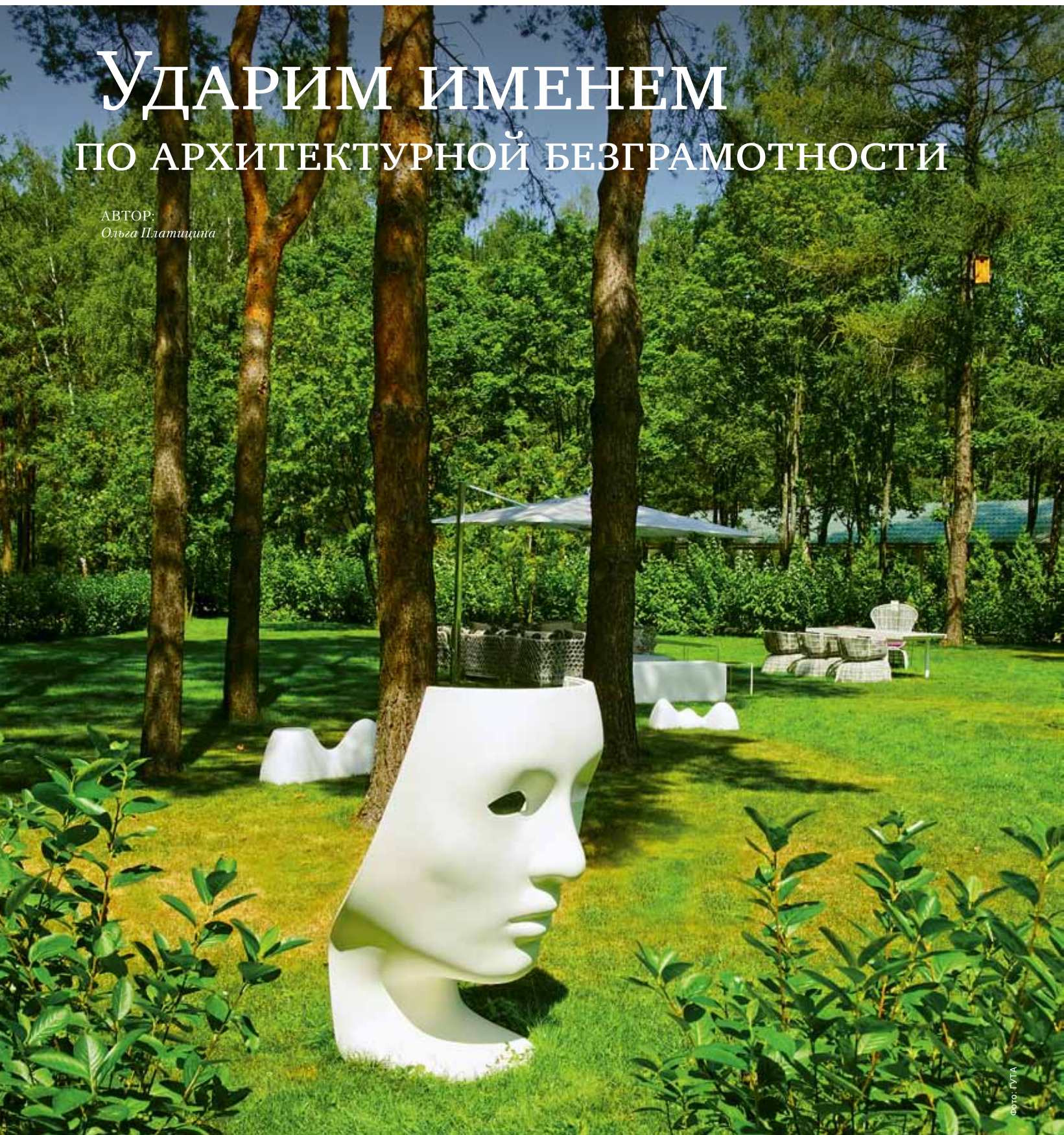


УДАРИМ ИМЕНЕМ ПО АРХИТЕКТУРНОЙ БЕЗГРАМОТНОСТИ

АВТОР:
Ольга Платицина



ИВАНОВ. БОРИСОВ. ВАМ ЧТО-ТО ГОВОРЯТ ЭТИ ФАМИЛИИ? А В КОНТЕКСТЕ НЕДВИЖИМОСТИ? ЕСЛИ ОТВЕТ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ, ЗНАЧИТ, В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ВЫ ЗАНИМАЛИСЬ ПОИСКАМИ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ И ОСВЕДОМЛЕННЫ, ЧТО ТАКОЕ АВТОРСКАЯ АРХИТЕКТУРА В КОТТЕДЖНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

Приимерно год назад мировые СМИ много писали об окончании отделочных работ на вилле Capital Hill Residence, которую британский архитектор Заха Хадид спроектировала для Наоми Кэмпбелл по заказу Владислава Доронина. Хотя с тех пор много воды утекло (в смысле личного статуса хозяйки), подарок все так же стоит в Барвихе на территории поселка «Сады Майендорф». Огромный дом в форме то ли яхты с капитанским мостиком, то ли субмарины с 22-метровым перископом уже вошел в историю мировой архитектуры, украшает альбомы издательства Taschen и регулярно иллюстрирует интервью Захи Хадид в западной прессе. В общем, объект выдающийся, типичный представитель так называемой «стархитектуры» (сокращенно от star architecture — зодчество раскрученных архитекторов-звезд).

И что же? Предпринятый нами небольшой опрос показал, что о существовании этого шедевра некоторые жители Рублевки не просто не осведомлены, а впервые слышат имя Захи Хадид. То есть до них не долетают ни мировые веяния, ни даже местные архитектурные сплетни. А ведь это целевая аудитория российской «звездной архитектуры» — состоятельные люди, которые хоть раз имели дело с архитекторами лично, в качестве частных заказчиков, формулировали какие-то критерии.

