

Архитектура и Девелопмент:

творчество в тисках Технического Задания

Успех любого проекта в сфере недвижимости зависит от слаженного взаимодействия между девелопером и архитектором. Это творческий тандем, где каждый играет важную роль, а их сотрудничество определяет конечный результат.



Мария Кукса





Сотрудничество на всех этапах

1

Мастер-планирование

Разработка концепции проекта

2

Проектирование

Разработка ОПР

3

Строительство

Реализация проекта, авторский контроль качества работ, комиссионное принятие mock-up и эталонов

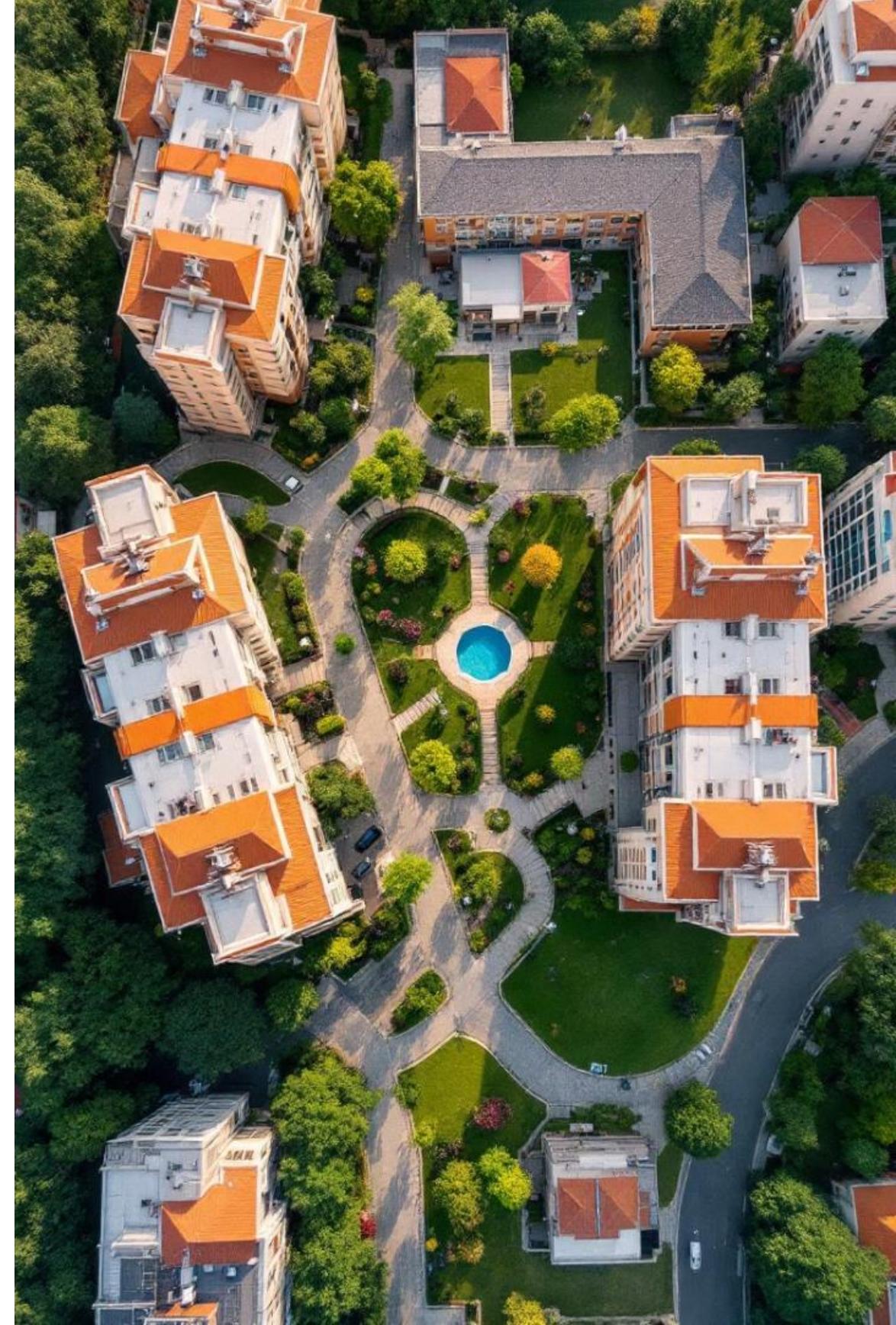
4

Ввод в эксплуатацию

Сдача объекта в эксплуатацию

Успешный мастер-план участка: ключевые аспекты

- 📍 Соблюдение норм, максимально эффективное использование фактора инсоляции
- 📍 Градостроительная эстетика восприятия
- 📍 Выполнение требований к ОПР
- 📍 Соблюдение технологий
- 📍 Применение компетенций Продукта





1 Разбивка на этапы

Проект должен иметь возможность разбиваться на очереди для удобства реализации и финансирования.

