



ПЛАНИРОВКИ без ума и сноровки

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Доля рациональных покупок на рынке недвижимости увеличилась практически до 100% – это одна из тенденций последнего времени, которую отмечают все игроки рынка. Проще говоря, покупатели стали гораздо тщательнее подходить к выбору жилья. И хотя цена по-прежнему играет огромную роль, все чаще не она становится решающим фактором.

Прошли те времена, когда покупатели сметали на рынке все, что туда выбрасывали. Сегодняшний покупатель основательно изучает объект, прежде чем купить его. Не последнюю роль здесь играет и планировка квартиры. По признанию риэлторов и девелоперов, очень многие современные квартиры остаются невостребованными из-за неудачной планировки. Причем чем выше класс недвижимости, тем больше забракованных покупателями квартир по причине неудачного планировочного решения дрейфует по рынку.

Правда, предприимчивые застройщики нашли выход, как недостаток превра-

тить в преимущество. Они предложили покупателям так называемую свободную планировку. И хотя это неофициальный термин, он прочно вошел в обиход продавцов и покупателей первичной недвижимости. Условность понятия обусловлена тем, что для получения свидетельства о собственности, согласно российскому законодательству, должен быть представлен план БТИ — это и есть заданная застройщиком планировка. Как правило, застройщики обозначают план квартиры выложенной на полу дорожкой из кирпича. Покупатель же в свою очередь вправе этот план принять или придумать свой, впоследствии узаконив его в БТИ.



Часто застройщики, позиционирующие свои дома со свободными планировками, считают продумывание зонирования лишней тратой сил и средств. И, надо признать, не без основания. Как показывает практика, около 80% квартир со свободными планировками собственники переделывают на свой вкус. Что тому причиной — неграмотность проектировщиков или своенравность

ры, пытаясь выжать из домов максимум прибыли, «раскроили» большие дорогие квартиры на более мелкие и дешевые. В результате на рынке появилось немало квартир-уродов, которые могли бы стать гордостью кунсткамеры рынка недвижимости, если бы таковая существовала. К ним относятся и двухкомнатные квартиры с одним окном, и маленькие «однушки» с большим количеством

Предприимчивые застройщики нашли выход, как недостаток превратить в преимущество. Они предложили покупателям так называемую свободную планировку. И хотя это неофициальный термин, он прочно вошел в обиход продавцов и покупателей квартир в новостройках. Согласно российскому законодательству, для получения свидетельства о собственности должен быть представлен план БТИ – это и есть заданная застройщиком планировка. Как правило, застройщики обозначают план квартиры выложенной на полу дорожкой из кирпича

Разница в стоимости квартир одинаковой площади в типовом доме, но с отличающимися планировками («двушка» с комнатами на одну сторону и «распашонка» – с комнатами на две стороны) может составить до 10%

собственников, — не ясно. Понятно одно: и свободная планировка не всегда оказывается идеальным компромиссом.

Иногда застройщики умудряются сделать такую нарезку квартир, что даже самые гениальные дизайнерские идеи не могут исправить архитектурные огрехи. Особенно заметной эта тенденция стала в кризис, когда девелопе-

нежилых помещений. Не менее странно выглядят кухни без окон, однокомнатные квартиры с несколькими балконами и лоджиями и трехкомнатные квартиры — вообще без балконов, комнаты всевозможных геометрических форм.

К неудачным планировочным решениям эксперты причисляют и комнаты-вагоны, или комнаты-пеналы: длинные,

ЕВГЕНИЯ КОРОСТЕЛОВА, генеральный директор Bonton Realty:



– Как правило, квартиры в новых комплексах элитного и бизнес-класса имеют свободную планировку: ведь покупатель подобного жилья стремится создать индивидуальное пространство для жизни. Большинство девелоперов этих сегментов возводят дома по европейским стандартам, которые предусматривают особые проектные решения. Так, например, в квартире должно быть столько же санузлов, сколько и спален, плюс отдельный санузел в гостевой зоне, площадь кухни должна превышать 15 м², а площадь гостиной или столовой – не менее 30 м², необходимо наличие гардеробной комнаты, в идеале совмещенной с хозяйской спальней. Эти и прочие моменты кажутся мелочами лишь на первый взгляд, поскольку для покупателей верхнего ценового сегмента они зачастую имеют определяющее значение при выборе объекта.

Свободная планировка повышает ликвидность объекта. Скажем, квартира площадью 80-100 м² подойдет как молодому человеку, который сделает из нее студию с одной огромной гостиной-спальней, которая будет совмещена с кухней, так и семье с детьми, потому что у них будет доста-

точно места, чтобы иметь возможность разбить пространство на несколько зон. Кроме того, это экономит материалы и время застройщика, а также ресурсы покупателя, которые потребуются для дорогостоящих работ по слову ненужных стен.

По мнению специалистов Bonton Realty, покупатели жилья «бизнеса» и «элиты» скорее обращают внимание на такие параметры, как площадь, этаж, на котором находится квартира, расположение квартиры относительно частей света (обычным пожеланием является то, чтобы окна квартиры выходили на две противоположные стороны), количество квартир на этаже (желательно не более двух). Остальные параметры, относящиеся к планировочным решениям, весьма индивидуальны и напрямую зависят от состава семьи, возраста ее главы, наличия детей, финансовых возможностей, рода занятий и увлечений, и т. д.

