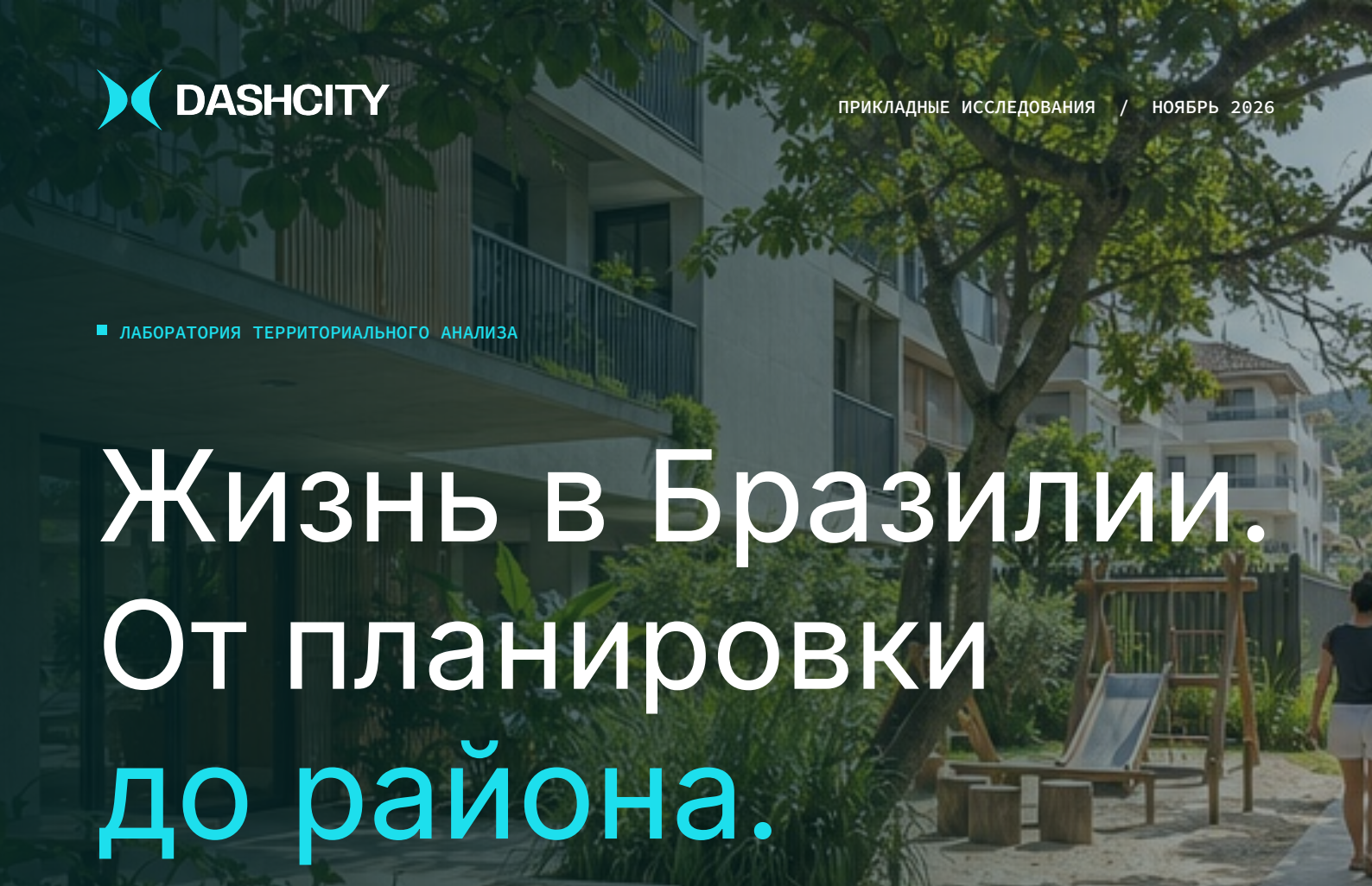


ЛАБОРАТОРИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО АНАЛИЗА

Жизнь в Бразилии. От планировки до района.

Что исследования говорят о жилищных предпочтениях россиян и как применить эти знания на побережье Бразилии.

РАСШИРЕННОЕ ИЗДАНИЕ / РЕКОНСТРУКЦИЯ И ИСКУССТВО В ДОМЕ

Архитектура, интерьеры и окружение на примере Журере и Канажуре во Флорианополисе.

Двенадцать реализованных проектов и исследование домов и квартир после ремонта с бразильским искусством и определённой датой заселения.

КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ · ИИ

С чего начать

В готовом доме на севере острова семья может представить возвращение с пляжа, рабочий день и место для картины, привезённой из прежнего дома.

ПЕРВЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ПРОВЕРКИ

Две отдельные спальни, кухня с раздвижной перегородкой, затенённая терраса со столом на четверых и место для хранения и сушки пляжных вещей.

Приоритеты проекта	Расположите окна и солнцезащиту с учётом участка. До выбора отделки продумайте звукоизоляцию, вентиляцию, вытяжку и сушку вещей.
Выбор жильцов	Предложите два варианта интерьера и укажите цену каждой опции. Терраса должна подходить для повседневной жизни, а кухню можно закрыть во время готовки.
Ценность адреса	Покажите путь от входа до магазинов и служб, остановок и моря. На просмотре покупатель может пройти маршруты, которыми будет пользоваться каждую неделю.

СОДЕРЖАНИЕ

03 Наблюдения в Бразилии

06 По комнатам

11 Материалы и декор

12 Восемь архитектурных примеров

16 Дом и район

18 Журере и Канажуре

19 Предложение и проверка на месте

21 Реконструкция и искусство в доме

26 Четыре проекта в Бразилии

29 Источники и фотогалереи

Для каждого исследования указано, кто отвечал на вопросы. Эскизы и прототипы жилья отражают проектную интерпретацию DASHCiTY.

Что известно о Бразилии

Рассказы жителей, школьная статистика и опыт агентства недвижимости помогают понять, о чём спросить семьи в Бразилии.

ФЛОРИАНОПОЛИС / ОПЫТ СЕМЬИ

Семья из Санкт-Петербурга снимает на острове квартиру с двумя спальнями в доме с бассейном и тренажёрным залом. По словам жительницы, безопасность повлияла на переезд, а три минуты до океана делают жизнь удобнее.

Ист. [S2]

ФЛОРИАНОПОЛИС / МЕСТНЫЕ ДАННЫЕ

Секинел, Лензи и Ассис выявили 170 записей о зачислении граждан России в школы столицы штата за 2014–2023 годы. В исследование вошли школы Инглезеса, Сентру, Риу-Тавареса, Журере и Кампеше.

Один ученик мог попасть в статистику нескольких лет. Расположение школ показывает, где бывают семьи. Для определения домашнего адреса и объёма покупок нужны другие источники.

Ист. [S1]

РИО-ДЕ-ЖАНЕЙРО / ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ

По данным агентства WhereInRio для CNN, российские клиенты интересовались современной архитектурой и домами с развитой инфраструктурой. Среди примеров были объекты на набережной и клиенты, которые снимали жильё до покупки.

