

22 → ЦИФРА НАСТУПАЕТ Сергей Хромов, генеральный директор ООО «Город-спутник Южный», с коллегой согласен и тоже полагает, что основной тенденцией рынка проектирования в ближайшее время станет рост роли цифровизации. «После многих лет экспертных обсуждений с мертвой точки сдвинулся процесс внедрения BIM-проектирования, блокчейн-технологий и цифровых моделей. Цифровое моделирование перестает быть уделом уникальных, специализированных или высотных объектов и начинает активно внедряться на „гражданском“ строительстве. Реальная экономическая эффективность „цифры“ становится очевидна для рынка: речь идет не только об экономии на этапах строительства и всего жизненного цикла зданий, но и о прозрачности расчетов по проекту, о качестве самого строительства», — говорит господин Хромов.

По его мнению, цифровое моделирование станет эффективным инструментом для развития крупных территорий и реализации проектов комплексного освоения, поскольку сможет заранее предоставить инвестору информацию об экономической целесообразности осуществления инвестиций в проект.

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ Стоит отметить, что сегодня востребованность зарубежных архитекторов по сравнению с 2000-ми годами стала несколько меньше.

Ольга Магилина, заместитель генерального директора фи-девелоперской ком-

пании «KASKAD Недвижимость», говорит: «Лет десять-двенадцать назад нас захлестнула „мода“ на сотрудничество с иностранными архитекторами и проектными бюро. И это было прекрасно, так как позволило где-то выйти на новый уровень, применить в отечественной архитектуре мировые наработки, примерить новые и нестандартные для нас идеи. Сегодня эта „мода“ пошла на спад». Однако она считает, что это не означает, что для покупателя архитектура не имеет значения. Скорее наоборот. «Нынешний покупатель весьма разборчив и предъявляет все более высокие требования к недвижимости. Интересная архитектура превратилась в неотъемлемую часть успешного проекта, а иностранными или просто громкими именами уже никого не удивишь. К тому же у нас очевидно растет уровень таких специалистов внутри страны», — полагает госпожа Магилина.

Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территории компании «Строительный трест», отмечает, что все зарубежные зодчие заключают контракты в иностранной валюте, поэтому после 2014 года, когда курс евро и доллара вырос почти вдвое, сотрудничество с именитыми архитекторами стало обходиться бизнесу в два раза дороже. Девелоперы отказались от такой практики, поскольку это перестало быть экономически оправданным. «Тем более что для подавляющего большинства покупателей имя архитектора их дома действительно не имеет особого значения. Лет десять назад у экспатов,

работающих в России и проектирующих дома, было иное, более свежее видение архитектуры. Сегодня на отечественном рынке можно найти много молодых и современных студий со своим авторским почерком. При этом продолжают успешно работать те студии, которые являются полноценными филиалами зарубежных архитектурных бюро — как правило, скандинавских», — замечает господин Берсиров.

Игорь Ейбогин тоже полагает, что из зарубежных архитекторов прочнее всего на рынке закрепились специалисты из Скандинавии: «Архитектура по-прежнему имеет значение, особенно в проектах высокого класса. При этом мы видим, что компании стали чаще приглашать к сотрудничеству отечественных авторов или скандинавских специалистов, архитектура которых близка нам и визуально, и по требованиям к проектированию. Установка на то, что „европейское“ априори лучше, уходит. Покупатель учится ценить качество независимо от марки».

Алексей Муравьев полагает, что о сотрудничестве с именитыми архитекторами некоторые девелоперы говорили для того, чтобы выделиться на фоне конкурентов и повысить стоимость квадратного метра. «Продолжалось это до тех пор, пока не стало ясно, что зарубежные не лучше отечественных, а стоят дороже. Клиенту важно качество проекта: место, где строится комплекс; его внешний вид; эргономичность планировок; общий комфорт, на который влияет высотность домов; благоустройство дворов и так далее.

Имя автора проекта — меньше всего», — настаивает господин Муравьев.

КАК В РЕСТОРАНЕ Юрий Колотвин сравнивает сегодняшнюю ситуацию на рынке архитектурного проектирования с ресторанной сферой. «Там одно время было очень модно рассказывать про именитых шефов и делать упор на специалистов из-за границы. Как и в высокой кухне, в строительстве фактор автора не стал определяющим: людям либо нравятся фасады и планировки, либо нет. Плюс услуги лучших в своем деле иностранцев далеко не дешевы, а отечественные архитекторы повысили качество своих работ в последние годы», — говорит он.

