Номинация: Полезные советы  
Название сми: Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU  
Автор: Юлия Рышкина

Название статьи: Практикум: как уместить в двухкомнатной квартире трех человек, мультимедиа-центр и спортивную экипировку

Редакция IRN.RU начинает цикл практических статей про выбор подходящей планировки. Мы хотим рассказать, как на самых первых этапах – еще при подборке квартиры – понять, какая планировка наилучшим образом подойдет для нужд разных покупателей.  
  
Мы разбираем случаи реальных людей, которые планируют сменить жилье. На первом этапе просим девелоперов и риелторов порекомендовать наиболее подходящие, по их мнению, варианты планировок в своих новостройках, а потом отдаем рекомендованные планировки на экспертизу независимым дизайнерам, которые объективно и беспристрастно выбирают лучшие из них.  
  
Сноубординг с гостями и ребенком  
  
Герои первой статьи – Рафаэль (29 лет) и Мария (26 лет) – планируют купить бюджетную двухкомнатную квартиру для себя и родившегося в апреле сына. Рафаэль – программист, работает в офисе в центре Москвы, но иногда берет проекты на дом. Ведет активный образ жизни, катается на велосипеде, занимается сноубордингом, также увлекается видеоиграми. Мария в декрете и первое время планирует сидеть дома с ребенком. Любит играть в настольные игры и готовить. К паре часто приезжают друзья, поэтому нужна зона для приема гостей.  
  
В новой квартире необходимо место под стационарный компьютер, домашний мультимедиа-центр (проектор, экран, звуковая система, игровая консоль), доски для сноубординга и другой габаритной экипировки, велосипеда. Домашних животных нет, но есть желание завести кошку или собаку в будущем, если у ребенка не будет аллергии.  
  
Общие рекомендации  
  
Главный критерий, по которому эксперты рекомендуют выбирать квартиру молодой семье – гибкость планировки. «В раннем возрасте (до 5 лет) дети могут обходиться без отдельной комнаты и ночевать в родительской спальне. Поэтому молодая семья может поначалу обойтись и «однушкой». Но, учитывая интересы пары – прием гостей, домашний кинотеатр с проектором – логично было бы остановить выбор на двухкомнатной квартире с компактной спальней и большой гостиной. Либо на «евроквартире» с максимально возможной площадью кухни-гостиной, - считает Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп». - Свободные планировки подойдут практически всем, в нашем случае – особенно, так как по мере появления и взросления детей в изначально большой гостиной можно выделить спальную зону».  
  
Такую задачу может решить даже «однушка» с большой кухней. «Такая планировка позволяет сделать в кухне перегородку, за которой можно оборудовать еще одно спальное место, а собственно спальня (маленькая комната) будет детской. При ограниченном бюджете семьи этот вариант довольно удачный», - говорит председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.  
  
Кухня-гостиная удобна не только для приема гостей, но и для того, чтобы присматривать за играющим ребенком, занимаясь домашними делами. Этой же цели можно добиться и в случае с небольшой кухней, если сделать в кухне прямой вход в другую комнату, отмечает коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.  
  
Руководитель «Дизайн-бюро №1» Сергей Петров рекомендует выбирать квартиру, в которой можно организовать изолированное рабочее место за пределами спальни или гостиной. Однако можно обустроить рабочую зону и в одной из комнат. «Рабочее место можно сделать мобильным и легко трансформируемым. К счастью, современные технологические решения и возможности дизайна это позволяют. Например, можно выбрать облегченный складываемый рабочий стол. Компьютеры сейчас компактные, системный блок и монитор вполне могут «убираться» в специальную нишу в стене», - говорит Марина Комбалина, креативный директор Kalinka Design.  
  
Для семьи с ребенком, которая к тому же любит принимать гостей, лучше выбирать квартиру с раздельным санузлом. Обязательно должна быть полноценная ванна, поскольку не получится купать ребенка в душевой кабине.  
  
Кроме того, нужно предусмотреть места для хранения крупногабаритной спортивной экипировки, велосипеда и коляски, поэтому прихожая должна быть достаточно вместительной. «Крупный спортивный инвентарь может стать частью декора, если подвесить его на стенах в коридоре или даже жилых комнатах, но лучше огородить часть коридора либо задействовать площадь санузла, объединив ванную с туалетом и высвободив пространство для кладовой. «Спортивным» и в то же время аккуратным может стать также балкон, если разместить инвентарь на стеллажах», - отмечает автор маркетинговой стратегии сервиса онлайн-заказов ремонтов PriceRemont.ru Александр Рукин.  
  
Стоит отметить, что многие современные жилые комплексы предусматривают возможность хранения за пределами квартиры. Например, велосипеды, доски для сноуборда и коляску можно оставлять в колясочных на первых этажах. Кроме того, во многих проектах можно дополнительно приобрести отдельные кладовые.  
  
Разместить жильцов слоями  
  
Один из наиболее понравившихся дизайнерам вариантов планировок был предложен компанией Urban Group в ЖК «Митино О2». Это компактная двухкомнатная квартира площадью 42,5 кв. м, которую сам девелопер позиционирует как эколофт – с потолками 3,6 м и окнами в пол. Одновременно с квартирой можно будет приобрести кладовку, расположенную на цокольном этаже.  
  
