МЕЖДУ МОЛОТОМ СЕБЕСТОИМОСТИ И НАКОВАЛЬНЕЙ ВНЕШНЕГО ВИДА

ПОПЫТКИ ВЫДЕЛИТЬ СВОЙ ОБЪЕКТ И ОТСТРОИТЬСЯ ОТ КОНКУРЕНТОВ ЗАСТАВЛЯЮТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ВСЕ ЧАЩЕ ПРИБЕГАТЬ К РАЗРАБОТКЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АРХИТЕКТУРНОГО ПРОЕКТА ДЛЯ СВОИХ ОБЪЕКТОВ. И ЕСЛИ ДЛЯ ПРЕМИУМ-СЕГМЕНТА ЭТО ДАВНО СТАЛО НОРМОЙ, ТО ТЕПЕРЬ И ОБЪЕКТЫ КОМФОРТ-КЛАССА ВСЕ ЧАЩЕ РЕАЛИЗУЮТСЯ НЕ ПО ТИПОВЫМ ПРОЕКТАМ. НО СЕЙЧАС, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАЛИ СОКРАЩАТЬ ЗАТРАТЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ И НА АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ. РОМАН РУСАКОВ

В последние годы индивидуальный архитектурный проект стал обязательным стандартом для элитных жилых комплексов. «Если раньше уникальные решения были отличительной чертой лишь единичных проектов, то сегодня каждый объект в этом сегменте разрабатывается с учетом индивидуальной концепции, что формирует его ценность и повышает привлекательность»,— говорит Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге.

Яна Вирченко, коммерческий директор ГК «Полис», добавляет: «Индивидуальный архитектурный проект делает жилой комплекс уникальным, что особенно важно для премиального сегмента. В массовом сегменте доля проектов с индивидуальной архитектурой ниже, но и здесь наблюдается тренд на отход от типовых решений. Сегодня 30–40% жилых проектов в крупных городах имеют индивидуальный архитектурный проект, в то время как в элитном сегменте эта доля достигает 80–90%».

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, имеет иную точку зрения: «Если мы говорим о действительно авторских архитектурных решениях, то даже в сегменте массового жилья индивидуальный архитектурный проект встречается довольно часто: около четверти новых жилых комплексов разрабатывается по уникальным концепциям. В премиальном сегменте эта доля близка к 100%, поскольку ярко выраженная индивидуальность проекта — одно из важных конкурентных преимуществ и критериев выбора дома».

ПОВЫСИТЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Игнатий Найда, соучредитель группы компаний Kronung, полагает, что индивидуальный архитектурный проект может существенно повысить стоимость жилья, особенно в сегментах бизнес- и премиум-класса. «Уникальные дизайнерские решения и высокая архитектурная ценность делают объект более привлекательным для покупателей. Также в крупных городах со сложившейся застройкой покупателям важно, чтобы объект гармонично вписывался в окружающую архитектуру и ландшафт»,— говорит он.

АРХИТЕКТУРА ОБЪЕКТА В ПРИНЦИПЕ ВХОДИТ В ТРОЙКУ НАИВАЖНЕЙШИХ КРИТЕРИЕВ, НАРАВНЕ С МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ И ПЛАНИРОВОЧНЫМИ РЕШЕНИЯМИ. ЗА ПРОШЕДШИЙ ГОД СТОИМОСТЬ АРХИТЕКТУРНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ВЫРОСЛА ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ, ОДНАКО, НЕСМОТРЯ НА РОСТ ЗАТРАТ, ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОНИМАЮТ, ЧТО ИНДИВИДУАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА ПОВЫШАЕТ ЛИКВИДНОСТЬ ПРОЕКТА, СПОСОБСТВУЕТ РОСТУ ЦЕН НА КВАДРАТНЫЙ МЕТР И УЛУЧШАЕТ ВОСПРИЯТИЕ БРЕНДА ЗАСТРОЙЩИКА



ЕВГЕНИЙ ЛАВЛЕНКО

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ МОЖЕТ СУЩЕСТВЕННО ПОВЫСИТЬ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ, ОСОБЕННО В СЕГМЕНТАХ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

Дарья Табачникова, директор по консалтингу, партнер компании Urban Context, при этом замечает, что в текущей экономической ситуации архитектура как фактор выбора для жилья работает только в классах «бизнес плюс» и выше, в то время как в массовом сегменте главным фактором остается цена. «В Санкт-Петербурге основная застройка класса бизнес и выше — бывшие территории „серого пояса“ плюс точечная застройка в центре. А большая часть „серого пояса“ расположена у воды, поскольку раньше произведенную продукцию было проще всего отправлять по воде. Безусловно, проекты в таких локациях заслуживают более продуманного подхода в архитектуре»,— указывает она.