На сегодняшний день стоимость разработки дизайн-проекта московской квартиры стартует от 1,5 тыс. руб. за м², а вот верхнюю планку определить практически нереально. Цена зависит от сложности воплощения фантазии клиента, возможностей компании-дизайнера, а также популярности самого дизайн-бюро.

Компания Bonton Realty разработала программу лояльности, благодаря которой наши клиенты экономят деньги и время, получая специальные предложения по разработке и согласованию дизайн-проекта от «НДВ Проект Концепт», а также скидки на отделочные материалы и даже мебель. ■

К неудачным планировочным решениям эксперты причисляют и комнаты-вагоны, или комнаты-пеналы: длинные, сильно вытянутые, при этом довольно узкие комнаты с несколькими окнами; комнаты-туннели: длинные комнаты с одним окном. Не добавляет комфорта и наличие в квартире проходных комнат, большого числа странных форм ниш, длинных коридоров, занимающих большую площадь, или малюсенькой кухни и ванной комнаты

сильно вытянутые, при этом довольно узкие комнаты с несколькими окнами; комнаты-туннели: длинные комнаты с одним окном. Не добавляет комфорта и наличие в квартире проходных комнат, большого числа странных форм ниш, длинных коридоров, занимающих большую площадь, или малюсенькой кухни и ванной комнаты.

Впрочем, даже самую неудачную в планировочном решении квартиру можно попробовать улучшить с помощью дизайнерских решений. Пытаясь исправить ошибки планировщиков, дизайнеры очень часто прибегают к приему open space, или открытого пространства. Главная суть такого подхода заключается в отсутствии стен между комнатами, за исключением санузла. Этот метод используется для того, чтобы визуально расширить площадь маленькой квартиры, он же спасает при наличии в квартире комнат неправильной формы.

В последнее время такие квартиры в чести и у проектировщиков, причем чаще это либо очень дорогие квартиры, либо очень дешевые. Правда, модный open space оказывается далеко не уни-

версальным. Этот ход, скорее всего, не подойдет семье с маленьким ребенком, да и вообще он вряд ли применим в случае проживания на одной территории нескольких поколений. И в то же время он способен стать идеальной организацией пространства для бездетной семейной пары или одинокого человека, людей творческих профессий.

В квартирах с большим количеством жильцов дизайнеры вынуждены обыгрывать традиционные закрытые планировки, меняя их размер и конфигурацию в зависимости от потребностей семьи. Необходимо оговориться, что менять расположение и размер комнат реально лишь в случае свободной планировки квартиры (только в монолитно-каркасных домах). За некоторым исключением, такой метод строительства присущ объектам бизнес- и премиум-класса. Экономкласс на сегодняшний день представлен типовой «панелью». А в панельных домах сносить межкомнатные перегородки нельзя ни в коем случае, так как все стены в таких квартирах являются несущими. Так что собственникам остается только уповать на опыт дизайнеров.




Справедливости ради нужно отметить, что, по словам специалистов, планировочные ошибки гораздо чаще встречаются в монолитных, а не в панельных домах. Да и сама планировка квартир в «панели» играет для покупателя не столь значительную роль — на первый план выходит цена.

Как говорят продавцы, нет такой ошибки, которую нельзя было бы компенсировать ценой. Так, разница в стоимости квартир одинаковой площади в типовом доме, но с отличающимися планировками (скажем, «двушка» с комнатами на одну сторону и «распашонка» — с комнатами на две стороны) может составить до 10%. И та и другая найдут своего покупателя, уверены риэлторы.

В целом эксперты отмечают, что в последнее время планировки квартир в домах по индивидуальным проектам становятся более продуманными. Причем тенденция эта усиливается прямо пропорционально росту грамотности со стороны покупателей.

В заключение на заметку начинающим и бывалым покупателям и застройщикам приведем параметры идеальной квартиры.

- Площадь квартиры должна быть соразмерна числу комнат.
- Предпочтительно следующее соотношение между жилой и общей площадью: для однокомнатных квартир — 2,2:2,5; для двухкомнатных — 1,7:2; для трехкомнатных — 1,5:1,8.
- Комнаты по форме должны быть приближены к квадрату и иметь прямые углы.
- Площадь жилых комнат должна составлять не менее 15 м², оптимально — от 17 до 30 м², площадь кухни — 12–14 м².
- Окнам полагается обеспечивать хорошее освещение, обязательно наличие балконов или лоджий. В идеале окна квартиры выходят на разные стороны дома.
- В квартире необходимы подсобные помещения: кладовки, гардеробные, причем их число и площадь должны быть прямо пропорциональны числу и площади жилых комнат. Оптимальный вариант — одна гардеробная на две спальни и одна кладовка на три-четыре жилых комнаты.
- Квартира должна четко зонироваться на гостевую и приватную части. 

Менять расположение и размер комнат реально лишь в случае свободной планировки квартиры (только в монолитно-каркасных домах). Такой метод строительства присущ объектам бизнес- и премиум-класса

