

ДОМ архитектура

Проект в ненатуральную величину

малые формы

Изготовление макетов объектов жилой недвижимости переживает сейчас настоящий бум. Сложно найти загородный или городской проект, у которого нет копии в миниатюре. Это насущная необходимость, ведь покупатель, приобретая квартиру, видит «в реале» в лучшем случае голые стены, а чаще только котлован под будущим домом. Практика продаж на ранней стадии строительства дала второе дыхание едва не исчезнувшему в России мастерству изготовления макетов.

Заманивать и успокаивать

Не так давно все макеты склеивали из бумаги обычным ПВХ, а рабочие эскизы «размывали» (тонировали) чаем различной крепости. Причем качество работ вполне устраивало заказчиков, поскольку основная цель создания макета состояла в том, чтобы архитектор мог увидеть проектируемый объект в объеме и исправить возможные ошибки, пока они существуют только на бумаге.

Ситуация принципиально изменилась, когда большинство объектов недвижимости стали продавать на начальных стадиях строительства. Профессионально изготовленный макет превратился в идеальный инструмент продаж и привлечения инвесторов. Он позволяет любому, кто не обладает навыком чтения чертежей, представить, как будет выглядеть будущий объект.

Казалось бы: поставьте в офисе продаж большой экран, запустите красочный трехмерный ролик с прорисованными домами — и дело сделано. Однако 3D-визуализации не заменили макеты. У «живых» макетов есть неоспоримое преимущество — очарование игрушки. Тем они и притягательны.

«Сейчас никому из застройщиков не надо объяснять, зачем нужен макет в офисе продаж», — отмечает Надежда Гребенникова, руководитель отдела проектов компании «Терра-недвижимость». — «Каждый покупатель хочет воочию увидеть дом, в котором ему предстоит жить. Тем важнее модель будущего жилья, ведь решение о покупке принимается прежде всего на эмоциональном уровне. А если на участке в поселке еще зеленеет трава или только начали заливать фундамент? Помочь может только макет».

К примеру, продажи домов в поселке «Грин Хилл» начались только после того, как в офисе агентства-продавца появился развернутый макет. На нем можно увидеть не только коттеджи, участки и дороги, но и окружающий ландшафт — лес, поле. Что, безусловно, удобно покупателям: они могут увидеть, как будет выглядеть «Грин Хилл» после окончания строительства. И привлекательнее выглядит сама территория поселка, где строительные работы в самом разгаре. «Макет помогает включить воображение, представить свой будущий дом, себя в этой среде», — рассказывает Елизавета Барских, специалист по рекламе компании «Пе-



Профессионально изготовленный макет превратился в идеальный инструмент продаж и привлечения инвесторов

ресвет-Реал Эстейт». — Он своего рода тест на «нравится — не нравится», «мое — не мое».

По сути, увидев макет, потенциальный покупатель точно знает, поедет ли он его смотреть или поищет что-то другое. Это помогает сберечь время и бензин риэлтеров.

Иногда с помощью грамотно выполненного макета можно решить даже самую сложную задачу для любого застройщика — взаимоотношений с местными жителями. Например, один жилой комплекс компании «Декра» должен был частично располагаться на территории парка. Жители района стали бойкотировать строительство, защищая деревья. Тогда застройщики организовали встречу с недовольными гражданами и продемонстрировали подмакетник, на котором было видно, что почти все растения останутся на своих местах. Макетчики

по просьбе заказчика изготовили не абстрактные деревья, а тополя, клены, березы — строго в соответствии с реальностью. Конфликт был исчерпан.

\$100 за квадратный сантиметр

Миниатюрная недвижимость — удовольствие дорогое. Изготовление макета в московских мастерских обходится в среднем в \$7 тыс. за изделие. Вилка цен — от \$4 тыс. за макет многоквартирного дома на подмакетнике размером 1x1 м до \$45 тыс. за миниатюрную усадьбу в дворцовом стиле на подмакетнике площадью 5x5 м. Но чаще всего заказывают макеты стоимостью \$10–20 тыс.

Макетчики часто делают не только цельные в миниатюре, но и разборные макеты. Их можно разобрать на части, снять с дома крышу, к примеру, что позволяет рассмотреть планировку квартир и здания. Если предполагается часто показывать клиентам интерьеры строения, макетчики рекомендуют сделать еще и отдельный

макет этажа, на котором можно рассмотреть планировку всех помещений.

Учитывается и то, что продавцы-консультанты, как правило, девушки. Им физически тяжело несколько раз на дно поднимать тяжелый защитный коллак макета. Кроме того, регулярная сборка-разборка миниатюрного здания приводит к поломкам. В итоге самим заказчикам выгоднее оплатить дополнительный разборный макет, нежели заниматься регулярными реставрационными работами.

