

КВАДРАТНЫЙ МЕТР ПРОТИВ ЛОШАДИНОЙ СИЛЫ

МИРОВОЙ ОПЫТ В ЧАСТИ ТЕХНОЛОГИЙ И ВНИМАНИЯ К БЫТУ ПОКУПАТЕЛЕЙ КВАРТИР НАХОДИТ ПРИМЕНЕНИЕ И В ПЕТЕРБУРГСКИХ НОВОСТРОЙКАХ. О ТОМ, КАК СОЕДИНИТЬ АМЕРИКАНСКИЕ ТРАДИЦИИ ОБУСТРОЙСТВА СЕМЕЙНЫХ ЗОН С ЯПОНСКОЙ КОМПАКТНОСТЬЮ И СКАНДИНАВСКОЙ ПРАКТИЧНОСТЬЮ, РАССКАЗЫВАЕТ ДИРЕКТОР ПО ПРОДАЖАМ КОМПАНИИ LEGENDA ВИКТОРИЯ ФЕДОРОВА. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Как вы оцениваете ситуацию на рынке строительства жилья?

ВИКТОРИЯ ФЕДОРОВА: Мы видим, что в первое полугодие на территории города и ближайшего пригорода в продажу вышло в два раза больше объектов, чем в тот же период прошлого года. В продаже на первичном рынке преобладает массовое жилье — 92%, 7% относятся к среднему уровню и лишь 1% — к элитному сегменту. Так что при кажущемся изобилии предложения в городе по-прежнему наблюдается дефицит хорошего жилья комфорт-класса. Естественно, покупатели устали от отсутствия выбора, от стандартных и не всегда функциональных решений. Даже некогда любимый всеми сталинский фонд уже не может конкурировать с качественными современными комплексами — ни с точки зрения архитектуры, ни с точки зрения безопасности и комфорта.

G: Чего же хотят петербуржцы?

В. Ф.: Ясное дело, что когда покупают первую квартиру, то ее воспринимают как некий старт, временное жилье, которое в перспективе можно сменить на лучшее. И требования к такому жилью не слишком высоки — на первый план выступает цена. Недорого, рядом с метро — уже хорошо. А то, что идти по грязной дорожке, — неважно. Однако человеку свойственно расти, обзаводиться семьей, набираться жизненного опыта — и, соответственно, требования к жилью тоже растут. Многие наши соотечественники побывали в разных странах и увидели там примеры более удобного формирования быта, почувствовали другое качество жизни. Покупатели среднего возраста сегодня ищут для жизни среду комфорта, где все продумано до мелочей: планировка квартир, архитектура и инфраструктура, расположение, дворовая территория, безопасность.

G: Но цена все равно играет свою роль...

В. Ф.: Ведь когда мы покупаем автомобиль, то не задаемся вопросом, сколько стоит каждая лошадиная сила. Нам важен комфорт и качество в целом. Почему же, выбирая квартиру, многие по-прежнему руководствуются ценой за квадратный метр? Ведь гораздо важнее, не сколько метров, а насколько они функциональны, удобны. В моей недавней практике был как раз такой случай: мужчина хотел купить трехкомнатную квартиру площадью около 130 кв. м. Изучив предложение рынка, он думал, что только в таком метраже будет удобно его семье: ему с женой и двум разнополым детям. В итоге у нас он купил квартиру, площадью всего 77,5 кв. м! Потому что нашел в ней все, что ему требовалось для комфорта: спальня родителей с отдельным санузлом, две продуманных детских, большая кухня-гостиная и даже отдельная гардеробная.

G: За счет чего это достигается?



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

В. Ф.: Многое зависит от планировки. Бывают такие восемнадцатиметровые комнаты, в которые не встает спальный гарнитур. Нужно, чтобы каждая стена была вымерена, а планировки созданы с учетом функциональности комнат. Мы все квартиры предлагаем с рекомендацией по расстановке мебели. Если это детская — в ней должны быть кровать, шкаф и письменный стол. Если спальня — то двуспальная кровать, две тумбочки и шкаф обязательно. Полноценную спальню можно сделать даже в комнате площадью 8,8 кв. м, если она правильной формы. И функционал 10-метровой комнаты, имеющей правильные пропорции, зачастую выше, чем функционал 20-метровой «стакана».