Конечно, наша выборка не репрезентативна. Да и людей с широким кругозором, которые интересуются инвестициями в современное искусство (и авторскую архитектуру как его утилитарную разновидность), среди покупателей жилья достаточно, особенно в высшем ценовом сегменте. В свое время покупатели отлично восприняли концептуальные поселки «Х-Park» Юрия Григоряна в Горках-2, «Клуб 2071» Сергея Скуратова на Минском шоссе, «Курорт Пирогово» на Осташковском шоссе, над которым работал цвет российской загородной архитектуры (главный архитектор Тотан Кузембаев).

Но наберется ли в Подмоскowie критическая масса ценителей авторской эстетики?



Moskovskie Dali

от 42 тыс.
руб./м²



Готовые таунхаусы от застройщика в собственность!

- 15 км от МКАД по Симферопольскому или Новокаширскому шоссе
- Кирпичные дома 193-226 кв.м – 2 этажа и просторная мансарда
- Участки от 2 соток – земли населенных пунктов под размещение коттеджей
- Центральные коммуникации: газ, электричество, водопровод, канализация, современные очистные сооружения
- Охраняемая территория и профессиональная служба эксплуатации
- Оформление дома и земли в собственность сразу после оплаты. Гибкие условия
- Ипотека по программе для вторичного жилья в любом банке



тел.: +7 (495) 998-06-06
www.moskovskiedali.ru

Людей, которые ищут в Подмоскowie смелое архитектурное решение, немного: не более 20% покупателей. Но для экономики проекта этого достаточно



Потенциальные покупатели бывают очарованы стилистикой здания, но не всем оно подходит изнутри. Клиенты стали заботиться о рыночной перспективе дома и предоставляют архитекторам больше свободы

Достаточно ли продвинутых клиентов, чтобы формировать массовый спрос на «стархитектуру» в бизнес- и тем более экономклассе? Имя того же Тотана Кузембаева сейчас используется, чтобы стимулировать спрос в ценовой нише до 5–15 млн руб. (в «Курорте Пирогово» предлагались дома от \$7 млн). Не слишком ли оптимистичны девелоперы?

