



АВТОРСКИЕ ДОМА



РЕКЛАМА

характер и философию. В оформлении используют зеркальные поверхности, картины, инсталляции, дизайнерские светильники, авторские скульптуры.

Екатерина Немченко уверена, что индивидуальность каждого жилого комплекса выражается через архитектуру, оформление мест общего пользования и в благоустройстве прилегающей территории. «Например, в нашем ЖК „Кинопарк“ в Красносельском районе реализован нестандартный подход в оформлении всех МО-Пов. Тема кино нашла отражение в оформлении входных групп, в детских площадках и местах отдыха взрослых. Центральная входная группа высотой 9 м украшена двойной винтовой лестницей, световой инсталляцией, многочисленными деталями интерьера, которые хочется рассматривать. При этом совершенно иначе организованы места общего пользования ЖК „Лайнер“». Сравнительно небольшая территория комплекса потребовала особого внимания к организации пространства. Атрибутика лайнеров, морских круизов и романтики путешествий нашла отражение во всех деталях проекта — от архитектуры до оформления входных зон и жилых этажей», — поясняет она.

Как отмечает Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости КВС, парадные в современных жилых комплексах сильно отличаются от парадных в домах прошлого столетия или начала нулевых. Так, к примеру, сейчас большинство застройщиков делает входные группы в мягких светлых тонах, что наполняет помещения светом, создает атмосферу уюта и безопасности.

«В каждом жилом квартале нашей компании дизайн холлов индивидуален и соответствует стилистике проекта. Например, в бизнес-квартале „Дубровский“, который посвящен творчеству А. С. Пушкина, в местах общего пользования можно увидеть лаконичные вставки с отрывками из знаковых произведений писателя. Кроме того, для отделки стен выбраны белые керамогранитные плиты и декоративная штукатурка, дополненная молдингами в классическом стиле. А стильными акцентами пространств стали большие брендированные зеркала в пол. Таким образом, каждая деталь отражает единую концепцию проекта. Современные входные группы призваны сделать жизнь в доме комфортнее и проще. В жилых кварталах КВС в холлах располагаются колясочные для хранения детского транспорта, велосипедов и самокатов. А прямо у входа в парадную предусмотрены лапмойки для домашних питомцев», — рассказывает эксперт.

Как отмечают эксперты консалтингового агентства GMK, в целом сегодня осознанный аналитический подход девелоперов к продукту приводит к отказу от решений, нефункциональных с точки зрения пользовательского опыта. Среди тех, которые были на пике популярности в проектах, но оказались неудачными в эксплуатации или невостребованными, авторы исследования отмечают, например, камин в лобби, сигарные комнаты и скамейки с зарядными станциями.

При этом среди решений есть не только не выдержавшие «испытания эксплуатацией», но и такие, которые, наоборот, превратились в определенный «стандарт». Мало того, многие из них стали впоследствии развиваться и модифицироваться с опорой на опыт жителей. Так, по словам Анны Азаровой, руководителя практики пространственного моделирования GMK, популярность колясочных и велопарковок в МОПах в свое время была принята на ура. Тем не менее позднее стало очевидно, что, если в этих пространствах не организовать грамотно хранение, со временем они станут похожи на неаккуратные «кладовки», что в конечном счете может негативным образом отразиться на репутации застройщика или управляющей компании (УК). В связи с этим девелоперы, изучившие практику использования таких помещений, пришли к выводу, что в них необходимо сразу продумывать и устанавливать системы для размещения тех же колясок и велосипедов, использовать инфографику, размечать места парковки оборудования или по меньшей мере применять матирующий эффект на стекло оконно-

го проема, чтобы сохранить доступ солнечного света и одновременно нивелировать визуальный хаос.

ТОЧКИ СЕМЕЙНОГО ПРИТЯЖЕНИЯ

Важным трендом в благоустройстве территории современных жилых комплексов также является создание общественных пространств и точек притяжения. Девелоперы стараются комплексно подходить к вопросу организации прилегающих территорий, благодаря чему на рынке становится все больше проектов с оригинальным благоустройством, что, в свою очередь, позитивно влияет не только на общий облик дома, но и на поведение жителей и потенциальных покупателей. Одновременно это сказывается и на стоимости недвижимости, превращаясь в важный критерий выбора в пользу жилья в конкретном квартале или доме.

