

НА РАЗНЫХ УРОВНЯХ

ДВУХУРОВНЕВЫЕ КВАРТИРЫ ПРИСУТСТВУЮТ НА РЫНКЕ ЕЩЕ С СОВЕТСКИХ ВРЕМЕН — НЕБОЛЬШАЯ ДОЛЯ ДОМОВ ПРОЕКТИРОВАЛАСЬ С КВАРТИРАМИ В ДВА ЭТАЖА. С РАЗВИТИЕМ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ ПРЕПЯТСТВИЙ ДЛЯ РАСШИРЕНИЯ ЭТОГО СЕГМЕНТА ЖИЛЬЯ, КАЗАЛОСЬ БЫ, НЕ СТАЛО, ОДНАКО ДОЛЯ ДВУХЭТАЖНЫХ ЖИЛИЩ В МНОГОЭТАЖНЫХ ДОМАХ ОСОБО НЕ УВЕЛИЧИЛАСЬ (ЕСЛИ НЕ БРАТЬ ТАУНХАУСЫ). КАК ГОВОРЯТ УЧАСТНИКИ РЫНКА, ЭТО СЛИШКОМ СПЕЦИФИЧНЫЙ ПРОДУКТ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В начале 2000-х годов двух- и даже трехуровневые квартиры были достаточно популярным продуктом. Несколько лет назад можно было найти даже двухуровневую квартиру-«двушку» площадью всего лишь 55 кв. м. Сегодня площадь подобного жилья превышает 100 кв. м. В сегментах «комфорт» и тем более «эконом» такие предложения встретить практически невозможно.

Пять-семь лет назад во многих многоэтажках последние два этажа отдавались под двухуровневые панорамные квартиры больших площадей. Но с тех пор рынок несколько охладел к такому продукту, и такое предложение встречается уже в порядке исключения. С одной стороны, лестница на второй этаж придает планировке и интерьеру определенную «изюминку», а с другой — многое зависит от состава семьи: для пожилых людей подъем даже на один этаж может составлять сложность, а для маленьких детей лестница — зона повышенной опасности.

Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, рассказывает: «В последние годы застройщики практически не строят в Петербурге двухуровневые квартиры, так как спрос на них очень ограничен. Однако в 2000-е годы такие квартиры создавались во многих комплексах, причем не только элитных, но даже комфорт-класса. Обычно такие квартиры создавались за счет уникальных архитектурных решений последних двух этажей. Например, двухуровневые квартиры есть в жилом комплексе «Строительного треста» на проспекте Просвещения, 31, и в ЖК «Город солнца» на Выборгском шоссе, 4–10. Большинство жильцов двухуровневых квартир жалуются на неудобства, связанные с постоянным использованием лестницы. Поэтому такие квартиры не подходят для семей с маленькими детьми и собаками. Оригинальных планировок в таких квартирах, как правило, практически не встречается. Обычно квартиры имеют большой холл на первом этаже, нередко с панорамными окнами от пола до потолка, а также увеличенную кухню. На втором этаже обычно располагаются спальни».

Сегодня покупатель жилья нечасто целенаправленно ищет именно двухэтажные объекты, но порой, попав в удачно выполненную двухуровневую квартиру, он делает выбор именно в ее пользу. Среди безусловных плюсов такой организации жилого пространства — высокие потолки, панорамные виды, возможность оборудовать верхний свет. И хотя лестница между уровнями занимает ощутимую часть жилой площади, общий метраж все равно остается большим, в среднем около 150 кв. м, что дает возможность удобно организовать жилое пространство, раз-



ИНТЕРЬЕР ДВУХУРОВНЕВОЙ КВАРТИРЫ ПОРОЙ СОЗДАЕТ ИЛЛЮЗИЮ ОТДЕЛЬНОГО ДОМА

делять функции по уровням. На первом этаже, как правило, располагаются холл, кухня-гостиная, гостевой санузел, подсобные помещения, иногда гостевая спальня. Второй этаж полностью отдается под спальни для всех членов семьи и просторную семейную ванную комнату. Плюс есть возможность организовать второй свет, который тоже можно обыграть интересным дизайнерским решением.

Олеся Кошкина, директор по маркетингу Solvers Estate, поясняет: «Формат двухуровневых апартаментов рассчитан на определенный, достаточно узкий круг покупателей. Это особая ниша, которую нельзя сравнивать с рынком типового жилья. Несмотря на то, что этот формат стал проникать в сегмент более демократичного жилья, двухуровневые апартаменты остаются прерогативой недвижимости премиум-класса».

«Минусы несколько не влияют на активность среди целевой аудитории — бизнесменов, представителей творческих профессий, фрилансеров, использующих

апартаменты в качестве хоум-офиса, холостяков или молодых семейных пар без детей», — уверена госпожа Кошкина.

Саша Лукич, управляющий партнер и главный архитектор проектного бюро Portner Architects, полагает, что двухуровневые квартиры пользуются популярностью в первую очередь за счет нестандартной планировки, которая напоминает загородный дом, а также возможности четко разграничить активную и тихую зону в случае существования полноценных этажей с отдельными окнами. «Надо сказать, что в апартаментах типа лофт, как правило, метраж двухуровневой квартиры измеряется по площади только первого этажа, что позволяет получить антресольный этаж (галерею), объединенный с пространством второго света и без собственных окон. С точки зрения комфортного проживания в большинстве случаев двухуровневые квартиры типа лофт выбирают холостяки. Одним из главных минусов является необходимость размещения в квартире

лестницы, которая поглощает часть полезной площади», — обращает внимание архитектор.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Наиболее яркой планировкой из существующих сегодня на рынке является планировка квартир в проекте «Леонтьевский мыс». Это первый опыт в Петербурге, аналогичных квартир у нас пока нет. Такую планировку можно назвать трехуровневой, где за счет определенной блокировки квартир на этаже высота потолка гостиной достигает 4,7 м при высоте потолков в спальнях три метра. От стандартных двухуровневых квартир такую планировку отличает то, что до уровня спальни не нужно подниматься сразу на целый этаж — полпролета ведет до первого уровня спальни и еще полпролета на второй уровень спальни».

При этом госпожа Конвей подтверждает: «Как мы можем видеть по нашей практике, классическая двухуровневая квартира большой популярностью сейчас не пользуется. Именно поэтому есть определенные сложности, в том числе связанные с продажей таунхаусов, которые не очень удобны в логистике. А вот такие уникальные планировки, как в проекте «Леонтьевский мыс», действительно интересны покупателям».

Коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева считает, что на рынке сегодня можно выделить несколько типов двухуровневых квартир и апартаментов. Это пентхаусы, лофт-апартаменты, где второй уровень образован за счет антресоли, двухуровневые квартиры на первых двух этажах жилых комплексов, иногда с отдельными входами, двухуровневые квартиры на средних этажах.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», говорит, что пик спроса на двухуровневые квартиры обычно наблюдается в самом начале и на финальной стадии строительства: «Одни покупатели опасаются того, что „уйдет“ лучший для них вариант и приобретают его в момент открытия продаж, другие хотят увидеть готовый результат, понять и почувствовать эту квартиру».

Кроме двухуровневых квартир в новых домах, еще одним источником появления такого формата являются перепланировки. Под двухуровневое жилье могут быть приспособлены квартиры с высокими потолками, не менее четырех метров, каких немало в старом фонде. Но в процессе купли-продажи двухуровневой квартиры учитываются только те метры, которые указаны в техническом паспорте квартиры, поэтому самостоятельное обустройство антресоли не повысит стоимость жилья. ■