На подобные размышления нас натолкнули рекламные щиты на транспортных артериях Южного административного округа: «Продажа современной архитектуры». Это послыл

рекламной кампании крупного проекта-пригорода «Южная долина» на 9-м км Каширского шоссе от компании RDI. Слоган, оформленный пятнами и линиями в духе Кандинского, сам по себе достаточно необычен для продвижения «загородки» на юге Подмосковья.

Да и стиль коттеджей никак нельзя назвать мейнстримом: модернизм, кубические формы, нестандартные материалы. Проекты коттеджей названы по именам авторов-знаменитостей: «Андрис», «Борисов», «Греков». Согласитесь, надо быть достаточно эрудированным человеком, что просто расшифровать эти имена. А тем более оценить авторскую подпись, которая должна стать дополнительным стимулом для покупки дома на Каширке, где традиционно используются совершенно другие критерии.

Девелопер проекта уже не первый раз идет на подобный эксперимент (до этого была аналогичная по задумке «Западная долина» на Киевском направлении). И, очевидно, рассчитывает, что современная архитектура на любителя будет востребована в далеко не элитном Ленинском районе Подмосковья не просто как приложение к потребительским свойствам дома. Коммерческий директор компании RDI Дмитрий Власов объясняет лояльность аудитории не столько осведомленностью о том, кто такие Кузембаев и Трушиньш, сколько тем, что загородный рынок слишком консервативен, а люди устали от однообразия.

«Как правило, сами девелоперы стараются не экспериментировать. Слишком велики финансовые риски — всегда проще строить то, что уже имело коммерческий успех у «соседа». Получается замкнутый круг: девелоперы считают, что клиенты не будут покупать ничего, кроме классики, а покупателям ничего не остается, как ее приобретать». Так что голод на альтернативу существует.

Действительно, в Подмосковье царит условная классика, точнее, микс из ее проверенных времен исторических и географических вариаций. Проекты чаще презентуются обезличенно, поскольку являются типовыми вариантами, слегка измененными под конкретный поселок. В рекламных материалах вам скорее расскажут о деятеле мировой архитектуры, в стилистике которого выполнен дом (сейчас самая распространенная история — органическая архитектура Фрэнка Ллойда Райта), нежели о нашем архитекторе, который адаптировал его идеи для русской почвы.

«Адаптация у нас связана не с климатом и менталитетом, как это часто преподносят



Островок комфорта на Новой Риге

Коттеджный поселок «По-Рижская Мечта» выполнен в едином архитектурном стиле. Проекты предлагаемых коттеджей создал член Московского союза архитекторов, лауреат многочисленных архитектурных конкурсов М.А. Харитонов. Стиль домов отражает современные тенденции. Все строения возведены с использованием исключительно натуральных материалов. Поселок расположен рядом с густым лесным массивом, который гарантирует экологически чистый воздух. В 700 м протекает река Истра — идеальное место для любителей посидеть с удочкой.

Территория коттеджного поселка «По-Рижская Мечта» спроектирована для максимального удобства его жителей. Организованы детские и спортивные

площадки. Имеется административное здание, в котором размещены развлекательные, торговые и технические службы. Каждый коттедж индивидуально привязан к рельефу местности и имеет высокий уровень энергоэффективности. Продуманы системы центрального пылесоса, кондиционирования, вентиляции. Отопление обеспечивается газовыми котлами премиум-класса от немецкого производителя. В поселке «По-Рижская Мечта» спроектированы и безупречно функционируют все коммуникационные системы: электроснабжение, водоснабжение, система магистрального газоснабжения, система канализаций с очистными сооружениями, телефон, интернет и спутниковое телевидение, видеонаблюдение.