Отдельная категория общественных пространств в новостройках — детские площадки и игровые комплексы. По словам Антона Финогенова, заместителя генерального директора фонда «Дом.РФ», сейчас в России основная развивающая инфраструктура для детей располагается в объектах капитального строительства: домах культуры, домах детского творчества. «Таких центров явно недостаточно, их нужно заполнить, обеспечив детям регулярную и безопасную логику, при этом часто занятия проходят в рабочее для родителей время. Это непросто организовать даже в городе, а с учетом просторов нашей страны мы должны думать о регионах, поселениях, дети должны иметь равные возможности. Правильно было бы развивать небольшие автономные пространства в разных районах города и регионов, прямо во дворах, чтобы родителям с детьми не приходилось ехать в какой-то один районный центр детского развития. Это должна быть инфраструктура „каждого дня“, в шаговой доступности — для системного развития маленького человека с первых этапов его жизни», — считает он.

В разных регионах страны свой климат. И чтобы создать комфортные условия для детского досуга вне зависимости от температуры за окном, нужно найти соответствующее инженерное решение. Крытая детская площадка разработки технопарка «Айра» представляет собой multifunctional пространство с игровой и спортивной инфраструктурой, оснащенное автономным отопляемым модулем. Здесь можно переждать непогоду, воспользоваться туалетом, купить вещи первой необходимости.

Юрий Берестов, председатель совета директоров технопарка «Айра», приводит следующий пример: «Представьте, что мама в положении вышла на прогулку с двумя детьми — один играет на площадке, а второй спит в коляске. Вдруг старший упал и поранился, а еще пошел дождь. Теперь маме придется вернуться домой, подняться с коляской на этаж, чтобы обработать царапины, и вновь пойти гулять. Это тяжело и неудобно. Но если на площадке есть специально оборудованная зона с полноценным санузелом и аптечкой, она сможет, не уходя с улицы, помочь старшему, при необходимости переодеть младшего и, допустим, зарядить телефон».

По словам господина Берестова, крытая площадка рядом с домом решает для семей с детьми сразу несколько задач. «Ребенку важно, что он может прийти сюда в любую погоду, и летом, и зимой, а родителям — что дети играют рядом, в тепле, и при этом не нужно ехать в торговый центр, где можно сделать много импульсивных покупок. Кстати, такие площадки подходят и для совместного семейного досуга: например, здесь можно организовать места для настольных игр и других активностей, а при необходимости установить вендинговые аппараты. При этом если в соседнем модуле есть фитнес-зал, родители, пока ребенок занят, могут сходить на тренировки», — говорит он.

На месте установки модули технопарка «Айра» для крытых досуговых площадок доставляются уже полностью готовыми к эксплуатации: с уже встроенной мебелью, отделкой, необходимыми инженерными сетями.



ТАТЬЯНА ПАВЛОВА

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

ЕКАТЕРИНА НЕМЧЕНКО, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ХОЛДИНГА РСТИ:

— Наши внутренние исследования предпочтений покупателей показали, что приоритетным параметром при решении о приобретении квартиры являются проект и его характеристики, но в более широком смысле, чем это было раньше. Помимо планировочного решения и эргономики организации пространства квартиры, покупателей стали интересовать архитектура, инфраструктура комплекса, благоустройство прилегающей территории, размер и дизайн мест общего пользования.



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМПАНИИ «Айра»

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

ЮРИЙ БЕРЕСТОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ТЕХНОПАРКА «Айра»:

— Крытые автономные детские комплексы — новое для России. Наш суровый климат диктует свои условия, детская игровая инфраструктура пока не приспособлена к круглогодичному использованию: зимой уличные комплексы стоят пустые, а вместо прогулок родители везут детей развлекаться в торговые центры. Новые отечественные разработки в сфере модульных технологий позволяют обеспечить семьи всепогодной игровой, спортивной и развлекательной инфраструктурой в шаговой доступности от дома.

