

→ голландского бюро MLA+. В компании объясняли решение привлечь архитекторов с именем желанием создавать комплексное комфортное пространство. При этом речь шла не о центральной части города, а о площадке в Индустриальном районе.

«До 2018 года над архитектурой проектов „Орсо групп“ работали пермские проектировщики, варианты фасадных решений обсуждались и согласовывались с дизайнерами. Архитекторы в процесс не вовлекались. С 2018 года мы подключаем архитекторов, о деятельности которых имеем представление: видели реализованные объекты, эскизы совпадают с нашими представлениями о современной архитектуре», — поясняет гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный. Он добавляет, что строительная отрасль довольно консервативна. «Застройщик руководствуется внутренним пониманием, что он хочет строить, как он хочет строить. Кто-то строит дом по наработанным годами подходам и технологиям. Кто-то ищет иные пути. Конкуренция на рынке растет из года в год. Одни покоряют клиентов опытом, другие — новыми решениями и подходами», — считает господин Бесфамильный.

К сотрудничеству с архитекторами, уже работавшими себе имя, приходят и девелоперы, занимающиеся комплексной застройкой в Перми. В начале этого года краснодарская корпорация «Девелопмент-Юг», в аренде у которой находится 80 га в микрорайоне Ива, рассказала о новой стратегии освоения этой площадки. Изначально компания позиционировала ее как единую территорию, а недавно решила разделить застройку на два проекта, в том числе из-за повышения престижности локации. К спортивному микрорайону Ива эконом-класса добавится проект категории комфорт «Погода. Теплые кварталы». Его площадь составит 390 тыс. кв. м.

Концепцию «Теплых кварталов» разрабатывало екатеринбургское бюро R1. «Мы изначально понимали, что задача стоит архисложная — это большой массив, комплексная застройка. Поэтому старались подойти нестандартно, и именно на этапе концепции привлекли самых интересных, как мне кажется, партнеров, которые в России работают с комплексной жилищной застройкой. У них широкий опыт проектирования. В дальнейшем мы видим, что рабочую часть проекта будет делать не менее известный в жилищном строительстве проектировщик — Алексей Соловьев, архитектурное бюро в Санкт-Петербурге. Мы проводили открытый конкурс среди проектировщиков, приглашали всех, но то, что представил он, нам показалось очень интересным, живым и нужным для Перми», — пояснял гендиректор «Ива-Девелопмент» Алексей Востриков.

Но многих участников пермского рынка жилья устраивают работы местных архитекторов. «Нам регулярно поступают предложения о сотрудничестве со столичными и международными бюро, но все же мы до последнего времени останавливаем свой выбор на пермских архитекторах. Во-первых, среди них много проверенных специалистов с большим опытом работы в местных реалиях. Во-вторых, пермяку проще создать проект, который впишется в архитектуру города. Мы точно понимаем, что итоговый результат будет соответствовать российским нормативам и технологическим возможностям наших подрядчиков



ДЕВЕЛОПЕРЫ ОБЪЯСНЯЮТ РЕШЕНИЕ ПРИВЛЕЧЬ АРХИТЕКТОРОВ С ИМЕНЕМ ЖЕЛАНИЕМ СОЗДАВАТЬ КОМПЛЕКСНОЕ КОМФОРТНОЕ ПРОСТРАНСТВО

при реализации проекта», — отмечает гендиректор ГК «ПМД» Олег Стародубцев.

**СЛОЖНО ПЕРЕОЦЕНИТЬ** По оценкам господина Стародубцева, стоимость услуг на изыскания и проектирование составляет 2–5% от общих затрат при реализации проекта. «Поступающие нам предложения от международных и столичных бюро не сильно отличаются по цене от пермских», — поясняет он. Сопоставимые цифры приводят и другие девелоперы. Исполнительный директор «Талан-Пермь» Марина Коноплева говорит о том, что 2–3% в стоимости квадратного метра в новостройке — это услуги известных зарубежных архитекторов. «Но это речь именно об известных зарубежных бюро. Московские и пермские будут дешевле», — добавляет госпожа Коноплева. По словам Михаила Бесфамильного, затраты на архитектуру составляют 1,5–3% от стоимости проекта. «Важно отметить, что основные затраты — это не проект архитектора как таковой, а в большей степени его реализация. Куда, кроме прочего, входит и авторский надзор, например», — подчеркивает господин Бесфамильный.

Марина Коноплева отмечает, что зарубежные архитекторы более требовательно относятся к тому, как их идеи воплощаются на практике: «Они подписывают договоры по авторскому надзору до конца проекта, следят за реализацией. Иностранное бюро выставляют свои проекты в каталогах на международных выставках бюро. Они просто потом могут отказаться работать с застройщиком, если готовый объект серьезно отличается».