По-Рижская
Мечта

27 км Новорижское шоссе
Тел.: +7 (495) 748-68-30
+7 (495) 798-15-86
Web: www.porige.ru

Цена: от застройщика

девелоперы, а с их попыткой сэкономить на использовании дорогих натуральных материалов и проработке архитектурной концепции», — сетует Дмитрий Власов. К примеру, распространено заблуждение, что большая площадь остекления не подходит для российского климата. Миф опровергается примерами Канады и Скандинавии, установкой качественного стекла и системы вентиляции. Существуют предубеждения против дерева в конструктиве, алюминия и пластика в отделке и даже против металлического профлиста — дешевого и любимого самими архитекторами за внешнюю эффективность материала. Но все это сулит дополнительные сложности — придется разрушать шаблоны, а потому с большой вероятностью отвергается.

Осторожничать заставляет и опыт вторичного рынка, на котором экстремально

Собственники иной раз годами ждут человека со сходными представлениями о прекрасном или вынуждены продавать свои архитектурные диковины с огромным дисконтом

«Известно немало случаев, когда компания, рискнувшая выставить на рынок оригинальный с точки зрения архитектуры проект, терпела убытки. А спустя пару лет тот же проект вдруг начинал пользоваться спросом»



необычные постройки часто становятся неликвидом. «На любую экзотику есть любитель. Частные лица иногда возводят для себя такое, что диву даешься. Но вот продать впоследствии их экзотический дом-яйцо или корабль — абсолютно гиблое дело», — поделился с нами наблюдениями глава риэлторского агентства, работающего с элитной недвижимостью. Собственники иной раз годами ждут человека со сходными представлениями о прекрасном или вынуждены продавать свои архитектурные диковины с огромным дисконтом.

Отметим, что риэлторы говорят именно о гипертрофированной оригинальности, когда архитектор пляшет под дудку заказчика с плохим вкусом. Немало таких примеров осталось на Рублево-Успенском шоссе после 1990-х. Если же речь идет о хорошей архитектуре, то зависимость «время экспозиции/цена» иная. Коттедж продается дольше обычного, зато стоит значительно дороже. «Знаю, что на вторичном рынке стоимость моих домов выше средней по тому же поселку на 30–40%», — говорит известный московский архитектор Роман Леонидов.

Однако он признает, что частная авторская архитектура — вещь обоюдоострая, так что необходимо продумывать коммерческую судьбу объекта. «Если заказчик не позволил мне в должной мере усреднить конструктив, то получается «хорошо сшитый костюм», который слишком плотно прилегает к его телу и не по мерке другим». Потенциальные покупатели бывают очарованы стилистикой здания, но не всем оно подходит изнутри. По словам

Романа Леонидова, в последнее время клиенты стали заботиться о рыночной перспективе дома и в этом смысле предоставляют архитекторам больше свободы.

Безусловно, продавать частные архобъекты помогает и личный бренд. Если за время карьеры архитектор капитализировал свою фамилию (побеждал в конкурсах; стал героем сарафанного радио на Рублевке; работал над знаковым для рынка проектом), то его имя на проектной документации становится привлекательным нематериальным активом. Именно с этой целью глава «Архитектурного бюро Романа Леонидова» шесть лет назад провел ребрендинг своего первого бюро «Шаблонка». «Когда 10–15 лет назад вокруг царила классика, я сделал множество чисто выставочных, некоммерческих минималистских проектов и фактически сформировал сегодняшний спрос на себя любимого, — шутит Роман. — Как профессионал я обязан свято верить, что персонифицированная архитектура помогает продавать и организованные поселки. Со стороны девелоперов есть очевидная попытка таким образом создать спрос. Мы сами сейчас работаем над проектом поселка на Калужском шоссе с ограничением стоимости коттеджа 3 млн руб.»

Расплывчатая фраза про однородное социальное окружение — избитый термин при позиционировании коттеджных поселков. Смутный намек на покупателя действует, но что конкретно за ним скрывается, каждый раз непонятно. Аудиторию уже просеивали по материальному статусу, стилю жизни, спортивным хобби, тяготеению к круглому бревну и мраморным колоннам.

