегодняшнем рынке, — калька с зарубежных аналогов. В 1999–2001 гг. стали появляться скученные коттеджные поселки по американскому или европейскому образцу. По словам Владимира Яхонтова, было построено несколько подобных поселков с крохотными (не более 8–9 м²) комнатами в домах.

Потом наступил период гигантомании: до кризиса 2008 года в дорогих сегментах пользовались спросом дома площадью около 300 м² и более. Был востребован и эксклюзив: дома с вертолетными площадками, собственным зоопарком, конюшнями, парками со статуями и прудами.

Председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева отмечает, что в нулевые были популярны бункеры: «Один из состоятельных клиентов искал земельный

«Проектирование — это процесс, требующий временных затрат, а строения модельного ряда продаются как тирожки: пришел, увидел и купил»

участок, его непременным условием было отсутствие коммуникаций под землей: он хотел самостоятельно построить убежище для своей семьи перед концом света, который тогда прогнозировали».

Другой клиент агентства купил виллу с большим цокольным помещением и впоследствии заказал дизайнерам разработку секретной комнаты с тайниками, сейфами, поворачивающимися стенами. Там обустроили спальное место, кабинет, мини-кухню, библиотеку.

Но доступ в помещение имел только хозяин. «Проект отличался беспрецедентной системой безопасности: доступ осуществлялся по отпечаткам пальцев и с распознаванием лица, как в голливудском кино», — говорит об этом особом запросе Екатерина Румянцева.

Но это пережитки массовой моды из прошлого, а самое интересное начинается тогда, когда за дело берутся настоящие кутюрье. Образцы высокой архитектурной моды представлены как на отдельных участках — поместьях нового типа, так и в поселках, изначально задуманных необычными.

В качестве иллюстрации генеральный директор бюро элитной недвижимости Must Have Елизавета Некрасова приводит дома в элитном коттеджном поселке «Курорт Пирогово», где собраны проекты Тотана Кузембаева, Сергея Скуратова, Николая Лызлова, Юрия Аввакумова, Михаила Белова, Юрия Григоряна, Александра Бродского, Владимира Плоткина, Ильи Уткина. «Это настоящий рай



«Проект отличался беспрецедентной системой безопасности: доступ осуществлялся по отпечаткам пальцев и с распознаванием лица»

для широко мыслящих людей — любителей всего уникального и необычного!» — восклицает эксперт.

Главный стеклянный фасад дома «Веер», обращенный к водохранилищу, изогнут и действительно похож на веер. Нетривиальное архитектурное решение — дома-«светлячки» в Тихой бухте: каждый из домов приподнят над землей на свайном фундаменте и декорирован аркой из цветного прозрачного пластика.

Дом «Пазл» в Berta Spa Village в Истринском районе получил такое название потому, что его боковая стена — огромный деревянный пазл. Завершают образ джакузи под открытым небом и эксплуатируемая кровля, с которой открывается вид на живописный смешанный лес.

Образцовым нестандартом Елизавета Некрасова считает дом «Телескоп», возведенный по проекту Тотана Кузембаева: «В линиях дома сразу же угадываются очертания телескопической трубы и колеса точной доводки. Внутренняя планировка дома более чем необычна. Допустим, кабинет находится в цилиндре,





Реклама

PARK AVENUE

ТАУНХАУСЫ ПО КОМФОРТНОМУ КУРСУ*

Компания Villagio Estate объявляет особые условия на покупку роскошного таунхауса в поселке Park Avenue. Предложение действует до конца мая.

Таунхаусы Park Avenue — это просторные трехэтажные дома с уютными террасами, панорамным остеклением и облицовкой экологичными материалами. Планировочные решения, архитектура и благоустройство поселка созданы по образцу престижных кварталов мировых столиц. В этом легко убедиться, посетив Park Avenue: таунхаусы уже полностью построены, на придомовых участках выполнено ландшафтное озеленение.

К услугам будущих жителей — инфраструктура соседних поселков Villagio Estate и привилегии закрытого клуба.



Фото: kahlleenu, yoska87 / Shutterstock.com

«Индивидуальный проект стоит дороже. Если речь идет о доме за 3 млн руб., то разница от аналогичного строения составит 7–10% в большую сторону»

расположенном отдельно от основного внутреннего пространства здания».

Другой нестандартный проект в стиле деконструктивизма — дом «Оригами» в Подмосковье, спроектированный Антоном Надточим, Верой Бутко и Екатериной Головановой. «Здание напоминает сложенную в стиле оригами фигуру: конструктив образован единой плоскостью, сложенной несколько раз», — уточняет Елизавета Некрасова.

