В ДВУХ ПЛОСКОСТЯХ

В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДОБАВИТЬ УНИКАЛЬНОСТИ СВОЕМУ ПРОДУКТУ НЕ ТАК МНОГО. ПОМИМО ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК И ИНФРАСТРУКТУРЫ, ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ЭКСПЕРИМЕНТИРОВАТЬ С ПЛАНИРОВКАМИ. ОДНИМ ИЗ ТАКИХ ПУТЕЙ МОЖЕТ БЫТЬ СОЗДАНИЕ МНОГОУРОВНЕВОГО ЖИЛЬЯ. ЕГО ДОЛЯ НА РЫНКЕ НЕ РАСТЕТ, ОДНАКО СВОИ ПОТРЕБИТЕЛИ ЕСТЬ И У ТАКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ДЕНИС КОЖИН

В предложении на первичном рынке двухуровневые квартиры стали появляться чаще в последние два года, но они все еще остаются эксклюзивом для рынка, говорят эксперты.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens, говорит: «Обычно девелоперы, работающие в сегментах бизнес и премиум, закладывают такие квартиры в проект в небольшом количестве, такие лоты в любой стране остаются эксклюзивными, а их стоимость, как правило, выше на 20–40%, в зависимости от дополнительных опций, которыми обладает объект».

«Подобные проекты — это частное дело покупателей, которые приобретают две квартиры, одна над другой, и перестраивают их. Для застройщика делать подобное жилье имеет смысл только для дорогого жилья, там, возможно, найдется ценитель подобного жилья»,— полагает руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров.

«В масс-маркете это не имеет смысла, для жилья бизнес-класса и выше возможно оборудование второго уровня, где есть видовые террасы или что-то подобное»,— согласен с коллегой Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Данил Бекиров, генеральный директор Eight Development, также считает, что двухуровневое жилье чаще встречается в премиум-сегменте, когда квартира в 250–350 кв. м имеет «второй свет». «В последние пять лет росла ниша глобальной переделки коммуналок в студии по 20–30 кв. м, и их уникальностью стала как раз ярусность»,— отмечает эксперт.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ДВУХЭТАЖНЫЕ КВАРТИРЫ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫ ДЛЯ ТЕХ, КТО МОЖЕТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ РОСКОШНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЖИЛЬЯ

РАЗДЕЛИТЬ НА ЗОНЫ

По словам господина Бекирова, если рассматривать этажность или ярусность, то очевидным плюсом будет зонирование на рабочую и зону отдыха. «Но это же рождает и серьезные ограничения, ведь квартиры, где есть высокие лестницы, совершенно не подходят для семей с маленькими детьми»,— обращает внимание эксперт.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова с коллегой согласна: «Как массовое явление двухэтажные квартиры не распространены — они не являются утилитарным товаром. Наряду с привлекательной оригинальностью такие квартиры несут в себе и определенное неудобство. Но, конечно, действительно большие, просторные двухэтажные квартиры привлекательны для тех, кто может позволить себе роскошное зонирование жилья. Они хороши для семей, где такое зонирование позволяет отделить поколения или обеспечить некую светскую сторону жизни. В общем, двухуровневые квартиры, из которых при этом открываются уникальные панорамы,— это эксклюзивная, роскошная недвижимость, по праву относящаяся к жилью высокого класса».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, говорит: «Самым интересным форматом являются „сити-виллы“ — двухэтажные квартиры с отдельным входом со двора и собственным палисадником. Если раньше они были преимущественно представлены в рекреационных зонах и на периферии в составе загородных проектов, то сейчас их можно встретить даже в центре города („Маленькая Франция“, „Крестовский IV“, „Эталон на Неве“)».

При этом Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, считает, что уникальность не всегда работает на удорожание жилья. «Подобные квартиры могут появиться, только если планировка не позволяет сделать обычную квартиру, например, из-за проблем с инсоляцией. Любое необычное жилье всегда менее ликвидно, а значит, приносит застройщику сложности»,— подчеркивает он.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», подтверждает: «Нечасто, но можно встретить практику предварительного согласования покупателя с застройщиком возможности сделать двухуровневую квартиру. В частности, у нас есть такой опыт в проекте „Новый Невский“. В таком случае приобретается две квартиры, которые объединяются между собой. В целом подобные предложения чаще можно найти на вторичном рынке, нежели на первичном».

ДВЕ КОНФИГУРАЦИИ

Генеральный директор ГК «Евростой» Оксана Кравцова говорит, что двухэтажные квартиры в разных сегментах рынка встречаются в двух основных конфигурациях: первый и второй этажи (аналог таунхауса, так называемый ситихаус) либо верхние этажи. «Оба типа по-прежнему редки на рынке Санкт-Петербурга. Ситихаусы более популярны в пригородах, в малоэтажных жилых комплексах или в составе городских элитных жилых комплексов с очень хорошо охраняемой, обособленной и огороженной территорией. Это чаще всего семейные квартиры от трех комнат. На верхних этажах двухуровневые квартиры привычнее, могут составлять альтернативу пентхаусам, а бонусом имеют террасы и отличные видовые характеристики»,— отмечает эксперт.

