

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Фантазия разыгралась

Квартиры со свободной планировкой завоевывают пространство. С 2016 года, как обещал столичный градоначальник, даже новостройки массовых панельных серий будут сдаваться со свободной планировкой квартир. На приобретенной площади можно воплотить в жизнь самые смелые фантазии.

— интерьеры —

Выход площадей

Пока квартиры со свободной планировкой максимально широко представлены в новостройках комфорт-класса, в бизнес-классе их доля, по разным оценкам, составляет от 50% до 90%, а в экономклассе их нет вообще. Однако ситуация скоро изменится: свободная планировка придет в экономкласс, и покупатели квартир в новых панельках тоже смогут примерить на себя роль архитектора и дизайнера.

Как рассказывает директор департамента маркетинга компании «Магистрат» Ольга Магилина, начиная с конца 1990-х годов в связи с ростом цен на землю девелоперы стали стараться использовать участок под строительство дома по максимуму. При таком подходе здание получается «глубоким», с меньшим количеством окон, что, естественно, влияет на особенности планировок квартир. Как ни парадоксально, коснулось это именно дорогого жилья, возводимого по индивидуальным проектам. Потому что дешевые дома — блочные и панельные — строятся в рамках серийного производства и подобного «творчества» не допускают. А монолит как хочешь, так и лей... «В наиболее экстремальных случаях покупатели квартир в таких домах приходятся каким-либо образом обустраивать большие темные помещения (под огромные ванные комнаты, постирочные, гардеробные, кладовки, тренажерные залы и т. д.)», — говорит она.

С другой стороны, по словам Ольги Магилиной, покупатели элитных квартир вплоть до кризиса 2008 года также не возражали против больших площадей и «в моде» были планировки, предполагающие огромные гостиные залы (с четырьмя-пятью окнами). Сегодня популярность таких интерьерных решений снизилась. Прежде всего существенно уменьшил-

ся средний метраж элитных квартир. Произошло это под воздействием нескольких факторов: ужесточение столичного законодательства в сфере заплотнения застройки центральных районов, изменение ментальности клиентов (даже очень обеспеченные люди начали считать деньги и ориентироваться на западный стиль жизни), глобальное изменение института семьи (увеличение числа одиноких людей, бездетных пар). Вслед за метрами изменился и подход к оформлению интерьеров: квартиры-дворцы, гостиные — бальные залы, позолота, лепнина на потолках постепенно выходят из моды. В последние годы при покупке и планировке элитного жилья россияне все больше внимания уделяют вопросам функциональности, целесообразности и наличия стиля.

«После кризиса 2008 года большинство застройщиков оптимизировали площади своих квартир, ушли от больших кухонь, например. Однако покупатели часто и сами на западный манер не против совместить зону кухни с гостиной, тем самым расширив пространство. То же решение применяют в небольших студиях, где каждый метр важно максимально функционально использовать», — говорит Наталья Картавцева, заместитель гендиректора компании ОПИН. — В более дорогих сегментах покупатели предпочитают делать просторные гардеробные, например. Или за счет остекленных лоджий создавать в квартире зимний сад или просто уголок отдыха, застекленные мини-террасы (лаунж-зоны) и прочее».

Смена предпочтений

По словам гендиректора компании «Главмосстрой-недвижимость» Павла Лепиша, чаще всего изменения затрагивают общие зоны: организовываются столовые, присоединяются к комнатам лоджии и балконы.



ФОТО ПРЕСТАВЛЕНА КОМПАНИЕЙ KNIGHT FRANK

Функциональность и стиль — главные принципы планирования пространства в современных элитных домах

Если в квартире несколько спален, то увеличивается количество санузлов и ванных комнат. Иногда они организовываются и в гостевой зоне, и при каждой хозяйской спальне.

А вот по наблюдениям Дмитрия Халина, MRICS, управляющего партнера IntermarkSavills, сегодня предпочтения по планировкам меняются. К примеру, в последнее время менее популярным становится объединение кухни и столовой в единое помещение: у многих владельцев дорогих квартир появился собственный

повар, и не очень удобно, когда гости или домочадцы за обедом видят его спину. Еще один тренд — увеличение количества и размеров гардеробных комнат: есть даже «правильные» коэффициенты соотношения жилой площади и площади таких помещений. Кроме того, все чаще домовладельцы предусматривают в квартирах специализированные помещения для хранения вин и ситар, минимойки для лап собак и даже отдельные комнаты для домашних любимцев, просторные игровые для детей, отдельные комнаты для няни или домработницы и пр.

«Сейчас актуальна тенденция расширения открытого пространства в квартирах, акцент на multifunctionality и эргономичность зон», — добавляет Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой». — Зонирование зачастую выполняется с помощью мебели, реже — цвета стен и разноуровневыми полами и потолками. Если раньше в целях наиболее рационального использования квартир обыкновенно стремились разделить их промежуточными стенами на небольшие по объему комнаты, то в современных небольших квартирах наблюдается тенденция устраивать одно большое плавное помещение, которое благодаря различной расстановке групп мебели может быть использовано для разных нужд».