«Одна из комнат квартиры совмещена с кухней, что позволит молодой семье организовать удобную гостиную: поставить большой овальный стол, за которым они будут общаться со своими многочисленными друзьями, - рассказывает Леонард Блинов, заместитель генерального директора компании Urban Group. - Также площадь данной комнаты позволяет разместить здесь же удобный диван и домашний мультимедиа-центр: после совместного общения не придется перемещаться, чтобы послушать музыку, посмотреть фильм или поиграть мультиплеерные игры. Вторую комнату молодая пара может оборудовать как собственную спальню и поставить там детскую кроватку и другую мебель для ребенка».  
  
Несмотря на небольшой метраж, в квартире два санузла и три окна. Одно из важнейших преимуществ – высокие потолки. «Можно размещать жильцов «слоями», организовав спальные места на антресолях», - поясняет Катерина Семихатова (творческое объединение KandY Design). К тому же высокий потолок, по словам Сергея Петрова, позволяет создать полноценную систему вентиляции, звукоизоляции, а также дает возможность часть зон хранения перенести наверх.  
  
Три панорамных окна также являются преимуществом для небольшой квартиры. «Они будут давать столько света, что маленькая нарезка комнат не будет давить», - отмечает Лилия Лобанова, совладелец студии интерьеров Jazzberry.  
  
Дизайнер считает, что оставлять в этой квартире идею студии, где гостиная, кухня и спальня – единое целое, не стоит: «В жизни окажется, что или родители, или ребенок останутся без полноценной комнаты и будут жить в общей». Однако архитектор Екатерина Кузнецова не стала бы добавлять стены, чтобы не «резать» небольшую площадь: «Правую комнату я выделила бы для ребенка с 1 года, а левую сделала бы родительской спальней+гостиной+кухней с грамотным зонированием мебелью. Например, спальное место можно сделать у окна напротив двери и отгородить его встроенным шкафом, чтобы было аккуратно, приватно и было где хранить вещи».  
  
  
Расширяем кухню и объединяем с прихожей  
  
Другой популярный среди опрошенных дизайнеров вариант – квартира в «Новокосино-2», предложенная компанией «НДВ-Недвижимость». Это немаленькая по нынешним меркам «двушка» площадью 56,7 кв. м. «Просторная кухня и гостиная площадью 17,9 кв. м позволяют организовать комфортную обстановку для приема гостей, работы и отдыха. В спальне можно разместить всю необходимую мебель и установить детскую кроватку. В просторном холле есть возможность организовать кладовую под хранение спортивного инвентаря», - рассказывает заместитель генерального директора по аналитике и консалтингу компании «НДВ-Недвижимость» Елизавета Гудзь.  
  
«Хорошая планировка при условии, что мы убираем огромный коридор. Есть простор для творчества и планирования пространства», - комментирует Сергей Петров. Дизайнер Татьяна Кузьмина согласна с тем, что прихожую лучше объединить с кухней, а заодно сдвинуть стену между кухней и комнатой в сторону балконной двери: «Выйдет просторная кухня-гостиная. Места для хранения тоже найдутся: гардеробная за счет комнаты в 13 кв. м». Правда, Екатерина Кузнецова нашла у данной планировки небольшой недостаток для семьи из трех человек – совмещенный санузел.  
  
Планировка для людей  
  
Мария Литинецкая предложила молодой семье рассмотреть квартиру площадью 54,7 кв. м в ЖК «Новый Зеленоград»: «В квартирах «Нового Зеленограда» не самые просторные прихожие, но этот недостаток с лихвой компенсирует наличие кладовых площадью 2,3-7,2 кв. м. Такая опция стоит недорого, к тому же девелоперы нередко устраивают акции, в рамках которых дарят эти помещения при покупке квартиры».  
  
Особенно этот вариант подходит, если семья в целях экономии времени и денег совсем не хочет заниматься перепланировкой, отмечает Лилия Лобанова. Площади комнат, по ее мнению, оптимальны, а в прихожей есть возможность разместить шкафы. «По данному проекту видно, что думали о людях. Есть две спальни, раздельный санузел, места для хранения, достаточно большая общая комната с хорошим зонированием», - говорит Екатерина Кузнецова. Дополнительным преимуществом, по словам Елены Кульжик, является и то, что подходящая для ребенка комната запланирована сразу, поэтому не придется в дальнейшем вкладываться в переоборудование пространств. Сергей Петров считает правильным, что продавец предоставляет схему планировки уже с мебелью: «Это большой плюс, так как подтверждает, что стены ставили с учетом мебели, а не бездумно».  
  
Правда, есть у данной планировки и некоторые недостатки, например, расположение входной двери напротив входа в спальню. «То есть из подъезда есть шанс увидеть человека на кровати. Дверь в спальню рекомендуем перенести к другому углу комнаты», - говорит Сергей Петров. «Кроме того, проход из кухни в туалет идет через грязную зону при входе, где стоит или может стоять обувь», - добавляет Катерина Семихатова.  
  
