

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР ВЫСОКОГО И СРЕДНЕГО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО УРОВНЯ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА И ЗАРУБЕЖНЫХ ЭЛИТНЫХ АПАРТАМЕНТОВ

УДК: 747
ББК: 85.128

Ковалев Дмитрий Сергеевич

Главный архитектор проектов
ООО «БЭСКИТ»
Санкт-Петербург, Россия, e-mail: krofts@yandex.ru

Аннотация

В статье проанализированы данные функционально-планировочных решений квартир высокого и среднего уровней комфорта в центральных районах Санкт-Петербурга, а также зарубежных элитных апартаментов. Зафиксированы дифференцирующие факторы, позволяющие разделить отечественные высококлассные квартиры и жилье бизнес-класса; изучены характерные решения зарубежных элитных апартаментов. Полученные данные позволили выделить характерные решения, которые могут служить научной основой при оценке качества жилища. Установлено, что характеристики высококлассных квартир и жилья среднего потребительского уровня в Санкт-Петербурге могут быть тождественны, что не позволяет провести между классами четкую границу. Зафиксированы качественные характеристики и отдельные функционально-планировочные решения зарубежных квартир, применение которых может способствовать созданию апартаментов, ориентированных на взыскательный вкус обеспеченного приобретателя.

Ключевые слова

качество жилья, элитные квартиры, квартиры среднего уровня, дифференцирование качества квартир

Введение

Цель статьи – установить факторы, позволяющие профессионалам строительного рынка относить квартиру в Санкт-Петербурге к высокому или среднему уровню комфортности; изучить опыт формирования зарубежного престижного жилища для определения направлений качественного выравнивания предложений на российском рынке с мировыми аналогами.

В настоящее время в России существует проблема разницы в оценках потребительского уровня квартир специалистами строительного рынка. На разночтения в данном вопросе обращали внимания такие крупные ученые, как Лавров Л.П. [5], Асаул А.Н. [1]. Классификация жилья для условий СПб была предложена Куксой М.П. [4]. К особенностям данной работы, вышедшей в 2006 г., относится ее глубокая проработка на уровне «дом», не затрагивающая планировочные характеристики апартаментов. Хорошо известны работы Гребенщикова К.Н. [2], Кайдаловой Е.В. [3], Шамаевой Т.В. [6], Халезова А.С. [7]. Выполненные ими исследования предлагают системы качественного дифференцирования жилья для других субъектов РФ со своими региональными особенностями и имущественными возможностями приобретателей. Отсутствие современных исследований в части дифференцирования квартир высокого и среднего качества именно на рынке Санкт-Петербурга призвана восполнить первая часть настоящей статьи.

Изучению качественных характеристик зарубежных элитных квартир отечественная наука уделяла в последнее время относительно мало внимания. Наиболее интересная работа выполнена Гребенщиковым К.Н. [2], однако выводы данного исследователя затрагивают лишь наиболее общие вопросы функциональной взаимосвязи помещений квартир. Можно говорить об определенном вакууме научно обусловленных рекомендаций в данной области, что стало

причиной появления второй части публикации.

Методика

Для реализации поставленной задачи в первой части статьи были проанализированы объявления о продажах квартир в новостройках центральных районов Петербурга. Рассмотрены 22 здания, рекламируемые как элитные (2448 квартир), и 15 домов, которые в объявлениях о продажах относят к бизнес-классу (6963 квартир). Во второй части статьи рассмотрены апартаменты, расположенные в мегаполисах экономических развитых зарубежных стран: Нью-Йорке, Майами, Лондоне, Берлине, Вене, Сингапуре. Зафиксированы параметры планировочных решений квартир в 63 домах (8132 кв.). Отбор отечественного и зарубежного жилья также производился на основании их позиционирования на рынке специалистами по продажам.

Часть I

Квартиры высокого и среднего потребительского уровня в центральных районах Санкт-Петербурга. Дифференцирование функционально-планировочных характеристик

Видовые характеристики. Если престижность дома определяется локацией, то качество квартир - видом из окон. Наилучшие видовые панорамы предусматриваются в помещениях общественной функциональной зоны квартир: едином пространстве кухни – гостиной – столовой (27%) или отдельных помещениях кухни / кухни-столовой (13%) и гостиной (11%). В приватной функциональной зоне приоритет отдается главной спальней в четверти случаев, реже – дополнительным спальным (13%). Новеллой высококлассных квартир можно считать видовые совмещенные санитарные узлы при главной спальней (8%). Эстетичный вид из рабочего кабинета предусмотрен лишь в одном проценте квартир.

В среднем классе элитные виды из окон фиксируются в единичных квартирах, расположенных в немногим более десяти процентов зданий.

Объемно-пространственные решения. В сегменте высококлассного жилья доля многоуровневых квартир крайне незначительна (3%), в среднем классе они не фиксируются вообще.

