

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

В собственном даунхаусе

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 1)

Наиболее интересные варианты сегодня встречаются в нескольких элитных жилых комплексах последних лет. Так, в строящемся в Хамовниках ЖК Knightsbridge Private Park в четырех корпусах расположено по семь двухуровневых квартир площадью от 275 до 636 кв. м. Благодаря достаточно большой внутренней территории комплекса каждая такая квартира имеет свой придомовый участок площадью 4–6 соток. В расположенном неподалеку «Литераторе» под двухэтажные квартиры отданы все первые и вторые этажи комплекса — всего 25 — площадью от 166 до 274 кв. м с участком земли около 100 кв. м. При этом корпуса комплекса будут формировать систему четырех внутренних дворовых пространств, которые будут полностью закрыты для проезда автотранспорта. В «Гранатном, 8» предлагается две двухэтажные квартиры по 760 кв. м, каждая со своим выходом в палисадник. В ЖК «Гранатный, 6» имеются три квартиры, включающие цоколь и первый этаж, площадью от 320 до 400 кв. м с собственной террасой на уровне первого этажа. В лофт-объекте Clerkenwell House в Хамовниках предусмотрено девять двухуровневых апартаментов от 97 до 148 кв. м с английской террасой. В ЖК «Усадьба Трубецких» насчитывается восемь двухуровневых квартир площадью 250–300 кв. м, выходящих в частные палисадники.

Кроме элитных объектов в центре города подобные квартиры можно встретить и в премиальных комплексах «Покровский берег», «Ближняя дача» и «Диамант», а также в более демократичных проектах, например в Куркино.

Данное в ощущениях

Появились двухуровневые квартиры от безысходности. «Обыкновенная типовая квартира на первом этаже для покупателя непривлекательна, а для девелопера — неликвидна», — говорит управляющий директор SOHO Estate Ирина Егорова. Поэтому девелоперу элитного дома каждый раз приходится выдумывать, что сделать, чтобы получить с первых этажей прибыль, но чтобы их функция не противоречила идее клубного проживания. К примеру, офисы здесь не сделаешь: их наличие снижает класс дома. С другой стороны, жилые площади всегда дороже офисных. А помимо этого появление двухуровневых квартир разнообразит предложения в проекте.



Clerkenwell House в Хамовниках: здесь будет девять двухуровневых апартаментов на первых этажах ФОТО КЯ PROPERTIES

И действительно, чем квартира с отдельным входом не аналог частного дома в центре мегаполиса?

«Прелесть таких предложений в том, что, проживая в двухуровневой квартире с отдельным входом в большом городе, человек сохраняет ощущение, что он живет в собственном доме за городом», — считает директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков. Поэтому позиционируются такие предложения как отдельный дом в доме с собственным палисадником. «Главным конкурентным преимуществом таких квартир является наличие лужаек. Если в первых московских предложениях участки у дома были редкостью, то сегодня они есть практически во всех проектах», — рассказывает Ирина Могилатова, генеральный директор агентства недвижимости TWEEED. «На них можно оборудовать барбекю, летом поставить шезлонги и столики, на Новый год нарядить собственную елку, установить мини-детский центр или просто устроить красивый ландшафтный дизайн под своими окнами», — комментирует руководитель отдела городских продаж департамен-

та жилой недвижимости компании Knight Frank Ольга Тараканова. Оптимальная площадь приквартирной лужайки составляет 30–100 кв. м.