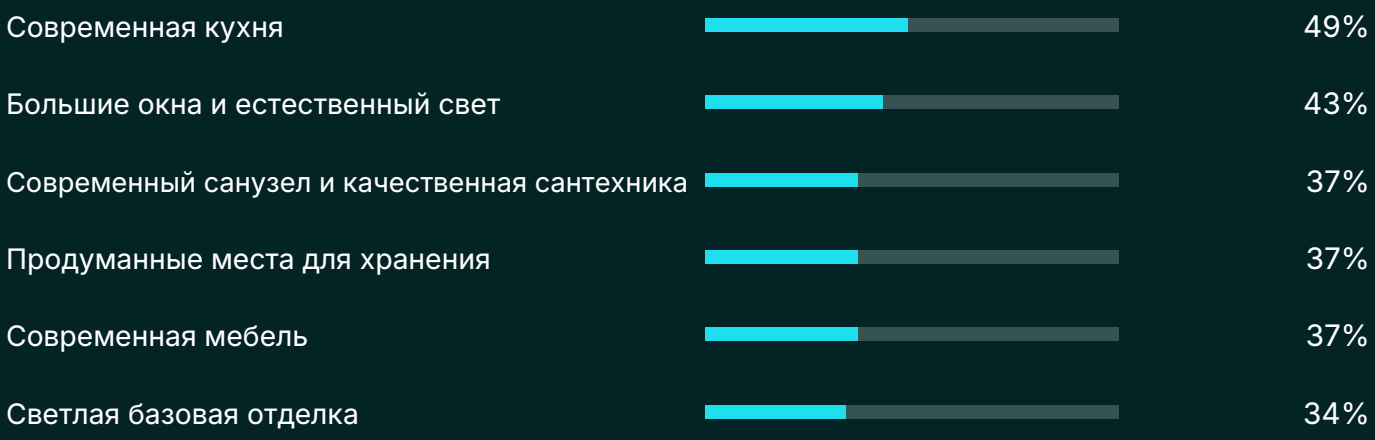
Ист. [S3]

> ГРАНИЦЫ ВЫВОДОВ
>
> Опросы в России подсказывают, что предложить. Местные тесты и реальные сделки покажут, востребованы ли эти решения в Бразилии и готовы ли люди за них доплатить.

Жильё в целом

Три решения надолго определяют жизнь дома: сколько в нём дневного света, слышен ли в спальнях шум и позволяет ли планировка одновременно заниматься разными делами.

ЦИАН / ЧТО ЦЕНЯТ В ПЛАНИРОВКЕ И ИНТЕРЬЕРЕ



Отдельные ответы на один вопрос, заданный 1 199 людям в разных регионах России. Шкала каждой полосы — от 0% до 100%.

Ист. [S4]

ROCKWOOL / ЧТО ВАЖНО ПРИ ВЫБОРЕ НОВОСТРОЙКИ

39% отметили репутацию застройщика

38% отметили площадь и планировку

38% отметили звукоизоляцию

В октябре 2025 года производитель изоляционных материалов опросил 2 827 экономически активных взрослых в России. Местоположение и транспорт назвал 51%.

Ист. [S11]

Покажите план с мебелью и перечень того, что сдаётся с жильём, затем осмотрите спальню в часы пик. Для акустической оценки нужны специальные измерения.

Кто будет здесь жить и как долго

Одну и ту же планировку оценивают по-разному в зависимости от цели покупки. Эти варианты для Бразилии предстоит проверить с учётом бюджета и привычек конкретных покупателей.

Семья в переезде

Две спальни с дверями и местом для учёбы. Для большой семьи сравните этот вариант с тремя спальнями или домом с участком.

Попросите описать дорогу в школу и показать, куда положить рюкзаки, поставить коляску и повесить бельё.

Пара или человек на удалённой работе

Одна спальня и многофункциональная комната с дверью. В небольшой квартире при работе за столом должен оставаться свободный проход.

Позвоните по видеосвязи прямо на месте и проверьте доступность интернета для конкретной квартиры.

Второе жильё

Меблированная квартира, дом или пентхаус с удобной террасой. Предусмотрите место для чемоданов и личных вещей.

Объясните, кто может войти во время отъезда и что требует ухода в прибрежном климате.

Покупка для сдачи

Планировка, где легко заменить отделку и мебель, запираемый шкаф хозяина и опись техники. Уточните допустимый в комплексе формат аренды.

Покажите расходы на содержание и возможность замены отделки и мебели. Перечислите, что входит в цену.

> ДОМ ИЛИ КВАРТИРА?
>
> В общероссийском опросе НАФИ 44% назвали желанной покупку дома за городом. Во Флорианополисе одна семья рассказала об аренде квартиры у пляжа. Уточните, что важнее: свой участок и самостоятельность или общие услуги и совместное содержание дома.
>
> Ист. [S7] [S2]

Прихожая, шкафы и кладовая

У двери нужно место, чтобы присесть, снять обувь и оставить уличные вещи. Та же последовательность удобна после пляжа.



ВИЗУАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ / ПРИХОЖАЯ И ПОСТИРОЧНАЯ · ИИ

Прихожая	В памятке НИУ ВШЭ описан обычай снимать уличную обувь в гостях. Предусмотрите устойчивую скамью, полку для сумок и проветриваемую обувницу. В прихожей можно поставить и коляску.
Шкафы и хранение белья	В опросе Циан 37% отметили продуманное хранение. Обозначьте на плане места для чемоданов, белья и верхней одежды. Храните чистое сухое бельё отдельно от мокрых вещей, а повседневные предметы — под рукой.
Пляжные вещи	В доме выделите место для досок, велосипедов и пляжных стульев. В квартире нужны моющаяся ниша для шлёпанцев и короткий путь до места сушки.

Ист. [S6] [S4] [A1]

НА ПРОСМОТРЕ

Войдите с сумкой. Проверьте, удобно ли сесть, убрать обувь и открыть дверь.

Гостиная, столовая и кухня

Начните с обеденного стола и людей, которые за ним собираются. Иногда семье важно видеть того, кто готовит, а иногда — закрыться от запахов и шума.



ВИЗУАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ / ПЕРЕГОРОДКА И ОБЕДЕННЫЙ СТОЛ · ИИ

Гостиная

В опросе НАФИ/Urban среди людей от 14 до 24 лет 82% включили гостиную в идеальное жильё. В пилоте предусмотрите места для беседы и чтения, сохранив проход на террасу.

Столовая

В том же опросе 52% хотели столовую. Стол можно поставить в общем пространстве. Покажите, можно ли отодвинуть четыре стула, сохранив проход, и хватает ли света для ужина вечером.

Кухня

В опросе Циан 49% отметили современную кухню. Среди действующих и потенциальных арендаторов Москвы 25–40 лет 47% предпочли отдельную кухню, 31% — совмещённую. Стоит проверить перегородку, вытяжку и рабочую поверхность.

Ист. [S8] [S4] [S5] [A4]

> НА ПРОСМОТРЕ
>
> При закрытой перегородке откройте холодильник и ящики. Затем сдвиньте перегородку и сядьте за стол. В обоих вариантах должно быть удобно готовить и подавать блюда, не задевая стулья.

Спальни и кабинет

Вторая спальня может стать детской, гостевой или рабочей комнатой. Для каждого сценария нужны свои освещение, мебель и степень уединения.



ВИЗУАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ / МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СПАЛЬНЯ · ИИ

■ ИДЕАЛЬНЫЙ ДОМ ГЛАЗАМИ МОЛОДЁЖИ

Спальню назвали 87%, отдельную детскую хотели 57%, кабинет — 44%. НАФИ/Urban опросили 600 человек от 14 до 24 лет в России об их будущем доме.

