

КВАРТИРА ДЛЯ РЕЛАКСА

Как проектируют комфортное жилье



Квартирография всегда была настоящим аналогом «паспорта» девелоперского продукта, включающего список характеристик, площади, структуру, количество комнат и другие детали конфигурации жилья. Это не только понятный ориентир для покупателей, но и незаменимый инструмент управления продажами. О том, как сегодня на фоне быстро меняющихся предпочтений потребителей и в условиях жесткой конкуренции на рынке застройщики могут пользоваться этим инструментом, рассказывает глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева.

Главные тенденции в данном вопросе ориентированы на продуманность и эргономичность планировок, а в плане приоритетов как пример можно выделить всеобщее желание получить большое и гибкое пространство кухни-гостиной. Медлить с обновлением квартирографии в новых проектах и держаться за устаревшие, хоть и когда-то успешные схемы — заведомо проигрышный путь.

ВАННА ДЛЯ ОТДЫХА

Люди начали проводить в общении друг с другом гораздо больше времени, активнее приглашать гостей, ценить комфорт локальной среды в целом. Многие перестали бояться совмещения «технической зоны» кухни с гостиной и гибридизации помещений как таковых. Все чаще жители больших городов пользуются доставкой готовой еды, а кухня приобретает статус дизайнерского элемента квартиры, своеобразного социального хаба. Трансформируемость пространства и отсутствие жестко привязанных сценариев для помещений — крайне популярная тенденция в современной жилой архитектуре.

Значимым фактором стимуляции спроса через работу с планировками стало наличие просторных санузлов. Еще десять лет назад многие по привычке проектировали ванные комнаты по устаревшим паттернам

МНОГИЕ ПЕРЕСТАЛИ

бояться совмещения «технической зоны» кухни с гостиной и гибридизации помещений как таковых

панельных домов, а сейчас это помещение стало важнейшим местом для расслабления, отдыха от интенсивного ритма современной жизни. Особенно сильно это проявляется при создании квартир бизнес-класса, где крайне актуален запрос на master-bathroom. Непременным условием для домов данного уровня также стало наличие места под просторный гардеробный шкаф в спальнях и общей гардеробной — хозяйственной комнаты.

В квартирах с тремя и более спальнями наблюдается повышение спроса на отдельные прачечные помещения. Покупатель готов получить сравнительно небольшие уютные спальни, но обязательно хочет большие общественные пространства и удобные, эргономичные хозяйственные помещения.

Если говорить о таком важнейшем показателе, как нарезка площадей внутри объекта, то, разумеется, каждая крупная компания в большей степени ориентируется на собственный опыт, понимание ситуации, состояние дел, продажи и т. д., а не на формальные регламенты. Жестких стандартов как таковых сегодня просто нет, а скорее есть общее понимание ситуации.

ОТ МЕНТАЛЬНОСТИ НЕ УБЕЖАТЬ

Конечно, квартирография объекта во многом зависит от класса жилого комплекса и его расположения на карте. Составление схемы планировок в элитных объектах требует индивидуального подхода, «ручной» работы архитектора, так как от этого

рецепта зависит успешность реализации объекта. В некоторых премиальных объектах квартирография вполне может быть плавающей, когда клиент покупает две смежные квартиры и просит застройщика объединить их в одну, узаконив планировочные решения через экспертизу.

Нельзя забывать и о том, что организация быта в нашей стране во многом все еще продиктована типовыми решениями советских квартир. В данном контексте для россиян обязательно наличие прихожей и «грязной зоны» с местом для уличной обуви. Крайне важно, чтобы этого пространства не было видно из парадного помещения кухни-гостиной.

Наш менталитет требует наличия функциональных кладовых помещений для хранения баночек, запасов, спортивного инвентаря, уборочной техники и т. д. Многие годы балконы ассоциировались с чем-то вроде складов, вместо того чтобы быть полезным и комфортным рекреационным пространством, но сегодня, к счастью, от

сторонней. Необходимо соблюсти все актуальные требования к удобству, полезности, технологичности и одновременно держаться в рамках определенных параметров по средней площади. В ситуации роста спроса на малокомнатные квартиры очень важно поймать правильную конфигурацию плана для максимально эргономичного размещения мебели.

ФОРМАТ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

Если говорить о наиболее компактном жилье для молодых людей, то ванные в подобных квартирах для оптимизации площади все чаще будут заменяться на душевые. Также есть понимание, что подобные лоты будут востребованы не только на окраине города, но и постепенно проникнут в центральную часть, что связано с потребностью в жилье у офисных сотрудников, а также студентов.

Евроформат будет также пользоваться все большим спросом, а наличие двух санузлов, начиная с двухкомнатной квартиры, станет общим рыночным стандартом. Квартиры с отделкой будут постепенно уходить, а на их место придет отделка White box, когда пространство будет подготовлено под чистовую отделку.

Оптимальная настройка параметров жилья требует максимально точной синхронизации с текущей конъюнктурой и спросом. Поэтому для лучшего понимания состояния индустрии и потребительских настроений застройщику очень важно вести собственную аналитику или заказывать подобные исследования у консультантов. Причем в данном контексте значение имеет не только оценка в моменте, но и точный прогноз развития ситуации на ближайшие два года.

В целом подходы к формированию квартирографии, созданию ее новых формул сегодня обновляются невероятно быстро, а свежие решения внедряются практически моментально. В ближайшее время данному вопросу будет уделяться все больше внимания как верному способу держать руку на пульсе рынка, а попутно и свои позиции на нем.