G: Это ноу-хау вашей компании?

В. Ф.: Наши smart-планировки защищены авторским правом. Но мы пришли к ним путем долгих исследований различных типов российских семей, а также мировых традиций и трендов. В частности, американцы акцентируют внимание на больших living-area — семейных зонах, при этом у каждого члена семьи (или пары) должна быть отдельная спальня. Японцы — адепты компактности и функциональности. Скандинавские квартиры являют собой образец практичности и отличаются простотой каждой детали. Мы изучили все планировочные и архитектурные решения мира и выбрали то, что нам нравится, а потом из того, что нравится, — то, что применимо для российских семей.

G: И что получилось в итоге?

В. Ф.: Мы ввели свою классификацию квартир: нет привычных «однушек», «двушек», «трешек». Есть квартиры с одной спальней, с двумя, с тремя. Поскольку в спальне только спят, лишней метраж там нерационален. Мы минимизировали площадь спальни, сделали удобную living-area — общую зону для всей семьи, для общения, для семейных ужинов, для вечеров у телевизора. Мы — за истинные семейные ценности!

G: Но ведь семьи бывают разными...

В. Ф.: У нас есть классификация квартир по типу семей — от одного человека до родителей с детьми, своими родителями и домашними животными. Маркировка — как у одежды: S, M, L, XL. Но и в минимальном размере XS функциональность квартиры для конкретной семьи остается полноценной. Даже smart-студии всегда с двумя окнами, полноценной ванной комнатой и возможностью зонирования кухонной зоны.

G: Какими еще принципами вы руководствуетесь?

В. Ф.: У взрослых должна быть стационарная кровать, а не раскладной диван. Комнаты должны быть правильно ориентированы по сторонам света: в детской желательно «ловить солнце» во второй половине дня, чтобы ребенку комфортно было делать уроки. А взрослые члены семьи, наоборот, с солнцем просыпаются.

В гостиной-столовой-кухне семья собирается вечером, это тоже учитывается. При этом окна должны быть большими, чтобы обеспечить необходимое количество света. В квартирах четыре варианта окон: от пола до потолка, на уровне колена (в гостиной), стандартное (в спальнях) и высокое — в санузле или над кухонной рабочей зоной. Последнее — это, кстати, американский вариант: хозяйка моет посуду, смотря в окно, а не в стену.

G: Почему позитивный опыт с таким трудом приживается на петербургском рынке?

В. Ф.: Рынок консервативен, к тому же есть экономические обоснования. Застройщику выгоднее строить по старинке. Это психология. С определенного участка земли он должен получить как можно больше квадратных метров. Чтобы «выжать» максимум, дом должен быть широким. Квартиры при этом располагаются перпендикулярно ширине, и помещения получаются прямоугольными, вытянутыми от светового фронта. Много бесполезного пространства, комнаты-стаканы, лишённые дневного света, длинные темные коридоры, нелогичные проходные зоны и многое другое — это пережитки стандартных планировок, которые не меняются уже много десятилетий.

Кстати, то же можно сказать и о коммерческих помещениях. В большинстве случаев их планировки появляются по остаточному принципу — после квартир. И в итоге получаются помещения непонятной формы и невнятного метража. Нужно тщательно планировать площади, исходя из предполагаемой функции.

G: Какова ценовая политика вашей компании?

В. Ф.: Наши цены выше средних. Вернусь к сравнению с автомобилем: мы не покупаем автомобиль, предполагая чехлы поменять, вот тут подкрутить и еще что-то переделать под себя. Мы хотим сесть и поехать, радуясь, что все в этом автомобиле так здорово сделано, продумано за нас. Большинство людей очень ценят, когда о них думают. А подход к квартире сегодня часто такой: найду нужный метраж, а там все переделаю под себя. Разве это правильно? Smart-квартиры — это продукт продуманный и готовый для жизни. И единая социальная среда, и развитая инфраструктура, и максимальная безопасность — необходимые составляющие smart-концепции.

G: А что такое комфорт лично для вас?

В. Ф.: Я такой же потребитель, как и все. И для меня тоже важны эстетика и безопасность. Я человек эмоциональный, и мне нужно, чтобы продукт вызывал у меня положительные эмоции. Чтобы я не задумывалась о том, как все переделать, а восхищалась: «Здорово, что здесь вот так все сделано!» ■