

СТАБИЛЬНАЯ РОСКОШЬ

НЕДВИЖИМОСТЬ «НЕ ДЛЯ ВСЕХ» С ОБЪЕМОМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 1 ДО 5% В ОБЩЕЙ ЭКСПОЗИЦИИ ЭЛИТНЫХ ПРОЕКТОВ И ДОМОВ ПРЕМИУМ-КЛАССА — ПЕТЕРБУРГСКИЕ ПЕНТХАУСЫ — ПОЛЬЗУЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ СПРОСОМ. АЛЕКСАНДРА ТЕН

Несмотря на размытость понятия, в последние годы пентхаусами в городе стали чаще всего называть очень просторные видовые квартиры на верхних этажах с террасами, персональными лифтами и отдельным входом с паркинга, а также отсутствием соседей на этаже. И хотя некоторые застройщики и продавцы не стесняются сегодня называть пентхаусами квартиры, не отвечающие данным параметрам, в отдаленных от центра локациях, эксперты элитного сегмента рынка все же считают видовые характеристики и близость к воде обязательными атрибутами этой особенной недвижимости.

Традиционно пентхаусы относятся к элитной недвижимости и, как правило, размещаются на верхних этажах жилых комплексов, обладают эксклюзивными видовыми характеристиками, нередко имеют собственный выход на эксплуатируемую крышу, рассказывает Полина Будникова, эксперт по недвижимости федеральной компании «Этажи» в Санкт-Петербурге. В качестве бонусов у пентхаусов может быть собственный лифт и отдельный вход с паркинга.

РАСПЛЫВЧАТОЕ ПОНЯТИЕ «Понятие пентхауса в Петербурге очень размыто», — полагает Татьяна Любимова, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank St. Petersburg. Пентхаусом в его классическом понимании эксперт называет квартиры в жилом комплексе Diadema на Крестовском острове — площадью 450 кв. м с террасой и персональным лифтом. Госпожа Любимова отмечает, что характерными особенностями пентхаусов являются большая площадь остекления, высокие потолки, просторные комнаты, панорамный вид из окон, террасы, отсутствие соседей. «Обычно пентхаус занимает весь последний этаж, и для владельцев организован персональный лифт. Очень часто для повышения интереса к объекту при продаже пентхаусом называют просторную квартиру с красивым видом на город», — добавляет госпожа Любимова.

С этим согласны эксперты вторичного рынка недвижимости. «Многие продавцы позиционируют свою квар-

тиру на верхнем этаже жилого дома именно как пентхаус, — делится наблюдениями Вадим Рукомойников, риелтор, юрист в сфере недвижимости. — Однако это не всегда корректно, поскольку пентхаусом может быть не только квартира на самом высоком этаже многоквартирного дома, но и апартаменты в гостинице или другом здании. Одним из признаков пентхауса, конечно, является изысканный ремонт помещения».

«По словившемуся представлению пентхаусы — это роскошные городские апартаменты на крыше. Как правило, они видовые, часто — двухуровневые и с террасой», — дает определение Андрей Кошкин, генеральный директор Yard Group.

Руководитель агентства недвижимости Георгий Патанин говорит, что в понимании тех, кто смотрит такие квартиры, пентхаус — это объект на последнем этаже, видовая квартира с террасой. «При этом не всегда такая квартира одна на этаже, и не всегда у нее есть второй уровень. Таким образом, это просто видовая квартира», — резюмирует эксперт.

«В первую очередь пентхаусы интересны в видовых домах. Когда будущему покупателю можно показать пентхаус с видом на воду или парк, его цена сразу вырастет», — замечает руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров.

УСТОЙЧИВЫЙ СПРОС По данным Knight Frank St. Petersburg, предложение пентхаусов на первичном рынке в Петербурге ограничено. В элитном сегменте, к которому относят не только классические пентхаусы, но и все видовые квартиры на последнем этаже, представлено сегодня до 30 пентхаусов. Такие объекты составляют от 1 до 5% в общем объеме предложения элитных проектов.

«В первичном сегменте недвижимости пентхаусов — около пары сотен на весь город и десяток на вторичном рынке, — дает другие цифры Алексей Бондарев, генеральный директор агентства недвижимости «Прайд Групп». — И то вторичный рынок можно назвать подпадающим с большой натяжкой».

«Фактически мы оцениваем долю таких объектов на рынке недвижимости Петербурга на уровне 3–4% от общего объема предложения, потому что часть из них продается без активной массовой рекламы, — приводит общую статистику госпожа Будникова. — В открытой продаже в Санкт-Петербурге обычно находится не более 500–600 пентхаусов».