В отличие от массового сегмента, в дорогом жилье, по словам Ирины Доброхотовой, предпочитают не объединять кухню со столовой или гостиной, избегая студийных планировок, поскольку площадь обычно позволяет иметь три отдельных помещения. Хотя стали появляться элитные проекты с очень компактными квартирами — вплоть до 33 кв. м, но и в таких квартирах кухни, как правило, являются обособленными от жилого пространства.

В элитном сегменте планировочные решения часто принимаются в зависимости от профессии и хобби жильцов. Например, как рассказывает Ольга Тараканова, руководитель отдела городских продаж департамента жилой недвижимости Knight Frank, покупатели элитных квартир обустраивают тренажерный зал, сауны, хаммамы, моленные комнаты, винные, каминные, музыкальные залы...

Спортсмену, например, нужен спортзал, работнику киноиндустрии — кинотеатр, модельеру — подиум, стоматологу — врачебный кабинет, художнику — студия и т. д. Как рассказывает Ирина Доброхотова, компания продавала квартиру известной актрисы, в ней был оборудован профессиональный зал для танцев, а кухня была крохотной — 2х2 м. Некоторые представители богемы, по ее словам, любят безумный декор в виде многоуровневых подвесных потолков, различных подиумов, ступеней (ступени могут встречаться даже в ванной) и так далее, плюс ко всему выражают фантазию в отделке (например, фотообои с видами океана и пляжа и лазоревые потолки).

Свобода изысков

Елена Земцова, управляющий партнер компании Deltaestate, встречала в своей практике квартиры со стеклянными стенами, зимними садами, мини-бассейнами. Нали-

чие в квартире камина уже не является чем-то необыкновенным.

«Мы сталкивались со всякого рода странными планировками, когда, например, кухня размещается в необычном для нее месте», — вспоминает Ольга Магилина. — Иногда можно наблюдать, что дорогая квартира с высокими потолками, большими площадями и хорошими возможностями для создания современного пространства нарезается на очевидно излишнее количество хаотично расположенных микрокомнат».

Подобную ошибку наблюдал Юлий Борисов, генеральный директор и соучредитель архитектурного бюро UNK project, в «Алых парусах»: «Там предлагали сделать планировочное решение для пентхауса. Несмотря на его внушительную площадь в 1,5 тыс. кв. м, он состоял из небольших трехкомнатных квартир и вообще не поддавался перепланировке. Невозможно было выделить даже единую гостиную. Просто надо понимать, что в большой квартире все помещения по метражу должны быть соразмерны ее общей площади, и от этого меняются архитектурные и конструктивные характеристики жилого пространства».

Ирина Доброхотова приводит похожий пример: «Нередко встречается такой вариант: хозяин делит свою явную часть среднего жилплощадь (к примеру, 150 „квадратов“) на множество крохотных комнатук метров по 10–12 каждая и получает повод похвастаться десятикомнатной квартирой в новостройке. Либо противоположный пример: крупный застройщик неправильно нарезал квартиру большой площади (130 кв. м на двух- и трехкомнатные квартиры). А так как сегмент жилья и расположение ЖК не самые удачные (спальный район Москвы), то и спрос на данные квартиры минимальный. На данный момент застройщик обратился в архитектурное бюро для перепланировки этих „двушек“, „трешек“ в четырехкомнатные и пятикомнатные квартиры».

Как отмечают специалисты компании «НДВ Проект Концепт» (входит в ГК НДВ), встречаются совсем необычные планировки. Например, когда вход в спальню идет через санузел. Владелец убрал одну перегородку там, где расположен санузел, и поставил перегородку с дверью в коридоре, в результате вход в спальню стал доступен только через санузел. Другой пример (эти нарушения нельзя узаконить): кухня перенесена в комнату, на месте кухни сделан большой санузел, а на месте санузла расположена гардеробная комната.

Чем больше «чуждасть» применяется при планировке квартиры, тем, естественно, дольше срок ее эксплуатации в случае продажи. Решить эту проблему можно двумя способами: продать недвижимость с дисконтом под полную переделку или долго искать покупателя с аналогичным взглядом на дизайн жилого пространства.

Ирина Доброхотова, например, утверждает, что продажа квартиры с перепланировкой непредсказуема, хотя сама по себе незаконная перепланировка серьезным препятствием к продаже не является. Однако новый собственник, согласно Жилищному кодексу, обязан либо привести жилье в надлежащий вид в соответствии с поэтажным планом, либо узаконить эту перепланировку в течение полугодия. Для этого нужно будет обратиться в арбитражный суд, чтобы доказать, что совершенная перепланировка не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозы их жизни или здоровью. Таким доказательством может быть, например, акт строительной-технической экспертизы.

