

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Переход на новый уровень

сектор рынка

Двухуровневая квартира — своеобразный тренд, который подчеркивает индивидуальность ее владельца. До недавнего времени считалось, что такие квартиры есть только в бизнес-классе и в элитных объектах. Однако в последнее время на рынке недвижимости столицы стали появляться двухуровневые квартиры экономкласса.

Эксперименты с апартаментами

Двухуровневые апартаменты в первую очередь прерогатива бизнес-класса и элитного сегмента, однако интерес к ним заставил девелоперов внедрить два этажа и в экономкласс.

«Сейчас двухдвукомнатные квартиры можно найти уже во всех сегментах недвижимости», — пояснил Леонард Блинов, директор по маркетингу компании Urban Group. — В этом комплексе этот формат утвердился совсем недавно, буквально на пару лет назад. В последние годы вырос спрос на нетиповое жилье: люди все больше стремятся индивидуализировать свою квартиру. Поэтому мы пошли на эксперимент и ввели в проект „Город набережных“ двухдвукомнатные квартиры (около 10% жилого фонда). Они стали хитом продаж».

Однако решение создать двухуровневые апартаменты приняли не только застройщики городского экономкласса. По словам генерального директора ОАО «Главмострой-недвижимость» Татьяны Решняк, двухуровневый формат появился и в проектах малоэтажной комплексной застройки в ближайшем Подмосковье, в частности в «Городе набережных» в Химках.

Поскольку спрос на этот формат жилья есть, застройщики уже начали с ним экспериментировать. Интересный пример — ЖК «Миракс Парк», где архитекторы перевернули понятие двухуровневого жилья с ног на голову. Попадая в квартиру, владелец не поднимается с первого на второй уровень, а, наоборот, спускается. Личная зона в этом случае располагается не сверху, как обычно, а внизу. «Сразу возникает ассоциация с яхтой», — пояснил Дмитрий Котровский, управляющий по продажам ЖК «Олимпийская деревня Новогорск». Поэтому такие квартиры были по достоинству оценены яхсменами».

Двухуровневое ценообразование

Несмотря на высокий спрос, о котором говорят девелоперы, на столичном рынке недвижимости двухуровневые апартаменты занимают незначительную долю рынка, не превышающую 1%. Однако по словам генерального директора компании Welhome Анастасия Могилатовича, на первичном рынке элитной городской недвижимости доля двухуровневых квартир составляет порядка 5% от общего объема предложения, а на вторичном — 7%.

По словам Леонарда Блинова, двухуровневые апартаменты чаще всего располагаются в кирпично-монолитных домах на верхних этажах. Поэтому нет ничего удивительного в том, что меньше всего таких предложений встречается в сегменте массового жилья, где преобладают панельные новостройки. Однако с развитием монолитного строительства и в этом сегменте появились двухуровневые квартиры.

Что же касается стоимости двухуровневых квартир, то цены на них весьма разнообразны. По словам экспертов, многое зависит от расположения дома, его статуса и даже транспортной доступности. По словам генерального директора компании Bonton Realty Евгении Коростелевой, в целом квартиры в двух уровнях обычно дороже на 10–20% по сравнению с обычными квартирами в конкретном доме — и то только из-за верхних этажей, из-за которых люди открываются лучшие виды.

По данным Вадима Ламина, управляющего партнера агентства недвижимости Spenser Estate, в ЖК «Садовые кварталы» средняя цена на двухуровневые апартаменты составляет \$20 тыс. за 1 кв. м, а в ЖК «Город набережных» стоимость двухуровневой квартиры площадью 51 кв. м может составить 4 млн руб. (около 7,2 тыс. за 1 кв. м). По словам Тимура Сухарева, коммерческого директора инвестиционно-строительной компании «Реставрация Н», стоимость квадратного метра на двухуровневые квартиры в ис-



Мансарда в качестве второго уровня — распространенный вариант в элитном секторе ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



Два уровня позволяют четко разделить квартиру на гостевую зону и частную ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙНШТЕЙНА

торических особняках в районах Остоженки и Патриарших прудов варьируется в пределах \$15–28 тыс. в зависимости от отделки помещения и качества реставрации самого дома.

