

ДОМ

www.kommersant.ru/region/spb

Среда 1 сентября 2010 №160 (№4460 с момента возобновления издания)

Активное развитие Петербурга, массовая застройка уже сформировавшихся территорий заставляют профессионалов все чаще обращать внимание и на архитектурную составляющую проектов — ведь внешний диссонанс с окружающей архитектурной средой способен сослужить плохую службу новым объектам. В ходе начинающегося форума PROEstate тема архитектурной составляющей проектов станет одной из главных, которые будут обсуждать строители и девелоперы.

В точке пересечения интересов

архитектура

Проектирование и архитектурные проработки — точка пересечения разносторонних интересов. Архитектор стремится создать объект-памятник, который может внести вклад в мировую архитектуру и стать новым «шедевром», увековечившим имя автора. Инвестора и девелопера волнуют совершенно иные ценности, строго выраженные в цифрах: бюджет и доходность проекта.

Профессионалы говорят, что архитектурные решения могут снизить общую стоимость проекта. Здесь можно выделить два аспекта, первый из которых — планировочные решения. Совершенно очевидно, что и в жилой, и в коммерческой недвижимости нерациональные, неэффективные планировки прямо влияют на стоимость объекта: для квартир — на их цену, для торговых и офисных центров — на арендную ставку, либо заполняемость. И это вполне объяснимо: если, например, в торговом центре делается тушковый коридор либо «апшеник» без хорошей видимости и проходимости, то ставки в этом месте будут ниже, чем в нормальной галерее, и здесь будет происходить ротация арендаторов. То же самое касается и бизнес-центров. Коэффициент потерь в соотношении общей и эффективной площади становится велик, и по факту получается, что инвестор вложил лишние деньги в бетон и стены, а доходность получается меньше, чем он бы мог получить при эффективном здании. «Что же касается архитектурных решений, то, если говорить об



Проектирование и архитектурные проработки — точка пересечения разносторонних интересов. Архитектор стремится создать объект-памятник, который может внести вклад в мировую архитектуру и стать новым «шедевром», увековечившим имя автора. Инвестора и девелопера волнуют совершенно иные ценности, строго выраженные в цифрах: бюджет и доходность проекта

объемно-композиционных, о фасадных решениях, они влияют в меньшей степени, но тоже способны повлиять на успешность объекта, и примеры существуют как в жилой, так и в коммерческой недвижимости. Из жилых объектов можно вспомнить элитный дом в достаточно престижном месте: его упрощенное решение фасада и дешевые отделочные материалы придали ему вид объекта экономкласса, что стало одним из факторов, негативно отразившимся на его цене. Продавался этот дом, действительно, дешевле, чем в среднем объекты в этой зоне, что неудивительно, учитывая

впечатления клиента, впервые приехавшего на просмотр объекта. Также можно вспомнить некоторые бизнес-центры: из-за специфических архитектурных решений они потеряли в эффективности и стали своего рода «притчей во языцех» на рынке. С моей точки зрения, если девелопер планирует строить современный высококлассный объект, то у него должно быть качественное, продуманное архитектурное решение: с одной стороны, без излишней вычурности (поскольку это удорожает строительство), но и без экономии на всем, ведь иначе этот объект по внешнему виду просто не

будет соответствовать заявленному классу», — рассказывает Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg.

Риск массовости

Массовое применение новых архитектурных технологий способно дискредитировать и девальвировать идею. Владимир Копылов, ведущий аналитик компании Setl City, говорит, что применение вентилируемых фасадов несет в себе определенную угрозу, так как при массовом использовании этой технологии существует риск потери разнообразия. В итоге в поgone

турные проекты могут влиять на стоимость проектов. «Если рассматривать сегмент загородной недвижимости, то готовый архитектурный проект, купленный за рубежом, может снизить стоимость объекта в коттеджном поселке на 15–20 процентов. У российских девелоперов есть возможность покупать готовые решения за границей и тем самым сочетать привлекательную архитектуру и недорогие материалы. Но такой подход в России пока не очень распространен — застройщики боятся, что готовые проекты окажутся слишком скучными для российского потребителя, зачастую всем хочется что-то добавить в проект — башенки, крыльцо и т. п. В итоге доработки стоят денег, а первоначальная идея часто превращается в безвкусицу», — говорит он.

Генеральный директор ЗАО «ЭкспоФорум» Анатолий Еркулов считает, что влияние архитектуры на доходность в чистом виде демонстрирует коэффициент полезной площади. Чем он выше, тем выгоднее проект и для собственника, и для арендатора. Собственно эстетические достоинства архитектурного проекта — категория вкусовая и почти не влияющая на доходность.

Повысить эффективность Павел Созинов считает, что за счет архитектуры можно неэффективное здание сделать доходным. «Таким примером могут стать лофты. В Европе и на Западе подобное жилье очень модно — заброшенные промышленные здания, переоборудованные апартаменты в индустриальном стиле

настолько популярны, что западные девелоперы даже начали возводить стилизованные под лофты дома. Это классический пример того, как за счет собственно самой архитектуры и урбанизма здание становится притягательным для создания жилья. В России этот формат пока что не очень популярен — лофтов в классическом понимании в Петербурге и Москве нет. Это связано с российским менталитетом, российские покупатели не могут понять, как дорогое жилье может быть расположено на территории бывшего завода», — говорит господин Созинов.

Он также приводит примеры зданий промышленного назначения, успешно переоборудованных в торговые и бизнес-центры, — это, например, реконструированный БЦ «Базен» или ТЦ «Сампсониевский».

Дмитрий Золин, управляющий партнер London Consulting & Management Company | LСMС, говорит, что архитектурные решения способны и повышать инвестиционную стоимость объекта. Например, этому может способствовать привлечение известного архитектора. «Поэтому если девелопер создает проект с целью его последующей продажи, то архитектура должна рассматриваться как одна из инвестиционных составляющих. Точно так же конкретное архитектурное решение влияет на конечную стоимость строительства: на основании этого решения выбираются строительные материалы, стоимость которых может отличаться в разы.

(Окончание на стр. 14)

страница **15**

Управляющих отрегулировал рынок

Необходимость появления СРО вызывает дискуссии

страница **16**

Промзоны ждут жильцов

Ревдевелопмент территорий притормозил на пару лет

страница **18**

Под тенью залога

Банки страдают от непрофильных активов

страница **19**

Чиновники займутся маркетингом

для развития своих регионов



BLANCPAIN
MANUFACTURE DE HAUTE HORLOGERIE

BLANCPAIN WOMEN. С 2006 ГОДА.

Imperial
FOUNDED IN 1838

«Ultra-slim»
(мод. 3300A-3728-528)

WWW.BLANCPAIN.COM

Санкт-Петербург, Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90, ул. Маяковского 1, т. (812) 273-51-59
Невский пр. 20, т. (812) 312-09-21, П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66
П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85, Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84
Невский пр. 44 (Grand Palace), т. (812) 571-36-78
Москва, ул. Б. Якиманка 22, т. (495) 995-21-76, www.imperial-ltd.ru