Минимальная высота помещений в высококлассных квартирах варьируется в зависимости от видовых характеристик: для квартир с уникальными панорамами из окон она составляет 3.3 м, жилье с более скромными характеристиками начинается от 3.0 м. Характерная максимальная высота элитных квартир составляет 3.8 м (единично фиксируются и двусветные пространства общественной зоны высотой до 7.2 м). Высота помещений квартир среднего класса составляет 2.8-3.0 м, в отдельных случаях достигая 3.3 м.

Функциональное зонирование. В отличие от квартир среднего класса, элитное жилье может включать, помимо общественной и приватной функциональных зон, дополнительную зону пребывания прислуги. Такое решение фиксируется в 8 % высококомфортных квартир.

Санитарно-гигиенические помещения. Анализ планировочных решений жилья рассматриваемых потребительских уровней позволил классифицировать комфортность квартир в зависимости от обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями (табл. 1, рис. 1 и 2).

Для высококлассных квартир наиболее характерно применение планировочных решений 3-го (28 %) и 5-го (43%) классов комфортности. Доля других классов практически равномерно распределена среди оставшихся. В среднем классе применение 3-го (53%) и 1-го (35%) классов комфортности практически монополюсно.

Площади санитарно-гигиенических помещений варьируются: установлено их увеличение с повышением класса квартиры и дифференцирование в зависимости от потребительского уровня жилья (табл. 2).

Спальные помещения. Зафиксировано, что площади спальных возрастают с увеличением

Таблица 1

Дифференцирование комфортности планировочных решений квартир в зависимости от обеспеченности их санитарно-гигиеническими помещениями

Состав и расположение санитарно-гигиенических помещений	Класс комфортности квартиры				
	1 класс	2 класс	3 класс	4 класс	5 класс
Совмещенный санузел обслуживает все спальни и гостей (ГХ)					
Совмещенный санузел обслуживает все дополнительные спальни, а также является гостевым (ГХ)					
Отдельный совмещенный санузел при главной спальне (Х)					
Совмещенный санузел обслуживает все спальни в квартире (Х)					
Уборная гостевая (Г)					
Совмещенный санузел обслуживает все спальни, за исключением главной спальни (Х)					
Отдельный совмещенный санузел при 2-ой дополнительной спальне (Х)					
Отдельный совмещенный санузел при 3-ей, а также каждой последующей спальне (Х)					
Условные сокращения, принятые для Таблицы 2: Г- для обслуживания гостей; Х – для обслуживания хозяев жилья; ГХ- комбинированный					



Рис. 1. Дифференцированный подход к формированию планировочных решений квартир, а также к их обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями в зависимости от качества видовых характеристик (на примере ЖК «Леонтьевский Мыс»)

их общего числа (табл. 3).

Общественные помещения. Общее пространство кухни – гостиной – столовой является наиболее характерным для жилья высокого (48%) и среднего (62%) уровней комфортности. Выделение помещений гостиной и кухни-столовой чуть менее характерно для элитных квартир (43%) и не дотягивает даже до четверти от числа рассмотренных в среднем классе. Доля квартир с отдельными помещениями составляет менее десятой части от числа престижных квартир и исчезающе мала (3%) в бизнес-классе. Зафиксирован характерный диапазон площадей квартир в различных вариантах решения общественной зоны (табл. 4).

Помещения для хобби встречаются единично только в квартирах высокого потребительского уровня, их зафиксированный диапазон составляет 15–25 м².