Андрей Назаров, генеральный директор АО «ИТМО Хайпарк», резюмирует: «Репутация и хорошее портфолио проектировщика по-прежнему очень важны для любого заказчика, заинтересованного в строительстве высококлассного объекта. Но экономика проектов стала намного сложнее, звездное архитектурное бюро в кейсе проекта не добавляет ему в потоке клиентов и итоговой маржинальности. При прочих равных девелоперы предпочитают добротного российского проектировщика. Оптимальным мне представляется путь выбора проектировщика через открытый конкурс. Если он международный — тем лучше. Именно такой подход позволяет собрать весь спектр потенциальных идей работы с территорией и визуального концепта застройки. И в итоге выбрать наиболее подходящий». ■

ГОРОДА СО СВОИМИ МЕРКАМИ

НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА ЛЮКС В ПЕТЕРБУРГЕ ИМЕЕТ ДАВНО СЛОЖИВШИЕСЯ ХАРАКТЕРИСТИКИ. И БОЛЬШИНСТВО СПЕЦИАЛИСТОВ РЫНКА БЕЗ ТРУДА МОГУТ ОТЛИЧИТЬ ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА ОТ ЭЛИТНОГО ПРОЕКТА. НО В ГОРОДАХ СЕВЕРО-ЗАПАДА КАРТИНА ИНАЯ. ПО СУТИ, РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ТАМ НЕ СУЩЕСТВУЕТ. РОМАН РУСАКОВ

«Основной спрос на элитные объекты Северо-Запада все-таки сосредоточен в Петербурге. В других городах есть единичные объекты, которые с натяжкой можно отнести к элитным. Но это скорее исключение», — считает Екатерина Запороженко, коммерческий директор Docklands development.

Ольга Романова, ведущий аналитик BN.ru, говорит: «Можно вполне уверенно сказать, что сегмента элитных квартир в том виде, в каком его понимают в Петербурге, в других областных и республиканских центрах Северо-Западного региона не существует». По ее словам, «элитными» там называют любые квартиры площадью более 120 кв. м с нестандартной планировкой, например двухуровневые. Кроме того, добавленную стоимость формирует роскошный (по меркам города) ремонт, «брендовая» мебель и сантехника европейских производителей, а также дополнительные аксессуары вроде камина, дубового паркета и мансардных окон с датчиками дождя. Предложения подобного рода на вторичном рынке появляются очень редко, а продаются долго. «Потому что стоимость квадратного метра в 75 тыс.

рублей для Пскова или Новгорода — облачная. Есть, правда, признак „элитности“, который роднит областные центры с Северной столицей: дорогая квартира и здесь должна быть, во-первых, в центре, а во-вторых — на набережной. В Пскове точкой притяжения является река Великая (и дополнительно — Кремль), в Новгороде — Волхов, в Петрозаводске — Онежское озеро, а в Архангельске — Северная Двина».

В каждом городе, впрочем, есть основной застройщик, который позиционирует свои объекты как элитные, но по петербургским меркам это что-то среднее между комфорт- и бизнес-классом. Обычно в «джентльменский набор» входят кирпичная технология строительства, автономная котельная, индивидуальные кладовые, свободная планировка, иногда встречаются террасы и двухуровневые квартиры. «Но при этом по соседству с таким домом может находиться общежитие, окна — выходить на улицу с большим автотрафиком, то есть такого понятия, как „элитный район“, применительно к многоквартирным новостройкам нет», — поясняет госпожа Романова.

По ее словам, в Пскове и Новгороде квадратный метр в премиальных ново-

стройках стоит в среднем 60 тыс. рублей, но в отдельных лотах может достигать 90 тыс. рублей. «Основные застройщики, работающие в этом сегменте, — компании „Луг“ и „Деловой партнер“. В Петрозаводске предел — 74 тыс. рублей за „квадрат“. Почти все самое дорогое жилье строит компания „Век“. В Архангельске царит известный в Санкт-Петербурге „Аквилон-Инвест“, который, к примеру, недавно вывел в продажу жилой комплекс с функцией „умный дом“, саунами, оранжереями и прочими „фишками“, которые используют „элитные“ застройщики. Квартиры в таких домах могут стоить по 10–11 млн рублей (более 110 тыс. рублей за „квадрат“), однако это единичное предложение. В целом можно сказать, что состоятельные жители областных центров на Северо-Западе РФ при выборе резиденции скорее остановятся на частных домах, чем на квартирах. Но это уже совершенно отдельный сегмент недвижимости», — говорит госпожа Романова.

Евгений Миронюк, аналитик ИК «Фридом Финанс», добавляет: цены на жилье премиум-класса в Северо-Западном регионе, за исключением Санкт-Петербурга,



В КАЖДОМ КРУПНОМ ГОРОДЕ СЕВЕРО-ЗАПАДА ЕСТЬ ОСНОВНОЙ ЗАСТРОЙЩИК, КОТОРЫЙ ПОЗИЦИОНИРУЕТ СВОИ ОБЪЕКТЫ КАК ЭЛИТНЫЕ, НО ПО ПЕТЕРБУРГСКИМ МЕРКАМ ЭТО ЧТО-ТО СРЕДНЕЕ МЕЖДУ КЛАССАМИ КОМФОРТ И БИЗНЕС

стагнируют. Так, по его словам, в Мурманске спрос на жилье в целом по сравнению с прошлым годом упал примерно на 15%. Сейчас цены остановились на уровне 2013 года. «По данным издания „СеверПост“, элитное жилье в городе можно приобрести за 7–10 млн рублей. Ситуация в Архангельске еще хуже, жилищное строительство ведется в основном в рамках программы расселения аварийного жилья. Отсутствие строящегося элитного жилья в Петрозаводске, Новгороде и ряде других городов региона привело к тому, что в СМИ элитным жильем называют комфорт- и бизнес-класс», — подтверждает слова коллеги из BN.ru господин Миронюк. ■

РЕГИОНАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