Масштаб имеет значение

Все популярнее становятся высокотехнологичные макеты. Например, на макете клубного поселка «Монолит» (поселение занимает не один гектар) все дома оснащены подсветкой, причем в каждом свет включается отдельной кнопкой.

«В технической миниатюре зачастую предусмотрено абсолютно все, что включается в здание-пробораз», — рассказывает Елена Розанова, руководи-

тель департамента маркетинга компании Blackwood. — «В домах автоматически открываются двери, работают лифты или эскалаторы, передвигаются фигурки людей и автомобилей».

«Технические макеты готовятся, как правило, к имиджевым международным выставкам», — рассказывает Сергей Подъемщиков, руководитель мастерской «Дом на Брестской». — «Причем, сравнивая на выставках макеты иностранных мастерских, я не увидел ничего такого, что не делалось российскими макетчиками. Используемые технологии, оборудование, материалы теперь одинаковы у всех. Другое дело, что у каждой мастерской свой собственный стиль».

Настоящую промышленную революцию в макетном деле совершило около трех лет назад появившееся у нас иностранное оборудование. Благодаря компьютерному проектированию макеты теперь делают в любых масштабах. Самые распространенные — 1:100 или 1:200 для отдельно стоя-



У «живых» макетов, в отличие от 3D-визуализации, есть очарование игрушки. Фото: ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

щих зданий, 1:500, 1:750 и даже 1:1000 — для коттеджных поселков большой площади.

Раскрой материалов происходит на станках, соединенных с компьютерами. Оконные и дверные проемы, нестандартные детали вытачивают гравировальные станки по указанной программе. Раньше эту работу приходилось делать вручную.

На смену картону пришли более стойкие материалы: ценные твердые или же, напротив, хрупкие породы дерева, пластики. Для изготовления травы раньше использовали крашеную стружку, деревья крутили из проволоки, «озеленяя» их листовой из провернутой на мясорубке губки. Теперь же только перечень специальных ландшафтных материалов насчитывает десятка наименований.

В соответствии с желанием заказчика и масштабом макета профессионалы используют пластик, дерево, картон, фанеру, полистирол и ПВХ, оргстекло и полиэфирное стекло. Реже — макеты с использованием гипса, армированного железобетона и оптического стекла (макет «Газпром-сити» для Петербурга). Для изготовления эксклюзивных макетов используется шпон разных пород дерева вплоть до экзотических (венге,

анетри), не говоря уже об обычном красном дереве. Породы дерева подбираются так, чтобы рисунок текстуры подчеркивал масштаб макета, но при этом не мешал целостному восприятию архитектурной формы. Однако ценные породы используются для изготовления макетов для офисов продаж риэлтеров все же редко.

«На сегодняшний день спектр материалов и, соответственно, стилистика исполнения макета очень широка. В традиционных вариантах это точная копия будущего здания, выполненная из листовых полимерных материалов, специального картона или пористого полистирола с последующей окраской или аппликацией», — рассказывает Игорь Ростовцев («Пересвет-Девелопмент»). — «Но все чаще можно встретить новаторские решения, когда сохраняется и обыгрывается текстура примененного материала. Например, прозрачного акрилового стекла, металла или дерева».

Новые материалы и оборудование облегчили работу макетчиков. Раньше изготовления макета уходило от одного до четырех месяцев. Теперь такой же объем работы занимает от 5 до 45 дней. Современные материалы выглядят настолько правдоподобно, что на фотографии отличить макет от настоящего здания сразу не всегда возможно.

Ольга Соломатина

www.novieveshki.ru
740 72 27

ЖИЗНЬ, КАКОЙ ОНА ДОЛЖНА БЫТЬ

СКАЗКА НАЯВУ

УНИКАЛЬНЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ КОМПЛЕКС

ВСЕГО 5 МИНУТ ОТ МЕТРО „АЛТУФЬЕВО“

Надежная выручка на рынке ценных бумаг

ОБЩИЕ ФОНДЫ БАНКОВСКОГО УПРАВЛЕНИЯ (ОФБУ) ЗЕНИТ

Доходность ОФБУ за 3 года 263,10%

«Банковские фонды ЗЕНИТ — среди немногих, способных составить достойную конкуренцию ПИФам по доходности.» — Журнал Forbes, июль 2005.

ОФБУ Банка ЗЕНИТ

8-800-200-15-17

Условия на сайте http://www.zenit.ru/investserv/obfu/