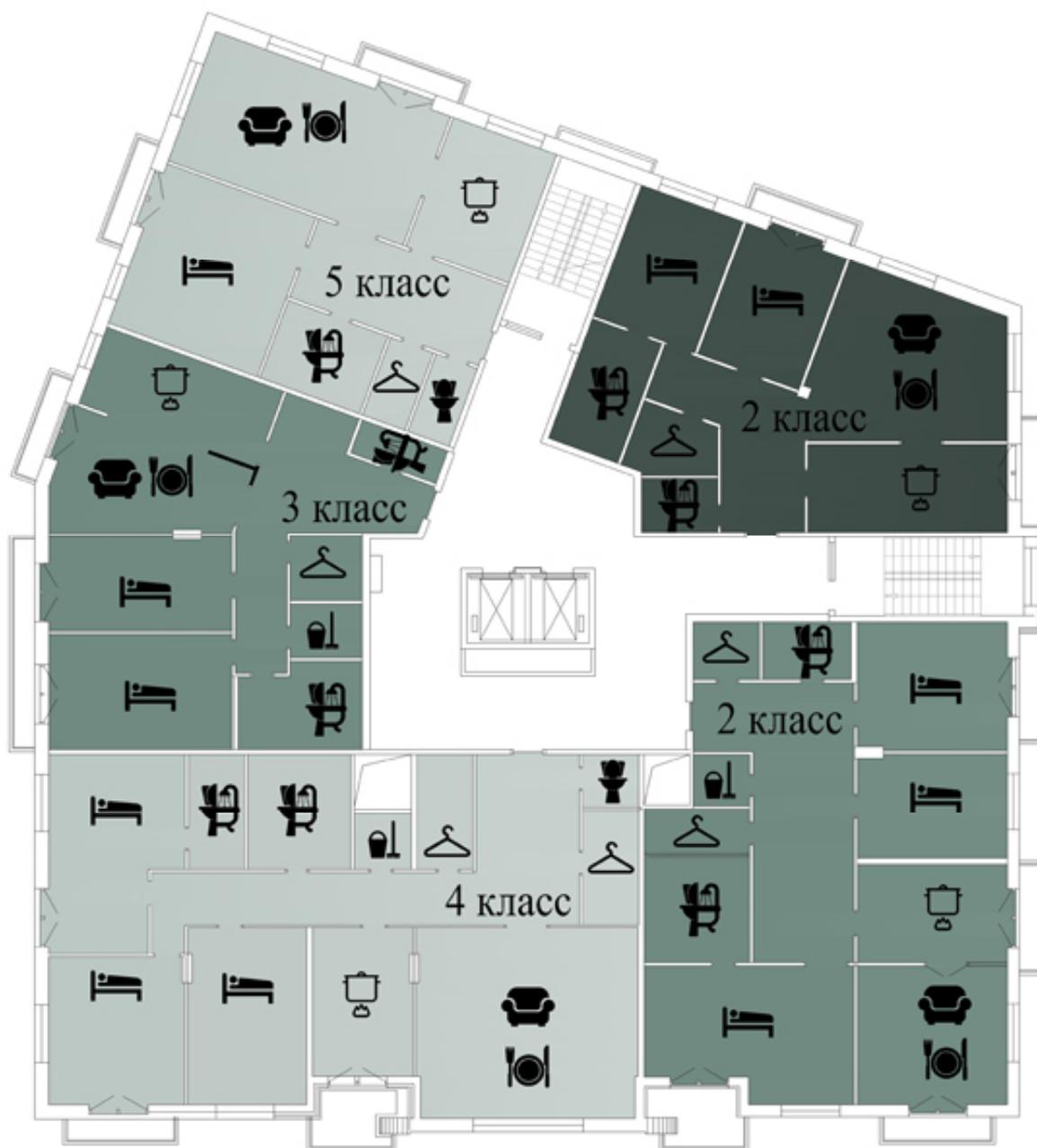


Рис. 2. Квартиры различного класса комфортности с точки зрения обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями (на примере ЖК «Brilliant House»)

Вспомогательные помещения. Подсобные помещения в элитном жилье относительно неразвиты: если гардеробные фиксируются в 43% случаев, то повторяемость прачечных (13%) и кладовых (10%) весьма низкая. В бизнес-классе гардеробные отсутствуют лишь в 10% случаев, кладовые встречаются единично. Дифференцирование диапазона площади гардеробных помещений в зависимости от размещения в квартире представлено в табл. 5.

Помещения прислуги. Помещения прислуги встречаются относительно редко в элитных квартирах. Они включают помещение прислуги (6.7-10.5 м²) с совмещенным санузлом при нем (4.1-6.2 м²). В трети случаев предусматривается кладовая при комнате прислуги.

Летние помещения. Среди престижных квартир почти половина оборудована балконами, менее значительна доля лоджий (16%) и приквартирных террас (12%). В среднем

Таблица 2

Площади санитарно-гигиенических помещений квартир высокого и среднего потребительского уровня

Класс комфортности	Помещение	Площадь помещений, м ²	
		в квартирах высокого потребительского уровня	в квартирах среднего потребительского уровня
1 класс	Совмещенный санузел	5...8.5	4...6
2 класс	Уборная	3...6	3...4
	Совмещенный санузел	6...12.5	5...7
3 класс	Уборная	2.5...5	2...4.5
	Совмещенный санузел	5...8	4.5...7
4 класс	Уборная	2.5...5	2...3.6
	Совмещенный санузел при главной спальней	8.5...14	5...7.5
	Совмещенный санузел	6...8.5	4...5
5 класс	Уборная	2.5...5	2...3
	Совмещенный санузел при главной спальней	8.8...17	4...7.5
	Совмещенный санузел	4...7.5	4...7.5