При этом важно отметить, говорит эксперт, что добавленную стоимость создают не только привычные девелоперам решения — фасады из натуральных материалов, продуманные планировки, качественное благоустройство во дворе, но и все чаще — обустройство общественных пространств рядом с проектом. «Примеров много: это реставрация и приспособление Левашовского хлебозавода под культурный центр рядом с „Футуристом“ на Барочной улице, благоустройство набережной рядом с „Петровской доминантой“ на Петровской косе, променад на Песочной набережной у строящегося элитного ЖК ЛДМ»,— перечисляет госпожа Табачникова.

Анна Соколова, коммерческий директор компании «ОМ Девелопмент», рассуждает: «Красивое и продуманное архитектурное решение жилого комплекса, безусловно, ценится покупателями новостроек. Прежде чем купить квартиру, они изучают жилые комплексы девелопера, его опыт, читают отзывы, посещают офисы продаж. Целевая аудитория готова платить за уникальный архитектурный облик объекта. Поэтому, если застройщик уделяет этому внимание, то архитектура придает проектам дополнительную добавленную стоимость и ликвидность, тем самым играя огромную роль в будущей реализации жилого комплекса».

ЦЕНА ВОПРОСА

Валерий Тумин, директор рынков России и СНГ fam Properties, говорит, что разработка архитектурного проекта может составлять от 600 тыс. до 2,5 млн рублей и выше за проект, вплоть до нескольких десятков миллионов рублей в зависимости от класса жилья. «Победителя нередко определяют в результате закрытого конкурса. Обычно девелоперы закладывают на проект 1–1,5% от бюджета проекта (в сегменте ИЖС эта цифра выше: 5–7%). Тем не менее застройщики согласны платить, в том числе, и за имя архитектора, если это будет способствовать росту продаж. При повышении бюджета на 1,5% для покупателя, в свою очередь, стоимость готового жилья может быть увеличена на 15–25% в премиум-сегменте (мультипликационный эффект от той же субъективной составляющей)»,— делится господин Тумин.

Как считает господин Найда, затраты на проектирование в среднем составляют 3–4% от себестоимости строительства в классах комфорт и бизнес и 4–5% в сегментах премиум и de luxe.

Госпожа Соколова отмечает: «На сегодняшний день стоимость разработки архитектурного проекта составляет 5 тыс. рублей за квадратный метр. На цену влияют сложность и объем проектирования, класс объекта, качество материалов, имя архитектора, его имидж и узнаваемость».

По словам господина Кравцова, в высоком классе затраты на проектирование составляют не менее 10% от общей стоимости строительства, иногда выше. «Архитектура объекта в принципе входит в тройку наиважнейших критериев, наравне с местоположением и планировочными решениями. За прошедший год стоимость архитектурного проектирования выросла во всех сегментах, однако, несмотря на рост затрат, девелоперы понимают, что индивидуальная архитектура повышает ликвидность проекта, способствует росту цен на квадратный метр и улучшает восприятие бренда застройщика».

СОКРАЩАТЬ ЗАТРАТЫ

По словам госпожи Табачниковой, за последние несколько лет стоимость разработки архитектурного проекта существенно выросла. На это повлияли темпы роста жилищного строительства, которые способствовали созданию проектных и архитектурных бюро в структурах девелоперских компаний. Девелоперы «разогрели» рынок заработных плат, на рынке был острый дефицит проектировщиков, и все это повлияло на рост стоимости архитектурного проекта.

«Внедрение BIM-технологий также привело к удорожанию проектирования, поскольку у каждого заказчика свои требования к детализации проекта. Но сейчас мы видим как раз отскок: в связи с текущей экономической ситуацией, после отмены льготной ипотеки, застройщики пытаются сокращать затраты. Девелоперы переносят сроки реализации проектов, удлиняют их, часть сотрудников высвобождается. Мы видим большое количество резюме именно в проектных направлениях, что говорит о серьезном сокращении штата проектировщиков и архитекторов в девелоперских компаниях»,— говорит эксперт.

Ирина Кошечка, заместитель генерального директора архитектурной мастерской «Миронов и партнеры», добавляет: «Сегодня каждый застройщик хочет выделиться на рынке своим продуктом. Как следствие — девелоперы стремятся выразить индивидуальность объекта через архитектуру здания и планировочных решений. Но резкий рост конкуренции в проектировании пока не дает скорректировать стоимость проектирования под инфляцию и рост затрат проектного офиса. А открытые тендерные площадки также позволяют демпинг стоимости проектирования».

По прогнозам господина Тумина, за 2025 год средний чек по разработке архитектурного проекта, скорее всего, вырастет на уровень инфляции, но не более того: охлаждение на рынке недвижимости сказывается и на проектных бюро в связи с недоступностью рыночной ипотеки и макропруденциальными лимитами в банках. ■