Ист. [S8]

Основная спальня	Предусмотрите затемнение, отдельный свет для чтения и место для открывания шкафа. Проверьте зимнее солнце и летнюю тень. Во время просмотра у лифтов, улицы или зоны отдыха можно оценить шум.
Детская	Проверьте расположение кровати, стола и игрушек при открытых двери и окне. Важен дневной свет без бликов на столе. Двум детям могут понадобиться отдельные рабочие места.
Кабинет	Среди более 1 700 опрошенных, работающих удалённо или в смешанном режиме, 27% работали в спальне, 14% — в кабинете. Предусмотрите закрывающееся пространство с розетками, интернетом и фоном для видеозвонков.

Ист. [S9] [T1] [A2] [A3]

■ НА ПРОСМОТРЕ

Закройте дверь, позвоните по видеосвязи и проверьте проход за стулом.

Ванная и постирочная

Купание и сушка белья показывают, как привычки, сложившиеся в другом климате, сочетаются с условиями на побережье.

71%

предпочли ванну в московском опросе об аренде

32%

владельцев балкона использовали его для сушки белья

Исследования независимы, состав участников различается. В первом опрашивали действующих и потенциальных арендаторов 25–40 лет. Второе описывает повседневную привычку в России. Отсюда следуют две разные проверки.

Ист. [S5] [S10]

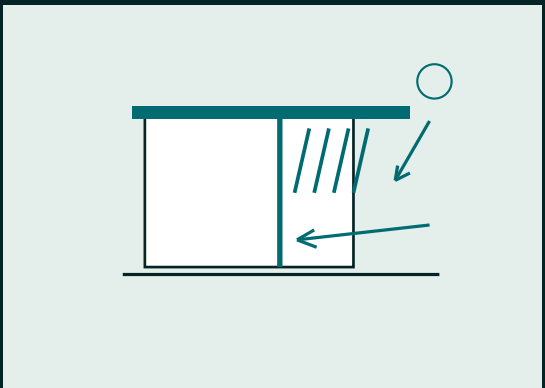
Ванная и санузел при спальне	Спроектируйте удобный душ, вентиляцию, место для полотенец и ниши на доступной высоте. Если позволяют площадь и коммуникации, рассчитайте вариант с ванной. Покажите, как нагревается вода и что требует обслуживания.
Постирочная	Выделите проветриваемое место для полотенец и белья, корзины и открытой дверцы машины. Если предусмотрена сушильная машина, уточните условия подключения, цену и доступ для обслуживания.
Гостевой санузел	Гостям может быть удобен санузел рядом с гостиной. В маленькой квартире сопоставьте эту пользу с площадью, которую придётся забрать у постирочной или второй спальни.

НА ПРОСМОТРЕ

Возьмите одно банное и два пляжных полотенца. Покажите, где они высохнут в дождливый день, пока на террасе можно обедать.

Терраса для повседневной жизни

В российском опросе Rambler&Co и СберУслуг 66% хотели зону отдыха на идеальном балконе. На побережье начните с тени над столом.



ФЛОРИАНОПОЛИС

По данным LabEEE/UFSC, лето жаркое и влажное, возможны вторжения холодных фронтов. С учётом ориентации участка обеспечьте проветривание в жару и доступ солнца в холодные месяцы.

Ист. [S10] [T1] [A5] [A7]

В жару	Подберите наружную солнцезащиту и вынос карниза по солнечным углам. Сохраните проветривание там, где его допускают проёмы. Проверьте тень у стола и блики в гостиной.
В прохладный сезон	Во Флорианополисе зимой солнце лучше освещает северную сторону. Покажите, куда оно попадает в июле с учётом соседних зданий. Оцените герметичность, отопление и охлаждение каждой комнаты.
Когда дом пустует	Подберите фурнитуру и отделку для солёного морского воздуха. Покажите, как чистить направляющие и как ответственный человек сможет проветривать жильё в отсутствие хозяев.

ЕСЛИ ОБЪЕКТ В ДРУГОМ ГОРОДЕ

Учитывайте биоклиматические рекомендации для данного города. На жарком побережье важна затенённая терраса. На оживлённом проспекте решение может зависеть от комфорта спальни с закрытыми окнами. Оценивайте фасад по конкретному адресу.

Ист. [T2]

Два стиля для одной планировки

В опросе Циан минимализм набрал 17%, хай-тек — 13%, лофт и прованс — по 12%. Разнообразие ответов даёт основание проверить несколько вариантов.



ДВА КОНЦЕПТУАЛЬНЫХ ВАРИАНТА ОДНОЙ ГОСТИНОЙ · ИИ

Современный бразильский

Дерево фрейжо, песочная основа, оливковые тона и авторская керамика. Гладкие фасады, матовый камень, моющаяся ткань и тёплый свет над столом.

Лёгкая классика

Дерево средних и тёмных тонов, оттенки слоновой кости и сине-зелёный. Светильник из опалового стекла и сдержанные молдинги придают гостиной характер.

Ист. [S4]

ИСТОРИЯ ОСТРОВА В ДЕТАЛЯХ

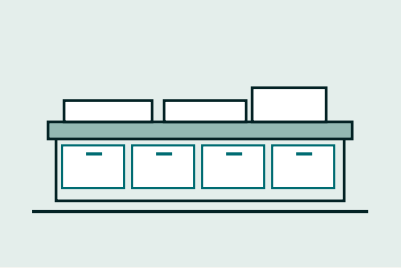
Закажите кружево на коклюшках у местной мастерицы, оформите его в раму и укажите её имя и общину на португальском и русском языках. В обоих интерьерах найдётся место для семейных произведений искусства.

Ист. [T3] [A3]

Дом, где растут дети

Две московские семьи сделали места для хранения и детские зоны частью архитектуры. Посмотрите, какую повседневную задачу решает каждый проект.

A1 / 2015



Сиденье с местом для хранения

Проект и фото ↗

57 Drawers

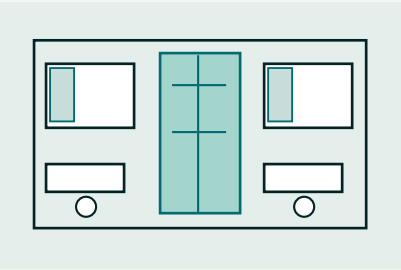
Алексей Розенберг · Москва, Россия

В квартире площадью 175 м² для семьи с двумя детьми архитектор разместил 57 выдвижных ящиков под подиумами. Места для хранения появились также в зонах чтения и отдыха.

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

Совместите хранение со скамьёй в прихожей и другими сиденьями. Оставьте ровный пол там, где проезжают коляски и чемоданы. Вещи можно убирать прямо там, где ими пользуются.

A2 / 2015



Сон, учёба и игры

Проект и фото ↗

Bagritsky

Ruetemple · Москва, Россия

В квартире площадью 80 м² детская занимает 16 м²: вокруг игровой конструкции устроены по два спальных и учебных места. Передвижные модули позволяют менять гостиную.

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

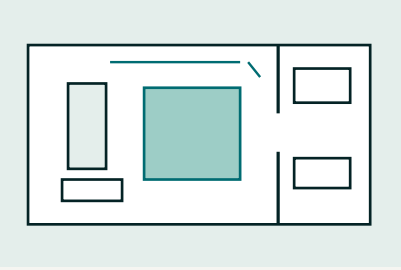
Предусмотрите каждому ребёнку своё освещение и рабочую поверхность. В демонстрационной квартире покажите расстановку гостиной для беседы, а затем для игр или просмотра фильма.

Авторские аналитические эскизы, без масштаба. По ссылкам доступны документация и фотографии проектов. Идеи для побережья предложены DASHCiTY.

