

# ЖИЛЬЕ ПОД УКЛОНОМ

В 2000-Е ГОДЫ ПО ГОРОДУ ПРОКАТИЛАСЬ ВОЛНА ПРОТЕСТОВ ПРОТИВ СОЗДАНИЯ ЖИЛЬЯ НА МАНСАРДНЫХ ЭТАЖАХ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ, ГРАДОЗАЩИТНИКИ СЧИТАЛИ, ЧТО СТАРЫЕ ДОМА НЕ ВЫДЕРЖИВАЮТ НОВЫХ НАГРУЗОК. С ТЕХ ПОР ПРОЕКТОВ ПЕРЕУСТРОЙСТВА МАНСАРД В ГОРОДЕ СТАЛО МЕНЬШЕ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ТАКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ВСЕ ЖЕ ВСТРЕЧАЕТСЯ. ПРАВДА, В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ МАНСАРДЫ ВСЕ ЖЕ ПОЯВЛЯЮТСЯ ЛИБО В НОВЫХ ДОМАХ, ЛИБО В ЗДАНИЯХ, КОТОРЫЕ ПРОХОДЯТ ПОЛНУЮ РЕКОНСТРУКЦИЮ ПОСЛЕ РАССЕЛЕНИЯ.

РОМАН РУСАКОВ

Татьяна Любимова, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит, что в Санкт-Петербурге мансардные этажи продолжают быть востребованными, однако это касается либо проектов, где такие этажи предлагают интересные видовые характеристики, либо квартир со специальным функционалом. «Например, в „Обособляке Кушелева-Безбородко“ (элитный проект на 28 лотов) есть мансардная квартира, которая используется как дополнительное пространство для персонала, нянь, водителей — сотрудников, поддерживающих комфорт собственников. Двухуровневые мансардные квартиры также востребованы, они используются следующим образом: первый уровень представляет собой парадную кухню-гостиную с высокими потолками, второй уровень отведен под детские комнаты или другие опциональные помещения», — рассказывает она.

По словам госпожи Любимовой, мансардные квартиры примерно на 20% дешевле стандартных. «Повторюсь, мансарды проектируются в тех домах, где нет возможности построить дополнительный этаж, но требуется увеличить площадь в доме для специ-

ализированных помещений. Так, в проектах „Приоритет“ на Воскресенской набережной, „Три грации“ от „Еврострой“ последний этаж включает квартиры с большими террасами, а некоторые комнаты там являются мансардными», — сообщила она.

Генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова отмечает: «Мансардные этажи — редкий продукт, поскольку встречается чаще всего в историческом центре, где великолепные виды из окон. Мансарда — это легальный способ сделать дом на уровне выше остальных в окружении. Например, в наших проектах в центре есть мансарды. У них высокие потолки, есть возможность установки дровяных каминов, большие окна и отличные виды. Конечно, они пользуются спросом, поэтому мы выставляем их на продажу уже ближе к сдаче дома в эксплуатацию».

Тамара Попова, руководитель отдела развития продуктов группы RBI, рассказала, что у компании также есть проекты с мансардами. Например, в комплексе «Созидатели» (12-я Красноармейская улица). «Там в воссоздаваемых исторических корпусах есть мансардные этажи и, соответственно,

представлено несколько мансардных квартир. Но не могу сказать, что это сегодня распространенный продукт, который часто встретишь на рынке элитной недвижимости. Все-таки мансардная квартира — продукт для любителя, в мансардное окно человек зачастую видит только небо, что может рождать дискомфорт», — рассуждает эксперт.

Вместе с тем некоторый спрос на подобные нестандартные приемы в жилье все-таки есть, особенно с учетом общей тенденции к росту индивидуализма. «Речь о том, что с развитием решений „умной квартиры“ людям требуется меньше реальных социальных связей. Западные социологи и психологи даже говорят о том, что идет принципиальное изменение портрета потребителя в целом, не только в сфере недвижимости. Квартиры с мансардными окнами — это как раз узкая ниша для такого покупателя, который считает преимуществом отсутствие обзора городского пейзажа», — добавляет эксперт.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, подтверждает: «Проекты мансард есть, но они единичны. Те мансарды, которые было просто

выкупить и переделать, уже давно освоены. Новые проекты начинать тяжело, процедуры согласования — длительны и дорогостоящи. При этом надо преодолеть сопротивление жителей, что сейчас очень непросто».