Однако даже в самом элитном комплексе такие квартиры не всегда будут напоминать уютный частный домик. Если вопрос безопасности в современных элитных домах решен, то проблема первого этажа никак не делься. «В условиях точечной застройки в историческом центре окна первого и второго этажей, как правило, смотрят друг на друга с достаточно близкого расстояния. Не говоря уже о любопытных позиционируются такие предложения как отдельный дом в доме с собственным палисадником. «Главным конкурентным преимуществом таких квартир является наличие лужаек. Если в первых московских предложениях участки у дома были редкостью, то сегодня они есть практически во всех проектах», — рассказывает Ирина Могилатова, генеральный директор агентства недвижимости TWEEED. «На них можно оборудовать барбекю, летом поставить шезлонги и столики, на Новый год нарядить собственную елку, установить мини-детский центр или просто устроить красивый ландшафтный дизайн под своими окнами», — комментирует руководитель отдела городских продаж департамен-

та жилой недвижимости компании Knight Frank Ольга Тараканова. Оптимальная площадь приквартирной лужайки составляет 30–100 кв. м. Однако даже в самом элитном комплексе такие квартиры не всегда будут напоминать уютный частный домик. Если вопрос безопасности в современных элитных домах решен, то проблема первого этажа никак не делься. «В условиях точечной застройки в историческом центре окна первого и второго этажей, как правило, смотрят друг на друга с достаточно близкого расстояния. Не говоря уже о любопытных позиционируются такие предложения как отдельный дом в доме с собственным палисадником. «Главным конкурентным преимуществом таких квартир является наличие лужаек. Если в первых московских предложениях участки у дома были редкостью, то сегодня они есть практически во всех проектах», — рассказывает Ирина Могилатова, генеральный директор агентства недвижимости TWEEED. «На них можно оборудовать барбекю, летом поставить шезлонги и столики, на Новый год нарядить собственную елку, установить мини-детский центр или просто устроить красивый ландшафтный дизайн под своими окнами», — комментирует руководитель отдела городских продаж департамен-

тах. Или имеет закрытый частный парк — как ЖК Knightsbridge Private Park.

Вверх по лестнице

Один из недостатков двухуровневых квартир — вертикальная планировка. Каждодневная беготня по лестнице с этажа на этаж устроит далеко не каждого. А кроме того лестница — это сложное устройство, требующее грамотного расположения в квартире и притом съезжающее довольно внушительный кусок площади. «Эргономика пространства всегда теряет, если в квартире больше одного уровня. Лестница и пространство вокруг нее фактически обслуживают только трафик с этажа на этаж, — считает Ольга Тараканова. При этом остроумное решение лестничного пролета может сыграть интересную роль в дизайне.

Среди неотъемлемых достоинств квартир на первых этажах — отдельный вход. А следовательно, дополнительная приватность. «Хозяин в такую квартиру может попасть как с отдельного входа, так и из общего подъезда», — говорит управляющий директор SOHO Estate Ирина Егорова. Отдельного лифта в паркинг в квартирах нет. Человек может пройти в гараж через общее лобби или через улицу.

В идеале двухэтажная квартира с отдельным входом спланирована по тем же

принципам, что и загородный дом. Внизу расположены кухня, столовая, гостиная, кабинет, гардеробная, хозяйственные помещения, гостевая спальня и детские комнаты. А на втором уровне — хозяйская зона: спальни с санузлами, гардеробные, кабинет. «Оптимально, если это неглубокая светлая квартира с большим количеством окон, правильной ориентацией по сторонам света и возможностью организации трех спален», — говорит Ольга Тараканова из Knight Frank.

При покупке квартиры без отделки владельцу не обойтись без помощи архитектора, который должен будет решить непростые задачи, чтобы эффективно распланировать общественное пространство, эргономично разместить лестницу, предусмотреть определенное количество спален и т. д.

Почти патио

Двухуровневые квартиры с отдельным входом подходят в основном для семейных людей с детьми, любящих загородную жизнь. Они позволяют, например, беспрепятственно выйти с коляской во двор. «Однако по своей концепции оно не подходит одиноким молодым людям. А также пожилым, поскольку их отпугивает наличие лестниц», — предупреждает Ирина Егорова из SOHO Estate. «Некоторые предпочитают такие квартиры из соображений пожарной безопасности. Иногда покупателями становятся VIP-персоны, для которых неприемлемо использование общественных лифтов», — отмечает управляющий партнер IntermarkSavills Дмитрий Халин.