Кухня и жизнь семьи

Две квартиры показывают, как совместить приготовление еды, общение и периоды сосредоточенной работы.

A3 / 2025



Общение и уединение

Квартира V8

DA bureau · Санкт-Петербург, Россия

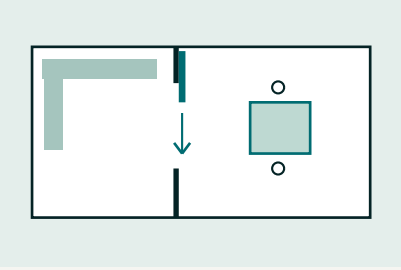
В квартире площадью 150 м² пара с тремя детьми хотела разместить семейное пианино. В деревянном блоке собраны шкаф, гостевой санузел и часть кухни. Спальни находятся в более уединённой зоне.

Проект и фото ↗

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

Спросите, какую вещь семья привезёт в Бразилию. Отведите под неё место в гостиной, а во второй спальне установите дверь, чтобы там можно было учиться или работать.

A4 / 2018



Два режима кухни

Квартира BON

David Ito Arquitetura · Сан-Паулу, Бразилия

В квартире площадью 80 м² в Пиньейрусе панели задвигаются в стены или закрывают кухню. Пара сохранила первоначальный размер террасы и установила на ней регулируемый стол.

Проект и фото ↗

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

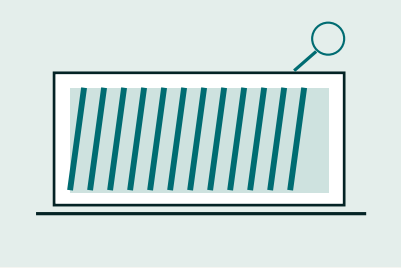
Проверьте перегородку при открытых холодильнике и шкафах и выдвинутых стульях. Оставьте место для ужина на террасе и укажите, что входит в комплектацию.

Авторские аналитические эскизы, без масштаба. По ссылкам доступны документация и фотографии проектов. Идеи для побережья предложены DASHCiTY.

Между домом и улицей

Во Флорианополисе и Сан-Паулу устройство границы участка влияет на вид из спальни, количество тени и ощущение при входе в дом.

A5 / 2014



Солнце, вид и уединение

Дом Jurerê Internacional

Pimont Arquitetura · Флорианополис, Бразилия

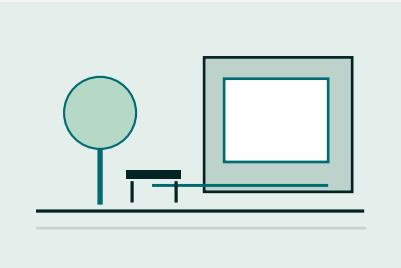
Спальни, обращённые на север, получили солнцезащитные экраны, которые также закрывают их от взглядов с улицы. Планировка обеспечивает сквозное проветривание и затенённую зону во дворе.

Проект и фото ↗

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

До выбора стекла смоделируйте солнечное освещение фасада и определите, где семье нужно уединение. В описании укажите, в какие часы уличный стол оказывается в тени.

A6 / 2011



Переход от дома к улице

Дом на улице Симпатия

GRUPOSP · Сан-Паулу, Бразилия

Два корпуса расположены вокруг входного двора. Отступив с оградой вглубь участка, архитекторы отдали улице небольшую площадку со скамьёй и деревом.

Проект и фото ↗

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

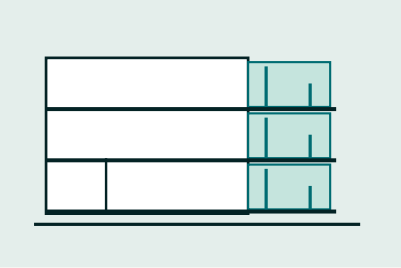
Совместите контроль доступа с удобным входом. Скамья в тени позволит дождаться транспорта или отдохнуть по дороге с ребёнком.

Авторские аналитические эскизы, без масштаба. По ссылкам доступны документация и фотографии проектов. Идеи для побережья предложены DASHCiTY.

Обжитое пространство между домом и улицей

В Бордо расширение квартир дало семьям личное пространство. В Сингапуре общие террасы стали местом встречи соседей.

A7 / 2017



Глубина для жизни на воздухе

Проект и фото ↗

Grand Parc Bordeaux

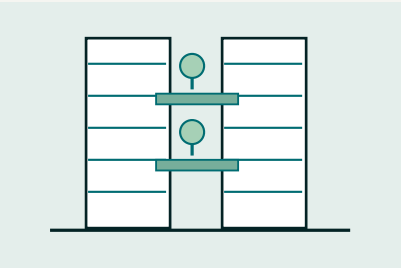
Lacaton & Vassal, Frédéric Druot и Christophe Hutin · Бордо, Франция

В ходе реконструкции 530 квартир к ним добавили зимние сады и балконы, связанные с интерьером широкими раздвижными дверями. Новое пространство служит разным занятиям в течение дня.

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

В бразильском проекте сначала оцените тень, движение воздуха, конструкцию и фасад. Перенять можно идею обжитой полосы пространства между гостиной и улицей.

A8 / 2015



Сады на ежедневном маршруте

Проект и фото ↗

SkyVille @ Dawson

WOHA · Сингапур

Группы из 80 квартир делят проветриваемую террасу и сад. Общие зоны размещены на нескольких уровнях, а на крыше разбит парк с прогулочным маршрутом.

ПРИМЕНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

В небольшом проекте разместите тенистые места отдыха вдоль обычных маршрутов жильцов. Наблюдение за использованием даст больше, чем подсчёт оборудования.

Авторские аналитические эскизы, без масштаба. По ссылкам доступны документация и фотографии проектов. Идеи для побережья предложены DASHCiTY.

Какие пространства стоит делить

Двор, входная группа и дорога до лифта влияют на выбор жилья наравне с местами отдыха. Удобство каждой зоны можно проверить на месте.



ВИЗУАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ / ВХОД В ДОМ · ИИ

■ ДВОР НА КАЖДЫЙ ДЕНЬ

КОРТРОС опросил 1 500 человек в России. При наличии тихих зон, сидений и навесов 42% проводили бы во дворе больше времени. Ещё 52% допустили такую возможность.

Ист. [S12]

Вход

Устройте навес, место ожидания и непрерывный путь от улицы через вход к лифту. Покажите, как впускают гостей, принимают посылки и входят с велосипедом или коляской.

Отдых и тишина

Отделите площадку от спален, где особенно слышен шум, и предусмотрите места в тени для взрослых. Посетите двор во время игр и оцените, что слышат жители соседнего корпуса.

Бассейн, зал и бытовые удобства

О бассейне и тренажёрном зале рассказала арендатор во Флорианополисе. Проверьте спрос и расходы для каждой группы. Для повседневной жизни могут пригодиться мойка для ног, велостойка и место для пляжных вещей.

Ист. [S2] [S11] [A6] [A8]

■ ПРОВЕРКА НА ПРОСМОТРЕ

Пройдите от тротуара до двери квартиры с велосипедом или коляской. Отметьте ступени, тяжёлые двери, участки без навеса и места ожидания.

Что даёт район

В общероссийском опросе НАФИ среди 1 600 взрослых в апреле 2025 года инфраструктура и транспорт вошли в число главных факторов выбора нового жилья.

