Девелоперы подбирают дизайн-код

Современные жилые комплексы (ЖК) давно вышли за рамки просто комфортного жилья: сегодня многие девелоперы создают среду, которая формирует образ и стиль жизни владельцев недвижимости. Становится важна не только функциональная организация пространства, но и собственный дизайн-код ЖК. Опрошенные «Ъ-СПб» игроки строительной отрасли рассказали, как реализуют нестандартные концепции и интегрируют предметы искусства во входные группы и места общего пользования (МОП).

ГРУППА RBI

Арт-объекты становятся смысловыми точками, которые создают уникальный облик дома. В доме Futurist такими элементами стали скульптуры художника Дмитрия Жукова

— концепции —

На стадии формирования проекта

В приоритете у девелоперов комплексный подход к созданию среды: от рационально организованной инфраструктуры до внедрения элементов, создающих запоминающийся образ и повышающих узнаваемость проекта. ЖК, в которых гармонично сочетаются функциональность, эстетика и инновационный подход, становятся точками притяжения, формируют позитивный имидж территории и способствуют ее развитию. Каждый девелопер старается «вшить» в свой продукт уникальный дизайн-код. Это проявляется в элементах фасадов, цветах, оформлении МОПов и прочем. При органично выстроенном дизайн-коде каждая архитектурная деталь перекликается с архитектурой всего дома и окружающим ландшафтом.

«На рынке девелопмента сегодня есть определенный спрос на осмысленность и осознанность строительства, работу со смыслами. Это достигается концептуальной целостностью проекта, где дизайн-код становится связующим элементом всей архитектуры комплекса. Формирование его происходит на стадии предпроектной работы,— рассуждает начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрий Ефремов.

На важность наличия у проекта единого и оригинального дизайн-кода указывает и вице-президент по маркетингу и продукту Группы RBI Михаил Гущин. «Насмотренность покупателей сегодня высокая: вся информация о рынке и представленных проектах доступна, есть возможность сравнивать множество объектов, изучать отзывы, выбирать наиболее подходящие варианты, оценивать лучшие зарубежные образцы недвижимости. Поэтому гармоничная концепция и узнаваемый дизайн-код — важный инструмент конкуренции. Архитектура, дизайн МОПов, ландшафтный дизайн — все эти составляющие проекта должны отражать его идентичность»,— говорит эксперт.

В пример Михаил Гущин приводит проект клубного дома «МИРЪ», где дизайн лобби органично продолжает парадную стилистику фасадов в неорусском духе. Решения, предложенные дизайнером Олегом Клодтом и его архитектурным бюро, развивают цельную концепцию дома. Она продиктована соседством с историческим Феодоровским собором и его «кремлевской стеной» с их неорусской архитектурой — величественной, подчас нарочито декоративной. Эту концепцию поддерживают и арочные пролеты в лобби, и витражное остекление, и многие другие детали интерьера.

Внедряя элементы искусства

Важным элементом формирования дизайн-кода становится интеграция в пространство жилых комплексов произведений искусства: арт-объектов, скульптур, муралов, инсталляций и прочего. «Это не просто украшение, а смысловые точки, которые создают уникальный облик проекта, формируют локальную идентичность и служат местами притяжения и общения»,— считает генеральный директор «СЗ „Ленинское“» Илья Линник.

Арт-объекты повышают узнаваемость проектов и играют на поддержание позитивной репутации застройщика. Они добавляют уюта и несут функциональную нагрузку: могут быть частью зон отдыха, детских и взрослых площадок, общественных пространств, рекреационных зон.

Рядом с домом появляются сменные выставки, световые инсталляции, выделенные зеленые зоны, которые могут быть как мини-огородами или роскошными садами, так и местом размещения запоминающихся арт-объектов, рассказывает Дмитрий Ефремов.

Некоторые жилые проекты буквально пронизаны искусством. Например, дом «Куинджи» насыщен эстетикой полотен знаменитого российского пейзажиста. Во дворе девелопер собирается обустроить парк с арт-объектами авторства петербургского художника Владимира Полякова. В парке также предусмотрены затененные приватные зоны, отсылающие к знаменитой картине «Лунная ночь на Днепре». В проекте «Литера» к созданию произведения искусства руку приложил современный художник Владимир Абих. Его диптих «Между нами» станет частью входной группы.

Для клубного дома «МИРЪ» девелопер подобрал коллекцию полотен известного живописца и иконописца Андрея Ремнёва, предметы декоративно-прикладного искусства, выполненные признанными современными авторами. «Внедрение предметов искусства не самоцель. Они ценны как продолжение концепции проекта, ее эксклюзивная деталь, которая при этом дает жителям ощущение причастности к высокому»,— подчеркивает Михаил Гущин.

