



ЭКСПЕРИМЕНТАРИУМ АРХИТЕКТУРИУМ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Останавливает гаишник криворукого водителя: «Ездить любишь?» Тот отвечает: «Люблю». Гаишник: «А чего не научишься?» Злопыхатели примерно так же оценивают архитектурную ситуацию на элитном рынке Москвы: если вы так любите «элитку», если так финансово высоко оцениваете свой архитектурный и девелоперский труд по ее созданию, почему же строители так нескладно?

Поспорить с таким утверждением просто: во-первых, в Москве есть проекты не просто мирового уровня, а поистине выдающиеся. Во-вторых, не стоит так уж винить архитекторов: облик их творений — во многом плод девелоперского заказа и вкусов клиентов, с которыми при «латиновых» бюджетах покупки не спорят. Да и вообще, иногда и рад бы в архитектурный рай, да финансовое положение девелопера не пускает.

Прежде чем вешать всех собак на современную элитную архитектуру, необходимо понять, кто заказывает музыку, чье слово важнее — архитектора или девелопера с инвестором? В пони-

мании директора департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольги Широковой роль первой скрипки принадлежит архитектору: «К проектированию привлекаются известные опытные архитекторы, мнение которых для девелоперов является авторитетным. Поэтому архитектурный стиль элитных домов — это в первую очередь видение архитектора, учитывающее основные пожелания заказчика».

Но столь корректные формулировки мало кто использует, пожалуй, куда больше правды жизни в словах регионального директора департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Russia & CIS Елены Юргеневой: «Так

При подготовке этого материала ДН обратился к экспертам столичного рынка элитной недвижимости с просьбой назвать пятерку самых красивых с архитектурной точки зрения современных московских жилых домов. Абсолютными лидерами, упоминание о которых встречается практически в каждом ответе, стали проекты:

- Гранатный пер., 6-8;
- Б. Левшинский пер., 11 («Дворянское гнездо»);
- М. Левшинский пер., 5 («Стольник»);
- Бутиковский пер., 3 (Cooper House);
- Бутиковский пер., 5;
- Молочный пер., 1.

Особо специалисты отметили следующие проекты:

- Тессинский пер., вл. 2-6/19 («АртХаус»);
- ул. Пречистенка, 13;
- ул. Остоженка, 11;

- Хилков пер., 5/43;
- Хилков пер., 1 («Остоженка Парк Палас»);
- 2-й Зачатьевский пер., 11;
- Коробейников пер., 1 (Crystal House);
- ул. Фадеева, 4 («Итальянский квартал»);
- Кооперативная ул., вл. 14/19, вл. 16 (Knightsbridge Private Park);
- ул. Бурденко, 10 («Белгравия»).

Нетрудно заметить, что почти вся упомянутая красота сосредоточена на небольшом столичном пятчке – «Золотой миле». И практически все эти жилые комплексы (за редким исключением) – архитектурные произведения не сегодняшнего и даже не вчерашнего, а позавчерашнего дня.



как реализацию проекта финансирует девелопер, окончательное решение по архитектурной концепции принимает именно он. Разумеется, мнение архитектора учитывается — для этого его и приглашают на проект».

Порой архитекторы хотят создать себе «памятник за счет инвестора», предлагая экстраординарные предложения, отмечает руководитель отдела проектного консалтинга компании IntermarkSavills Александра Синилова. «А девелопер мыслит рационально. Для него каждый «каприз» архитектора — лишние расходы, которые в дальнейшем отражаются на стоимости квадратного метра. Поэтому архитектор и девелопер стараются найти компромиссное решение, не только удовлетворяющее их желания и амбиции, но и минимизирующее затратную статью».

Эксперты готовы закрыть глаза на архитектурные несовершенства, если они перекрываются другими преимуществами проекта. «Плохой архитектуры не бывает, — уверена Александра Синилова, — есть архитектура на любителя. Даже самый неудачный проект способен стать лидером продаж, если застройщик сфор-

мирует правильное ценовое предложение. Успешность того или иного проекта зависит не столько от архитектуры, сколько от концепции его продвижения».