По мнению президента компании «Высота» Олега Артемьева, двухуровневые квартиры, как и дома в два этажа, страшно неудобны. «Чтобы спуститься со второго этажа на первый, нужно собираться как на работу — брать с собой все, что может пригодиться». Поэтому, предлагает девелопер, лучший вариант — расположить на первых этажах одноуровневые квартиры с обязательной лужайкой или террасой, наличие которых в обычной городской квартире и будет главным конкурентным преимуществом.

Ввиду специфичности формата риэлторы с грустью констатируют, что покупателя приходится приводить «за ручку». «Это весьма непростой формат. Иногда приходится идти на маленькие хитрости и заманивать клиента внутрь, чтобы он мог понять всю прелесть этого сегмента», — делится опытом Денис Попов из Contact Real Estate. По данным продавцов, реализуются двухэтажные квартиры с большим дисконтом и в самый последний момент. «Пока застройщики только стараются приучить по-

купателя к таким квартирам. Потенциальных клиентов привлекают отдельный вход, четкое разделение квартиры на две зоны, схожесть с таунхаусом. В то же время их отпугивает необходимость перемещаться между этажами и нахождение на одном уровне с проходящими мимо людьми», — рассказывает исполнительный директор Quadro Real Estate Андрей Иванов. «Кроме того, многие просто боятся жить на первом этаже даже в том случае, если территория охраняется», — дополняет Дмитрий Халин.

Первые предлагать

После того как девелопер превращает первые этажи в мини-дома, стоимость квадратного метра в них автоматически подскивает до ценника средних этажей. Поэтому самые доступные лоты можно встретить сегодня в самых недорогих новостройках. Так, в ЖК «Литератор» стоимость двухуровневой квартиры на первых этажах сопоставима со стоимостью квадратного метра типовой квартиры на нижних этажах и составляет около \$15 тыс. за 1 кв. м. Стоимость одного квадратного метра апартаментов с террасой в Clerkenwell House в среднем \$10–11 тыс. Однако в более дорогих объектах такие предложения могут быть на порядок дешевле верхних квартир. Например, в «Гранатном, 8» цена на них на 40% ниже, чем на пятом этаже. Но могут быть и значительно дороже «средних»: в строящемся ЖК Knightsbridge Private Park такие квартиры стоят на 30% больше, чем, например, квартиры на третьем этаже — порядка \$35 тыс. против \$25 тыс. Именно в Knightsbridge одно из самых дорогих предложений на рынке. По данным Contact Real Estate, это двухуровневая квартира площадью 492,6 кв. м с небольшим участком, выходящим в собственный регулярный парк, стоимостью \$14 778 000.

Однако до пентхаусов двухэтажным квартирам пока далеко. Те предложения, что есть, вдвое дешевле видовых квартир. «В Лондоне же все наоборот: такая квартира может стоить дороже пентхауса на 30%, так как англичане помешаны на своих садиках, а пентхаусы в центре города располагаются на невысоких этажах и особыми видовыми характеристиками не всегда отличаются», — говорит Екатерина Тейн.

Возможно, московским девелоперам следует еще поупражняться в создании жилья такого формата, с тем чтобы создавать максимально комфортную среду обитания. Может быть, тогда «квартиры на первых этажах с отдельным входом» обретут наконец короткое маркетинговое название.

Ирина Фильченкова

ОСЕННИЙ МАРАФОН

АКЦИЯ

ДОМ С ДАНОМ

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. Университет

- Охраняемая территория 15 га
- Особые условия по машиноместам
- Гибкая рассрочка
- Льготная ипотека **ВТБ24** от 8,4%

8 (495) 232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

ИНТЕКО

МАГИСТРАТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Срок проведения акции с 01 сентября 2012 г. по 30 ноября 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

28

Б. АФАНАСЬЕВСКИЙ

Готовый Домъ

в переулках Арбата

(495) 22-888-00

www.afanasievsky.ru

РЕКЛАМА