51%
инфраструктура района, включая школы, магазины и парки

50%
расположение и доступность транспорта

37%
район города, в котором находится жильё

Ист. [S7] [S7b]

ОТ ДАННЫХ К ПРОСМОТРУ

Удобства	Постоянным жителям и тем, кто работает удалённо, круглый год могут понадобиться школа, аптека, магазин и медицинская помощь. Уточните дни и часы работы и пройдите до входа.
Передвижение и доступ	Пройдите маршрут пешком и с коляской, проверьте общественный транспорт. Оцените непрерывность тротуара, переходы, уклон, освещение и обратный путь в дождь или темноте.
Природа и отдых	Среди участников 14–24 лет 73% хотели парк или зелёную зону рядом с домом. На побережье проверьте путь до пляжа и ещё одно место отдыха на свежем воздухе на случай, когда купаться нельзя.
Безопасность и соседи	Отметьте освещение, оживлённость и переходы. Спросите, где человек чувствует себя в безопасности и знаком ли с соседями. Сопоставьте личные ощущения с официальными показателями, учитывая их отдельно.

Ист. [S8] [S2]

Проценты относятся к опрошенным в России. В Бразилии важность каждого маршрута зависит от того, кто здесь живёт, работает, растит детей или проводит отпуск.

Журере и Канажуре на практике

Оценка района начинается у входа в конкретный дом. Пока объект не выбран, перечисленные места служат ориентирами. Расстояние и время измеряют на месте.

ЖУРЕРЕ / ТОРГОВЛЯ, МЕДИЦИНА И ТРАНСПОРТ

Jurerê OPEN	Авенида-дус-Бузиус, 1800 (Avenida dos Búzios) — проверяемый ориентир для покупок и встреч. Дойдите до нужного входа, отметьте тень и переходы и проверьте, что работает зимой.
Медицина и автобусы	Согласно CNES, Centro de Saúde de Jurerê находится по адресу Rua Jurerê Tradicional, 242. В Журере ходит автобус 272 компании Consórcio Fênix. Уточните нужную услугу, остановку, направление и обратный рейс.

Ист. [T6] [T7] [T8]

КАНАЖУРЕ / ДОСТУП К БЕРЕГУ И ПЕРЕДВИЖЕНИЕ

Найдите в GeoPortal и муниципальном плане Acesso à Orla общедоступный путь от объекта к берегу. Пройдите его в обе стороны. Отметьте ступени, подъёмы, свободную ширину, разрывы тротуара и места, где коляске нужна помощь.

Сравните и обычный путь до магазина, школы или поликлиники. Запишите, нужна ли машина и что меняется в летний выходной по сравнению с буднями. Сохраните дату, время, способ передвижения и фотографию места.

Ист. [T4] [T5]

КАРТОЧКА МАРШРУТА ДЛЯ КАЖДОГО АДРЕСА

Откуда и куда	Вход → объект или общедоступный проход
Условия	Дата, время, способ передвижения, погода и сезон
Фиксация	Время туда и обратно, барьеры и возможный обход

От проекта до передачи ключей

Разграничьте капитальные решения и то, что жилец может подобрать для себя. Ещё до бронирования обсудите цену и уход по каждому пункту.

В проекте	Продумайте размещение на участке, тень, окна, герметичность и акустику. Оставьте место для постирочной, панелей, шкафов и пользования столом. Часть решений зависит от конструкции и фасада.
В готовом жилье	Скамья, проветриваемая обувница, крючки, шторы, светильники для чтения, моющаяся мебель и рабочий стол. Обратимые изменения позволяют проверить спрос с меньшими начальными расходами.
Дополнительно	Ванна при технической возможности, дополнительные шкафы, комплект мебели или оснащение террасы. Укажите доплату по смете, срок и влияние на полезную площадь.
В описании объекта	План с размерами и мебелью, ориентация по солнцу, стандартная комплектация и опции, цены в реалах и контакт после продажи. При необходимости укажите правила соответствующего вида аренды.

ПРИМЕР ДВУЯЗЫЧНОГО ОПИСАНИЯ

Две отдельные спальни, гостиная и крытая терраса. Кухню можно отделить раздвижной перегородкой.

По-португальски: «Dois dormitórios independentes, sala e terraço coberto. A cozinha pode ser separada por um painel de correr.»

Перечисляйте спальни, гостиную и санузлы отдельно, чтобы избежать разночтений между рынками. Русское описание должно точно соответствовать предлагаемому объекту.

Ист. [T10]

Как понять, видит ли покупатель ценность

Поговорите с 12–15 россиянами, которые живут в Бразилии или ищут здесь жильё. Запишите цель, состав семьи и диапазон бюджета.

Сначала выслушать	Спросите о последнем возвращении с пляжа, где в дождь сушат вещи и каким маршрутом будут пользоваться несколько раз в неделю. Попросите конкретный пример.
Сравнить одну планировку	Меняйте порядок показа двух интерьеров. Площадь, положение квартиры, вид, комплекс и цена должны совпадать. Зафиксируйте выбор и его причину.
Предложить выбор с ценой	Покажите реальные сметы на перегородку, ванну или мебель. Уточните, что при фиксированном бюджете человек оставит, заменит или исключит.
Проверить адрес	Пройдите выбранный человеком маршрут. Попросите назвать обязательное условие, одно препятствие и причину предпочесть другой объект.
Проследить за решением	Сопоставьте заявленный выбор с запросами смет, заказанными опциями и предложениями о покупке по группам. Запишите причину отказа, если её назвали.

> КОГДА ПОВТОРЯТЬ РЕШЕНИЕ
>
> Сохраняйте решение, если одна и та же задача возникала в нескольких интервью, оно технически выполнимо и вызывает интерес после объявления цены. Отдельно фиксируйте различия между постоянным и вторым жильём.

Качественные интервью направляют пилотный проект. Для оценки доплаты сравните предложения или продажи сопоставимого жилья, учитывая различия в виде, площади и расположении.

Свой угол, готовый к переезду

Семья приезжает на остров с датой переезда, чемоданами и вещами, пересёкшими океан. Что поможет ей почувствовать себя дома уже в первую ночь?



КОНЦЕПЦИЯ КВАРТИРЫ ПОСЛЕ РЕМОНТА НА ПОБЕРЕЖЬЕ · ИИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ЖУРЕРЕ И КАНАЖУРЕ

Предложите отремонтированный меблированный дом или квартиру с хорошим светом, местом для семьи и подтверждаемой датой заселения. Жильцы могут выбрать часть произведений искусства и привезти свои.

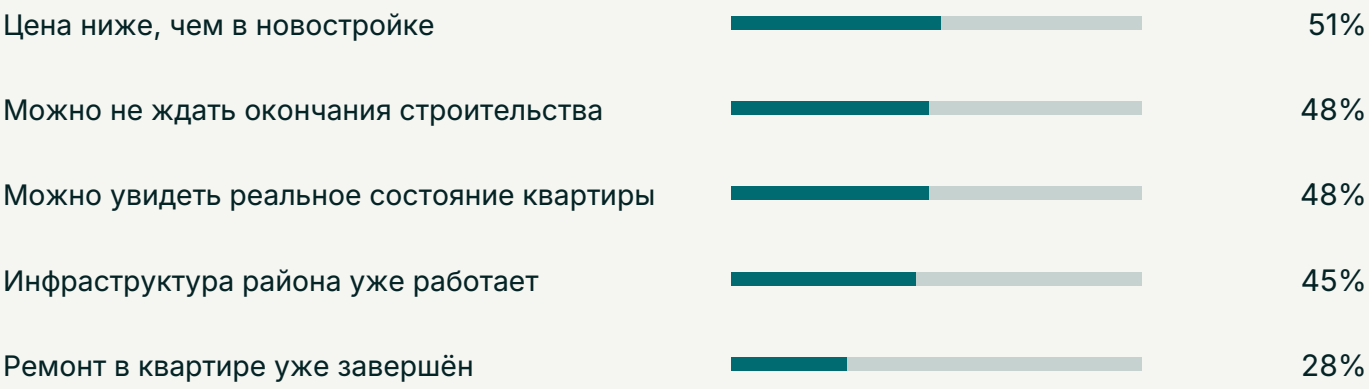
При назначенном переезде особенно важна готовность передать ключи. Для второго жилья важно также, кто присмотрит за домом в отсутствие хозяев. Желающий сам руководить ремонтом может предпочесть объект в исходном состоянии.