Основной плюс двухуровневой планировки квартиры, считает госпожа Кравцова,— удобное зонирование на гостевые и приватные зоны, на детские и взрослые территории. «Это нестандартный и часто более интересный вариант эргономики жилья»,— полагает она.

Однако есть и минусы, признает эксперт. «Не всем жильцам удобно жить с необходимостью частого перемещения вверх-вниз, особенно это относится к маленьким детям и пожилым людям, для которых это может быть и травмоопасно»,— указывает госпожа Кравцова.

Как правило, двухуровневые квартиры обладают еще рядом уникальных характеристик — от панорамного остекления и широких возможностей для перепланировки под индивидуальные потребности будущих жителей до уже продуманного девелопером функционального зонирования (разделение на приватную и гостевые части, наличие дополнительных помещений, которые можно оборудовать под кабинет или домашний спортзал, зоны для персонала), добавляет эксперт.

В элитном сегменте в двухуровневых квартирах практически всегда запроектированы усиления под спа с большим джакузи, предусмотрены мощности под сауну, установлены дымоходы под камины, рассказывает госпожа Осетрова.

Тамара Попова, руководитель отдела развития продуктов группы RBI, однако, считает, что пример таких планировок — скорее исключение, чем правило. «Как нестандартное решение оно придает жилью элемент эксклюзивности. И все-таки нельзя ожидать, что такое предложение будет всерьез востребовано: покупателю почти всегда удобнее иметь ту же площадь квартиры „на одном уровне“. Тем более что по несколько квадратных метров на каждом этаже в двухуровневой квартире будет занимать лестница. Чаще создание двухэтажной квартиры связано с особенностями архитектуры, с невозможностью в том или ином месте создать квартиры более стандартной планировки»,— полагает она.

Она говорит, что в проекте «Крестовский IV» архитектурный акцент дома — угловая башенка, внутри которой разместился и второй, и даже третий уровень одной из квартир. «С учетом локации и класса дома предложение действительно эксклюзивное, и стоимость квадратного метра здесь составляет около 900 тыс. рублей (при общей площади квартиры 250 кв. м). Более распространенное решение — подъем из квартиры на террасу, которая представляет собой часть эксплуатируемой кровли. Такие примеры есть в нашем жилом комплексе Futurist (Барочная улица, 4)»,— говорит госпожа Попова.

По словам госпожи Кравцовой, в ЖК «Олимпийская деревня» и «Привилегия» есть двухуровневые квартиры, на верхних видовых этажах, они имеют и большие террасы. Однако изначально их было предусмотрено немного, поскольку покупатель таких квартир, как полагает гендиректор «Евростроя»,— клиент с нестандартным индивидуальным запросом (как, впрочем, и по пентхаусам). «По нашему опыту, эти квартиры распродавались все же одними из последних, и у нас даже есть пример, когда одна из таких квартир была продана по просьбе клиента как две отдельных, одноуровневых»,— делится она.

Ольга Захарова, коммерческий директор инвестиционно-строительного холдинга AAG, рассказывает: «В 2018 году наша компания вывела на петербургский рынок новый формат премиального жилья — ситихаусы. Это „дом в доме“ — квартиры с отдельным входом, расположенные на первом и втором этажах многоквартирного дома. Среди особенностей ситихаусов — гостиные со вторым светом, дворик-патио перед входом, а также отдельный спуск в паркинг и кладовые. Формат показал свою состоятельность, поэтому мы продолжаем его развивать. Сейчас в AAG готовится проект, где, помимо ситихаусов, появятся двухэтажные апартаменты формата work & live, объединяющие жилую и коммерческую функции. Резиденты смогут проживать на втором этаже, а на первом вести бизнес, например, открыв шоурум или салон красоты».

Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda, говорит, что есть два основных вида многоуровневого жилья: два уровня на нижних этажах и два уровня на самом верху. «Высокие двухэтажные квартиры — это всегда показатель особого престижа. В наших проектах примеры таких планировочных решений есть в проекте „Московский, 65“,— отмечает господин Глазунов.— На этот тип квартир есть свой покупатель-ценитель. Таких немного, но они всегда находятся под существующее предложение. Важно отметить, что два уровня предполагают наличие простора, большой площади, ведь там, где появляется лестница, она „съедает“ как минимум 16–20 кв. м на обоих уровнях». Господин Глазунов рассказал, что в «Московском, 65» двухуровневых квартир было всего восемь. Они быстро продались, несмотря на премию к цене. Сейчас в продаже последняя квартира площадью 156,8 кв. м, ждущая своего покупателя. ■