Таблица 3

Площади спальных комнат в квартирах высокого и среднего потребительского уровня

Количество спальных комнат	Помещение	Площадь помещений, м ²	
		в квартирах высокого потребительского уровня	в квартирах среднего потребительского уровня
Студия	Общее помещение в т.ч. с функцией спальни	нет	28...32
1 спальная	Спальная	17...23	17...19
2 спальные	Главная спальная	17...25	16...21
	Спальная	15...22	14...17
3 спальные	Главная спальная	21...31	17...23
	Спальная	18...25	14...19
4 спальные	Главная спальная	24...32	20...30
	Спальная	16...24	14...19

Таблица 4

Площади помещений общественной зоны в квартирах высокого и среднего потребительского уровня

Помещение гостевой зоны (или функциональных зон)	Площадь помещений (функциональных зон), м ²	
	в квартирах высокого потребительского уровня	в квартирах среднего потребительского уровня
Кухня (зона кухни в помещении кухни-столовой)	18...25	11...19
Столовая (зона столовой в помещении кухни-столовой)	23...30	16...19
Гостиная	40...90 и более*	16...25
Единое пространство кухни-гостиной-столовой в однокомнатных квартирах	17...22	10...17
Единое пространство кухни-гостиной-столовой в двух и более комнатных квартирах	30...70 100...220 и более*	11...19

*приведенный диапазон справедлив в 72% случаев. Оставшиеся квартиры обладают широчайшим разбросом площадей, индивидуальным для каждой из них.

потребительском уровне характерны балконы (15%) и лоджии (39%), террасы встречаются единично.

Часть II

Функционально-планировочные решения зарубежных квартир высокого потребительского уровня

Видовые характеристики. Престижность жилого дома задается его месторасположением.

Таблица 5
Площади гардеробных помещений

Расположение гардеробных помещений	Площадь гардеробных помещений, м ²	
	в квартирах высокого потребительского уровня	в квартирах среднего потребительского уровня
Гостевой гардероб при входе	3...6.5	2.9...3.8
Гардероб при главной спальне	5...10	3.5...5.7
Гардеробные при спальнях	4...8	нет



Рис. 3. Пример формирования смежных по вертикали квартир, ориентированных на семьи с различным демографическим составом. Справа - квартира 5 класса комфортности, слева 5* с точки зрения обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями. (ЖК «Mandarin Oriental», Нью-Йорк)



Рис. 4. Пример элитного пентхауса. Характерно развитые летние помещения (в данном случае, даже с бассейном). В квартире предусмотрена обособленная гостевая спальня. Обращает на себя внимание компоновка входа в главную спальню, а также соотношение ее площади с совмещенным санузлом и гардеробными при ней. Функциональное зонирование квартиры - трехчастное, с зоной проживания обслуживающего персонала. Прислуга пользуется отдельным входом в апартаменты, а также изолированными вертикальными коммуникациями для доступа на этаж (ЖК «Aqualina», Майами)



Рис.5. Рассматривать совместно с Рис. 6. Пример формирования в одном доме квартиры с относительно скромными характеристиками и весьма дорогостоящих апартаментов. (ЖК «City-Spire», Нью-Йорк)

Потребительский уровень квартиры, в первую очередь, определяется качеством видовых характеристик. В зарубежных домах доля видовых квартир может достигать 90 % от их общего числа. Наиболее эстетичные панорамы, как правило, открываются в квартирах от 3 комнат и более. Общественная функциональная зона чаще включает помещения с престижными видами (48%), чем частная часть квартиры (36%). Для общественной зоны характерны: видовые гостиная-столовая (18%) и единое пространство кухни-гостиной-столовой (18%). Гостиная с престижными панорамами за окном фиксируется в 12 % рассмотренных случаев, а кухня (кухня-столовая) – лишь в 5%. В частной функциональной зоне приоритет отдается главной спальне (36%), а также санузлу при ней (11%) и спальным (23%). Кабинет и гардеробная при главной спальне являются видовыми лишь в одном проценте квартир.

Объемно-пространственные решения. Для элитного жилища характерно одноуровневое исполнение квартир (93%). Впрочем, на рынке Нью-Йорка встречаются одиозные предложения в три («33 East 74 Street», «10 Sullivan Street»), четыре («1100 Park Avenue») и даже пять уровней («Wool-Worths Building»). Наиболее характерная высота помещений варьируется в амплитуде от 3 до 4 метров. Отдельные апартаменты могут достигать высоты 10 метров (для помещений общественной зоны).

Функциональное зонирование квартир.

Наличие зоны для проживания прислуги является особенностью наиболее респектабельных квартир (8%). Ее оборудование даже закрепляется законодательно в отдельных странах (Сингапур). В других случаях квартиры высочайшего качества оборудуются лишь отдельными помещениями для временного пребывания персонала или довольствуются высококлассным сервисом управляющей компании. Для прислуги, как правило, предусматривается обособленный лифт и вход в апартаменты.