В изученных бразильских источниках отсутствует сопоставление покупок россиянами новостроек, вторичного жилья и объектов с ремонтом и искусством. Далее приведены основания для пилота и способы оценить местную реакцию.

Что даёт возможность осмотра сегодня

В марте 2025 года ORO спросило людей, уже купивших вторичное жильё в Москве и области, почему они выбрали этот вариант.

ПРИЧИНЫ ВЫБОРА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ



Приведены отдельные ответы на один вопрос. Можно было выбрать несколько причин. Шкала — от 0 до 100%.

Ист. [R1]

ЧТО ПОКАЗАТЬ ВО ФЛОРИАНОПОЛИСЕ

Срок заселения	Сообщите реальную дату передачи ключей и заселения. Покажите жильё с работающим оборудованием, в том числе по видеосвязи.
Состояние жилья	Откройте окна, включите душ и свет для чтения, проведите показ в часы пик. Покупатель увидит вид из окна, услышит шум и запомнит путь от входа.
Бюджет	Покажите полную стоимость переезда при сопоставимых отделке и мебели. Более низкая цена тоже была важна для многих участников опроса.

Среди зарубежных сделок россиян, учтённых Tranio, на вторичное жильё пришлось 11,1% в 2025 году и 19% в 2024-м. Данные охватывают разные страны и состояние объектов. Новое готовое жильё может продаваться и на первичном рынке.

Ист. [R8]

Что вызывает доверие к ремонту

Старый дом может привлекать тишиной, высокими потолками и светом. На просмотре важно выяснить, что скрыто за стенами и в каком состоянии находится само здание.

Что привлекает

Толстые стены и звукоизоляцию отметили 60%, высокие потолки — 40%, большие окна — 31%.

Что отталкивает

Изношенные коммуникации назвали 62%. Отсутствие лифта или его плохая работа оттолкнули 44%.

Онлайн-опрос Авито в феврале 2026 года охватил 10 000 человек в России. Акустический комфорт нужно проверить в конкретном пилотном объекте.

Ист. [R3]

ДВА ИССЛЕДОВАНИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ

В Москве 86% опрошенных жильцов отремонтированных домов — объектов культурного наследия остались довольны результатом. Это оценка людей, переживших ремонт собственного здания.

В Санкт-Петербурге около трети потенциальных покупателей, опрошенных Группой «Эталон», согласились бы доплатить 5–10% за историческое жильё при наличии современных коммуникаций и лифта. Опрос застройщика измерял заявленные намерения.

Ист. [R4] [R5]

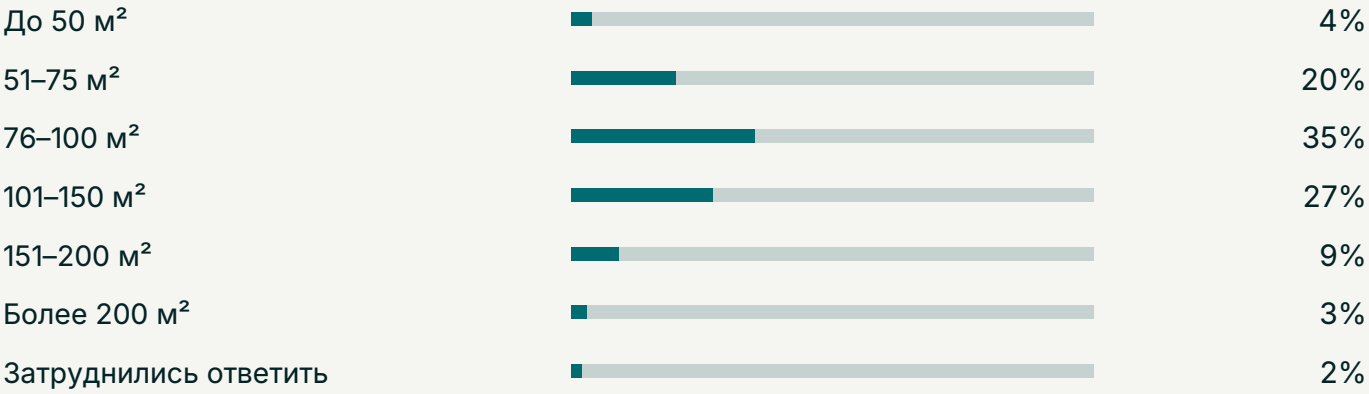
КАК ПОДОЙТИ К ЦЕНЕ В БРАЗИЛИИ

Для оценки доплаты в Журере используйте сопоставимые местные сделки и полученные предложения. Представляя старый дом, укажите, что восстановлено и какие системы по-прежнему обслуживает кондоминиум.

Какая площадь нужна семье

В мае 2026 года ВЦИОМ опросил 1 600 взрослых в России об идеальном жилье. Чаще всего называли 76–100 м². Ещё 27% выбрали 101–150 м².

ЖЕЛАЕМАЯ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ / ВСЕ ОПРОШЕННЫЕ



Ист. [R2]

Об отдельном доме мечтали 64%, о квартире — 34%. Площади на диаграмме объединяют обе группы и отражают желания. Общую площадь в опросе и частную площадь объекта в бразильском объявлении могут считать по разным правилам.

ДВЕ ПЛАНИРОВКИ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НА ОСТРОВЕ

Квартира 85–100 м²

Гипотеза о частной площади. Две спальни с дверями, столовая для приёма гостей и терраса. Проверьте уединение для звонка и покажите, где сушить вещи в дождь.

Дом 110–150 м²

Гипотеза о площади постройки. Две или три спальни по составу семьи, гибкая комната, стол на шестерых и тенистый двор. Объясните уход за садом и содержание пустующего дома.

Предложите семье с учётом бюджета выбрать третью спальню, более просторную гостиную или дом ближе к школе. Так выяснится, зачем ей дополнительные метры.

Искусство, с которым чувствуешь себя дома

ВЦИОМ спросил людей, что уже есть у них дома и почему они покупают искусство. Ответы подсказывают, что предложить сразу и что оставить на выбор семьи.

53%

из 1 600 опрошенных украшают дом картинами, репродукциями или постерами

56%

среди покупавших искусство назвали создание уюта причиной покупки

Среди покупавших 27% также хотели сохранить память о людях или событиях. Вопросы задавали разным группам, допуская несколько ответов.

Ист. [R6] [R7]

■ УЮТ В ПОВСЕДНЕВНОЙ ЖИЗНИ

Возвращение	Восстановите деталь с историей — паркет или деревянную дверь. На консоли оставьте ключи и почту, предусмотрев место для первой семейной фотографии.
Общение	Разместите гравюру местного художника на уровне глаз сидящего, лампу рядом с раскрытой книгой, а на столе — керамику из Сан-Жозе. Укажите автора, происхождение и правила ухода на португальском и русском.
Выбор	Назовите цену меблированного жилья. Отдельно предложите две или три доступные работы с именами авторов и ценами. Оставьте стену и полки для собственного собрания жильца.

Ист. [A9] [A10] [T11] [T3]

■ ВОПРОС НА ПРОСМОТРЕ

Какую вещь вы обязательно взяли бы с собой? Ответ может подсказать место для пианино, любимого кресла или детских рисунков.

От дома коллекционера до целого здания

Две жилые реконструкции показывают, как сохранить память. Ещё два примера иллюстрируют, что меняется при обновлении всего здания.

A9 / САН-ПАУЛУ · ESTUDIO FM + ROSENBAUM

Квартира Louveira

В квартире площадью 150 м² белая плитка и деревянная решётка-мушарабия напоминают хозяйке о детстве. Спросите покупателя, какой материал создаёт для него чувство дома.

Проект и фотографии ↗

A10 / САН-ПАУЛУ · MNBR ARQUITETOS

Дом 1950-х годов в Пиньейрусе

В обновлённом доме площадью 350 м² объединили подарки друзей, произведения искусства и памятные вещи из поездок. В пилоте можно оставить стены для собрания, которое будет расти вместе с семьёй.

Проект и фотографии ↗

A11 / САН-ПАУЛУ · METRO ARQUITETOS

Здание Renata

При переустройстве офисов в жильё восстановили фасад. Отступ оконных рам позволил создать балконы и проход к ажурным блокам кобого. Фасадное решение изменило повседневное пользование квартирами.

Проект и фотографии ↗

A12 / ЦЕНТР ФЛОРИАНОПОЛИСА

Здание на улице Тражану

Бывшее университетское здание открылось после реконструкции: 46 квартир площадью 30–80 м² для короткого и длительного проживания. Это местный пример повторного использования со своим форматом и аудиторией.

Проект и фотографии ↗

Все четыре проекта реализованы в Бразилии. Планировка и площадь каждого отвечают исходному заданию.

Что входит в «100% ремонта»

Семья должна иметь возможность проверить, что получает вместе с ключами. Уместите перечень работ и дату заселения на одном листе и предоставьте подтверждающие документы.

Внутри объекта	Укажите, что заменили, восстановили и сохранили. Приложите актуальный план, фото работ, даты, сведения об ответственных специалистах и гарантиях. Покажите проводку, водопровод и следы сырости, если они есть.
В квартире	Отделите квартирные сети от общедомовых. Сообщите доступную информацию о стояках, лифте, фасаде, протечках, утверждённых работах и возможных целевых сборах.
В доме	Укажите состояние кровли, гидроизоляции, дренажа участка, окон и дверей. Объясните уход за садом, входом и открытыми площадками при долгом отсутствии хозяев.
Мебель и искусство	Составьте опись включённых и дополнительных предметов с указанием авторства. Объясните, что уже находится в жилье, а что доставят позже. Укажите общую цену каждого комплекта в реалах.
Первая ночь	Проверьте горячую воду, климатическую систему, свет, замки и технику. Укажите дату заселения, услуги, которые должен подключить покупатель, и контакт для последующих обращений.

Ист. [T12] [R3]

> КАК ТОЧНО ОПИСАТЬ ОБЪЕКТ
>
> Если работы затронули только квартиру, назовите её полностью отремонтированной и опишите общие зоны. Формулировку «реконструированное здание» используйте, когда подтверждены работы по зданию в целом.

Пилот с реальной ценой и датой

Выберите конкретный дом или квартиру в Журере или Канажуре. Семья должна иметь возможность осмотреть, сравнить и предложить цену именно за показанный объект.

ТРИ ВАРИАНТА ДЛЯ ОДНОЙ ЗАДАЧИ

Покупка на этапе строительства	Сообщите плановую дату сдачи, график платежей, комплектацию и дополнительный срок для отделки и меблировки.
Вторичное жильё под ремонт	Покажите текущее состояние, смету работ и срок до переезда. Уточните, кто будет координировать подрядчиков и согласовывать решения.
После ремонта, готово к заселению	Покажите готовый объект, стоимость базового варианта с мебелью и подтверждаемую дату заселения. Предложите подбор искусства для того же жилья с отдельной ценой.

ВО СКОЛЬКО ОБОЙДЁТСЯ ДЕНЬ ЗАСЕЛЕНИЯ?

Для каждого варианта прибавьте к цене недостающие предметы, ремонт и временное жильё до переезда. Запишите взносы кондоминиума, график платежей и уже включённые расходы. Сравнивайте близкие площадь, вид, состояние здания и расположение.

КАК ПРОВЕРИТЬ

В 12–15 беседах с российскими покупателями или жителями фиксируйте цель, бюджет и срок. Меняйте порядок вариантов. После выбора уточните, что можно убрать ради бюджета. Отмечайте запросы повторного просмотра, письменные предложения и выбор искусства.

КАК ИНТЕРПРЕТИРОВАТЬ ОТВЕТ

Если интерес и предложения сосредоточены на готовом меблированном жилье, сохраняйте этот вариант. Если в предложения входят отдельно оценённые работы, расширяйте подбор. Возможную доплату оцените по сопоставимым местным продажам.

Источники проектных решений

Каждая запись ведёт к источнику. Возраст участников, география и тип вопроса определяют границы применения цифр.

S1 Cechinel, Lenzi и Assis · ENANPEGE
Флорианополис, 2025. Разведочное исследование на основе миграционных и школьных записей и цифровой этнографии. Школьные данные охватывают 2014–2023 годы.

S2 Газета.Ru · интервью с жительницей из России
Флорианополис, ноябрь 2025. Арендатор из Санкт-Петербурга рассказала о жилье, инфраструктуре комплекса и близости моря.

S3 CNN Brasil · интервью с WhereInRio
Рио-де-Жанейро, июль 2023. Опыт одного агентства в сегменте премиальной недвижимости.

S4 Циан · таблицы, опубликованные АСН-инфо
Россия, декабрь 2025 – январь 2026. На вопрос об интерьере ответили 1 199 человек, о стилях — 1 226. Базы вопросов различаются.

S5 ДОМ.РФ · исследование в изложении РБК
Москва, I квартал 2024. Действующие и потенциальные арендаторы 25–40 лет с отбором по доходу семьи. Размер выборки в статье не указан.

S6 НИУ ВШЭ · международный отдел
Памятка о жизни в Нижнем Новгороде. Культурная справка о гостях, обуви и обычаях гостеприимства.

S7 НАФИ · критерии выбора нового жилья
Россия, апрель 2025, 1 600 взрослых. Инфраструктура, транспорт, район и желаемый тип жилья. Методика в перепечатке S7b.

S7B НАФИ / Seldon · методика
Перепечатано 22 мая 2025 года. Выборка построена по данным Росстата о поле, возрасте, образовании и типе населённого пункта.

S8 НАФИ и Urban · идеальный дом для молодых
Россия, июль 2023. Из 600 участников 14–24 лет половине было 14–18 лет. Исследование описывает ожидания от будущего дома.

S9 Работа.ру и СберУслуги · работа из дома
Россия, январь 2024. Свыше 3 500 взрослых всего, более 1 700 — в вопросе о месте работы при удалённом или гибридном графике.

S10 Rambler&Co и СберУслуги · использование балконов
Россия, октябрь 2023. Опрос опубликован в Дом Mail. Реальное использование балкона и желаемое устройство рассматривались отдельно. Выборка не указана.