Что потом

Основные проблемы при перепродаже связаны с ценой. Когда клиент слишком творчески подошел к процессу планировки и дизайна квартиры и теперь хочет за свое детище больше ее рыночной стоимости, то продать ее будет сложнее. Универсальную квартиру всегда легче продать. А если у вас, к примеру, в одной из подсобных комнат оборудован холодильник для шуб, мини-мастерская или 20-метровая комната-сейф, то, несмотря на ваши очевидные большие вложения, такая перепланировка может удешевить стоимость квартиры, так как абсолютно не нужна новому хозяину и ему ее придется демонтировать.

Эксперты рассказывают, что очень тяжело продать «однушки» слишком большой площади (до 200 кв. м). Сложно продаются квартиры с «авторским дизайном». Поэтому чем меньше индивидуализация в декоре — тем лучше. Если покупатель понимает, что рано или поздно будет квартиру перепродавать или сдавать, следует выполнить ремонт в классическом стиле, при этом не экономить на материалах. Особенно

это касается арендных квартир: дорогой ремонт и качественная сантехника прослужат не менее пяти лет, а дешевые материалы придется менять после каждого квартироукомплектовщика, это может существенно снизить доходность арендного бизнеса.

Также серьезным препятствием перепланировка может стать для ипотечных покупателей: банки никогда не выдают кредит на квартиру с перепланировкой, согласование которой в принципе невозможно, в то же время многие из них готовы предоставить ипотеку, если перепланировку можно узаконить и покупатель обязуется сделать это в течение определенного времени.

Проблемы возникают, если планировка юридически не согласована. Также квартира переходит в категорию неликвида, если она располагает некими излишествами, например огромной ванной. Сейчас как раз наблюдается вторая волна перепланировок подобных квартир. Если застройщик изначально спланировал квартиру неправильно, ее тоже трудно продать. Как рассказывает Ольга Тараканова, проблемы возникают обычно у застройщиков, которые, не имея опыта в элитном жилье, а иногда вообще в строительстве жилья, привлекают таких же архитекторов и делают проект планировки, совершенно не соответствующий современным потребностям — ни по составу, ни по размеру помещений, ни даже по их расположению внутри квартир. Например, ей встречались такие казусы: гостиная окнами, а еще лучше — эркером выходит на стену соседнего дома, при этом из окна спален открывается оживленная улица; канализационные стояки, расположенные возле окна, вплотную к фасадной стене; кухня шириной 1,5 м. с со сливным стоком, расположенным под резким скосом мансардной кровли; огромные террасы, выход на которые расположен в дальней от входа и зоны ресепшн квартиры, и даже не из спальни, а из коридора. «Расположение окон в квартирах тоже порой выдает нерадивых архитекторов, которые, видимо, сначала нарисовали „эффектный“ фасад, а потом уже в него впилили планировки, как смогли», — говорит она. — В одной новостройке столкнулись с тем, что прекрасные панорамные виды из большого окна гостиной перегородивает внешняя массивная колонна, рассекая панораму на две части. Эргономика в некоторых новостройках тоже иногда страдает. Например, в одном из новых домов на севере ЦАО квартиры площадью свыше 200 кв. м имеют всего четыре окна».

Впрочем, по словам Павла Лепиша, в ряде случаев перепланировка выполняется по соображениям эргономичности и не лишена здравого смысла, что могут оценить и потенциальные покупатели. Речь идет в первую очередь об интересных решениях изначально неудачных планировок или даже архитектурных просчетах: объединение слишком маленьких санитарных зон, уменьшение площади чрезмерно объемных прихожих и коридоров, превращение вытянутых узких комнат в квадратные помещения, зонирование комнат с поворотами, большим числом углов и ниш.

Вообще, по закону сначала следует согласовать проект квартиры с управляющей компанией, затем с органами БТИ, а затем приступать к ремонту. Однако, как рассказывает Ирина Доброхотова, в реальности все происходит наоборот. Потому что люди любят вносить изменения по ходу ремонта (например, решают вдруг установить встроенные шкафы, а они тоже требуют согласования и внесения изменений в планировку квартиры). Еще не было случая, чтобы покупатель квартиры сделал все четко так, как ему нарисовал дизайнер, даже если он заказал дизайн-проект заранее.

«Один из ярких примеров хитрого (а если говорить прямо — незаконного) согласования планировки квартиры в одной из самых знаменитых исторических высоток Москвы», — вспоминает она. — Клиент решил сделать перепланировку кардинальную, вплоть до частичного сноса несущих стен и переноса мокрых зон. И для согласования потратился на установку и оборудование правильной санузла и ванной. Затем пригласил специалистов на согласование еще до окончания ремонта и после получения документов снес ванную, установил новую (но слегка расширив мокрую зону), установил кондиционеры (которые запрещено выводить на фасад этого памятника архитектуры) и сделал арочные проходы в несущих стенах. Если бы клиент сначала закончил ремонт и потом начал согласовывать перепланировку, то согласовать было бы невозможно. Подобная самостоятельность чревата, а уж о том, чтобы продать квартиру в этом виде, и говорить не стоит».

Юрий Скороходов

хочешь чаще заходить на огонёк?



РЕКЛАМА

скачать



цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой свежий номер — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

удобная навигация и постраничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3, 6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера