

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Переход на другой уровень

сектор рынка

Двухуровневое жилье встречается практически в любой новостройке не ниже бизнес-класса, хотя далеко не всегда оказывается востребованным. Для кого и с какой целью застройщики включают такие квартиры в свои проекты, выяснила корреспондент «„Ъ“-Дома» **Наталья Павлова-Каткова.**

Выше — крыша

До недавнего времени двухэтажные квартиры в обычных многоквартирных домах были редкостью. В советские времена двухуровневые квартиры (будем их также называть «дуплексами») если и строились, то штучно и в домах для очень непростой публики. Например, в шпилье высотки на Кузнецкой есть парочка совсем небольших однокомнатных, но тем не менее двухэтажных квартир. Были они и в домах на Тверской и на Соколе — проектировали эти квартиры под определенных высокопоставленных жильцов. Чуть ли не единственный случай массового строительства трехкомнатных дуплексов — в нескольких домах в Северном Чертанове, где почти четверть квартир были двухэтажными. Их называют «олимпийскими», хотя правильнее было бы назвать «постолимпийскими». Дома планировали возвести к Олимпиаде-80, но не успели и достраивали позднее, — рассказывает проживающая в такой квартире со дня заселения дома Елена Алексеева.

Спланированы квартиры «этажерки» вполне стандартно для такого типа жилья. Внизу — гостиная, кухня и санузел, сверху — две спальни. Любопытно другое. Общая площадь «олимпийского» дуплекса не превышает 80 кв. м. А ведь удобная лестница «съедает» как минимум 20 кв. м полезной площади жилья. Таким образом, по законам эргономики из 80 кв. м должно было остаться лишь 60. Однако проектировщики схитрили и пространство сэкономили: переход между уровнями сделали довольно крутым с резким разворотом на 180°. Как говорят впервые посетившие эти дома, получилось не слишком удобно. Впрочем, сами хозяйки давно привыкли и особых неудобств не испытывают. «Когда мы только въехали в дом, хотели снести стену между комнатой и коридором (а лестница на второй этаж находится в коридоре практически сразу у входа в квартиру), чтобы хотя бы визуально убрать ощущение некоторой тесноты, но так и не решились, — вспоминает другая жительница этого же дома. — А теперь нам даже нравится — хорошо, что все оставили как было».

Творческое объединение

Несмотря на эти особенности, двухуровневые квартиры в этих домах пользовались бешеной популярностью. Однако хотя проект получился очень успешным, тиражировать его почему-то не стали, он так и остался в единичном экземпляре. Поэтому желающим жить на двух уровнях оставалось только одно — самим превращать свое жилье в двухэтажное. «Как правило, так поступали с квартирами в домах сталинской постройки с четырехметровыми потолками: их владельцы самостоятельно производили деление на два уровня», — объясняет заместитель генерального директора по вторичному рынку жилья «Мизель-Брокеридж» Алексей Шленов. Любопытно, что переделанные таким образом квартиры в последние годы в продаже почти не появляются: то ли их опять превратили в одноуровневые, то ли хозяевам жаль расставаться с созданным собственными руками эксклюзивом.

В конце 80-х — начале 90-х годов появились и другие варианты переделок. Двухуровневыми стали квартиры верхних этажей с присоединенной и окультуренной мансардой, — рассказывает консультант по недвижимости компании Kirsanova Realty Ирина Егорова. — На пентхаус в современном понимании этого слова они не тянут: окна верхнего уровня небольшие, и перепад высоты, свойственный всем мансардам, имеется. Не говоря уже о том, что отсутствует отдельный вход. Такие квартиры по-

ставлялось возможным: вокруг располагаются достаточно высокие дома, загромождающие вид. Поэтому решение разместить на последнем, пятом этаже двухуровневую квартиру было вполне логичным.

И два, и полтора

Двухуровневые квартиры по-прежнему присутствуют практически во всех новостройках класса не ниже «бизнес», однако застройщики говорить о них не любят. Видимо, предположение, что в дуплексы чаще превращают не самые удачные пространства в доме, недалеко от истины.

«Двухуровневость должна присутствовать только в том случае, когда она дает абсолютно новые качественные изменения в сторону большего комфорта, — поясняет коммерческий директор холдинга «Капитал Групп» Алексей Белоусов. — Но тогда мы уже говорим о пентхаусах, которые, в отличие от двухуровневых квартир, являются крайне востребованным продуктом на рынке». Многие строительные компании вообще перестали закладывать в свои проекты подобные квартиры, исключение составляют лишь индивидуальные заказы от частных инвесторов, поступившие еще на стадии проектных работ, — говорит вице-президент группы компаний «Конти» Вячеслав Тимурбулатов. — Мода на них постепенно проходит, так как подобные варианты перестали быть чем-то новым на рынке. Осторожно относятся и к более ликвидным дуплексам на первых этажах, которые предусмотрены, например, в новом проекте компании «Баркли» во 2-м Зачатьевском переулке. Несмотря на все их достоинства (характерные для встроенных таунхаусов отдельный вход и собственный палисадник рядом с ним) предугадать, насколько быстро их удастся продать, довольно сложно.

Объясняя причины падения спроса, в Kirsanova Realty привели слова одной клиентки, которая когда-то предпочла двухуровневую квартиру. У этой женщины есть маленькая собачка. «К концу дня собачка просто валится с ног из-за этих лестниц, потому что она все время ходит за мной вверх-вниз, — жаловалась клиентка. — Мне за платьем надо наверх — и она идет за мной. Мне надо спуститься вниз выпить кофе — и она бежит следом. Я-то за целый день так нахожусь, что с ног валюсь, а уж собачка тем более». Те же претензии и у женщин, имеющих маленьких детей. Чтобы сделать двухуровневые квартиры удобнее, в элитных домах пытались делать внутриквартирные лифты, однако они приживаются лишь в квартирах, где больше двух уровней. Но таких в Москве считанные единицы, например, в «доме-яйце» по адресу: улица Машкова, дом 1/11. «Для покупателей сегодня важнее не мода, а экономическая целесообразность приобретения такого жилья», — говорит господин Тимурбулатов.

Падением интереса к двухуровневым квартирам можно объяснить и обилие подобных предложений у риэлтеров. «Сейчас, например, продаются три двухуровневые квартиры с панорамным остеклением от пола до потолка на последнем этаже и с видом на Кремль в доме «Онегин», — перечисляет Наталья Дабсон из Paul's Yard. — Выставлена на продажу и квартира площадью 400 кв. м в «Венском доме». Есть похожие предложения по адресу Трубинковский переулок, дом 6». Правда, интересны они не столько тем, что являются двухуровневыми, сколько характеристиками самих домов. Дуплексы же в России не прижились (как и мансарды, столь популярные во Франции), и едва ли мода на них воскреснет. Зато может появиться другая, подобный дуплексу, вид жилья. «На сегодняшний день на Западе, в частности, в Италии, очень популярны полторауровневые квартиры, — рассказывает господин Белоусов. — Идея состоит в том, что перекрытия пробиваются и в отдельных частях квартиры высота потолков доходит до 4,5 м. Такие решения интересны и требуют определенной геометрии по планировке. Хотелось бы также отметить, что первые полторауровневые квартиры появились впервые именно у нас в стране, и, возможно, в свое время будет интересно наблюдать возвращение этого продукта, «домой»».

Любопытно, что строители, по словам экспертов, играли отнюдь не на моде. Скорее ими двигало желание выжать из объекта побольше жилой площади, вопреки особенностям домов. В число таких особенностей попадает, например, расположение довольно больших площадей выше «красной» точки дома, дальше которой не может подниматься лифтовая шахта и, соответственно, нельзя сделать еще один обычный этаж. Сюда же можно отнести невысокие потолки пространства «выше последнего этажа», сравнительно небольшие и немногочисленные окна, конструктивную специфику крыши, а у элитных домов — архитектурные решения. В качестве примера можно привести здание в Старокопешенном переулке, 36, известное как «дом Пороховщикова». Его особенность — стеклянная крыша, одноуровневая квартира под которой вряд ли могла бы стать ликвидной. Дотянуть же дуплекс до уровня пентхауса тоже не пред-

ДОМ В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

Уникальное предложение - двухуровневые квартиры с видом на набережную



Дом сдан
всего 37 квартир
ИПОТЕКА

- с хорошей инфраструктурой и прекрасным видом на набережную
- уникальный дизайн-проект внешней и внутренней отделки дома
- две секции 3-4-6-8 этажей выполнены каскадом
- просторные светлые квартиры свободной планировки
- использование последних технических достижений в области связи и телекоммуникаций
- бесшумные лифты "Schindler electric"
- надежная система безопасности
- подземный паркинг

В рамках реализации градостроительного плана развития Замоскворечья до 2020 г. (постановление Правительства Москвы от 17.12.2002) специалисты рассматривают этот район как наиболее перспективный для комплексного освоения под элитную застройку.



Тел. (495) 959-49-29, 789-79-08
www.ozerkovskaya.ru

Arman Palace Искусство продавать дома!

✦ Помощь в продаже загородной недвижимости
 ✦ Полное юридическое сопровождение сделки
 ✦ Высококвалифицированные специалисты

(495) 781-4-781

www.armanpalace.ru

Проектная декларация опубликована на сайте www.yit-dom.ru 15.05.06 г.

ул.Кунцевская, владение 6

Новый жилой дом бизнес-класса расположен в пешеходной близости от станций метро "Молодежная" и "Кунцевская". 18-этажный, монолитно-кирпичный, он строится по индивидуальному проекту и рассчитан на комфортное проживание 56 семей. Планировочные решения жилой части дома предусматривают 2, 3 и 4-комнатные квартиры различной площади и оснащение системой поэтажного кондиционирования. В подземной части здания будет расположена автостоянка на 47 машиномест.

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

РАССРОЧКА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ИПОТЕКА от ведущих банков

746-69-60
WWW.YIT-DOM.RU

ЮИТ ДОМ

Российско-финская инвестиционно-строительная компания "ЮИТ Московия" (ЗАО)