Однако во взаимоотношениях архитектора и девелопера есть еще один аспект. «В настоящее время очень мало художников, архитекторов, да и вообще людей, которые принципиально отстаивают свою позицию, работая не только ради денег. Среди математиков знаю Григория Перельмана, по поводу архитекторов ничего сказать не могу», — сокрушается управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate Вадим Ламин.

Если ключевую роль играет девелопер, значит ли это, что все архитектурные начинания ориентируются на вкусы и запросы конечного потребителя, а любые творческие эксперименты с трудом пробивают себе дорогу? По мнению Елены Юргеновой, «большинство девелоперов тяготеют к классике — это вызвано тем, что дома в классическом стиле продаются быстрее, этот стиль больше понятен покупателям. Если же реализуется проект в современном стиле, его целевая аудитория изначально меньше, но именно такие проекты, как

Не стоит так уж винить архитекторов: облик их творений – во многом плод девелоперского заказа и вкусов клиентов. Иногда и рад бы в архитектурный рай, да финансовое положение девелопера не пускает



За небольшие деньги эксклюзивный проект построить нереально: для его реализации нельзя привлекать непрофильного подрядчика строительных и отделочных работ и использовать недорогие и некачественные материалы. Но если баланс соблюден и каждый из танцоров достойно исполнил свой номер, то наценка за имя архитектора достигает 25%. Так, проекты Сергея Скуратова и Юрия Григоряна на Остоженке из года в год занимают первые строки рейтингов современной архитектуры Москвы: стоимость квадратного метра в этих зданиях остается одной из самых высоких на вторичном рынке

правило, становятся знаковыми для московского рынка.

Однако партнер компании Chesterton Екатерина Тейн готова поспорить с коллегой в отношении определения «большинство». «Единственное, чего не хватает в настоящее время на элитном рынке Москвы — зданий с классической архитектурой. 70% клиентов при других равнозначных характеристиках выберут классическое здание, а не здание из стекла и бетона. Но, к сожалению, в элитном сегменте новых проектов с классической архитектурой сейчас практически не строится», — поясняет эксперт.

Совсем иное мнение у управляющего партнера Contact Real Estate Дениса Попова: «Наиболее популярен современный модерн. В этом стиле работают признанные мастера жанра: Юрий Григорян, Сергей Скуратов. Второй по популярности стиль — современная классика в различных вариациях. Этот стиль очень востребован в центре города: он хорошо вписывается в историческую застройку. Однако из-за сложности стиля современной классики и его элементов редко получается качественный продукт. Можно выделить архитекторов Илью Уткина

(клубный дом «Дворянское гнездо»), Михаила Белова и Михаила Филиппова».

По словам Екатерины Тейн, сейчас наблюдается новая тенденция в архитектурной стилистике «элитки»: здания из стекла и бетона уступают место английской тематике: «За последние два-три года резко увеличилось количество проектов, в которых присутствует либо отсылка к названиям лондонских районов или достопримечательностей, либо прослеживается тема английского образа жизни: Лондон для наших соотечественников в какой-то степени символизирует топовые жизненные достижения. Такие проекты очень активно раскупаются. Из последних примеров — Knightsbridge Private Park, Clerkenwell House, Barrin House и т.д.».

Правда, во многих проектах классическая и лондонская темы звучат параллельно. Скажем, генеральный директор компании «Дон-Строй Инвест» Алена Дерябина подчеркивает, что при реализации проектов в историческом окружении, где, как правило, и возводятся элитные дома, нельзя не учитывать сложившуюся среду района и не вписывать новые дома в существующий архи-