Санитарно-гигиенические помещения. Анализ планировочных решений квартир позволил автору выявить необычайно широкую палитру приемов в части обеспечения санитарно-гигиеническими помещениями. Зафиксировано шесть основных классов и четыре подкласса квартир (табл. 6). Подкласс отличается отсутствием качественного роста комфорта квартиры в сравнении с основным классом.

Следует отметить, что в многоуровневой квартире гостевой санузел размещается на каждом этаже, где предусматриваются помещения для посетителей. Зафиксированы характерные классы обеспеченности санитарными узлами квартир с различным числом спальных помещений (табл. 7).



Рис. 6. Многоуровневые пентхаусы достаточно характерны для Нью-Йорка. Представленная квартира 6 класса комфортности состоит из 4 уровней: для слуги, главной спальни, спальных помещений и гостевой зоны. Апартаменты оборудованы внутриквартирным лифтом (P.E.I. на плане), что типично для элитного жилья свыше одного уровня в США. (ЖК «CitySpire», Нью-Йорк)

Можно отметить, что с увеличением числа спален наблюдается повышение обеспеченности квартиры санитарными узлами.

Площадь санитарно-гигиенических помещений возрастает с повышением класса обеспеченности ими квартир (табл. 9).

Спальные помещения. В процессе исследования зафиксировано увеличение площадей спальных помещений с увеличением комнатности жилья (табл. 10).

Максимальное зафиксированное количество хозяйских спальных среди проанализированных квартир – семь (например, пентхаус здания «520 Park Avenue»). В многокомнатных квартирах с тремя и более хозяйскими спальными, как правило, фиксируется размещение одной стальной в системе гостевой зоной, при этом ее характеристики тождественны прочим спальным в квартире. Главная спальная в многокомнатных уважаемых квартирах также может находиться в системе с кабинетом (18-26 м²), будуаром (10-30 м²) и двумя гардеробными помещениями. Гардеробные при этом, как правило, планировочно отделяют комнату от общего коридора или группы санитарно-гигиенических помещений при спальном.

Общественные помещения. Для общественной зоны наиболее характерны решения с единым пространством кухни-гостиной-столовой (41%) или с гостиной-столовой и кухней (кухней-столовой) (38%). Комбинация кухни-столовой и гостиной повторяется значительно реже (9%), как и применение отдельных помещений (12%). Площади наиболее характерных помещений общественной зоны значительно варьируются (табл. 11).

Таблица 6

Дифференцирование комфортности планировочных решений зарубежных квартир исходя из обеспеченности их санитарно-гигиеническими помещениями

Состав и расположение санитарно-гигиенических помещений	Класс (подкласс) комфортности квартиры										
	1	2	3	3.5	4	4.5 (*)	5	5.5	6 (*)	Прим	
Совмещенный санузел обслуживает все спальни в квартире, также является гостевым (ГХ)											
Совмещенный санузел обслуживает все дополнительные спальни, а также является гостевым (ГХ)											
Отдельный совмещенный санузел при главной спальней (Х)											
Совмещенный санузел обслуживает все спальни в квартире (Х)											
Отдельный совмещенный санузел обслуживает каждую из спальных комнат, за исключением главной спальни и одной дополнительной (Х)											
Одна из дополнительных спальных обслуживается совмещенным санузлом, также являющимся гостевым (ГХ)											
Уборная гостевая (в отдельных случаях совмещенный санузел) (Г)											
Совмещенный санузел обслуживает все спальни, за исключением главной спальни (Х)											
Отдельный совмещенный санузел при 2-ой дополнительной спальней (Х)											
Отдельный совмещенный санузел при 3-ей, а также каждой последующей спальней (Х)											
Совмещенный санузел обслуживает несколько спален в квартире (Х)											
Дополнительная уборная в общественной зоне (при многоуровневой квартире- уборные) (ГХ)											
Уборные (совмещенные санузлы) при помещениях (группах помещений) общественной зоны (ГХ)											
Два раздельные совмещенных санузла при главной спальней (Х)											
Условные сокращения, принятые для Таблицы 2: Г- для обслуживания гостей; Х – для обслуживания хозяев жилья; ГХ- комбинированный (*)- в отдельных классах комфортности зафиксировано наличие двух совмещенных санузлов при главной спальней Примечание: 1 .допускается обслуживание гостевой спальни гостевым совмещенным санузлом (без отдельной гостевой уборной) , при этом класс комфортности квартиры не снижается; 2. при наличии двух спальных помещений слуг допускается устройство в их системе одного совмещенного санузла без снижения класса комфортности квартиры											

Таблица 7

Классы обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями, характерные для квартир с различным количеством спален

Количество спальных	Доля класса комфортности квартир, %									
	1 класс	2 класс	3 класс	3.5 класс	4 класс	4.5 класс	5 класс	5.5 класс	6 класс	Прим.
1 спальная										
2 спальни										
3 спальни										
4 спальни										
5 спальных										