Даниил Раздольский, руководитель офиса «Арбатское» компании «Инком-недвижимость», также привел свои данные: средняя стоимость двухуровневой квартиры в столице оценивается в 32 млн руб., а средняя площадь составляет 175 кв. м. В базе компании самое дешевое предложение среди двухуровневых жилья в Москве выглядит следующим образом: 13,5 млн руб. за трехкомнатную квартиру площадью 132 кв. м в панельном 14-этажном доме, расположенном возле метро «Петровское-Разумовская». Самый дорогой объект выставлен на продажу за \$127,3 млн руб. и представляет собой десятикомнатную двухуровневую квартиру площадью 383 кв. м в пятиэтажном монолитно-кирпичном доме на Трубной улице.

По данным Александра Поддускова, директора по продажам компании KR Properties, двухуровневые квартиры в Сколково продаются по цене от \$7 тыс. за 1 кв. м, а пентхаусы в центре города — по самым высоким ценам. «Вообще, в Москве самая дешевая двухуровневая квартира стоит от \$5 тыс. за 1 кв. м, а самая дорогая — \$50 тыс.», — пояснил он.

По данным компании Blackwood, двухуровневые квартиры экономкласса в Москве предлагаются по цене \$5,46 тыс. за 1 кв. м, а в сегменте бизнес-класса — от \$7,5 тыс. до \$14,17 тыс. за 1 кв. м.

Поскольку предложение двухуровневых квартир на московском рынке весьма ограничено, большая часть объектов предлагается на вторичном рынке. «Это либо две объединенные квартиры, либо кварти-

ние, большой балкон или терраса и пр. «Наша наценка за формат составляет около 6 тыс. руб. за 1 кв. м, то есть около 10% от стоимости трехкомнатной квартиры», — отметил эксперт.

Лестница для среднего класса

Если в советские времена двухуровневые квартиры пользовались популярностью у партийной номенклатуры, то с развалом СССР состав покупателей существенно изменился.

«Каким бы портреты кто ни рисовал, все это довольно условно и с большими погрешностями», — заявила Надежда Кот, глава по продажам в России Moscow Sotheby's International Realty. «Можно предположить, что в квартире с лестницей будет неудобно как пожилым людям, так и маленьким детям. Хотя и это условность — сколько процентов американцев живет в собственных домах с лестницами? И среди них есть люди в возрасте и малыши». Действительно, единого портрета среднестатистического покупателя двухуровневых апартаментов нет. По словам Тимура Сухарева, основной покупатель таких квартир — это состоятельный холостяк, желающий приобрести статусное жилье. Даниил Раздольский уверяет, что покупатели двухэтажных квартир в основном те, у кого есть свободные средства и хочется вложиться во что-то дорогое и необычное. То есть объекты приобретаются не для жизни, а для инвестирования.

Александр Подусков пояснил, что портрет покупателя двухуровневых апартаментов в Москве весьма разнороден. Это и коренные жители столи-

ды, и жители регионов, имеющие крупный бизнес, и топ-менеджеры иностранных компаний, и представители культурной богемы. Дмитрий Котовский также отметил, что двухуровневые квартиры часто приобретают и семьи с детьми, и люди в возрасте от 40 лет, которые хотят внести разнообразие в привычный образ жизни.

«Долгое время двухуровневые квартиры имели имидж жилья для преуспевающих холостяков, ведущих артистичный образ жизни», — рассказал Леонард Блинов. — Мы считаем, что это тот тип жилья, который легко приспособить к разному образу жизни: и семейному, и артистическому. Семьям вер-

тикальное зонирование помогает разнести пространство нескольких поколений семьи. Для тех, кто работает дома, двухуровневая квартира помогает отделить рабочее пространство от личного». По словам эксперта, сейчас двухуровневые квартиры наиболее популярны у руководителей и владельцев бизнеса, состоящих в браке, в возрасте 35–45 лет, которые покупают их в качестве дополнительного жилья. Такие покупа-

тели составили около 30% от всех покупателей двухуровневых квартир (в сегменте типовых квартир их доля — 21%), а в Москве доля таких покупателей — более 80%. Но пока эксперты Urban Group обобщили полученную о покупателях информацию, выяснилось, что

A photograph of a staircase with a large painting on the wall and several framed pictures on the ceiling. The staircase has a wooden handrail and a white balustrade. The wall is white and features a large painting of a landscape with a body of water and a small boat. The ceiling is white and has several framed pictures, including a portrait of a man and a landscape painting. The lighting is warm and the overall atmosphere is artistic.