2 Социальная инфраструктура

Каждая очередь должна быть обеспечена необходимыми объектами социальной инфраструктуры.

3 Транспортная доступность

Необходимо обеспечить удобный доступ к общественному транспорту и дорогам.

4 Требование к квартирографии (качественные и количественные)

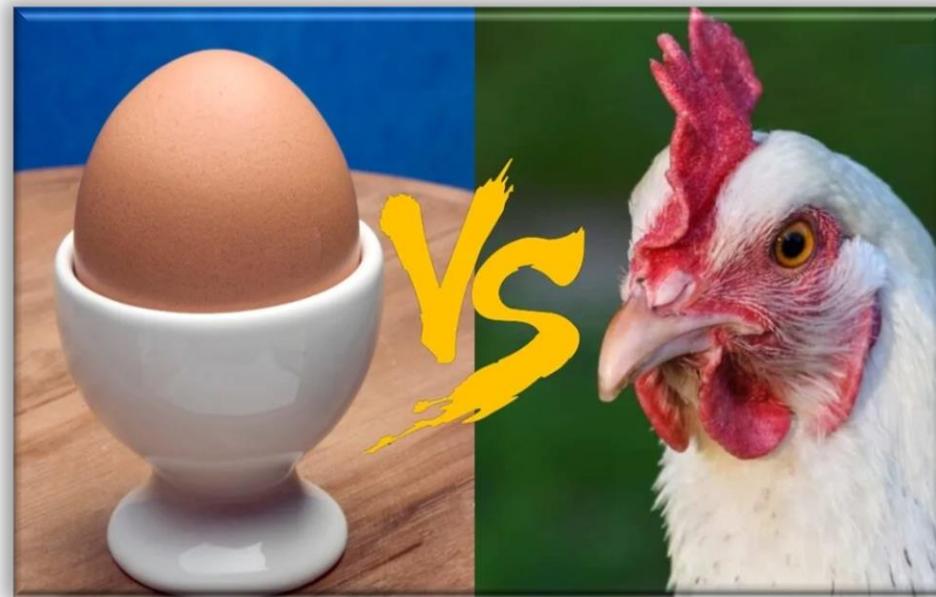
Необходимо уже на этапе мастер планирования четко обозначить требование к классности проекта, среднему лоту, номенклатуре помещений

5 Требование к видовым характеристикам

Необходимо четко прописать продуктовые требования к видовым фронтам

6 Требование к конфигурации дворов и рекреациям

Необходимо прописать философию жизни в проекте



Квартирография, как основа проекта



Аналитический Подход

Продуктолог должен провести глубокий анализ рынка, учитывая локацию, спрос и предложение. Квартирография – это результат этой аналитики.



Товарный Запас

Важно определить типы квартир, которые будут наиболее востребованы целевой аудиторией.

