



Комфорт-класс нуждается в инновациях

Саша Лукич,

Окончил Архитектурный факультет Белградского Университета (Югославия) в 1997 г. со званием «Мастер архитектуры» и бизнес-школу MBA по специализации «Управление инвестиционно-строительным бизнесом» в London Metropolitan University. Работал на Архитектурном факультете Белградского Университета ассистентом преподавателя на кафедре «Современные конструктивные системы в архитектуре».

С 2001 г. работал в Москве в нескольких иностранных компаниях руководителем проектных подразделений. В 2005 г. открывает собственную проектную студию «Portner Architects», руководителем и Главным архитектором которой является по настоящее время. Студия является лауреатом 6 архитектурных премий и наград, в том числе и победителем международного арх. конкурса на жилые кварталы в районе «Технопарк D2» иннограда Сколково, 2012 г. По проектам его студии строятся масштабные объекты на территории России, Франции, Украины, Азербайджана и Сербии.

— Что вы понимаете под современным комфортным жильем?

— Основные принципы комфортного жилья были сформулированы в документе «Хабитат Агенда» в рамках Второй конференции ООН по населенным пунктам (Хабитат II) в 1996 году, в Стамбуле. Я бы дополнил его своим личным представлением комфорта, имеющим два контура — интимный и внешний. Первый, отвечает за чувство защищенности и безопасности, право на общение или уединение, отдых и развлечение, интеллектуальную работу, уход за собой, решение разных бытовых вопросов и, наконец, право на индивидуальность. Второй, внешний, контур комфорта современного жилья подразумевает хорошую транспортную и социально-культурную инфраструктуру, экологию и наличие рекреативных зон, современных сервисов и услуг и качественную архитектурную среду, которой нужно гордиться, и которую необходимо сохранять. Городские власти, девелоперы и проектировщики обращают внимание только на внешний контур комфорта, в то время как качество планировочных решений в России сегодня на 40-50 лет отстает от мировых стандартов комфортного проживания.

— Какие проблемы вы сейчас видите на рынке недвижимости комфорт-класса?

— То, что сегодня предлагается в Москве в сегменте комфорт-класса, отличается от эконом-варианта только локацией, как правило, в пределах МКАД и грамотным

маркетингом. На мой взгляд, комфорт-класс сейчас – пустая рыночная ниша, требующая внедрения современных инновационных решений.

Однако, например, в домах из монолитного железобетона, где вполне реально оптимизировать планировочные решения и добиться соответствия размера помещений их функциональному назначению, этого не делается. Планировки в таких домах столь же неэргономичны, как в панельных постройках, но при этом, за счет маркетингового позиционирования, стоят примерно на 15 тысяч рублей за квадратный метр дороже.



— Какие возможности на рынке сейчас существуют для качественного улучшения проектов комфорт-класса?

— Даже в сегменте недорогого жилья сейчас происходит переориентация на потребителя, который в свою очередь начинает все больше фокусироваться на качестве объекта жилой недвижимости, а не только на его цене. Для девелоперов все более актуальной становится задача по формированию ликвидного «продукта» нового поколения. Это подразумевает снижение общей стоимости квартиры при одновременном увлечении ее функциональности и качества строительства, что станет возможным при продаже квартир оптимизированных площадей и с готовой отделкой.

— Каким стандартам стоит следовать при проектировании массового жилья?

— Немалое число застройщиков ошибочно исповедует старую архитектурную модель, действующую в России на протяжении 75 лет и направленную на снижение себестоимости квадратного метра «продукта» за счет строительства квартир «модульных»

планировок с вытянутыми комнатами одинаковой ширины, согласно ограничениям конструкции панельных домов. Проектное бюро Portner Architects разработало новые стандарты проектирования «Эргометрика», соответствующие современным требованиям покупателей качественного и недорогого жилья. Они базируются на принципах эргономии, а также опыте проектирования человекомерного жилья в Японии и прагматичности скандинавских архитектуры и дизайна.

Архитектурное проектирование при использовании стандартов «Эргометрика» основывается на антропологических размерах человеческого тела, совершаемых им движениях и законах эргономии. Эргономия дает возможность определения оптимального размера пространства исходя из его функционального назначения.



— Что в итоге получит покупатель недвижимости? Чем такие проекты будут кардинально отличаться от уже существующих?

— Покупателя, в первую очередь, интересуют не квадратные метры, а число и функциональность комнат. При внедрении стандартов «Эргометрика» жилые функции словно «перетекают» друг в друга: гостиная в столовую, столовая в кухню — обеспечивая психологический комфорт и впечатление большого пространства. Мы отделяем друг от друга активную дневную и тихую ночную зоны, оптимизируем функционал коридоров, превращая их в проходные гардеробные со встроенными шкафами, вместо привычных нефункциональных и узких балконов проектируем просторные лоджии, остекленные беспереpletными раздвижными стеклянными конструкциями.

Добиться таких результатов нам помогает принципиально иной подход к проектированию, при котором мы отталкиваемся не от грубой нарезки комнат

одинаковой ширины и последующего поиска дизайнером оптимальной планировки приобретенного пространства, а наоборот начинаем проектирование с расстановки мебели, определения зон ее обслуживания и необходимых для этого проходов. В результате площадь квартиры становится меньше на 10-15%, а ее функциональность наоборот улучшается. На самом деле в среднестатистической квартире с «модульной» планировкой нефункциональные зоны занимают до 35% пространства. Покупатель квартир из серии «Эргом2етрика» не переплачивает за лишние квадратные метры и получает современное жилье, не нуждающееся в дополнительных затратах на услуги дизайнеров и перепланировки. С другой стороны, выигрывает и девелопер, который получает более ликвидный «продукт» и площадь МОП (общественных зон) в доме всего 12-14%.

— Как сложная экономическая ситуация, которую прогнозируют на весь 2015 год, скажется на проектах комфорт-класса? Поможет ли это появлению качественных проектов или, наоборот, девелоперы сейчас будут не готовы к инвестициям в улучшение качества?

— Кризис – всегда путь к развитию. Сегодняшняя экономическая ситуация однозначно превратит отрасль строительства многоквартирного жилья в рынок покупателя, который станет тщательнее относиться к выбору будущего места жительства. В такой ситуации девелоперы будут сотрудничать с архитекторами, способными разработать качественный проект, с минимальным риском неликвидности и перспективой наибольшей прибыли.

Для России сейчас характерный еще один нонсенс, которую я не могу представить больше ни в одной стране мира. Из-за недостаточного уровня проработки планировочных решений, который стал результатом обширного предложения квартир без внутренних перегородок, покупатели квартир эконом-класса часто вынуждены нанимать дизайнеров интерьеров для улучшения планировок до необходимого функционального минимума.

Если говорить о распространенном мнении, что в текущих реалиях спросом будут пользоваться только квартиры небольшой площади, то я не могу с ним до конца согласиться. Недорогое жилье небольшого метража выбирала категория населения, для которой кредиты в следующие несколько лет станут малодоступными. В недалеком будущем, на мой взгляд, ипотека под жилье станет востребованной среди семей среднего класса, ориентирующихся на двухкомнатные квартиры площадью 50-55 кв.м. и решающих проблему качественных условий проживания на длительный период, именно на них стоит делать ставку девелоперам и архитекторам. Вторичный же рынок настолько обеспечен однокомнатными квартирами, приобретенными в предыдущие годы в инвестиционных целях, что их можно будет не строить в течение как минимум следующих 5 лет.