S11 ROCKWOOL Россия · критерии выбора новостройки
Россия, октябрь 2025. Производитель изоляции опросил 2 827 экономически активных взрослых. Исследование основано на заявленных ответах.

S12 КОРТРОС · использование жилого двора
Россия, ноябрь 2026, 1 500 опрошенных. Исследование застройщика о том, как люди пользуются зонами отдыха и готовы ли проводить там время.

Исследования ремонта и жилья

Исследования измеряют прошлое поведение, восприятие или ожидания. По каждой ссылке можно открыть таблицу, отчёт или публикацию и проверить состав данных.

R1 ORO · Realty Monitor, Москва и область

Март 2025, весенний отчёт, с. 16. Причины выбора вторичного рынка по ответам состоявшихся покупателей. Численность подгруппы в таблице не указана.

R2 ВЦИОМ · идеальное жильё в России

Онлайн-опрос 1 600 взрослых 9–11 мая 2026 года. Таблица общей желаемой площади объединяет тех, кто предпочитает дом, и тех, кто предпочитает квартиру.

R3 Авито Недвижимость · преимущества и недостатки старых домов

Россия, февраль 2026. Онлайн-опрос 10 000 человек о зданиях разных эпох. Результаты опубликованы порталом Mail.

R4 ВЦИОМ · оценка капитального ремонта зданий в Москве

Апрель и май 2026. Группа жильцов недавно отремонтированных домов включала 3 202 человека. Доля довольных 86% относится только к подгруппе домов культурного наследия.

R5 Группа «Эталон» · намерение купить жильё в историческом доме

Санкт-Петербург. В сентябре 2026 года «Фонтанка» опубликовала опрос застройщика среди 1 000 человек. Надбавка к цене отражает заявленную готовность платить.

R6 ВЦИОМ · дом как отражение своего хозяина

Опубликовано в марте 2026. В опросе участвовали 1 600 взрослых в России. О предметах в доме спросили всех, о мотивах — только тех, кто покупал искусство.

R7 РБК · материалы об опросе про искусство и декор

Публикация приводит доли ответов о картинах, репродукциях, постерах и причинах покупки. Дополняет таблицы ВЦИОМ.

R8 Tranio / «Коммерсантъ» · зарубежные сделки россиян

Данные компании опубликованы в феврале 2026. Доля вторичного рынка в наблюдавшихся зарубежных сделках 2024 и 2025 годов. Разбивки по Бразилии или состоянию ремонта нет.

Проценты разных исследований не суммировались и не переводились в прогноз покупок в Бразилии.

Фотогалереи восьми проектов

На страницах 12–15 описаны воплощённые решения и предложенные адаптации. Ниже даны ссылки на фотографии и исходные материалы каждого проекта.

A1 57 Drawers · Москва, Россия ↗
Алексей Розенберг / 2015. Сиденье с местом для хранения.

A2 Bagritsky · Москва, Россия ↗
Ruetemple / 2015. Сон, учёба и игры.

A3 Квартира V8 · Санкт-Петербург, Россия ↗
DA bureau / 2025. Общение и уединение.

A4 Квартира BON · Сан-Паулу, Бразилия ↗
David Ito Arquitetura / 2018. Два режима кухни.

A5 Дом Jurerê Internacional · Флорианополис, Бразилия ↗
Pimont Arquitetura / 2014. Солнце, вид и уединение.

A6 Дом на улице Симпатия · Сан-Паулу, Бразилия ↗
GRUPOSP / 2011. Переход от дома к улице.

A7 Grand Parc Bordeaux · Бордо, Франция ↗
Lacaton & Vassal, Frédéric Druot и Christophe Hutin / 2017. Глубина для жизни на воздухе.

A8 SkyVille @ Dawson · Сингапур ↗
WOHA / 2015. Сады на ежедневном маршруте.

Фотореалистичные виды на с. 1, 6, 7, 8, 11 и 16 — концептуальные изображения, созданные ИИ. Эскизы в карточках передают пространственные принципы. Фотографии реализованных объектов доступны в галереях архитекторов.

Проекты и источники новой главы

У четырёх проектов есть фотографии результата. Источники из штата Санта-Катарина знакомят с местным ремеслом и помогают технически оценить ремонт.

A9 Квартира Louveira · Сан-Паулу

Estudio FM + Rosenbaum. Рассказ команды и фотографии ремонта квартиры площадью 150 м², в которой воссоздали связь с детскими воспоминаниями жительницы.

A10 Дом 1950-х годов в Пиньейрусе · Сан-Паулу

MNBR Arquitetos. В публикации приведены фотографии, площадь и рассказ архитектора об адаптации дома к личному собранию хозяина.

A11 Здание Renata · Сан-Паулу

METRO Arquitetos. Описание перепланировки офисов в жильё с чертежами, фотографиями и решением балконов за существующими экранами кобого.

A12 Здание на улице Тражану · Флорианополис

SCC10, июль 2025. Материал о повторном открытии и заселении дома с 46 квартирами площадью 30–80 м² для краткосрочного и длительного проживания.

T11 Cotidiano UFSC · гончары Сан-Жозе

Гончарная традиция агломерации Флорианополиса и работа школы Жоакима Антониу ди Медейруса в Понта-ди-Байшу. Пример связи территории с предметом повседневного обихода.

T12 CREA-SC · руководство управляющего кондоминиумом

Справочник штата Санта-Катарина по содержанию и ремонту кондоминиумов и определению инженерной ответственности.

КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ

Изображение гостиной на с. 21 создано ИИ как иллюстрация пилотного предложения.

Источники о территории

Открытые карты и реестры помогают на осмотре. Часы работы, доступ пешком и наличие услуг нужно уточнять в день поездки.

T1 LabEEE / UFSC · климат Флорианополиса
Измерения в трёх зданиях в течение девяти месяцев. Решения для жаркого влажного лета и холодных периодов. Климатические данные проверяются для каждого фасада.

T2 Министерство горной промышленности и энергетики · ProjetEEE
Биоклиматические данные и рекомендации для сравнения городов Бразилии и разработки местных проектов.

T3 Alencar, Lopes и Rosa · кружево на коклюшках
16-й Colóquio de Moda, 2021. Кружево на коклюшках как культурное наследие Флорианополиса.

T4 Мэрия Флорианополиса · GeoPortal
Муниципальная картографическая база. В карточке осмотра указывайте конкретный адрес и проверенные маршруты.

T5 Мэрия Флорианополиса · Acesso à Orla
Муниципальный план и карты по участкам для проверки общедоступных выходов к пляжу.

T6 Jurerê OPEN · путеводитель по комплексу
Адрес и программа открытой торговой зоны на Avenida dos Búzios. Уточняйте режим работы в день посещения.

T7 Consórcio Fênix · маршрут 272, Журере
Маршрут и расписание публикует перевозчик. Фактическое время в пути зависит от движения.

T8 Министерство здравоохранения · CNES
Запись о центре здоровья Журере по адресу Rua Jurerê Tradicional, 242. Доступность услуг и часы работы уточняются отдельно.

T9 DASHCiTY · Лаборатория территориального анализа
Сайт организации и источник оформления этого издания. Знаки, шрифты и цвета соответствуют фирменному стилю.

T10 РБК Недвижимость · типы квартир
Справка о российских обозначениях квартир с объединённой кухней-гостиной. Помогает составлять двуязычные описания помещений.

Издание от 27 ноября 2026 года. DASHCiTY — Лаборатория территориального анализа.