



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

из-за пандемии: необходимость выделения специального места для работы у многих возникла именно во время самоизоляции. Мы в наших мастер-спальнях стали предусматривать пространство для работы, хобби и физкультуры.

А вот глобальный «переворот» в организации кухни-гостиной связан не с пандемией, а с изменением культуры еды, особенно в больших городах. Но здесь гораздо важнее метров грамотное сценарное проектирование. Если квартира проектируется без учета этих дизайнерских требований, этой геометрии пространства, если о ней не позаботились заранее, в ней может, например, оказаться узкая 13-метровая кухня. И у вас будет кухня-вагон, из которой ничего не сделаешь, — просто потому что пропорция неправильная.

Г: Каких решений от проектировщика требуют современные интерьерные тренды?

В. Г.: Помимо запроса на функциональность, выделяются дизайнерские тренды, связанные с использованием крупных форматов, больших поверхностей, натуральных материалов. Вся эта красота требует не только метров, но и правильно организованных стен. Чтобы можно было создать современный интерьер, нужно учитывать геометрию и функциональное назначение помещения, взаимодействие этих функций, логику движения в квартире и много других нюансов.

Если вы хотите фактурную стену из натуральных ламелей, то кто-то должен подумать, где будут стоять шкафы, диван, где будет висеть телевизор, чтобы эта стена могла появиться. Вы не должны выбирать между шкафом и красивой стеной.

Можно «выстроить» рабочую зону, кухонный остров и обеденный стол по одной оси — и будете в одной части готовить и принимать пищу, а в другой — беседовать и смотреть футбол или кино, расположившись в креслах или на диване. А если эта линия будет идти параллельно окнам, то это добавит естественного света и приятный эмоциям от вида за окнами. Согласитесь, далеко не каждая планировка позволяет это сделать!

Г: И как воплощаются эти решения?

В. Г.: Геометрия помещения должна позволять вам реализовать именно тот сценарий, который вы хотите. Например, одним из хитов среди актуальных трендов стала кухня-невидимка, когда часть рабочей зоны и полностью все, что связано с готовкой (мойка, разделочные столы, бытовая техника, утварь), и, конечно, коммуникации (трубы, провода), спрятаны от глаз.

Это тот случай, когда гости и члены семьи не должны мешать приготовлению пищи, а рабочий беспорядок не будет нарушать уют гостиной. Кухонные атрибуты «зашивают» в специальные шкафы, и вид «рабочей» кухни появляется только тогда, когда это нужно. Растворение кухонного оборудования требует не только геометрической проработки. Если вы хотите поставить двойной холодильник, высокий длинный шкаф с духовкой и микроволновкой и хотите, чтобы это не было по краям кухни, а было интегрировано в стену, то в этой стене должна появиться ниша.

Отдельные «тематические» закутки в гостиной, места для занятий спортом или хобби, гардеробные в мастер-спальнях, make-up-зоны, обособленные игровые в детской — обо всем этом надо подумать на этапе проектирования. А такой элемент дизайна, как угловое окно, вообще достигается только архитектурным решением.

Г: Давно ли на рынке недвижимости существует сценарное проектирование и есть ли уже реализованные примеры таких проектов?

В. Г.: Во всех проектах, которые мы сегодня выводим на рынок в среднем и высоком сегментах, присутствуют квартиры, которые проектируются под будущий модный интерьер. Однако пока мы не видим, чтобы остальные девелоперы с этим сильно работали. В настоящий момент рынок идет по пути приспособления существующего к нужному. Но наш профессиональный опыт и профессиональный взгляд говорят о том, что если базовая планировка изначально не спроектирована под нужное, то это нужно вписывается тяжело или недостаточно органично. Уверен, что сценарное и интерьерное проектирование станет определенным трендом, потому что, повторюсь, реализованные с его применением проекты — это серьезная причина для покупателя сменить недвижимость. Премиальные, высокие сегменты сейчас испытывают определенный дефицит спроса, он не тотальный, нельзя говорить, что премиальный рынок недвижимости рухнул. Но он насыщен, сбалансирован. И, как и на всех нормальных насыщенных рынках, предложение превышает спрос, растет конкуренция, а значит, должно повышаться качество и лучше продумываться содержание.

Г: А сколько такой подход добавляет к стоимости квартиры?

В. Г.: Сейчас речь идет не о стоимости, а о ликвидности. Квартира, которая не проектируется по современным требованиям, не соответствует современным запросам потребителя и становится неликвидной. Если в нижних сегментах различные «продуктовые косяки» потребителем прощаются в силу цены (просто что-то стоит дороже, что-то дешевле, но все покупается, потому что там большая неудовлетворенность в недвижимости), то в верхних сегментах эти квартиры просто никто не станет покупать. И мы уже видим это в Петербурге: потихонечку начинает расти объем квартир, которые не продаются. Потому что они либо имеют функциональные проблемы, либо неактуальны, либо просто неинтересны и не вызывают у человека желания изменить свою жизнь. Если квартира вашу жизнь никак не меняет, зачем ее покупать, тем более дорого? Мы говорим не о том, что это добавляет к стоимости квартиры, а о том, что если этот подход не использовать, то квартира, каким сегментом ее ни обозначь, обесценивается. ■