«Лестничное» пространство можно использовать в качестве картинной галереи ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

двухуровневые квартиры привлекают не только обеспеченных бизнесменов.

«Согласно нашим данным, 52% покупателей двухуровневых квартир оказались специалистами и менеджерами среднего звена. Причем возраст большинства из них составляет 25–35 лет», — отметил Леонард Блинов. — Покупателей двухуровневых квартир в этом возрастном диапазоне оказалось 38%, и многие из них купили первое жилье. Это лишний раз подтверждение того, что двухуровневый формат уверенно шагнул в сегмент доступного жилья».

То вширь, то ввысь

Покупка любой недвижимости — дело серьезное, поэтому многие потенциальные покупатели прежде всего стараются оценить преимущества и недо-

статки выбираемого жилья.

Но же касается и двухуровневых квартир, которые имеют вполне серьезные минусы. «В двухуровневой квартире полезная площадь меньше, поскольку дополнительные метры уходят на размещение между этажами лестницы. Помимо этого планировка второго уровня не всегда бывает функциональной», — пояснила заместитель генерального директора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ-недвижимость» Ольга Новикова, отметив, что фактически единственным преимуществом двухуровневого жилья является только необходимость планировки. Правда, если говорить о функциональности, то стоит отметить, что в двухуровневых аппаратах проще изолировать общественную или рабочую зо-

ну от личной. «Сэстетической точки зрения лестница — оригинальный элемент декора, позволяющий создавать интересные интерьерные решения, — оправдывает главный недостаток двухуровневых квартир Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed. Однако и она отмечает, что наличие лестницы и двух уровней жилья скорее отягощающие обстоятельства.

Оптимизация пространства

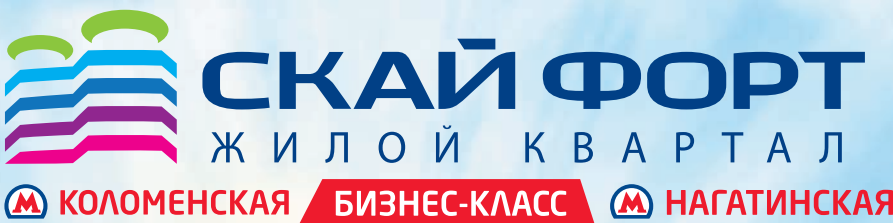
Основное преимущество двухуровневых квартир — необычное пространство — каждый владелец стремится использовать по максимуму, порой совершая ошибки. Чаще всего люди стараются максимально оптимизировать пространство,

что сказывается на безопасности. «Не нужно оптимизировать пространство за счет безопасности и качества жизни», — советует Марина Измайлова, директор дизайн-бюро Archwood. — В целях экономии места часто используются винтовые лестницы. Они компактнее, но менее безопасны и неудобны в эксплуатации. Кроме того, эксперт отметила, что отсутствие выхода наружу на втором этаже создает проблему с подъемом крупных предметов мебели наверх.

Да, пожалуй, отделку двухуровневых квартир лучше поручить специалистам, чтобы избежать типичных ошибок. Кроме того, дизайнеры лучше знают, как использовать пространство под лестницей, и помогут оформить лестничные пролеты, сократив потери полезной площади до минимума без ущерба для комфорта и безопасности. Но с тем фактом, что лестница съедает около 10% полезной площади, все-таки придется смириться. «При грамотной работе архитектора пространство получается интереснее: в нем больше света и воздуха», — объяснила Марина Измайлова. — Кроме того, во многих двухуровневых квартирах и пентхаусах есть возможность сделать второй этаж в гостиной, что создаст ощущение загородного дома».

В общем, у всего на свете есть свои достоинства и недостатки. Но все-таки если двухуровневые квартиры выбирают, значит, это кому-то нужно. А раз есть спрос, то и предложение не заставит себя ждать. Но поскольку большая часть населения страны не имеет возможности пользоваться благами премиальных сегментов, то вполне логично предположить, что двухуровневые квартиры вскоре станут обычным явлением в домах экономкласса.

Мария Лукина





ДОМА СДАНЫ!

ЗАСЕЛЕНИЕ!

- 1-5-комнатные квартиры
- Подземный паркинг
- Собственная инфраструктура
- Удобное расположение
- Панорамные виды
- Доступные цены



0%

РАССРОЧКА

ИПОТЕКА

988-88-77

идеальные условия на sfort.ru

Реклама