

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 рублей по текущему курсу). По словам эксперта, собственники приобрели чердачное помещение по инвестиционному договору всего за \$25 тыс. (1,35 млн рублей 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. Больше всего таких зданий строилось на набережной

реки 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 запасных 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 по-

купателя 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 площадь двухуровневых квартир, что позволяет не только создать оригинальное пространство, но и эффектно его оформить, обыграть 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 Бесар Илья Андреев.

Впрочем, сложности с продажей возникают скорее не из-за лишней уровня, 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 рублей. 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 рублей.

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 создаются 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 около 350 тыс. рублей, 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. ■

Усадьба подана! Увольте-с!

БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА
до конца 2017 года
ВКЛЮЧЕНА В ЦЕНУ¹

УСАДЬБА НА ЛАНСКОМ
Пр. Энгельса, 2

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС КЛАССА В ОКРУЖЕНИИ ПАРКОВ

Звони, не пропадай!

+7(812) **703-52-00**

www.lanskoe.com
info@lanskoe.com

11,4%²

Ипотека с государственной поддержкой

² Программа Сбербанка. Первоначальный взнос: от 20% стоимости приобретаемого жилого помещения. Срок кредита: от 12 месяцев до 30 лет (включительно). Процентная ставка в рублях: от 11,4% до и после регистрации ипотеки. Валюта кредита: рубль. ОАО «Сбербанк России». Подробности на сайте www.sberbank.ru или по телефону 8 (800) 555 55 50. Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012. Реклама.

Группа компаний «С.З.Р.»
На рынке недвижимости с 1998 г.

¹ При единовременной оплате в размере от 30% от стоимости квартиры предоставляется беспроцентная рассрочка. Остаток - равными ежеквартальными платежами до конца 4 квартала 2017 года. Застройщик - ООО «БП Истейт-Ланское». С подробностями об организаторе акций, правилах проведения и проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.lanskoe.com.