

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Квартиры с сюрпризами

Несмотря на то что цена петербургских квартир с нестандартными планировками на 10–15% выше средней стоимости элитного жилья, они неизменно пользуются высоким спросом. Однако некоторым любителям оригинальных интерьеров удастся существенно сэкономить, расселив большую коммунальную квартиру в историческом центре или выкупив у государства техническое помещение на последнем этаже.

— сектор рынка —

Нарочно не придумаешь

Жить в старинной квартире, обладающей набором оригинальных фишек, как правило, мечтают люди экстравагантные, модные, обладающие определенным культурным бэкграундом. «Это преимущественно представители богемы — успешные современные авторы, актеры, золотая молодежь, но встречаются и бизнесмены, и топ-менеджеры. Как правило, они выросли в Питере и страстно влюблены в свой город», — рассказывает основатель студии Mudrogelenko Design Дмитрий Мудрогеленко.

Состоятельные иностранцы также зачастую испытывают нежные чувства к старому Петербургу и тоже не чужды желания приобрести что-нибудь не вписывающееся в стандартные рамки. «Недавно у нас прошла сделка, где пентхаус на Итальянской улице без отделки, с террасой и фантастическими видами купил пожилой итальянец, влюбленный в наш город. Хотя, конечно, сейчас такие истории случаются реже, чем до кризиса», — комментирует директор по маркетингу, рекламе и PR корпорации «Адвекс. Недвижимость» Анастасия Лебедева. Правда, по словам эксперта, в отличие от петербуржцев, старинные квартиры с нестандартными планировками иностранцы в большей степени рассматривают как представительскую резиденцию и очень редко как основное жилье. Однако и те и другие больше всего ценят такие архитектурные элементы, как террасы, прилегающие к квартирам, окна от пола до потолка, комнаты неправильной формы, а также приятные дополнения в виде каминов, колонн и статуй.

Между тем с каждым годом найти такие варианты в центральной части города становится все сложнее: большинство из них были выкуплены еще в 1990-е годы и во вторичную продажу выставаются нечасто. Вообще, вопреки расхожему мнению, квартиры с дополнениями в Петербурге не являются расхожим товаром, поскольку около 80% всего старого фонда Петербурга — это доходные дома с достаточно типовыми планировками. За редким исключением, квартиры в таких зданиях состоят из пяти-шести совершенно обычных четырехугольных комнат площадью от 15 до 30 кв. м, имеют коридорную планировочную систему, потолки около 3,5 м и два входа — парадный и черный.

Бывшие доходные

Фишки в доходных домах можно найти, как правило, только в барских квартирах, в которых жили либо сами хозяева этих зданий, либо богатые арендаторы — представители петербургской аристократии, высокопоставленные чиновники, промышленники, банкиры, а также ведущие актеры и примы императорских театров. Барские квартиры всегда располагались в бельэтаже или на втором этаже, а наиболее амбициозные владельцы строили для себя двухэтажные апартаменты. Комнаты в таких квартирах нередко украшают расписные потолки, статуи античных героев, роскошные каминные и изразцовые печи, винтовые лестницы.



В доме на набережной Адмиралтейского канала из обычного чердака сделали пентхаус — точнее, особняк на крыше

Классическим примером такого варианта является пятикомнатная двухуровневая квартира площадью 393 кв. м в доходном доме А. Ф. Циммермана на Каменноостровском проспекте, 61. Как рассказала Анастасия Лебедева, дом, сооруженный Федором Лидвалем в стиле северный модерн в 1907 году, знаменит тем, что на его фасаде расположено около 25 различных видов окон. В квартире, которая продается с ремонтом под чистовую отделку за 39 млн руб., представлены сразу несколько видов окон — маленькие круглые, средней величины квадратные и большие арочные, а также оригинальной формы эркер, действующий камин и три больших санузла.

На верхотуре

Интересные квартиры также встречаются на последних этажах и в мансардах, которые предназначались для проживания бедных студентов и мещан. Нередко особенностью таких помещений являются разновысотные потолки, террасы, идущие по всему периметру квартиры, а также световой фонарь — круглое или многогранное стеклянное сооружение, которое венчает крышу здания и служит для освещения и дополнительной вентиляции помещения. Квартиры, одновременно совмещающие в себе все эти элементы, встречаются крайне редко, но они существуют, и даже иногда попадают в продажу. В частности, сейчас в листинге риэлторских компаний находится квартира за 36,5 млн руб. на Караванной, 11 с тремя террасами и уходящим в небо световым фонарем.

Помещение площадью 240,5 кв. м на пятом, последнем этаже с потолками разной высоты — в одной части квартиры она составляет 5,36 м, а в другой опускается до 2,7 м — предлагается в доходном доме Н. И. Яфа на набережной Фонтанки, 24 и оценивается в 140 млн руб. Как объяснили эксперты, в данном случае при формировании стоимости квартиры хозяева берут в расчет не только место, метраж и значительную высоту по-

толка фасадной части, которая позволила увеличить площадь квартиры за счет создания второго уровня, но и дворцовые интерьеры. «А поскольку понятие красоты — дело субъективное, квартира в экспозиции находится давно и терпеливо ждет ценителя, который по достоинству сможет оценить и алое, и золотое», — комментирует Анастасия Лебедева.