Таблица 8

Доли различных классов обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями среди квартир высокого потребительского уровня

Потребительский уровень жилья	Доля класса комфортности квартир, %									Прим.
	1 класс	2 класс	3 класс	3.5 класс	4 класс	4.5 класс	5 класс	5.5 класс	6 класс	
Высококомфортное	6.5	6.9	7.9	3.7	2.6	5.0	42.7	12.9	13.4	

Таблица 9

Площади санитарно-гигиенических помещений квартир высокого потребительского уровня (диапазон указан укрупненно в связи с близкими значениями в одном классе, без разделения на подклассы)

Класс комфортности	Помещение	Площадь помещений, м ²
		в квартирах высокого потребительского уровня
1 класс	Совмещенный санузел	4.8...9.5
2 класс	Уборная	4.9...7
	Совмещенный санузел при главной спальней	5...11
	Совмещенный санузел	4.3...6.8
3 класс	Уборная	4.9...5.1
	Совмещенный санузел при главной спальней	18...22
	Совмещенный санузел	5.5...7
4 класс	Уборная	2...5
	Совмещенный санузел при главной спальней	10...25
	Совмещенный санузел	5...8
5 класс	Уборная	2.8...10
	Совмещенный санузел при главной спальней	10...40
	Совмещенный санузел	4...14
6 класс	Уборная	3.2...7.3
	Совмещенный санузел при главной спальней	10...40
	Совмещенный санузел	4...11

Таблица 10

Площади спальных комнат в зарубежных квартирах высокого потребительского уровня

Количество спальных комнат	Помещение	Площадь помещений, м ²
		в квартирах высокого потребительского уровня
Студия	Общее помещение в т.ч. с функцией спальни	нет
1 спальная	Спальная	14...31
2 спальные	Главная спальная	15...36
	Спальная	14...27
3 спальные	Главная спальная	22...52
	Спальная	13...28
4 спальные	Главная спальная	30...65
	Вторая спальная	17...31
	Спальная	14...27
5 спальных	Главная спальная	35...78
	Вторая спальная	22...44
	Спальная	18...43
6 спальных	Главная спальная	35...90
	Вторая спальная	24...53
	Спальная	22...45

Помимо перечисленных помещений, гостевая зона уважаемой квартиры с числом спален от 3-х и более в 3% случаев включает помещения буфетной в системе столовой (10-34 м²), медиакомнату (27-48 м²), библиотеку (28-38 м²), кабинет в гостевой зоне (16-28 м²). При наличии кабинета в квартире лишь в трети случаев он является гостевым. Менее распространены комната семейного отдыха (2%), малая гостиная, гимнастический зал, массажный кабинет и СПА-кабинет (1%).

Автором зафиксирован характерный диапазон отношения помещений спальных комнат к

Таблица 11

Площади помещений гостевой функциональной зоны и данные об их повторяемости

Помещение гостевой зоны (или функциональных зон)	Площадь и повторяемость помещений	
	Площадь, м ²	Повторяемость среди наиболее характерных решений, %
Кухня-столовая и гостиная		
Кухня-столовая	27...37	45
	59...105	50
	149 и более**	5
Гостиная	23...45	75
	78...140	20
	215...330**	5
Кухня и гостиная-столовая		
Кухня	7...10	22
	10...22	33
	25...40*	27
	40...66*	18
Гостиная-столовая	27...63	47
	63...127	49
	175...223**	4
Единое пространство кухни-гостиной-столовой		
Зона кухни	12...31	97 %
	30...35	менее 3%
Зона столовой	15...33	90%
	48...76	9 %
Зона гостиной	27...63	90%
	71...95	9%
Зона гостиной- столовой (5% случаев)	25...62	100%
Раздельные помещения кухни, гостиной и столовой		
Кухня	17...36	45%
	38...61*	42%
	65...81*	13%
Гостиная	38...64	50%
	70...115	50%
Столовая	21...35	30%
	35...62	60%

*в данном случае приводятся значения для кухонь с оборудованной зоной семейной столовой («Eat In Kitchen»)

наиболее характерным гостевым помещениям как 1:1...1:2.5 (в единичных случаях 1:3).

Вспомогательные помещения. В 99% случаев квартиры оборудованы гардеробными (кладовыми) помещениями. Наиболее характерными являются: гостевой гардероб при входе (1.5–4.5 м²), гардероб при главной спальне (2.8–6.7 м²; максимальное значение – 51 м² зафиксировано в жилом комплексе «Sity Spire» 150–156 West 56 Street, Manhattan, NY), гардеробные при спальнях (5.5–8.6 м²). В среднем их количество варьируется 2–4 на квартиру, порой достигая 7...15. В отдельных апартаментах зафиксированы специально оборудованные кладовые для хранения вина. Около трети рассмотренного жилья оснащено хозяйственными комнатами или прачечными.

