

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Первые и последние

сектор рынка

Еще с советских времен бытует мнение, что, выбирая квартиру «по вертикали», нужно ориентироваться на середину дома. Всегда «крайние этажи» считались наименее пригодными для комфортного проживания. В газетных объявлениях до сих пор нередко попадаете оставшаяся с тех времен фраза «первый и последний — не предлагать». Однако в секторе дорогого жилья первые и последние этажи оправдались в глазах потенциальных покупателей.

Естественные недостатки

Конечно, люди, не привыкшие жить в домах повышенной комфортности, с опаской относились к возможности приобретения квартиры на нижних и верхних этажах, и не без основания. Постоянный шум под окнами и свет фонарей, хлопающие подъездные двери и писк домофона, вой автомобильной сигнализации и выхлопные газы припаркованных во дворе автомобилей — все эти особенности беспокоят жителей первого этажа гораздо сильнее, чем их соседей сверху. Не последнюю роль играет тот факт, что первый этаж — это худшее расположение в здании с точки зрения безопасности, что влечет за собой необходимость ставить решетки на окна. Кроме того, квартира на первом этаже может быть холоднее по сравнению с другим жильем из-за холодного пола, а также сырой из-за близости к подвалу. К тому же, у многих людей проживание на первом этаже вызывает чувство дискомфорта как некий психологический фактор.

У последних этажей свои особенности. Раньше в домах бизнес-класса квартиры на последних этажах стоили дешевле по сравнению с предпоследними, — комментирует директор по маркетингу и продажам ОАО «Квартал» Сергей Лушкин. — Покупатели не могли избавиться от стереотипа, что квартира на последнем этаже — это протекающая крыша и шум лифтового и прочего инженерного оборудования.

В ряде случаев, последний этаж непопулярен среди потенциальных покупателей из-за неудобств, связанных с возможной поломкой лифта. Главным образом это касается покупателей старшего поколения, так как на верхние этажи им сложнее подниматься. Страшно себе представить пеший подъем на 16-й этаж. А если это новая «высотка»? Впрочем, в таких случаях

разница между последним и предпоследним этажами практически неощутима.

Ближе к земле

Практически все первые этажи в новых домах — нежилые. Правительство Москвы постановило, что впредь на первых этажах будут располагаться объекты социально-бытовой инфраструктуры: магазины, прачечные, фитнес-центры, медицинские центры, кафе, рестораны и т.д. Таким образом, в современных новостройках второй этаж, как правило, является первым жилым. А застройку первый жилой поднимается еще выше. «В наших домах проблемы первых этажей не существует, — подтвердили в пресс-службе компании «Дон-Строй», — поскольку все наши жилые комплексы расположены на стилобатах, и первый этаж фактически начинается в районе четвертого-пятого этажа современной панели».

Сегодня, приобретая квартиру на втором этаже (то есть первом жилым), люди понимают, что они так же, как и собственники квартир на более высоких этажах, получают жилье повышенной комфортности в доме с просторными холлами, огороженной придомовой территорией с детской площадкой, развитой инфраструктурой, подземной автостоянкой, развитым сервисным обслуживанием. В квартирах на этих этажах также как правило, запроектированы балконы и лоджии.

«Среди приобретающих такие квартиры, — люди, которые по каким-то психологическим причинам предпочитают жить на нижних этажах, — отмечает Сергей Лушкин. — И тогда квартира на втором этаже — один из вариантов обеспечения им комфортного проживания. Это позволяет отказаться от использования лифта, что для определенной категории людей является существенным при выборе квартиры».



Квартира на первом этаже дома Hortus Harmonia — с панорамным остеклением высотой 7 м

И все же, если говорить о массовом спросе, на сегодняшний день квартиры на первых этажах представляют интерес для покупателей только в силу своей дешевизны. Разница в цене квартиры на втором и на последнем этаже может достигать \$20–30 тыс. и более. Хотя сейчас, в связи с растущим спросом на квартиры на нижних этажах, эта дельта сокращается.

В сегменте элитной недвижимости дешевизна является менее веским аргументом, чем комфорт приобретаемого жилья, поэтому девелоперы стараются повысить привлекательность такой недвижимости и придумывают новые способы освоения первых этажей. Например, на первых этажах жилых комплексов «Покровское-Лебово» и «Покровский берег» высота потолков на 20–30 см больше, чем на остальных, — рассказывает директор по маркетингу компании «Конти» Юрий Синяев, — все это позволило нам позиционировать их, как востребованные таунхаусы.

На рынке уже встречались проекты, включающие своеобразный «дом в доме» на первом этаже — двухуровневую квартиру с отдельным входом с улицы и небольшим палисадником. Однако большой популярностью такие объекты не пользовались, — отмечает директор департамента элитной недвижимости компании «МИ-ЭЛЬ-Новостройки» Кайдо Карма. — Обычно они продавались последними в доме и по невысоким ценам. Я думаю, что лучше создать дополнительную стоимость всему объекту целиком, размещая на первом эта-

же инфраструктуру, просторные входные группы и прочее, чем испытывать сложности с продажей квартир на первом этаже».

Впрочем, можно привести и примеры удачного «розыгрыша» нижних этажей. Например, в жилом доме Hortus Harmonia на Ботанической улице первые этажи продавались дороже остальных. «Дом Hortus Harmonia стоит на краю Ботанического сада МГУ, известного также как Алтекарский огород, — рассказывает Екатерина Тейн, директор отдела жилой элитной недвижимости компании Knight Frank. — Это ухоженный зеленый парк в центре Москвы, в доме есть собственный выход в сад. Из окон квартиры на первом этаже открывается великолепный вид на Ботанический сад МГУ, это создает ощущение пребывания за городом. Стоит упомянуть отличительные черты самой квартиры — она двухуровневая с панорамным остеклением высотой семь метров, система двойного света отлично дополняет виды из окон. Таким образом, грамотно выбрав концепцию объекта, можно не только решить проблему видов на первых этажах, но и повысить привлекательность такой квартиры».

Возможно, жильцы пока не привыкли к подобным экспериментам. Хотя иметь квартиру на первом этаже с огороженным пространством перед входом, куда, например, можно было бы ставить велосипеды, коляски и т.д. — идея вполне достойная. Это говорит о том, что застройщики попытались предложить образ жизни, связанный именно с первым этажом.

Жилье поднебесное

Что касается этажей под крышей, то они были «реабилитированы» девелоперами за счет видовых преимуществ. С последним этажом возможны разные варианты. Если даже человек приходит заведомо с настроением «первый и последний не брать», то квартиру на последнем этаже он, может быть, все-таки купит. Особенно, если это дом в центре города, где виды из окон хорошие. Принцип «чем выше, тем дороже» остается актуальным — за хорошие видовые характеристики люди готовы доплачивать. И здесь стоит отдельно рассмотреть квартиры в элитных домах и домах бизнес-класса.

«Принято считать, что с точки зрения экологии верхние этажи находятся в благоприятной ситуации, поскольку загрязняющие воздух примеси скапливаются у поверхности земли, — отмечает Кайдо Карма. — Таким образом, если в проекте на последние этажи закладываются большие площади и высокие потолки, подкрепленные хорошим видом из окна, то квартиры, здесь расположенные, даже не являясь пентхаусами, могут претендовать на самые высокие цены в здании».

Как правило, в высотных элитных домах на последних этажах располагаются пентхаусы, относящиеся к категории дорогой элитной недвижимости. Такие квартиры, прежде всего, имеют большие площади, уникальные планировочные решения и видовые характеристики. В элитных домах средней и малой этажности пентхаусы, как правило, не проектируются, однако и там квартиры на последних этажах отличаются нестандартными планировочными и архитектурными решениями, а также малым количеством квартир на этаже. Так, например, в строящихся элитных домах «Квартала» есть секции, в которых на последнем этаже расположена только одна квартира. Собственник элитной квартиры на верхних этажах дополнительно получает уникальные планировочные решения.

Если речь идет об эксклюзивных зданиях, то там последний этаж соответствует общему высокому стандарту качества и даже превосходит по потребительским характеристикам квартиры на остальных этажах. Именно последние этажи в высокостатусных домах в большинстве случаев являются наиболее престижными. И чем лучше дом, тем больше его последний этаж ассоциируется с простором и роскошными панорамами или, скажем, чердаками, которые можно переделать под студии.

«Одно из основных преимуществ квартир на последнем этаже — это возмож-

ность оборудовать мансарду, — считает Юрий Синяев из компании «Конти». — В подобных квартирах больше света, тише и воздух чище, если это высотный дом, (выхлопные газы от автомобилей так высоко не распространяются). Кроме того, современные технологии строительства позволяют владельцам квартир не бояться во время дождей попадания воды с крыши в квартиру».

Что касается собственно последнего этажа, то в современных дорогих домах, как правило, все коммуникации выносятся на крышу, и продаваемый жилой этаж — фактически предпоследний. Последний этаж в домах повышенной комфортности является таковым лишь формально, поскольку над ним располагается еще и технический этаж или некое пространство, отделяющее верхний жилой этаж от собственно крыши. Тем самым вероятность того, что крыша будет протекать, продвигаясь ветрами и сильно прогреваясь солнцем в летние месяцы, ничтожно мала, поэтому повода для занижения стоимости таких объектов нет. А технические этажи в новых высотках «Дон-Строя» повторяются через определенное количество жилых этажей, что также позволяет избежать неудобств, связанных с обслуживанием и эксплуатацией инженерии на более высоких этажах.

Впрочем, иногда клиенты воспринимают технический этаж над своей головой как неудобство. В одном элитном доме покупательница квартиры на последнем этаже поставила условие: куплю квартиру, только если и часть технического этажа над ней будет оформлена в собственность. Не то чтобы она нуждалась в дополнительной площади (к тому же без окон), просто ей не хотелось, чтобы у нее над головой кто-то ходил. Возможность присоединения части технического этажа была, и продавцы пошли навстречу. Заодно привередливая покупательница получила лишнюю площадь, на которой можно обустроить, к примеру, домашний кинотеатр.

Сейчас клиенты, предпочитающие жилье на последних этажах, понимают, что они приобретают, прежде всего, потрясающие видовые характеристики и отсутствие соседей сверху, что дает им возможность не зависеть от ритма и образа жизни соседей. А все недостатки домов советского времени в сегодняшних домах повышенной комфортности исключены. Вероятность протечи крыши в подобном доме сегодня не больше вероятности затопления квартиры соседом сверху.

Мария Мягкова



24 км
Новорижского
шоссе

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ
ПОСЕЛОК

Обладатель премий
ПОСЕЛОК ГОДА 2004
ПОСЕЛОК ГОДА 2005
Премия Гран-При
ПОСЕЛОК ГОДА 2006

Международные награды
CENTURY INTERNATIONAL
QUALITY ERA AWARD
Geneva 2004
и INTERNATIONAL
QUALITY CROWN AWARD
London 2004

- Школа и детский сад
- Торговый центр с супермаркетом 5000 кв.м
- Спорткомплекс 11800 кв.м с плавательным бассейном
- Ледовый дворец
- Медицинский центр
- Рестораны
- Развлекательный комплекс
- Автомойка
- Гостиница
- Пляж и озерная зона отдыха
- Роллердром
- Конная база
- Охотничий клуб
- Оранжерея
- Православный храм

Сосновый бор
и березовая роща
объединены
каскадом озер

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

Тел.: (495) 136-04-90, 789-07-00
www.kn-ozero.ru

РЕКЛАМА