Стати, эксперты отмечают, что возможную перепродажу квартиры в будущем владельцы оригинальных антикварных квартир вообще крайне редко берут в расчет и делают ремонты под себя, ориентируясь исключительно на собственный вкус. «Очень часто собственники активно принимают участие в процессе проектирования и оформления интерьера, а иногда и вовсе предлагают создавать дизайн-проект самостоятельно, прибегая к услугам дизайнера лишь для конструктивных консультаций», — говорит Дмитрий Мудрогеленко. Подобная самостоятельность чревата не очень приятными последствиями в виде длительных сроков экспозиции и, как следствие, ценового дисконта.

Наиболее показательный пример — квартира российской балерины Анастасии Волочковой с настолько помпезным «дворцовым» дизайном, что он отпугивает покупателей. Свое петербургское гнездо на Итальянской улице, 4 площадью 245 кв. м с потолками высотой более 5 м и мрачными колоннами Волочкова не может продать уже более четырех лет. Не помогает даже снижение цены, на которое неоднократно приходилось идти хозяйке: в 2011 году квартира предлагалась за 250 млн руб., сейчас ее пытаются продать за 89 млн руб. При этом в 2001 году Волочкова купила эту недвижимость за 120 млн руб.

Впрочем, по мнению госпожи Лебедевой, быстро квартиры с необычными планировками редко удается реализовать. Минимальный срок экспозиции составляет полгода, в большинстве же случаев покупателя на подобные объекты приходится искать в течение нескольких лет. «То, что существует в одном экземпляре, всегда сложно продать», — подтверждает эксперт АН «Бекар» Леонид Сандалов.

Варианты «с нуля»

Помимо стиля, в котором выполнен ремонт оригинальной старинной квартиры, потенциальных покупателей редко устраивает ее стоимость: такие объекты, как правило, всегда переоценены. В связи с чем наиболее предпримчивые покупатели либо самостоятельно расселяют коммунальные квартиры, либо выкупают у государства интересные нежилые объекты или технические помещения на последних этажах.

По мнению участника профессионального сообщества Houzz (Санкт-Петербург) архитектора Светозара Андреева, наиболее перспективными с точки зрения дальнейшей реконструкции являются чердачные помещения. «Чердак можно превратить в полноценный пентхаус с террасами, несколькими этажами с панорамным остеклением и свободной планировкой. Иногда есть возможность сделать несколько квартир при условии полной реконструкции кровли. Удовольствие дорогое, требующее крепких нервов и опыта, но результат того стоит», — убежден архитектор.

В частности, Светозар Андреев рассказал о преобразовании заброшенного чердака на набережной Адмиралтейского канала, 29 рядом с островом Новая Голландия в классический пентхаус, который в нынешнем виде оценивается экспертами в \$1,5–2 млн (81–108 млн руб. по текущему курсу). По словам экспертов, собственники приобрели чердачное помещение по инвестиционному договору всего за \$25 тыс. (1,35 млн руб. по текущему курсу) и сделали из него независимое трехуровневое здание общей площадью 390 кв. м. К числу ярких особенностей этого особняка на крыше можно отнести стеклянную кровлю и террасу площадью 120 кв. м, которая позволяет владельцу устраивать барбекю и просто любоваться историческим центром города, не выходя из собственной квартиры.

Квартиры с высокими потолками также высоко оцениваются экспертом. По его словам, в петербургском старом фонде можно встретить квартиры, в которых высота потолков достигает 9 м. Большие всего таких зданий строилось на набережной ре-



ки Фонтанки, хотя и в других местах исторической части Петербурга есть такие дома. До Октябрьской революции в них размещали общественные заведения, например гимназии.

Кроме того, высокие потолки можно встретить в так называемых за-пасных дворцах, которые располагались вблизи основных дворцов вельможных особ и могли использоваться под фрейлинские корпуса. При советском режиме подобные здания были перестроены под жилье — как правило, из них делали огромные коммунальные квартиры. «В таких помещениях легко можно построить полноценный второй этаж или сделать балкон», — объясняет Светозар Андреев. — Это и красиво, и выгодно, поскольку за счет дополнительного уровня увеличивается площадь помещения и, соответственно, повышается стоимость и ликвидность квартиры». При этом по документам площадь не увеличивается и за данное пространство хозяевам не придется вносить коммунальные платежи.

Высокие потолки, большой метраж и удачное местоположение можно найти и в нежилых зданиях исторической части Петербурга, которые, по разным оценкам, составляют около 5% старого фонда города. К ним относятся бывшие казармы полков, каретные сараи и продовольственные склады, которые также очень хорошо преобразовываются в многоуровневые пространства.

