

очень индивидуальны: «Это и виды, и удаленность от исторического центра города, и площадь квартиры, и другие параметры. Стандарта в случае с пентхаусами нет, но традиционно они стоят на 20% дороже обычной элитной квартиры».

Дмитрий Лехмус, партнер ГК Rusland SP, отмечает, что стоимость пентхаусов крайне высока из-за их значительной площади (соответственно, и сроки экспозиции на рынке длительные). «Например, стоимость пентхауса свободной планировки, площадью более 400 кв. м, в жилом комплексе „Монблан“ превышает 80 млн рублей», — говорит он.

«Главное преимущество этого формата — выход на собственную террасу или эксплуатируемую кровлю, позволяющие организовать барбекю на крыше, мини-гольф, летний кинотеатр или бассейн, сад или зал для занятия йогой под открытым небом — на что только хватит фантазии владельца», — отмечает Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм». По его словам, на сегодняшний день открытое предложение настоящих пентхаусов (а не просто элитных квартир на последних этажах с выдающимися видовыми характеристиками), выставленных на продажу, крайне ограничено. «Пентхаусы сейчас продаются в жилых комплексах „Современный аристократ“ на Крестовском острове, „Дом у моря“ на набережной Мартынова, в жилых комплексах на Тверской, 6, и Тверской, 1А, в доме по адресу Смольный, 6», — перечисляет он. Самый дорогой из продающихся сейчас пентхаусов, по данным господина Берникова, стоит 210 млн рублей.

«Из известных на рынке реализованных проектов с предложением пентха-

усов можно назвать следующие: Stella Maris на проспекте Динамо, 4; „Монблан“ на Большом Сампсониевском, 4–6; „Дом на набережной Робеспьера“ (Воскресенская наб., 4); „Аврора“ на Оренбургской, 2; „Каменноостровская коллекция“ на Каменноостровском, 62. Изучив имеющееся предложение, можно сделать вывод, что пентхаусы дороже апартаментов в том же доме, но расположенных ниже, в среднем на 40–50%. Если сравнить цены на пентхаусы с общим предложением элитных квартир на рынке, то стоимость квадратного метра в первых может достигнуть двух-, а то и трехкратного превышения», — говорит господин Берников.

ОСВОЕНИЕ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ В историческом центре Петербурга есть дома, на верхних этажах которых располагаются квартиры с террасами и видовыми характеристиками на три стороны. Это, конечно, не пентхаусы в классическом понимании, но такие квартиры тоже так называют. Проблема в том, что в центре видовые характеристики ограничены, поэтому сегодня начали развиваться новые локации.

Госпожа Немченко поясняет: «В связи с ограничением по высоте зданий, действующем в центре Санкт-Петербурга, основное предложение пентхаусов, соответствующее этим характеристикам и требованиям, предъявляемым к современному элитному жилью, сосредоточено в новых постройках в районах, близких к Центральному, или на Крестовском острове».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге,

добавляет: «В жилом комплексе Diadema Club House всего четыре пентхауса, и стоят они достаточно дорого, около \$20 тыс. за квадратный метр. Среди главных преимуществ такого жилья можно выделить отдельный вход и обособленность от общего потока людей. Но такой вариант можно предусмотреть не только в классическом пентхаусе. В частности, в проекте „Леонтьевский мыс“ на Петроградской стороне в качестве некоего компромисса, как нечто среднее между пентхаусом и обычной квартирой, были предусмотрены собственные лифты (то есть отдельные лифтовые стояки) в квартиры».

Госпожа Немченко отмечает: «Как правило, в новых домах пентхаусы продаются после завершения строительства, когда можно по достоинству оценить видовые характеристики, уникальность отделки, панорамное остекление, размеры террас и уединение. Поэтому можно смело гово-

ДОРОЖЕ НЕКУДА

По данным riarealty.ru, самая дорогая квартира в Москве — пентхаус площадью 570 кв. м на Большой Якиманке в центре столицы — обойдется в \$37 млн, следует из отчета «Индекс Top-100 самых дорогих квартир Москвы» (Prime Central Moscow Top-100 Index) компании Intermark Savills. Самая дешевая из входящих в расчет индекса квартир площадью 57 кв. м стоит \$2 млн и находится также на Большой Якиманке.