Современное искусство выходит за пределы выставочных залов и художественные проекты становятся частью современной городской среды, замечает заместитель генерального директора по развитию ГК «Трест» Анзор Берсиров. В прошлом году застройщик поддержал выставку из пяти арт-объектов художника Марины Звягинцевой, а в нынешнем та же экспозиция была интегрирована в бульвар Белых Ночей в ЖК «NewПитер». Устанавливают скульптуры и на территории соцобъектов, которые возводит застройщик. Например, у школы в одном из жилых комплексов появится статуя мальчика с чибисом в руках.

Ставка на функциональность

Эксперты сходятся во мнении, что правильный дизайн-код создает комфортную визуальную среду, которая благотворно влияет на кварталы и район в целом.

Однако в проекты жилых комплексов в обязательном порядке должна закладываться и функциональность. При этом, по словам Дмитрия Ефремова, девелоперы проектируют придворовую территорию, места общего пользования таким образом, чтобы при необходимости функционал можно было расширить или вовсе изменить. В МОПах предусматриваются места для отдыха, опции для владельцев питомцев и есть возможность размещения ряда других функций, которые могут в дальнейшем потребоваться жильцам.

«Например, в проекте „МИРЪ“ мы в каждой парадной предусматриваем холлы с обособленными запираемыми колясочными. Сюда же можно отнести появление в проектах внутренней инфраструктуры для жильцов: переговорных комнат, залов для фитнеса, помещений для массажа и других велнес-процедур. Это также может быть коворкинг или музыкальная гостиная, как в нашем проекте „Струны“»,— акцентирует Михаил Гущин.

Эксперты уверены, что на любом объекте важно уделять внимание общей концепции, которая поддерживалась бы на всех уровнях реализации проекта: от локации, архитектуры до наполнения арт-объектами, которые усиливают эмоциональную связь с местом, где ты живешь.

Иван Разумихин

В поисках новых центров

— точки роста —

с9

Усиление тренда

Будущее развитие города, по мнению экспертов, с большой долей вероятности будет характеризоваться усилением полицентричности. «Важным аспектом станет подход к планированию новых районов в „сером поясе“, обеспечение баланса между жильем, рабочими местами, рекреацией и объектами культуры. Сохранение этого функционального баланса — сложная задача, требующая эффективного взаимодействия между бизнесом, властью и застройщиками. В градостроительстве необходимо уделять пристальное внимание не только социальной и транспортной инфраструктуре, детским садам и школам, но и преодолевать нехватку парков и рекреационных зон, активнее проводить реконструкцию и адаптацию объектов культурного наследия, включая старые заводы в исторических районах, для современного использования»,— поясняет Павел Быков.

«Мы уже наблюдаем, что горожанам все сложнее приезжать в центр. Это связано с проблемами пропускной способности инфраструктуры и ежегодным ростом численности населения: появляется больше пробок на дорогах и, как ограничительные меры, — платные парковки. Новые центры — деловые, культурные, туристические — так или иначе будут создаваться где-то стихийно, где-то запрограммировано. Появление двух-трех новых крупных центров притяжения в ближайшие 10–20 лет представляется реалистичным сценарием»,— считает Олег Манов.

По словам Леонида Лимонова, приоритетной задачей территориального планирования должно стать создание в новых районах локальных центров активности — общественных пространств, зеленых зон, креативных кластеров, где жители могли бы проводить время, не уезжая в центр города. «Положительным примером развития новых общественных пространств можно считать территорию вокруг парка 300-летия Петербурга и прилегающих к нему зон, которые постепенно благоустраиваются и становятся популярными местами отдыха горожан. Важно также понимать, что недостаточно просто создать пространство и назвать его креативным, чтобы оно автоматически вызывало интерес и спрос. Поэтому ключевую роль в формировании полицентричной модели развития Северной столицы должна играть продуманная градостроительная политика, обеспечивающая баланс интересов застройщиков, жителей и общества в целом»,— заключает эксперт.

Антонина Егорова

Повысить уровень комфорта

— индустрия гостеприимства —

Санкт-Петербург — исторически сложившееся туристическое направление, популярность которого растет и требует адекватного развития инфраструктуры и номерного фонда. Эксперты считают, что локальный рынок средств размещения обладает большим потенциалом, при этом его качественное и количественное наполнение сегодня обеспечивается в основном за счет сервисных апартаментов.