То же, но дороже

Необычные квартиры встречаются и на первичном рынке Петербурга. В основном объекты с нестандартными планировками представлены в проектах премиум-класса, которые также расположены в исторической части Петербурга — в Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском районах. «У покупателя премиум-недвижимости нетривиальность планировок считается изюминкой. В этом сегменте жилья помимо основных критериев выбора, таких как локация, виды, сервис и безопасность, архитектурные и планировочные решения также являются решающими факторами при покупке квартиры», — рассказывает руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO Людмила Тэор.

Как рассказали эксперты, наиболее востребованным форматом в сегменте де люкс являются двухуровневые квартиры. По словам генерального директора девелоперской компании «Леонтьевский мыс» Игоря Онокова, плюсы у подобных объектов весомые, поэтому сейчас они находятся на пике популярности. «Двухуровневое жилье создает иллюзию отдельного дома. На первом этаже традиционно располагается общее жилое пространство, кухня и гостиная, на втором — приватная зона. Преимуществом является и большая пло-

щадь двухуровневых квартир, что позволяет не только создать оригинальное пространство, но и эффектно его оформить, обогатив светом», — объясняет эксперт.

Трехуровневые квартиры меньше привлекают покупателей, поэтому застройщики редко включают их в состав элитных проектов. «Инициатива по их созданию преимущественно исходит от собственников, купивших несколько квартир на разных этажах или сразу целый дом. Однако в дальнейшем продавцы таких квартир, как правило, испытывают трудности с реализацией», — отмечает вице-президент NAI Бесгай Илья Андреев.

Впрочем, сложности с продажей возникают скорее не из-за лишних уровней, а по причине заоблачных цен на такие объекты. Например, сейчас трехуровневая квартира площадью 289,6 кв. м в закрытом жилом комплексе на Каменном острове продается за 180 млн руб. Еще дороже предлагаются видовые трехуровневые пентхаусы площадью от 263 до 448 кв. м с персональными бассейнами на эксплуатируемой кровле, собственным лифтом и отдельным паркингом в ЖК «Премьер Палас» (девелопер — Л1). По неподтвержденным данным, пентхаус самой большой площади в «Премьер Паласе» стоит около 445 млн руб.

По словам Людмила Тэор, для создания более комфортных условий проживания застройщики также могут дополнять квартиры мансардами и террасами, причем размеры некоторых террас иногда сопоставимы с площадью просторной трехкомнатной квартиры и достигают 120 кв. м. «В элитных проектах на них чаще всего создают зоны релаксации и зимние сады, выполненные по индивидуальному дизайн-проекту», — добавляет Людмила Тэор. По ее словам, квартиры с террасами в жилых комплексах высокого класса обычно являются самыми дорогостоящими. «Сейчас в среднем по рынку стоимость 1 кв. м в сегменте премиум насчитывает порядка 350 тыс. руб., и концу года на рынке ожидается корректировка ценообразования ряда объектов в сторону повышения. Что касается нетипичных вариантов квартир, то в этом случае стоимость безусловно выше примерно на 15–20%. Но конечная стоимость такого жилья зависит от совокупности факторов и вывести среднюю цифру достаточно проблематично», — объяснила эксперт. В любом случае квартира с фишками на первичном рынке в большинстве случаев обойдется покупателю значительно дороже, нежели нестандартная квартира с историей в центре Петербурга.

Татьяна Елекоева

Победители премии

Мкр. «Красногорский» (Град)

Микрорайон Подмосковья №1

7 жилых кварталов в Инновационном центре Сколково (ОДАС Сколково)

Архитектурное решение №1

ЖК «Менделеев» (ГК Лидер Групп)

Новостройка Подмосковья №1

КП «RADOSTЬ» (M9 DEVELOPMENT)

Коттеджный поселок №1

ЖК «Театральный дом на Арбате» (Галс-Девелопмент)

Элитный объект №1

ЖК «Наследие» (Галс-Девелопмент)

Хит продаж №1

Апарт-отель «YE'S» (ГК Пионер)

Объект коммерческой недвижимости №1

Картинная галерея фабрики К. Жиро (KR Properties)

Наследие и Реставрация

ЖК «Лефорт» (Интерфлора)

Новостройка Москвы №1

ЖК «Новая Звезда» (Концерн КРОСТ)

Объект 5 звезд

МКР «Новое Пушкино» (Домус Финанс)

Семейный проект №1

КП «Dacha 9-18» (Региондевелопмент)

Инфраструктура объекта №1

«Истрово» (Роскомстрой Недвижимость)

Малозатанный комплекс №1

НДВ-Недвижимость

Риэлтор №1 (лидер продаж)

Мкр. «Белые Росы» (СтройКомфорт)

Выбор покупателя

ЖК «LIFE-Ботанический сад» (ГК Пионер)

Микрорайон Москвы №1

Реклама. С проектной декларацией объектов Вы можете ознакомиться на их сайтах.