Помещения прислуги. Включают комнату прислуги (6.7-20 м²), совмещенный санузел (4.1–6.2 м²), кладовую (4–10 м²). Единично дополняются незначительным по площади помещением кухни (8 м²), а также прачечной прислуги (примерно 6 м²).

Летние помещения. Квартиры, как правило, характеризуются развитыми летними помещениями. Так, балконами оборудовано 7 % квартир, лоджиями -6%, а террасы зафиксированы в 45 %. Площади летних помещений также значительно варьируются: так

для балконов характерный диапазон 4...22 м², для лоджий 4...10 м², а отмеченный разброс террас 8...273 м² (чаще других встречаются в 10...40 м²). Террасы в наиболее престижных апартаментах оборудованы бассейнами или СПА площадью 20...35 м². Надо отметить, что в последнее время набирает популярность особый тип летнего приквартирного помещения «кар лоджия» – приспособление, позволяющее автовладельцу покинуть салон машины в прямом смысле лишь на пороге собственной квартиры. Ее зафиксированная площадь составляет 32 м².

Заключение

В процессе анализа квартир высокого и среднего потребительских уровней Санкт-Петербурга зафиксирован ряд закономерностей:

Установлено, что для квартир рассмотренных потребительских уровней с наиболее эстетичными панорамными видами в здании характерны: наибольшая площадь и комнатность квартир (в здании), увеличенная площадь видовых помещений, парадные и отдельные помещения спальной зоны решаются как видовые.

Зафиксированы пять классов комфортности квартир в зависимости от обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями. Наиболее характерными решениями являются:

- для элитных квартир: количество совмещенных санузлов соответствует числу спален, предусматривается гостевая уборная. Менее распространены планировки с одним совмещенным санузлом при спальнях и гостевой уборной;

- для квартир среднего уровня комфорта характерно обслуживание всех спален одним совмещенным санузлом, для гостей предусматривается уборная. Небольшие квартиры могут обслуживаться одним совмещенным санузлом.

Для элитного сегмента характерно превосходство квартир по следующим параметрам в сравнении с бизнес-классом: более эстетичные видовые характеристики; увеличенная площадь помещений; повышенный уровень обеспеченности санитарно-гигиеническими помещениями.

Автору удалось зафиксировать, что четкой границы между квартирами высокого и среднего потребительских уровней не существует. Наиболее высококачественные квартиры бизнес-класса могут быть тождественны скромным примерам элитных апартаментов.

В процессе анализа функционально-планировочных решений зарубежного высококлассного жилья удалось определить отдельные тенденции и закономерности, применение которых могло бы быть рациональным и в отечественной практике:

- тенденция к максимальному расширению типов комфортности престижных квартир (в части состава и площади отдельных помещений и функциональных зон, обеспеченности вспомогательными, санитарно-гигиеническими, а также летними помещениями);

- тенденция к совмещению квартир широкого качественного диапазона в объеме здания с престижным месторасположением;

- тенденция к сближению наиболее дорогостоящих квартир по своим параметрам с загородными особняками (наличие просторного приквартирного участка – террасы, автостоянки кар-лоджии, бассейна и других нетипичных элементов городского жилища).

Установлено, что понятие комфортности дифференцировано для квартир с различным числом спальных помещений. Из приведенных в статье данных можно заключить, что с увеличением их числа:

- возрастает верхняя и нижняя граница характерно применяемых площадей спальных помещений (в особенности главной и второй спальной);

- повышается площадь и степень развитости помещений гостевой зоны, отношение которой к совокупной площади спальных помещений составляет 1:1...1:2.5 (в отдельных случаях 1:3);

- увеличивается площадь и минимальная обеспеченность санитарно-гигиеническими

помещениями, а также помещениями вспомогательного назначения.

Таким образом, мы можем утверждать, что увеличение количества спальных комнат ведет не только к количественному, но, в первую очередь, к качественному росту комфортности жилища. Зафиксировано, что для спальной функциональной зоны характерна качественная неоднородность с выделением:

- главной спальней и группы обслуживающих помещений (гардеробные, санузлы), площадь которых может значительно превышать характеристики аналогичных помещений в квартире. Нередко группа помещений главной спальни обладает идентичными видовыми характеристиками с гостевой зоной, что подчеркивает ее статус и значимость;

- второй спальней (характерно для многокомнатного жилища с 4 спальными и более) – промежуточного по своим характеристикам помещения между главной и прочими спальными;

- спальных (в том числе гостевых) помещений с относительно скромными характеристиками, диапазон характерных значений которых (особенно это касается нижней границы) изменяется весьма медленно и незначительно с увеличением площади и комнатности квартир.