По итогам 2024 года в Санкт-Петербурге наблюдается рост туристического потока (11,6 млн человек, или +23% к результату 2023-го), что стимулирует развитие инфраструктуры для размещения гостей. «Растущий турпоток предполагает повышенное внимание к данной сфере со стороны городских властей. Несмотря на то что бренд города как туристической дестинации уже сформирован исторически, его важно поддерживать и адаптировать под перспективный спрос»,— отмечает Евгения Кулеш, заместитель директора департамента стратегического консалтинга Nikoliers.

Особое внимание в этом случае важно уделять созданию комфортных условий для туристов, включая улучшение транспортной доступности, развитие пешеходных зон и увеличение числа объектов размещения. По словам Евгении Мироненко, генерального директора компании RBI PM (входит в Группу RBI), рынок объектов туристического размещения в Петербурге далек от насыщения. «За 2024 год наш город посетило даже больше туристов, чем в рекордном доковидном 2019 году. В отличие от ситуации пяти-шести лет назад рост турпотока сегодня идет в основном за счет внутреннего туризма. Доля иностранных гостей по-прежнему не превышает 9–10%, хотя в абсолютных цифрах их количество также растет»,— поясняет она.

По данным Nikoliers, на сегодняшний день в номерной фонд Санкт-Петербурга входит 16,4 тыс. гостиничных номеров и 10,5 тыс. юнитов в сервисных апартаментах. Качество номерного фонда постепенно повышается благодаря открытию новых объектов и реновации существующих. Однако рост спроса на размещение требует дальнейшего расширения и улучшения предложения, особенно в сегментах среднего и высокого класса.

В NF Group отмечают, что по состоянию на март 2025 года предложение качественных средств размещения (гостиниц и апарт-отелей современного формата категории 3–5*) в Санкт-Петербурге составляет 24 тыс. номеров; прирост к концу 2023-го составил 5%. В 2024-м было открыто пять гостиниц с суммарным номерным фондом 321 единица и 13 апарт-отелей с номерным фондом 777 единиц, из которых 12 объектов реализовывались в формате сервисных апартаментов для розничных инвесторов.

«Высокий спрос на размещение находит отражение и в динамике операционных показателей. Так, средняя цена номера (ADR) в отелях Северной столицы составляет 7,5 тыс. руб/сут, что на 9% больше аналогичного показателя 2023 года. Наибольшее увеличение стоимости продемонстрировали отели категории 3* (+15%). Среднегодовой уровень загрузки составил 66%, что на 3 п. п. больше, чем в 2023-м, и сопоставим с показателем 2018 года. Наибольшее увеличение загрузки продемонстрировали отели категории 5* — 6 п. п. Эти факторы создают благоприятные условия для реализации новых проектов гостиниц и апарт-отелей»,— считает Ольга Широкова, партнер NF Group.

Главная роль

По словам экспертов, сегмент сервисных апарт-отелей в Петербурге стал неотъемлемой частью предложения городских средств размещения и уже давно функционирует наряду с классическими гостиницами. Более того, последние пять лет основное расширение гостиничного рынка происходит благодаря именно этому формату. «На сегмент сервисных апартаментов сегодня приходится примерно треть номерного фонда в Санкт-Петербурге. В 2024 году среднегодовая загрузка гостиниц составила около 66%, а сервисных апартаментов — 81%. Кроме того, стоимость номера в апарт-отеле до сих пор ниже, чем в отелях. В среднем она составляет 3100 рублей, несмотря на рост в 20% по итогам прошлого года»,— отмечает Наталия Белякова, руководитель лаборатории НИУ ВШЭ, партнер центра развития общественных пространств «Место и люди».

По словам Евгении Кулеш, сервисные апартаменты играют важную роль в развитии туристического потенциала Северной столицы, предлагая гостям комфортное размещение и гибкое планирование. Апарт-отели особенно востребованы у семейных туристов, деловых путешественников и тех, кто предпочитает длительное проживание. Такой формат дополняет классический гостиничный продукт, расширяя выбор. «К примеру, сервисные апартаменты — более гибкий формат, подходит и для краткосрочного проживания, и для бронирования на длительный период. Он также предоставляет дополнительные плюсы для комфортного размещения гостей (личная кухонная зона, удобная планировка помещений и др.)»,— поясняет эксперт.