QUAR
TIERE
♦ ITAL
IANO

Комплекс элитных особняков
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

◆ ПОСЛЕДНИЕ 30 КВАРТИР ◆

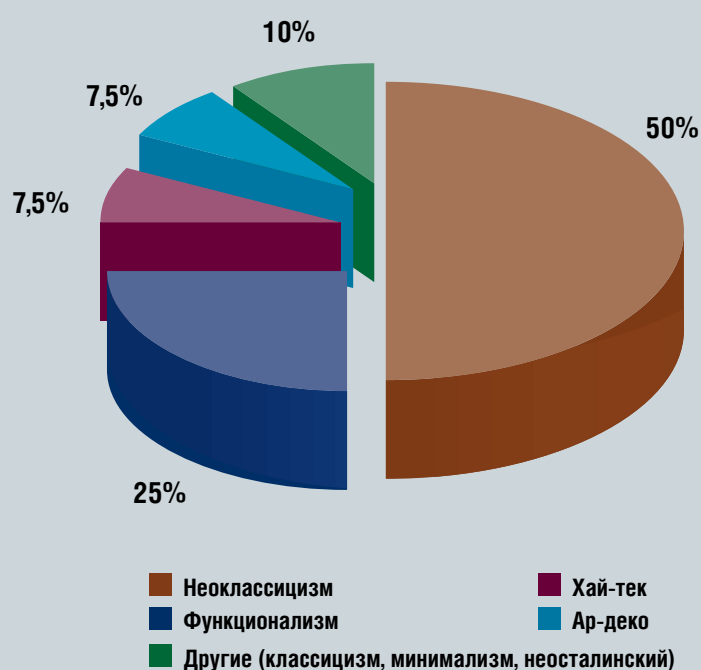
Москва, Фадеева, 4

28-000-28

www.2800028.ru



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК ПО АРХИТЕКТУРНЫМ СТИЛЯМ



По данным компании Blackwood

тектурный ландшафт. Поэтому и Barrin House, и другие проекты класса де-люкс, которые компания реализует в Москве, непременно лежат в плоскости «переосмысления классики».

По словам президента компании «Высота» Олега Артемьева, «архитектурное решение может вытянуть не самый удачный по расположению и окружению проект и, наоборот, похоронить его». Другое дело, что все решает не только архитектура, но и качество исполнения задуманного. И тут роль отрицательного героя едва ли не во всех комментариях играет «Фьюжн-парк». Екатерина Тейн говорит о нем следующее: «Проект не смотрелся бы так убого, если бы в фасаде были использованы более качественные материалы. Разумно контролировать бюджет, но совсем дешево построить элитный объект сложно: подобной экономией легко испортить площадку и в итоге недополучить прибыль».

Екатерина Тейн упоминает еще один неудачный проект — дом по адресу: Козихинский пер., 7/14: «Сам по себе дом не архитектурный шедевр, но качество отделочных материалов в отделке фа-



«Внутри Садового кольца новое строительство полностью изменило исторический облик Москвы, а в лучшую или худшую сторону – каждый решает для себя сам»

«Девелопер мыслит рационально. Для него каждый «каприз» архитектора – лишние расходы, которые потом отразятся на стоимости квадратного метра. Поэтому архитектор и девелопер стараются найти компромисс»

садов окончательно убило облик дома, я бы даже сказала, испортило и место. Этот дом даже на этапе строительства продавался дешевле соседних новостроек, причем разница в цене была существенная — до 30%. А когда его закончили и открыли фасад (на этом этапе обычно происходит ускорение темпов продаж), продажи просто встали».

Конечно, подчеркивает заместитель генерального директора по недвижимости ОАО «Садовые кварталы» Екатерина Батынкова, за небольшие деньги эксклюзивный проект построить не получится, потому что для его реализации нельзя привлекать непрофильного подрядчика строительных и отделочных работ и использовать недорогие и некачественные материалы. Но если баланс соблюден и каждый из танцоров достоин и с задором исполнил свой номер,

то, как свидетельствует опыт Дениса Попова, наценка за имя архитектора достигает 25%.

Олег Артемьев иллюстрирует это утверждение проектами Сергея Скуратова и Юрия Григоряна на Остоженке, которые из года в год занимают первые строчки рейтингов современной архитектуры Москвы: стоимость квадратного метра в этих зданиях остается одной из самых высоких на вторичном рынке столичной недвижимости.