Главная сложность состоит в регистрации мансард, прошедших реконструкцию в домах без расселения. «В последнее время суды все чаще отказывают в регистрации мансард. Причем даже построенных и введенных в эксплуатацию», — указывает Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

К достоинствам мансарды эксперты относят возможность сделать оригинальную и неповторимую планировку. «Наличие покатыми крыши придаст оригинальность дизайну квартиры в целом. Но в помещении с наклонными стенами возникают проблемы с расстановкой мебели. Следует также помнить, что мансардные метры не равны обычным: покупатель много теряет в кубических метрах из-за скатных крыш. Часто на последних этажах расположен мотор лифта, который создает дополнительный шум», — добавляет Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон». ■

# МЕТРОВ «НА МИЛЛИОН» СТАЛО НА ЧЕТВЕРТЬ МЕНЬШЕ

В ПЕТЕРБУРГЕ КОЛИЧЕСТВО КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ, КОТОРЫЕ МОЖНО ПРИОБРЕСТИ ЗА МИЛЛИОН ДОЛЛАРОВ, СОКРАТИЛОСЬ НА 23%.

ДЕНИС КОЖИН

Аналитики консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg составили рейтинг районов Санкт-Петербурга согласно «индексу миллиона», отслеживающему количество квадратных метров элитного жилья, которое можно приобрести за условный миллион долларов в различных локациях города. По итогам первого квартала 2022 года за эту сумму в Северной столице можно было приобрести 139 кв. м — на 23% меньше, чем городом ранее, когда этот показатель составлял 181 кв. м.

Лидером рейтинга стал Каменный остров, занявший место так называемого «золотого треугольника», в котором за год были реализованы все экспонируемые на первичном рынке квартиры. За условный миллион долларов на Каменном острове можно приобрести около 80 кв. м элитного жилья. Второе место рейтинга удерживает Крестовский остров, где количество доступных за миллион долларов метров сократилось на 7%: со 102 до 94.

Максимальное изменение было зафиксировано в Адмиралтейском райо-

не, где в течение года в продажу вышел новый проект («Дом Балле») в верхнем ценовом сегменте. В результате количество доступных за миллион долларов квадратных метров сократилось на 65%: с 326 до 114.

В локациях с наибольшим объемом предложения элитного жилья — на Петровском острове и Петроградской стороне — количество доступных к приобретению квадратных метров сократилось

на 24 и 13% соответственно, до 168 и 129 кв. м, что эквивалентно площади квартиры с тремя спальнями.

Увеличение количества квадратных метров, которые можно приобрести за миллион долларов, произошло только в одной локации — в районе Литейного проспекта, где положительная годовая динамика показателя средневзвешенной стоимости в рублях оказалась ниже динамики курса доллара, в результате чего в долларовом

эквиваленте цена снизилась, а количество доступных к приобретению метров увеличилось на 4%.

Татьяна Любимова, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, комментирует: «Количество доступных для приобретения метров элитного жилья за миллион долларов в разных локациях Петербурга варьировалось в зависимости от уровня средневзвешенных цен и экспонируемых в разные периоды времени объектов. Стоит отметить, что в первом квартале 2022 года только одна локация в городе преодолела рубеж в 1 млн рублей по показателю средневзвешенной стоимости квадратного метра — это Каменный остров, который традиционно считается наиболее престижным районом для строительства элитного жилья. Он характеризуется сочетанием низкой плотности застройки, уникальных видов на акваторию Невы, парковой зоны, тишины, экологичности и преимущественно однородной социальной среды». ■

## ИНДЕКС МИЛЛИОНА ДОЛЛАРОВ, I КВАРТАЛ 2022 ГОДА

ЛОКАЦИЯ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ	КОЛИЧЕСТВО КВ. М. ДОСТУПНОЕ ЗА \$1 МЛН (I КВАРТАЛ 2022 ГОДА)	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД, КВ. М	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД, %	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА 1 КВ. М, ТЫС. РУБ. (I КВАРТАЛ 2022 Г.)
КАМЕННЫЙ ОСТРОВ	80	-24	-23	1 054
КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ	94	-9	-7	891
АДМИРАЛТЕЙСКИЙ	114	-211	-65	737
ТАВРИЧЕСКИЙ САД	129	—	—	654
ПЕТРОГРАДСКАЯ СТОРОНА	129	-20	-13	649
ЛИТЕЙНЫЙ	145	5	4	580
ПЕТРОВСКИЙ ОСТРОВ	168	-54	-24	501

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST. PETERSBURG RESEARCH

## ИНДЕКС