Из новых проектов следует выделить недавно заявленное «Творческое комьюнити “Деревня”». Тут предлагаются купольные дома, дома из контейнеров, мини-дома, собранные в промышленных условиях и привезенные прямо





До кризиса 2008 года в дорогих сегментах пользовались спросом дома площадью около 300 м² и более. Был востребован и эксклюзив: дома с вертолетными площадками, собственным зоопарком, конюшнями

на участок. Создатели сразу оговариваются: «Наш поселок выходит за рамки стандартного понимания форматов дачных и коттеджных поселков, он вне рынка, потому что ориентирован на креативных людей». То есть целевая аудитория этого продукта невелика.

Как показывает практика, в основном оригинальничают все же в дорогих сегментах. Начальник архитектурного отдела ООО «Теремъ-про» Наталья Сабирова поясняет: «Индивидуальный проект, особенно маленького дома, стоит существенно дороже, чем типовое (читай: стандартное) изделие. Если речь идет о доме стоимостью 2,5–3 млн руб., то разница от аналогичного стандартного строения составит 7–10% в большую сторону. Поэтому



обычно вариант дома заказчики выбирают из существующего ассортимента. К тому же проектирование — это процесс, который требует временных затрат, а строения модельного ряда продаются как пирожки: пришел, увидел и купил».

Как бы ни были похожи дизайнерские платья и дом «с чужинкой», между ними есть очень существенная разница — бюджет покупки и продажи. Большой перекося в сторону оригинальности снижает ликвидность объекта. Уникальный дизайн или архитектура обойдутся в крупную сумму, напоминает Екатерина Румянцева. Когда клиенты хотят жить в исключительном, единственном в своем роде доме, они готовы тратить на его обустройство и оформление, а вот продать такое чудо бывает очень трудно.

«Нестандартные загородные дома составляют небольшой процент общего объема предложения. Архитектура (как и площадь с ценой) определяется спросом. Многие будут восхищаться оригинальностью дома «Телескоп»,



«Один из состоятельных клиентов искал земельный участок, его неременным условием было отсутствие коммуникаций под землей: он хотел самостоятельно построить убежище для своей семьи перед концом света»



но для своей семьи предпочтут приобрести обычный дом в классическом стиле», — уверена Елизавета Некрасова.

Руководитель загородного направления Contact Real Estate Алсу Хамидуллина вспоминает непростой опыт продажи дома на Ярославском шоссе, где на 850 м² было четыре уровня, причем весь второй этаж занимали девять крошечных спален. У собственников дома было четверо детей, у каждого ребенка — своя няня, всем нужно было по комнате. Понятно, что у потенциальных клиентов наличие такого внушительного количества комнат при их малых размерах и общем метраже дома вызывало недоумение».

Несколько лет назад в одном из поселков Новорижского шоссе долгое время продавался дом «Волна» — одноуровневый распластаный проект, своей изогнутой формой напоминающий волну.

Еще один нестандартный объект, с которым работала компания Contact Real Estate, — коттедж на Рублево-Успенском шоссе без лестницы:

вместо нее между этажами был установлен лифт. Рассказывает Алсу Хамидуллина: «Долгое время данное предложение висело на рынке, но после того, как собственники существенно снизили цену, дом был продан. При просмотре этого дома всех покупателей мучил один и тот же вопрос: «А если выключат свет или лифт сломается?» Во избежание этого собственники установили в доме резервный блок питания».

Впрочем, тут как повезет. «Нестандартный объект может продаваться годами, пока не найдет своего покупателя. Бывает и так: приходит на показ клиент и в эмоциональном порыве сразу принимает решение о покупке, потому что ему понравился интересный дизайн или нестандартная планировка. Россиянам свойственна импульсивность», — подытоживает дискуссия Екатерина Румянцева.

Так что нельзя утверждать, что нестандарт неликвиден: рано или поздно любой дом находит своего хозяина. А на просторах Подмоскovie с нестандартными загородными проектами все же веселее. (PH)

Как бы ни были похожи дизайнерские планы и дом «с чудинкой», между ними есть существенная разница — бюджет покупки и продажи. Большой перекося в сторону оригинальности снижает ликвидность объекта

РАСТЁМ ВМЕСТЕ!

HONKA 



20 ЛЕТ
В РОССИИ

ЮБИЛЕЙНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ!

WWW.HONKA.RU

С.-Петербург +7 (812) 320-50-60
Москва +7 (495) 921-30-01
Пермь +7 (342) 215-07-77
Казань +7 (843) 567-11-10
Екатеринбург +7 (343) 351-70-74
Новосибирск +7 (383) 207-56-77