Все эти рассуждения могли бы стать приятной дискуссией за рюмкой чая, если бы не один факт: мы живем в городе, в котором ежегодно появляются экспериментальные строения. И тут нужно отметить, что проекты поколения next спорны. Во многом экспериментальный «Стольник» очень востребован на рынке, но вопрос, вписался ли этот дом




«В настоящее время очень мало художников, архитекторов, да и вообще людей, которые принципиально отстаивают свою позицию, работая не только ради денег»

«Даже самый неудачный проект способен стать лидером продаж, если застройщик сформирует правильное ценовое предложение. Успешность зависит не столько от архитектуры, сколько от концепции продвижения»

в окружающее пространство, остается открытым и вызывает жаркие споры.

Екатерина Батынкова считает, что Москва не очень готова к архитектурным экспериментам. «Историческая застройка Москвы пестра и разнообразна, как и большая история самого города. Использованных стилей множество: и русский модерн, и барокко, и ампир, и даже сказочный русский стиль. В свою эпоху каждый стиль был чем-то новым для города, но органично вписывался в окружающее пространство, находил свое место в городе и его истории. А вот экспериментальная архитектура пока не прижилась в центральной части Москвы, хотя, допускаю, вполне эффектно может смотреться в отдаленных районах города. Хотя в европейских городах некоторые архитектурные экс-

перименты вполне удачно смотрятся в облике города, например, в Париже. Наверное, у нас тоже в какой-то момент это может произойти. И очень важно такие эксперименты проводить на муниципальном и государственном уровнях, чтобы консолидировать ответственность частного девелопера и государства — ведь это облик и будущее нашего города».

Итог подводит управляющий партнер компании EliteCenter Карен Мелконян: «Все здания, возведенные в центре Москвы за последние десять лет, являются одним большим экспериментом для столичного рынка. Внутри Садового кольца новое строительство полностью изменило исторический облик Москвы, а в лучшую или худшую сторону — каждый решает для себя сам». 



Тел.: +357 25 43-10-18 (Кипр)
+7 (903) 947-96-20 (Россия)
+375 175 09 28 01 (Белоруссия)

Web: www.apl-cyprus.com
www.apl-home.ru

Crocus Prima

Проект Crocus Prima из Коллекции Роскошной Недвижимости компании APL Developments состоит из четырех villas, выполненных в классическом стиле, расположенных на холме элитного района Лимассола. В проекте учтены все нюансы обеспеченной, комфортной жизни. Это высокие потолки и двери, продуманные планировки, просторные спальни с собственными ванными комнатами, сантехника и отделочные материалы известных мировых брендов, уютные веранды и ландшафтный дизайн – вы получите удовольствие, приглашая гостей.

Идеальное месторасположение:

- Один из самых элитных районов Лимассола
- Соседство – кипрская и иностранная бизнес-элиты
- Близость к пляжам 4-5* отелей (800 м), к инфраструктуре
- Небольшой «спальный» район

Особенности:

- Панорамный вид на море
- Использование новейших технологий и дорогих отделочных материалов
- Эксклюзивный дизайн

Вилла D

Вилла выполнена в нейтральных бежевых тонах. На полах использован итальянский мрамор травертин, мозаичные вставки фирмы «Versace», итальянская кухня со стеклянными поверхностями, литая столешница из биоматериала Corian, сантехника фирмы «Villeroy & Boch». Цокольный этаж имеет парадный вход в дом с подсветкой в полу, с колоннами, отделанными мрамором император насыщенного шоколадного цвета. Только Вилла D имеет встроенный в пол бассейн с гидромассажем. В продаже с мебелью, аксессуарами, садом с ландшафтным дизайном. В доме есть центральное управление светом и жалюзи. Вилла имеет четыре большие спальни, каждая со своей ванной комнатой. Для тех покупателей, кто хочет захватить во все готовое и привык к комфортной жизни.

ЦЕНА: €2 350 000