Поясняя, в чем именно заключается требовательность зарубежных специалистов, госпожа Коноплева приводит пример с подбором фасадной плитки. «Мы отправляли в Лондон нашему разработчику выкрасы (окрашенные образцы. — ВГ) фасадной плитки, потому что архитектор требовал обязательного попадания в цвет с окружающей застройкой. Ему надо было соединить эту

застройку, чтобы она выглядела единым целым с новым жилым комплексом. Архитектор понимал, что делает не одну башню, а целый микрорайон. Мы отправляли плитку, он говорил — нет, надо на тон темнее, еще отправляли — на два тона светлее. Было сложно, и на это ушло несколько месяцев, но результат того стоил», — уверена собеседница ВГ.

«Мы стремимся вписать свои новые проекты в существующую застройку, создать общую гармонию пространства и соблюсти эстетику восприятия. При этом есть понимание, что необходимо рационально подходить к реализации проекта с точки зрения финансов», — делится опытом Михаил Бесфамильный. Он признает, что готовый объект, к сожалению, иногда отличается от рендера. «В практике „Орсо групп“ отличия не имели серьезного или принципиального характера. Связано это с тем, что не всегда все задумки проектировщика возможно реализовать. Иногда реализация экономически нецелесообразна, и застройщик принимает решение перераспределить средства, например, на благоустройство двора или внутреннюю отделку. Сейчас одна из наших стратегических целей — реализация объекта в точности как на рендерах. То есть максимальная проработка деталей на стадии проектирования, учет всех возможных нюансов, в том числе в процессе дальнейшей эксплуатации дома», — говорит господин Бесфамильный.

**АРХИТЕКТУРА В ДЕТАЛЯХ** Девелоперы отмечают, что на архитектурные аспекты все больше начинают обращать внимание и покупатели жилья. «Конечно, если это эконом-класс, то потенциальные жильцы на архитектуру особо не смотрят, для них имеет значение стоимость квадратного метра, инфраструктура жилого комплекса, парковочные места, комфорт и безопасность. А вот жилье эконом-, комфорт-, бизнес-класса и выше — там архитектура является немаловажным фактором. Люди хотят жить в

необычных домах», — полагает Марина Коноплева. Если раньше, по ее словам, дизайн-проекты жилого комплекса делали уже на этапе строительства и даже ближе к концу стройки, то теперь эти вещи застройщик готовит еще до выхода на площадку, на стадии проектирования.

Как уточняет госпожа Коноплева, покупатели смотрят на общий архитектурный облик и детали, и визуальная составляющая напрямую влияет на продажи, на темпы реализации квартир: «Архитектура, благоустройство дворов, вплоть до лестничных и лифтовых, дизайн холлов, — все имеет значение». Она считает, что, приобретая жилье по цене выше средней, люди хотят не только понизить, за что именно они платят, но и видеть это еще на этапе покупки. Марина Коноплева добавляет, что покупатели и потом внимательно следят, как в итоге реализован проект, воплощены ли эскизные решения в жизнь.

Михаил Бесфамильный соглашается, что моменты, на которые обращают внимание клиенты, зависят от класса дома, квартиру в котором они готовы приобрести: «Соответственно, чем выше класс, тем больше ожиданий. В том числе это касается и архитектуры объекта. Все же в массовом сегменте покупатели ориентируются в большей степени на стоимость квадратного метра и локацию».

Олег Стародубцев отмечает, что внешний вид здания очень важен для покупателей, поскольку фасад — это лицо дома. Люди оценивают, как новый объект впишется в окружающее пространство района, будет ли он гармонично смотреться. «Мы стараемся вместе с архитектором разработать проект, который не будет выбиваться из окружающей среды, а станет прекрасным дополнением. Например, в Рабочем поселке у нас строится дом „Циолковский“, который органично вливается в местную архитектуру. Здесь учтены особенности района, а проект разработан известным пермским архитектором Геннадием Воженниковым. При разработке этого проекта мы учитывали опыт реализации наших прошлых проектов в районах исторической застройки в Мотовилихинском и Ленинском районах (жилые дома «Татищев» и «Театральный»), — говорит господин Стародубцев.

Девелоперы констатируют, что один из современных трендов при формировании архитектурного облика новых жилых комплексов — это индивидуальность, она востребована у покупателей. Например, как поясняет Олег Стародубцев, несмотря на применение стандартных вентилируемых фасадов, застройщики стараются разнообразить фасады вставками из различных материалов (стеклянными, зеркальными или из композитных панелей). Существует и тенденция разделения однородного фасада на элементы в разных плоскостях, чтобы разрушить впечатление от его монотонности.

Желание придать индивидуальность каждому дому теперь, по словам Марины Коноплевой, наблюдается даже в комплексной застройке и эконом-классе. «Чтобы все объекты не сливались в одно пятно, стараются хотя бы цветом выделить оконные конструкции или элементы фасада. Даже панельные дома сегодня идут в яркой цветовой гамме. Ничего затратного нет, а смотрится совсем по-другому, особенно в Перми, где часто бывает хмуро и пасмурно. Я думаю, эта тенденция будет набирать обороты», — прогнозирует собеседница ВГ. ■

**НА АРХИТЕКТУРНЫЕ АСПЕКТЫ ВСЕ БОЛЬШЕ НАЧИНАЮТ ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ И ПОКУПАТЕЛИ ЖИЛЬЯ**