Для установки не требуется фундамент, поэтому монтаж составляет всего несколько дней. Чтобы поддерживать площадку в надлежащем состоянии, управляющая компания жилого комплекса может установить символическую плату за вход или включить эти расходы в квитанцию за ЖКУ.

ФОРМИРУЯ СООБЩЕСТВА

Благоустроенные общественные пространства, по мнению экспертов, — один из важных инструментов создания добавленной стоимости жилых строительных проектов. В своем исследовании аналитики консалтингового агентства GMK отмечают, что еще несколько лет назад трендом были полностью закрытые дворы, тогда как сейчас им на смену пришел микс из приватной части для жителей проекта и открытой — для всех горожан.

«Это помогает наладить диалог с городом и создать новую точку притяжения, реализуется формат соучаствующего проектирования. Таким образом, в проект можно привлечь не только потенциальных покупателей, но и арендаторов коммерческих помещений: они видят, что район становится точкой с высоким трафиком, и охотнее открывают бизнес. В создании городских площадей есть и экономическая выгода для девелопера: это повышает стоимость коммерции на первых этажах», — говорится в исследовании «Мегатренды в девелопменте».

Такое пространство, по словам его авторов, может быть реализовано в формате межквартального бульвара, небольшого парка рядом с проектом, общественной зоны с коммерческими помещениями, скейт-площадки или набережной. Кроме того, если раньше дворовые пространства максимально наполнялись функциями, например, включали в себя и детские, и спортивные площадки, то теперь стала заметна тенденция организации подобных мультикластеров не внутри двора, а в межквартальной застройке. Эксперты связывают это с опытом проживания в ЖК и эксплуатации спортивных площадок для активных игр, так как обычно они используются вечером, когда многие жильцы хотят тишины и спокойствия.

Кроме того, после пандемии у людей повысилась потребность в комьюнити, в формировании сообществ. А такие мультикластеры помогают создавать их не только на уровне двора, но и на уровне квартала или микрорайона. Наконец, в случае квартальной или ми-

крорайонной застройки такое решение более выгодно с финансовой точки зрения. «Дворовое пространство из транзитной зоны превращается в место для регулярного времяпровождения. Девелоперы обратили внимание не только на детей и спортсменов, но и на другие категории жителей. Для возрастной аудитории появляются зоны отдыха, всевозможные перголы, удобные скамейки, шезлонги, шахматные столы, цветники и грядки. Городское фермерство — тоже часть этого тренда. В урбан-турах такие пространства пользуются популярностью у жителей даже в бизнес-классе. Для интровертов создают места, где можно уединиться, посмотреть на других. Одно из решений — амфитеатры. Этот запрос идет от молодежи: личное пространство у них шире, чем у старшего поколения (3–4 м), поэтому нужно делать шире тротуары, дорожки, перголы. Для экспериментаторов подойдут пространства, где можно перемещать предметы по своему желанию. Это благоустройство — самое дорогое, но жители (особенно самые маленькие) от него в восторге, ведь можно проявить фантазию. Сюда же относятся плейхабы для детей», — уточняют авторы исследования «Мегатренды в девелопменте».

По словам Анжелики Альшаевой, общественные места в жилых комплексах действительно играют очень важную роль. «Мы, например, не ограничиваемся благоустройством дворов и создаем в проектах КВС полноценные общественные пространства для отдыха, прогулок и встреч жителей. Все они выдержаны в тематике того или иного проекта и подчеркивают их уникальность. Например, в наших олимпийских кварталах „ЮгТаун“ построен собственный парк отдыха „Олимпийские надежды“. Он оформлен в греческой тематике и займет площадь 4200 кв. м. Внутри пространства расположен центральный пешеходный бульвар, украшенный аллеями из туй. Здесь жители смогут встречаться, отмечать праздники и собираться на массовые гуляния. Рядом возведены павильон в античном стиле и амфитеатр с многоярусными скамейками. Неподалеку обустроены площадки для спокойного отдыха с уличными качелями, украшенные малыми архитектурными формами в виде фрагментов древних колонн. Здесь же появятся поля для футбола, баскетбола и волейбола, а также зоны воркаута с тренажерами для разных типов мышц», — поясняет эксперт. ■

ДЕЛОВОЙ РАЗГОВОР