

ПРЕМИУМ-КЛАСС РАСШИРЯЕТ ГРАНИЦЫ БАЛКОНА

В последнее время на рынке жилья премиум-класса стали все чаще попадаться предложения по продаже квартир с террасами. Однако, как говорят эксперты, ожидать, что доля этого сегмента в общем объеме продаваемых элитных квартир превысит 5%, все же не стоит — слишком уж специфичен продукт, да и даже состоятельным людям он не всегда по карману. РОМАН РУСАКОВ

Термином «терраса» на рынке обозначают, как правило, либо более просторных размеров остекленный балкон (площадью до 20 кв. м), либо эксплуатируемую кровлю в квартирах на последних этажах. На эксплуатируемых кровлях оборудуются террасы, на которых можно разместить просторную зону релакса или разбить большой зимний сад.

Квартиры с террасами стали появляться в Петербурге в середине 90-х годов прошлого века, причем как в новых премиальных проектах, так и в старом фонде в надстроенных мансардах.

Популярность просторных террас-балконов растет, и в последние несколько лет они стали тенденцией в планировочных решениях. Что касается выхода на кровлю в квартирах на последних этажах, то здесь их большая площадь зачастую воспринимается покупателями как избыточная. Хотя само наличие этой опции нравится дольщикам.

Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed, рост популярности террас видит в глобальном потеплении: «Думаю, определенную роль сыграло изменение климата и глобальное потепление в России. Еще лет тридцать назад у нас было холоднее, выпадало больше осадков, поэтому было модно остеклять балконы. В нынешних погодных условиях на открытом воздухе можно проводить гораздо больше времени».

Эксперты уверены, что девелопер, задумывая проектирование квартир с террасами, должен задать себе вопрос, для чего и кого он это делает и что будет видеть из окон своего дома будущий житель.

Директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая говорит: «Вид с террас должен радовать глаз, а не упираться в стену соседнего здания или выходить на промышленный участок. Как правило, дома, в которых устраиваются террасы, отличаются интересным архитектурным решением, наличием богато декорированных фасадов».

По данным Bescar, доля квартир с террасами в общем объеме предложения элитного жилья составляет около 10%. «К примеру, квартиры с террасой есть в таких жилых комплексах, как „Четыре горизонта“ (RBI), „Смольный квартал“ („Возрождение Санкт-Петербурга“), „Александрия“ (RBI) и клубный дом „Петроград“ („Строй-Импульс“)», — перечисляет Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости Bescar.

В компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate говорят, что в старом фонде террасы есть в домах на набережной реки Мойки, 6; 30; 31, на Малой Конюшенной улице, 9, на Итальянской улице, 6. «В новых проектах террасы можно встре-



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРАСЫ СТРОГО РЕГЛАМЕНТИРУЕТСЯ ЗАСТРОЙЩИКАМИ. ЗАСТЕКЛИТЬ ЕЕ МОЖНО ТОЛЬКО С РАЗРЕШЕНИЯ АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА, ТАК КАК ДАННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВЛИЯЮТ НА ОБЛИК ВСЕГО ДОМА

тить в ЖК „Парадный квартал“, ЖК „Дом у моря“, ЖК „Омега-Хаус“, — добавляют в Astera.

Девелоперы, которые сегодня предусматривают террасы в составе своего объекта, формируют принципиально новый подход к данной составляющей, который можно назвать «европейским»: террасы становятся более широкими, правильной формы, удобными для того, чтобы там можно было бы разместить кресло, стол и все, что необходимо для отдыха. «В дополнение к этому надо отметить, что, к сожалению, не все умеют пользоваться террасами, у нас нет еще такой сложившейся практики. Тем не менее, если это частично закрытая терраса, она становится дополнительным помещением квартиры, на территории которого можно принимать гостей, можно просто посидеть, отдохнуть, позаниматься йогой, например, или поза-

ниматься на тренажере, поскольку там нет каких-то эстетических ограничений для вещей, которые в интерьер комнат, возможно, не впишутся», — сетует Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

СТРОГО ПО РЕГЛАМЕНТУ Использование террасы строго регламентируется застройщиками. Застеклить ее можно только с разрешения архитектора проекта, так как данные изменения влияют на облик всего дома. «На практике такую перестройку удастся согласовать в единичных случаях, хотя подавляющее большинство покупателей не против застеклить террасу и за счет нее увеличить площадь квартиры. Именно поэтому квартиры с террасой и пользуются популярностью. Собственники, сумевшие добиться свое-

го, обычно делают на застекленной террасе зимний сад, кабинет, игровую комнату или зону отдыха. На мой взгляд, открытые террасы — не самый разумный вариант в условиях непредсказуемого петербургского климата. Облегчить эксплуатацию можно за счет утепления полов и установки дренажной системы, однако даже в этом случае наслаждаться времяпрепровождением на террасе можно будет далеко не весь год», — рассказывает Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Как правило, площадь террас может быть разной. Госпожа Гуртовая рассказывает про проекты, которые реализует ЮИТ: «Благодаря оригинальной ступенчатой архитектуре ряд квартир в комплексе бизнес-класса „Чапаева, 16“ на верхних этажах имеют просторные открытые террасы. С террас, площадь которых составляет от 4,3 до 29,1 кв. м, открывается вид на центр города. В элитном жилом комплексе „Смольный проспект“ также предусмотрены просторные террасы. Их площадь варьируется от 38,89 до 139,7 кв. м».

Ирина Могилатова говорит: «При покупке террасного жилья следует обратить внимание на соотношение площадей. Считается нормальным, когда в квартире площадью 200 кв. м будет терраса на 30 кв. м. Открытые площадки можно красиво обустроить: делать озеленение, ставить столики, организовывать диванные зоны».

ЦЕНА ВОПРОСА Полина Яковлева, тем не менее, отмечает, что квартира с большой террасой может стоить на 40% дороже квартиры без террасы в том же проекте. «Зачастую собственники такого жилья размещают на террасах сауны, детские площадки, столовые, лежаки и зонтики для загара, оборудуют зоны для отдыха с барбекю», — говорит она.

Анна Калинина дает более осторожную оценку: «В среднем квартира с террасой стоит на 10–15% дороже аналога без террасы».

Госпожа Гуртовая согласна: «Наличие террасы, конечно, оказывает влияние на стоимость квартиры, она будет стоить дороже, но конкретные цифры будут зависеть от метража самой квартиры, размера террасы, этажа и других факторов».

А Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», полагает, что говорить о конкретной стоимости апартаментов с террасами опрометчиво. «Каждая подобная квартира и вид из нее — эксклюзив. Традиционно под апартаменты с террасами выделяются верхние этажи комплекса, где открываются самые потрясающие виды. Поэтому в среднем на сто квартир в доме — максимум две с террасами. → 24