

ЗОНА ЛЕТНЕГО ОТДЫХА

В ПЕТЕРБУРГЕ РАСТЕТ СПРОС НА ЖИЛЬЕ С ТЕРРАСАМИ — ОН ВОЗНИК С НАЧАЛОМ ПАНДЕМИИ И ПРОДОЛЖАЕТ РАЗВИТИЕ. ОДНАКО, КАК ОТМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ, БОЛЬШАЯ ТЕРРАСА МОЖЕТ ДОБАВИТЬ ДО 20% К СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ.

РОМАН РУСАКОВ

Аналитики «Фридом Финанс» подсчитали, что на данный момент в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 23 жилых комплекса, в которых продаются квартиры с террасами.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), подсчитала, что террасы встречаются примерно в 25% ЖК, преимущественно высокого класса, реже — в масс-маркете.

Чаще всего на террасах обустраивают зимние сады или размещают мангалы и садовую мебель, большой популярностью стали пользоваться бассейны на террасах и ванные комнаты. Площадь террас начинается примерно с 5 кв. м и доходит до 50 кв. м (на таких террасах и делают бассейны, обычно они закрытого типа). «На сегодняшний день в Санкт-Петербурге продаются квартиры в ЖК „Небо“, в которых площадь террас доходит до нескольких десятков „квадратов“, а высота потолков — 3,75 м. Наличие террасы заметно увеличивает стоимость недвижимости, так как увеличиваются затраты на строительство. По словам представителя одного из застройщиков Петербурга, квартиры с террасами могут добавлять к стоимости от 20 до 40% в зависимости от остальных характеристик и используемых материалов при их строительстве», — сообщили в «Фридом Финанс».

«Квартиры с террасами стоят дороже в среднем на 5–10%, но в некоторых случаях и до 20% (эксклюзивное предложение)», — добавляет госпожа Трошева.

Генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова отмечает, что, как правило, терраса — это пространство глубиной не менее двух метров и площадью не менее 10 кв. м, но иногда площадь может доходить и до 100–150 кв. м.

При этом эксперты говорят, что за последние десять лет террасы превратились из уникальной опции в достаточно обыденный элемент премиального жилья. Сегодня квартиры с террасами предлагаются даже в проектах комфорт-класса, а в более высоких сегментах личное пространство за пределами квартиры стало «правилом хорошего тона», считает Ольга Захарова, коммерческий директор холдинга AAG.

Мария Дуганова, директор по продажам и управлению недвижимостью компании «Бронка Девелопмент», согласна с таким мнением: «Если три-пять лет назад терраса в квартире воспринималась как некий ненужный элемент, то сегодня такие квартиры достаточно популярны. В первую очередь интерес покупателей обусловлен развитием технологий, позволяющих сделать использование террасы круглогодичным. К ним относятся различные форматы ролл-систем, навесов, специального остекления».

Чаще всего на террасах оборудуют зимние сады, зоны барбекю и отдыха, детский уголок, а иногда и полноценные рабочие кабинеты. Что касается стоимо-

сти, то определяющим фактором здесь остается вид. В среднем стоимость «квадрата» таких квартир на 10–30% дороже.

«Спрос на квартиры с террасами увеличился на волне пандемии: те, кто не мог или не хотел обзаводиться загородным жильем, стали обращать внимание на квартиры с пространством на улице», — напоминает генеральный директор Element Development Виталий Коробов.

«Объем такого предложения не вырос значительно. Часто это последние этажи, поэтому обеспечен выход на крышу. Но подобные эксплуатируемые пространства — сложны и дороги в проектировании и обслуживании», — замечает директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев.

Директор по продажам объединения «Строительный трест» Сергей Степанов полагает, что квартиры с террасами оправданны в просторных квартирах комфорт-класса и выше. Он рассказал, что «Строительный трест» предлагает квартиры с террасами, площадь которых доходит до 20% от площади квартиры. Как правило, они расположены либо на первых этажах, либо на последних. «Такие варианты

квартир пользуются спросом, их приобретают одними из первых», — указывает он.

«Дополнительное пространство позволяет значительно расширить функционал квартиры и выйти за пределы четырех стен. Как правило, на нижних террасах жильцы обустраивают палисадники, обеденные или детские игровые зоны, на верхних — зоны отдыха, площадку для занятий йогой или летний сад», — делится господин Степанов.

Михаил Гуцин, заместитель вице-президента группы RBI, подтверждает: террасы — одна из самых популярных дополнительных опций, которые сегодня предлагаются покупателям в элитном сегменте и комфорт-классе. «Это элемент роскоши, возможность создать неповторимый интерьер», — считает он.

Такой продукт всегда пользуется спросом, наибольший интерес вызывают квартиры с видовыми террасами. Госпожа Захарова рассказала, что в одном из проектов AAG стоимость квартир с террасами, обращенными к Неве, выше аналогичных вариантов на нижних этажах на 30–35%. В AAG говорят, что клиенты предпочитают квартиры с террасами на верхних этажах,

но также есть и спрос на квартиры с террасами на уровне земли, выходящими в закрытый двор. «Пандемия наложила свой отпечаток, и теперь клиентам, которые не готовы жить за городом, недостаточно ограниченного пространства квартиры, а хочется иметь возможность быть на свежем воздухе, но в обособленном, своем собственном пространстве условного двора», — поясняют эксперты AAG.

«В Петербурге террасы, как правило, открытые, в нашем климате они используются для отдыха как летние площадки. Но, конечно, красивым видом с террасы можно наслаждаться и зимой. Остекленные террасы встречаются редко, да и градостроительное законодательство ограничивает эту возможность», — отмечает господин Гуцин.

«На террасах, в зависимости от площади, могут размещаться летние столы с навесами, шезлонги, площадки для спорта, клумбы и кадки с туями, барбекю, детские бассейны, смотровые площадки и зоны для вечеринок. В зимний период в Санкт-Петербурге, конечно, террасы используются минимально», — признает госпожа Кравцова. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ТЕРРАСА — ЭТО ПРОСТРАНСТВО ГЛУБИНОЙ НЕ МЕНЕЕ ДВУХ МЕТРОВ И ПЛОЩАДЬЮ НЕ МЕНЕЕ 10 КВ. М, НО ИНОГДА ПЛОЩАДЬ МОЖЕТ ДОХОДИТЬ И ДО 100–150 КВ. М