Индекс Prime Central Moscow Top-100 Index (PCM Top-100) рассчитывается как средневзвешенная стоимость одного квадратного метра в ста самых дорогих квартирах Москвы, находящихся в открытой продаже. В PCM Top-100 элитных квартир включаются актуальные предложения с самой высокой ценой за один квадратный метр как на первичном, так и на вторичном рынке.

«В сентябре 2014 года значение PCM Top-100 составило \$47,2 тыс. за квадратный метр — за последний год прирост индекса составил 8%. Максимальная цена квадратного метра квартиры из сотни самых дорогих при этом составляет около \$71 тыс., минимальная — \$35 тыс. Индекс PCM Top-100 рассчитывается с декабря 2010 года. На тот момент его значение составляло \$36,95 тыс. за квадратный метр», — отмечается в исследовании.

Из первой сотни самых дорогих квартир 74% предлагается на вторичном рынке, остальные — на первичном. Наибольшее число самых дорогих квартир расположено на Остоженке — 39 квартир суммарной стоимостью свыше \$665 млн.

ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ ВЫБИРАЮТ ОСТРОВА

СОГЛАСНО ДАННЫМ WWW.VIPFLAT.RU, ПО РОСТУ ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ НАХОДИТСЯ В ТОП-25 ГОРОДОВ МИРА, ПРИРОСТ В 2014 ГОДУ УЖЕ СОСТАВИЛ БОЛЕЕ 2%. АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

Жилье премиум-класса пользуется устойчивой популярностью, хотя и наблюдается некое смещение акцентов.

Центр города сегодня все меньше привлекает покупателей, потому что не может обеспечить все потребности жильцов на высоком уровне. Например, тишина, уединенность и удобный паркинг в «золотом треугольнике» — проблемы, которые все труднее решить для владельцев элитных квартир. Зато все эти преимущества есть у недвижимости Крестовского и Каменноостровов, что увеличивает спрос на здешние квадратные метры.

Еще одно место, которое все больше привлекает покупателей недвижимости, — это Курортный район. Коттеджи и загородные дома здесь стали более востребованы после улучшения транспортной сети.

Что касается Приморского района, то здесь тоже происходят изменения, в том числе и в инфраструктуре. Как пишет karovka.net, к 2018 году между Приморским районом и стадионом «Зенит» будет сооружен новый пешеходный мост. Строителем выступит компания Scp Basillique (Монако). По проекту мост длиной 420 ме-



КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ ПЕТЕРБУРГА ИМЕЕТ ВСЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ И ЕЩЕ ХРАНИТ ДУХ УДИНЕННОСТИ

тров будет состоять из двух уровней: первый — для пеших прогулок и велосипедистов со специально оборудованной

дорожкой, второй — для объектов торговли. Ширина нового моста составит 28 метров, высота — 15 метров, а высота над

водой — 17 метров. Объем инвестиций составит примерно €120 млн, причем финансирование осуществляться будет путем государственно-частного партнерства.

Вместо двухэтажных апартаментов на Санаторной аллее, 3, построенных десять лет назад, по данным karovka.net, строят новые — тоже двухэтажные. Когда-то на этом месте располагалась жилконтора. К концу 1980-х годов она была снесена. На образовавшемся пустыре появился апарт-отель — двухэтажный дом с мансардой, по документам он значился гостиницей, которую построило ЗАО «Европа-отель» и в 2004 году ввело в эксплуатацию одновременно еще с двумя аналогичными объектами — домами 8 и 10. Каждый из них проходил как воссоздание ранее существовавшей дореволюционной постройки.

В феврале 2014 года дом № 3 был снесен. Вместо него, по данным karovka.net, застройщик ООО «Управляющая компания „Максимум“» строит новый «апартамент-отель» Del'Arte — тоже двухэтажный с мансардой. Проект разработало ЗАО «Архитектурная мастерская Романова». ■