«Действительно, качественный номерной фонд Петербурга в последние годы расширяется, в основном за счет сервисных апартаментов (апарт-отелей) и только во вторую очередь за счет классических отелей. Для сравнения: если за последние два года количество юнитов в сервисных апартаментах выросло с 6800 до 9500 номеров (+39%), то номерной фонд гостиниц поменялся мало, увеличившись с 15 500 до 16 500 номеров (+7%). В основном это объекты уровня 3 и 4*, включая новый четырехзвездочный апарт-отель сети ARTSTUDIO — ARTSTUDIO M103 у Московских ворот»,— отмечает госпожа Мироненко.

При этом высокая востребованность объектов размещения, по мнению эксперта, не отменяет конкуренцию в борьбе за гостя, которая с ростом номерного фонда становится все заметнее. Ключевыми способами обойти других игроков остаются локация, транспортная доступность, комфорт в номере (качественная мебель, удобная планировка). В последнее время сюда добавляется и внутренняя инфраструктура отеля.

«Например, бизнес-туристы и долгосрочные клиенты часто предпочитают минимизировать передвижения по городу и иметь инфраструктуру для работы и отдыха прямо в отеле. В ARTSTUDIO M103 для этих целей предусмотрены коворкинг, конференц-зал, ресторан итало-японской кухни, лобби-бар, зал для фитнеса. Отмечу также, что в высоком ценовом сегменте востребованы нетиповые проекты с уникальным лицом и яркой концепцией, которые могут по-своему обогатить опыт пребывания гостя в Петербурге. Поэтому наш апарт-отель недавно стал местом коллаборации с известной современной художницей Евгенией Тут, которая создавала здесь полотна для будущей выставки в Москве. Наш отель стал площадкой для иммерсивных спектаклей московского театрального проекта „Заблудшие“, где гости погружаются в атмосферу конспиративной вечеринки стиляг 1950-х годов»,— заключает Евгения Мироненко.

ГРУППА RBI

Сервисные апартаменты играют важную роль в развитии туристического потенциала Санкт-Петербурга, предлагая гостям комфортное размещение и гибкое планирование

Перспективное видение

Санкт-Петербург остается туристической столицей и одной из главных точек притяжения для путешественников. Уровень загрузки гостиниц растет и в 2024-м фактически достиг доковидных показателей. Повышение среднего ADR по рынку за год составило около 20% (до 7500 рублей), дохода на номер RevPAR — примерно столько же (до 4900 рублей). В прогнозе на 2025-й тоже увеличение: ADR — до 7900 рублей, RevPAR — до 5400.

«В сегменте апарт-отелей за счет наличия долгосрочной аренды цифры отличаются. Так, в ARTSTUDIO Moskovsky на Заозерной улице ADR составил примерно 3300 рублей, в ARTSTUDIO Nevsky на 2-й Советской — 6600. Что касается загрузки, в первом она составила 78,2%, во втором — 79,3%. В целом сервисные апартаменты оказывают все более серьезную конкуренцию классическим гостиницам. В 2025-м и в ближайшие годы этот тренд сохранится»,— считает госпожа Мироненко.

По данным NF Group, в нынешнем году к открытию заявлено две гостиницы с совокупным номерным фондом 1,1 тыс. единиц: «Лахта Тауэрс» 4* на 302 номера и Svet 3* на 802 номера. Основной же объем ввода вновь придется на сегмент апарт-отелей.

По информации Nikoliers, в 2025 году ожидается открытие 12 новых объектов формата сервисных апартаментов с суммарным номерным фондом 5,2 тыс. юнитов. Согласно оценке, это станет рекордным показателем за все время наблюдений. Рост связан с увеличивающимся спросом на альтернативные форматы размещения и их экономической эффективностью для инвесторов. Среди заявленных проектов Ladozhsky Avenir, Gler, Furman 1845 by Avenue-Apart, Vertical You&Co на Орджоникидзе, Avenue Apart Pulkovo и многие другие.

«В условиях высокой ключевой ставки быстрый возврат капитала за счет продажи юнитов розничным инвесторам позволяет девелоперам минимизировать дорогую кредитную нагрузку и реализовывать новые проекты данного формата, что, в свою очередь, положительно сказывается на совокупном объеме гостиничного предложения и на туристическом потенциале города на Неве»,— заключает Ольга Широкова.

Антонина Егорова

Тематические страницы газеты «Коммерсантъ» (Санкт-Петербург, Review «Комфортная среда для жизни») | Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ» | Михаил Лукин — главный редактор | Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц | Мария Кузнецова — выпускающий редактор | Александр Коряков — бильд-редактор | Мария Громова — верстка | Евгения Старкова — корректор | Мария Кузнецова — отдел спецпроектов | Марина Победенная — рекламная служба, тел.: (812) 325-8596, (812) 324-6794, (812) 324-6949 | Ограничение: 16+