Таким образом, автором зафиксированы характерные решения, применяемые в зарубежном элитном жилье, которые могут стать методической основой для развития планировочных решений отечественного элитного сегмента.

Библиография

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. / А.Н. Асаул. – СПб: Питер, 2012.
2. Гребенщиков, К. Н. Функционально-планировочная организация многоквартирного жилища для семей с разным уровнем дохода: автореф. дис. ... канд. архитектуры/ К. Н. Гребенщиков. – Н. Новгород, 2012. 24 с.
3. Кайдалова, Е. В. Архитектурное формирование коммерческих жилых домов в историческом центре города (на примере г. Нижнего Новгорода): автореф. дис. ... канд. архитектуры / Е. В. Кайдалова. – Н. Новгород, 2005.
4. Кукса, М. П. Тенденции развития первичного рынка элитного жилья (на примере Санкт-Петербурга): автореф. дис. ... канд. экон. наук / М. П. Кукса. – СПб, 2006.
5. Лавров, Л.П., Ковалев, Д.С. Живут же люди // Капиталь. – 2013. – №2 – С.48-57.
6. Шамаева, Т. В. Функционально-планировочные решения квартир повышенного комфорта в коммерческих многоквартирных жилых домах (на примере г.Москвы): автореф. дис. ... канд. архитектуры /Т. В. Шамаева. – М., 2007.
7. Халезов, А. С. Оценка эффективности инвестирования строительных проектов элитного жилья (на примере г.Москвы): автореф. дис. ... канд. экон. наук / А. С. Халезов. – М., 2007. –23 с.

Произведение «ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР ВЫСОКОГО И СРЕДНЕГО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО УРОВНЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЗАРУБЕЖНЫХ ЭЛИТНЫХ АППАРТАМЕНТОВ» созданное автором по имени Ковалев Дмитрий Сергеевич, публикуется на условиях лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция — На тех же условиях») 4.0 Всемирная.



Ковалев Дмитрий Сергеевич
Главный архитектор проектов
ООО «БЭСКИТ»
Санкт-Петербург, Россия, e-mail: krofts@yandex.ru

Статья поступила в редакцию 18.08.2015
Электронная версия доступна по адресу: http://archvuz.ru/2015_3/9
© Д.С. Ковалев 2015
© УралГАХА 2015

POLYCENTRICITY AS THE PARADIGM OF DEVELOPMENT OF RUSSIAN CITIES

Kovalev Dmitry S.

Chief Project Architect,
BESKIT,

Saint-Petersburg, Russia, e-mail: krofts@yandex.ru

Abstract

The article reviews the functional and planning solutions of high and medium quality apartments in the central boroughs of St. Petersburg of foreign luxury apartments. The study identifies factors that could be used for differentiating between high-quality apartments and 'business class' housing in Russia and compares them to luxury apartments in other countries. Apartments were selected for analysis on the basis of their position in the housing market. The results of the study provide a basis for assessing the quality of dwellings. The characteristics of 'high-end' housing and medium consumer quality apartments in St. Petersburg were found to be largely identical, which does not allow a clear distinction between the classes to be drawn. The article identifies the qualitative characteristics and certain functional and planning solutions of apartments in other countries, which can be used as a reference for designing apartments to meet the exacting tastes of well-off consumers.

Key words

housing quality, elite apartments, medium consumer quality housing, differentiation of housing by quality

References

1. Asaul A.N. (2012) Real estate economy. Saint-Petersburg: Piter. (in Russian)
2. Grebenshchikov, K. N. (2012) Functional planning organization of multifamily dwellings for families with different income levels. Summary of PhD dissertation (Architecture)]. N. Novgorod. (in Russian)
3. Kaidalova, E.V. (2005) Architectural formation of commercial residential buildings in a historical city center (with reference to Nizhny Novgorod). Summary of PhD dissertation (Architecture). N.Novgorod. (in Russian)
4. Kuksa, M. P. (2006) Trends in the development of the primary market of luxury housing (with reference to St. Petersburg). Summary of PhD dissertation (Economics). Saint-Petersburg. (in Russian)
5. Lavrov, L.P., Kovalev, D.S. (2013) Living the good life. Kapitel'. No 2. Pp. 48-57. (in Russian)
6. Shamaeva, T.V. (2007) Functional planning solutions for better comfort apartments in commercial apartment buildings (with reference to Moscow). Summary of PhD dissertation (Architecture). Moscow. (in Russian)
7. Khalezov, A.S. (2007) Evaluating the effectiveness of luxury housing construction investment projects (with reference to Moscow). Summary of PhD dissertation (Economics). Moscow. (in Russian)

Article submitted 18.08.2015

The online version of this article can be found at: http://archvuz.ru/2015_3/9

© D.S. Kovalev 2015

© USAAA 2015