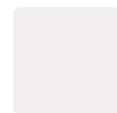


Функциональность

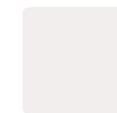
Архитектура должна быть согласована с квартирографией, обеспечивая эффективное использование пространства.



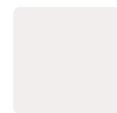
Приоритеты: Квартирография над Фасадами



Квартирография
определяет спрос и
успешность продаж.



Архитектор отвечает за
реализацию технического
задания и создание
функционального пространства.



Эстетика фасада – это важный аспект, но она должна быть
подчинена функциональности и практичности.

Квартирография и видовые характеристики

1

Оптимизация квартирографии

Квартирография должна соответствовать потребностям целевой аудитории.

2

Видовые характеристики

Максимальное количество квартир должно иметь привлекательный вид из окон.

3

Разнообразии планировок

Необходимо предлагать различные типы планировок для удовлетворения разных потребностей.





Правильный подход к выбору материалов

Более дорогие материалы на уровне глаз, т.е. на первых этажах.

Фасадная стратегия должна иметь возможность упрощения и удешевления, если этого потребует экономика проекта, без ухудшения эстетики

Важно, не предлагать региону тот материал и те решения, который в регионе не используется, к которому не привык потребитель

Влияние регионального контекста



Понять, что
востребовано в
каждом регионе.



Учитывать
архитектурные
традиции и
предпочтения
местных жителей.



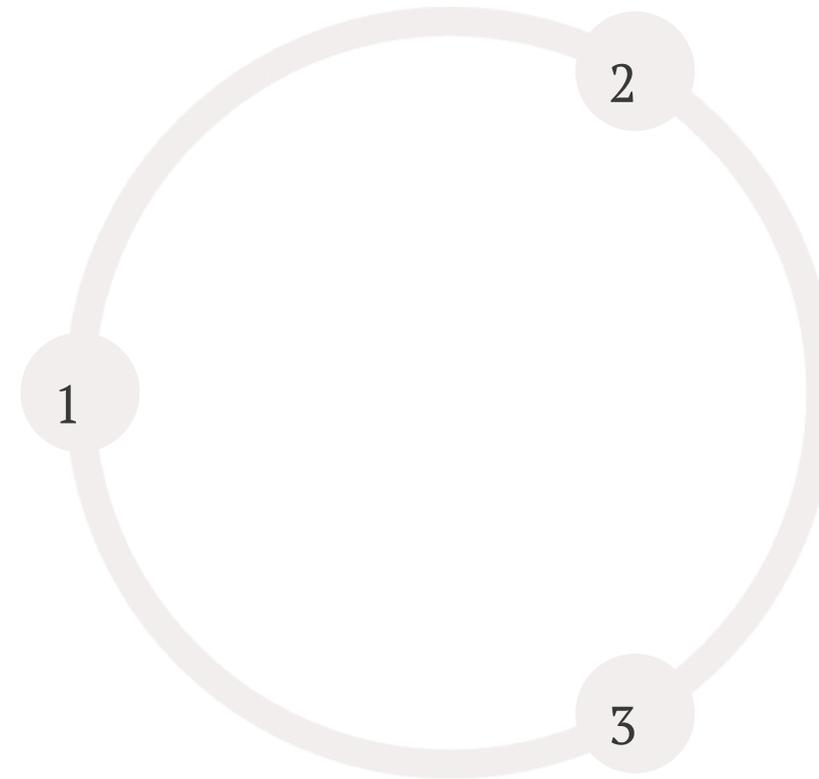
Не навязывать свой
вкус, а адаптировать
проект к конкретному
месту.



Класс недвижимости и влияние на фасады

Комфорт

В комфорт-классе клиенты менее чувствительны к эстетике фасадов и поэтому архитектору сложнее сотворить шедевр.



Бизнес

В бизнес-классе эстетика фасада становится более важным фактором.

Премиум

В премиум-классе фасад может быть ключевым фактором принятия решения о покупке.





Мария Кукса

