

ВЫСОКИЙ СЕГМЕНТ «КОСЯКОВ» НЕ ПРОЩАЕТ

В НАЧАЛЕ СТАНОВЛЕНИЯ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СЧИТАЛОСЬ, ЧТО ХОРОШАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ДИЗАЙН МОГУТ СПАСТИ ДАЖЕ САМУЮ НЕУДАЧНУЮ КВАРТИРУ. СЕГОДНЯ ЖИЛЬЕ В ВЫСОКИХ СЕГМЕНТАХ СРАЗУ ПРОЕКТИРУЕТСЯ С УЧЕТОМ МИРОВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ ДИЗАЙНА ИНТЕРЬЕРОВ, РАССКАЗЫВАЕТ ДИРЕКТОР ПО МАРКЕТИНГУ КОМПАНИИ LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT ВСЕВОЛОД ГЛАЗУНОВ. БЕСЕДОВАЛА ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Какие изменения происходят на рынке премиальной недвижимости с точки зрения планировочных решений?

ВСЕВОЛОД ГЛАЗУНОВ: Глобальный тренд, который захватывает абсолютно все сегменты, связан с рациональным подходом к приобретению квартир. Мы видим, что покупателю больше неинтересно просто много метров, а интересно, как он в этих метрах будет жить. И в зависимости от того, в каком классе мы работаем, приоритеты расставляются по-разному. Например, в нижних сегментах в первую очередь важно размещение максимума на имеющихся квадратных метрах в запланированном бюджете, — то есть рациональная функция полностью в приоритете. По мере движения сегмента вверх все то, что связано с функциональностью и базовым комфортом, становится must have. Если в квартире не решены функциональные задачи, о ней вообще никто не хочет разговаривать, вне зависимости от площади.

G: То есть только «функционального проектирования» в сегментах выше, чем комфорт, уже недостаточно?

В. Г.: Совершенно верно. Следующий уровень, который формирует тренд в среднем и высоком сегменте, — это воплощение девелопером идей и мечтаний покупателей о той жизни, которую они себе представляют, то есть работа по формированию впечатлений.

При этом что в Петербурге, что в Москве мы в премиальном сегменте имеем насыщенный рынок. Основной спрос удовлетворен, прослойка людей, способных покупать премиальную недвижимость, стабилизировалась. Для того чтобы кто-то из них решил поменять квартиру без особой на то потребности, нужны очень серьезные мотивы.

G: Какими могут быть эти мотивы?

В. Г.: Новая дорогая квартира покупается ради эмоций и впечатлений — можно сказать, она покупается, чтобы воплотить мечту. Это тренд, одновременно связанный и с быстрым моральным устареванием недвижимости, в том числе и дорогой (об этом мы сейчас много говорим), и с влиянием модных дизайнерских тенденций. А так как подход потребителя сегодня рационален, то он хочет видеть, как на площади, которую он собирается покупать, реализуются те интерьерные идеи и возможности, ради которых он идет на смену квартиры. И это не просто правильно подобранные цвета и мебель. Сегодня интерьер — это целый сценарий, в основе которого прежде всего дизайн, пропорции и обеспечение возможностей для использования фактуры материала.

G: И что изменится?

В. Г.: Если использовать этот подход, то в вашей жизни изменится сама жизнь. Для

начала у вас будет другой уровень комфорта и безопасности, а если говорить о квартире — у вас будет ваш индивидуальный интерьер, идеально подходящий именно вам.

G: Что для этого должен делать девелопер?

В. Г.: При проектировании квартир обязательно нужно продумывать сценарии жизни — это задача функционального проектирования. Конечно, с помощью качественного дизайн-проекта можно в какой-то мере «вытянуть» функционал даже самой неудачной планировки, но гораздо лучше, когда девелопер изначально продумывает функционал помещения с учетом современных трендов в оформлении жилых пространств, прибавляя к базовым функциональным решениям еще и интерьерные решения. Это правильно поставленные стены, правильно расположенные сети, правильно организованные возможности для организации пространства с точки зрения будущего зонирования, дизайна, расстановки предметов мебели. Вплоть до того, какие виды из каких окон будут открываться.

G: А что, это так важно?

В. Г.: Из нужных окон должны быть нужные виды, а не «как получится». Например, красивый вид на город прибавляет эмоциональной ценности — прежде всего гостиной. Если же красивый вид на город открывается из окна спальни — это тоже хорошо, но в гостиной ценность вида из окна выше. Сегодня мы видим и другой тренд, связанный с глобальным изменением жизни горожан: люди все меньше и меньше используют в квартире одни функции, которые из основных становятся вспомогательными, и, наоборот, больше значения придают ранее недооцененным и менее востребованным сценариям.

G: Что в обязательном порядке должны сегодня в себя включать квартиры недвижимости высокого сегмента?

В. Г.: В высоких сегментах мы говорим в большей степени о продуманности сценариев жизни, включая правильную и современную расстановку мебели, новые тренды в зонировании пространства с помощью интерьерных решений, новый взгляд на естественное освещение...

G: И все-таки, что конкретно?