Восприимчивость к современной модернистской архитектуре — это своеобразный фильтр, и требуется достаточная визуальная культура, чтобы все это оценить. Людей, которые ищут в Подмосковье смелое архитектурное решение, не очень много: по данным той же компании RDI, не более 20% всех покупателей загородного жилья. Но для экономики проекта этого более чем достаточно.



КОМПЛЕКС ТАУНХАУСОВ
**ШИРЯЕВСКИЕ
УСАДЬБЫ**

**Двухэтажные
таунхаусы**



Площадь от 111 до 178 м² Цена от 4,98 млн. руб

Квадрохаусы



Площадь 160 м² Цена от 6,82 млн. руб

**Трехэтажные
таунхаусы**



Площадь от 185 до 231 м² Цена от 7,492 млн. руб

8 (499) 391-20-40, 8 (495) 782-45-54

Москва, пос. Первомайское, дер.Ширяево

www.shir.msk.ru



«Адаптация западных идей связана не с климатом и менталитетом, как это преподносят девелоперы, а с их попыткой сэкономить на использовании дорогих натуральных материалов и на архитектурной концепции»

В общем, пока застройщики делают нелегкий выбор между классической синицей и авторским журавлем. В этом непростом жанре вялые продажи больно бьют по бюджету и репутации. Примеры неприятия шедевров публикой известны, но журавль очень уж заманчив. Ведь в случае успеха девелопер получает имидж трендсеттера, обеспечивает поселку внимание прессы и более высокую норму прибыли. По оптимистичным оценкам, в экономклассе стоимость жилья на рынке повышается на 10%, а в бизнес- и элитном сегменте дает прибавку до 30%. При этом гонорар собственно «стархитектора» (коллектива под его руководством) может составлять всего 1–2% общих затрат.

Что касается механизма, помогающего избежать неудач, то внятного рецепта маркетологи не дают. «Загородка» не тот рынок, где гарантированно побеждает первопроходец. Прогнозировать успех здесь крайне затруднительно, — убежден Дмитрий Власов. — Известно немало случаев, когда компания, рискнувшая выставить на рынок оригинальный с точки зрения архитектуры проект, терпела убытки. А спустя пару лет тот же проект вдруг начинал пользоваться спросом».

Роман Леонидов придерживается иного мнения: «Многое зависит от самого

Лояльность аудитории объясняется не столько осведомленностью о том, кто такой Кузембаев, сколько консервативностью загородного рынка

архитектора. Если я ударюсь в креатив и буду делать себе памятник, это проблема. А если попытаться учесть тенденции (проанализирую вкусы состоятельных частных заказчиков в прошлом году и сегодня, общие тренды в архитектуре и дизайне), реально создать оригинальную и востребованную современную эклектику. Кто-то увидит в ней шале, кто-то — намек на японскую архитектуру, но она однозначно понравится 80% людей с высшим образованием».

Девелоперам со своей стороны следует четче формулировать творцам задачу: ценовой предел, социальный портрет. «Ведь просчитать надо не только стиль, но и внутреннюю составляющую — функцию. Яппи или средний класс? Детская площадью 12 или 16 м²? Формально разница небольшая, но в масштабе поселка все эти мелочи и определяют коммерческий успех», — уверен архитектор. (АН)

АПАРТАМЕНТЫ **PARK AVENUE**



**НОВЫЙ
ФОРМАТ**
ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ
от 4 млн руб.

Апартаменты в поселке Park Avenue сочетают особую атмосферу жизни за городом и комфорт столичных квартир. Квартал состоит из четырехэтажных корпусов со студиями свободной планировки, панорамным остеклением, лифтами и просторными холлами. На последних этажах оборудован выход на эксплуатируемую кровлю.

Park Avenue обладает всеми условиями для полноценного досуга: около трети территории поселка отведено под благоустроенный парк, где расположатся спортивные и детские площадки, ресторан и спа-комплекс. Также владельцы апартаментов смогут пользоваться разнообразной инфраструктурой соседних поселков.

(495) 221-6232 | Новорижское шоссе, 23 км

www.park-avenue.su