Маленькие, но эффективные  
  
Еще одна планировка, понравившаяся дизайнерам – от ГК «Патриот-Нева» (входит в ГК «Интеко»). Правда, квартира находится в Санкт-Петербурге в ЖК «Янино». Тем не менее сам тип планировки будет полезно оценить и москвичам. Площадь квартиры – 49,2 кв. м. «Квартира имеет две комнаты. Одну, пока ребенок маленький, можно использовать для приема гостей и как рабочий кабинет. Площадь кухни (без малого 10 кв. м) является достаточной для приготовления пищи и размещения семьи из трех человек. А также обращаем внимание, что есть встроенные шкафы и балкон для размещения сноубординга, другой габаритной экипировки, велосипеда», - говорит генеральный директор компании «Патриот-Нева» Наталья Иванова.  
  
Дизайнеры предлагают немного доработать предложенную планировку. Например, Сергей Петров рекомендует дверной проем между прихожей и спальней перенести правее, чтобы помещение не просматривалась из входной двери. Екатерина Кузнецова считает, что другую дверь – из прихожей в жилую комнату – лучше заложить, а на образовавшемся месте поставить еще один встроенный шкаф на всю длину кровати, которую можно разместить в образовавшейся нише у окна. Оставшуюся часть стены между кухней и жилой комнатой, по мнению дизайнера, стоит снести, расширив общее пространство. «Несомненным плюс планировки также является наличие раздельного санузла при относительно небольшом метраже», - отмечает эксперт.  
  
Более бюджетный вариант в этом же жилом комплексе – «однушка» площадью 40,4 кв. м, которая тем не менее позволяет весьма удобно разместиться молодой семье, преобразовав ее в «евродвушку». «Обращаем внимание на вытянутую комнату вдоль стены с двумя окнами, где легко зонировать спальную и гостевую зону. Наличие двух балконов легко решит для семьи места для хранения спортивного инвентаря, второй балкон из комнаты порекомендовали бы утеплить для размещения домашнего питомца и для использования в качестве дополнительного функционального помещения, например, рабочего места», - рассказывает Наталья Иванова.  
  
«Если супруги рассматривают минимальный метраж, то надо понимать, что «однушка» «однушке» рознь, - отмечает Лилия Лобанова. - Бывают квартиры, где 40 кв. м дают больше полезной площади, чем «двушка» в 50-60 кв. м. Этот вариант как раз из таких, в первую очередь, благодаря двум окнам в одной комнате. 18 кв. м можно разбить на две комнаты, и в одну комнату сделать вход из кухни. Все будет микроскопическое, но достаточно удобное».  
  
По мнению Сергея Петрова, это неплохая планировка, но у нее есть недостатки: «В такой квартире обязательно надо объединять кухню и гостиную. И, когда начнем расставлять мебель, мы увидим проблемы. Сейчас мало кухонной мебели, она торцом упирается в окно. На другие стены ее переместить проблематично, поскольку их длины будет недостаточно. Хотя, с другой стороны, если усиленно проработать планировку, есть возможность сделать полноценную двухкомнатную квартиру: кухня-гостиная и спальня, окна позволяют».  
  
Удобная панель  
  
Следующая планировка не «уместилась» в топ-5, но мы решили о ней рассказать, поскольку она предлагается в серийном панельном доме, а значит, представлена во многих проектах по всей стране. Ее предложил руководитель отдела продаж Est-a-Tet Андрей Завьялов на примере ЖК «Эко Видное». Двухкомнатная квартира площадью 62,1 кв. м предлагается в доме серии П44-К. «Хорошая «распашная» планировка с окнами на три стороны света, просторная кухня почти 13 кв. м с большой площадью остекления (эркером), большой зал и спальня. В квартире предусмотрена перепланировка в трехкомнатную (по пунктиру в большом зале), что удобно, когда ребенок подрастет и ему потребуется отдельная спальня», - комментирует эксперт.  
  
В эркере можно сделать мини-гостиную, а рядом маленькую спальню. «Спальню можно отделить полноценной стеной и дверью, а можно условно стеллажом или стеклянной перегородкой, - говорит Лилия Лобанова. - Соседнюю комнату в 13 кв. м можно отдать под детскую. Но пока ребенок совсем маленький, его можно поселить в эркере, а в детской устроить временную, но очень удобную гостиную. Правда, через три-четыре года гостиной придется пожертвовать ради подросшего малыша».  
  
Дополнительным преимуществом квартир в серийных домах, по мнению Сергея Петрова, является то, будущие хозяева без труда смогут найти в интернете и в тематических журналах множество планировочных решений от профессиональных дизайнеров.  
  
Резюме  
  
Молодой семье с ограниченным бюджетом подойдет как компактная двухкомнатная квартира, так и однокомнатная с возможностью зонирования. Наиболее функциональными являются квартиры с большой кухней-гостиной и маленькими спальнями, а также как минимум одним балконом, где можно организовать места для хранения или небольшой рабочий кабинет.