В. Г.: Полноформатные мастер-спальни — с гардеробной и собственной ванной комнатой — это уже must have, а не дополнительная опция в квартире, которую раньше создавали при помощи перепланировок. Так называемые сервисные помещения — гардеробные, прачечные, кладовые — тоже must have и тоже полноценные комнаты: там стирают, сушат и гладят белье, хранят вещи и хозяйственный инвентарь. То есть не просто приоткрыть дверь, схватить нужное и выскочить, пока

все остальное на голову не посыпалось, — а зайти и заняться делом. Никакого хозяйственного инвентаря, бытовой химии и стиральных машин в ванной комнате быть не должно — для этого есть прачечная.

G: А что же тогда происходит в ванной комнате?

В. Г.: Санузел — это второе по важности пространство, где потребитель начинает самовыражаться. Дело в том, что это самое дорогое с точки зрения цены на квадратный метр помещение. И оно давно перестало быть чисто утилитарным, превратившись в комфортные комнаты с красивыми интерьерами. Сегодня начинают набирать популярность мастер-санузлы с зонами для спа-процедур и прочего релакса. Возьмем участие санприборов в интерьере — они должны быть и красивы, и правильно расположены. Это продумывается на стадии проектирования, закладывания инженерных сетей — все должно быть скрыто в стенах, «зашиито». Говоря об отделке — модные крупноформатные элементы дизайна в маленьких помещениях не смотрятся: если вы попытаетесь сделать красивую крупную плитку в маленьком санузле — будет смешно и грустно. Все это тоже требует и пространства, и правильного зонирования.

G: В одной из наших прошлых бесед вы много внимания уделили изменениям в организации пространства кухни-гостиной, которые даже называли тектоническими...

В. Г.: Если раньше кухня была исключительно функциональным помещением, где готовят, то сейчас все больше и больше кухня становится частью интерьера, растворяется в нем, либо, наоборот, превращается в отдельный объект, вокруг которого строится дизайн всей зоны. Кухня может в разных семьях иметь совершенно различное функциональное назначение. Как следствие, и наполнение, и оформление этих помещений — и, соответственно, требования к планировке — будут сильно отличаться друг от друга.

Если семья любит собираться за общим столом или приглашать гостей, то кухня должна включать в себя полноценную зону готовки и столовую. При этом сценарии могут быть разными: вы стряпаете всей семьей, учите детей готовить, экспериментируете вместе с друзьями, которые приходят в гости, и все вместе потом вкушаете результаты этих экспериментов — это один вариант. Вы принимаете гостей в парадной столовой и предпочитаете, чтобы все секреты готовки, грязная посуда и прочее было скрыто от посторонних глаз, — совершенно другой.

G: А если, как вы говорите, мы едим в ресторанах?

В. Г.: Если вы дома почти не готовите, то постарайтесь спрятать необходимый мини-

мум кухонного оборудования, например, в шкафы-пеналы. Объединение кухни с гостиной (или столовой) привело к еще одному интересному тренду: все чаще при оформлении кухни ее стараются сделать незаметной, чтобы помещение в целом выглядело именно гостиной комнатой. А маленький столик для завтраков расположить в нише. Но если при этом вы приглашаете подруг в пятницу вечером выпить по коктейлю, — вам может понадобиться организовать коктейльную зону — не «втиснутая» между мебелью, и не в проходном коридоре, а расположенная в эркере или в специально выделенной нише у окна.

G: Все эти сценарии очень интересны, но сколько же для этого необходимо пространства?

В. Г.: Если нет большой площади, не получается качественного зонирования. Кухня-столовая-гостиная не делится на эти нужные сегодня три основных зоны. А если красиво не делится — это неинтересно. Living area — это основная зона, в которой реализуется мечта потребителя, она определяет интерьер. Кроме того, для недвижимости высокого сегмента в пространстве living area уже недостаточно трех функциональных пространств, появляются дополнительные зоны, которые делают помещение, с одной стороны, удобнее, а с другой — красивее.

Даже коридор может из проходной зоны превратиться в функциональную и эстетически привлекательную, если отказать от отделения его от комнаты стеной и включить его площадь в гостиную, зрительно отделив проход стильными стеллажами или шкафами-пеналами.

G: Даже само слово «коридор», кажется, имеет негативную коннотацию...

В. Г.: Что такое коридор в нашем понимании? Коммуникационное пространство. Для того чтобы дойти до комнаты, надо пройти темный тамбур и длинный узкий проход, из которого в комнаты ведут дверки. Сегодня одно из решений — это когда гостиная включает в себя коридор, и именно из нее осуществляется коммуникация со всеми другими частями квартиры. В этом случае у вас появляется светлая прихожая — и нет технического тамбура, вы входите в квартиру и сразу видите красивую гостиную. А двусторонние ниши со встроенными шкафами позволяют организовать места для хранения и сделать их красивыми.

G: Увеличение метража — тоже тренд?

В. Г.: В среднем и высоком сегментах интерес к дополнительным площадям вырос, потому что появилась потребность в дополнительных функциях — и это связано в первую очередь с ограничениями