По информации господина Рукомойникова, объем предложения на рынке пентхаусов в Петербурге сегодня достигает примерно 200–300 объектов. «В целом спрос на такие объекты есть всегда, при этом в последние несколько месяцев число предложений в этом сегменте немного увеличилось по сравнению с аналогичными периодами прошлого года», — продолжает риелтор. Госпожа Любимова уточняет, что небольшое увеличение спроса произошло во время пандемии, когда люди стремились к обособленности жизни. Такую возможность давали пентхаусы с террасами.

«Спрос на эти объекты есть, но он спал после середины этого года, когда были выкуплены все самые ликвидные объекты, — дает свою оценку господин Бондарев. — Более того, покупки последнего года продиктованы скорее „парковкой“ средств, а не целевой покупкой „для жизни“. Во времена экономических колебаний предметы роскоши раскупаются в первую очередь. Так произошло и сейчас».

Динамика спроса пентхаусов в связи с невысоким объемом предложения стабильная, соразмерная динамике спроса на премиальную недвижимость, согласен с коллегами господин Кошкин.

ЦЕНЫ ДЛЯ ЦЕНИТЕЛЕЙ Исследование первичного рынка пентхаусов компанией Knight Frank в 2021 году показало, что квадратный метр в пентхаусах Петербурга стоит в среднем на 39% дороже, чем в других лотах в рамках одного жилого комплекса. Сейчас, по данным компании, цены на такое жилье в новостройках варьируются от 600 тыс. до 2 млн рублей за квадратный метр.

В бизнес- и премиум-сегментах средняя стоимость пентхаусов сегодня находится на уровне 700 тыс. —

1 млн рублей за квадратный метр, считает руководитель агентства недвижимости «Прайд Групп». «Есть варианты дешевле, но это будет уже некий компромисс. Возможно, ниже классом. Годом ранее можно было найти достойные предложения в ценовом диапазоне около 500 тыс. рублей за квадратный метр», — поясняет господин Бондарев.

По словам господина Рукомойникова, из-за высокой стоимости пентхаусы интересны достаточно узкой целевой аудитории. «На цену наряду с множеством факторов влияет локация, поэтому в не очень выгодной локации Петербурга пентхаусы можно встретить по цене, стартующей от 170 тыс. за „квадрат“, но так как площадь пентхауса, как правило, значительно превышает площадь квартир и апартаментов, их цена превышает и средние значения стоимости», — объясняет эксперт.

Согласно данным федеральной компании «Этажи», стоимость квадратного метра в пентхаусах Петербурга очень разнится (от 150 до 980 тыс. рублей) и складывается из многих параметров: локация, уровня и качества ремонта, видовых характеристик, срочности продажи. «В отличие от массового сегмента, где средняя цена может отражать тенденцию на рынке, в отношении пентхаусов такая оценка проблематична из-за широкого разброса цен и относительно низкого объема предложения», — отмечает госпожа Будникова. Большая часть пентхаусов, продолжает эксперт, сконцентрирована на Петроградской стороне, Крестовском острове, Невском проспекте, вдоль Невы и на берегах других рек, поскольку для такого жилья важны видовые характеристики.

Господин Патанин обращает внимание, что элитная недвижимость достигает своего ценового пика на момент сдачи дома, а потом может достаточно долгое время не расти в цене. Тем, кто хочет купить такой объект максимально выгодно, надо делать это на совсем раннем этапе строительства.

«Пентхаусы, как и любая специфическая недвижимость, требует от девелоперов особого внимания и тщательной проработки. Любая ошибка может обернуться убытками. Если пентхаус не найдет своего покупателя, значит, либо он будет долго продаваться, либо придется снижать цену», — указывает Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

ДОЛГИЕ РАЗДУМЬЯ Именно в связи со слабыми продажами стоимость на пентхаусы растет в рамках инфляции, а не опережающими темпами, сходятся во мнении специалисты. «Так, в жилом комплексе „Петроградец“ как были в продаже два пентхауса два года назад, так и остались, — приводит пример господин Патанин. — Такая же история с проектами White House, „Империал“, „Леонтьевский мыс“ и рядом других». Как рассказал эксперт, нередки примеры, когда застройщики, отчаявшись продать подобные объекты, разделили их на меньшие квартиры и продали именно в таком виде.

В проекте White House, согласно информации агентства недвижимости господина Патанина, пентхаус продается за 97 млн рублей, цена «квадрата» составляет 458 тыс. рублей. При этом в марте 2021 года этот же объект оценивался в 80 млн рублей, или 369 тыс. рублей за квадратный метр.

«Это всегда был штучный продукт. Как и раньше, единицы клиентов интересуются покупкой пентхаусов по причине заградительных ценников на эти объекты. Высокая цена, в свою очередь, продиктована дефицитом предложения, — подводит итог господин Бондарев. — Приобретение пентхаусов — это коллекционная покупка недвижимости очень обеспеченными людьми. Так было, есть и будет». ■



ПО СЛОВИВШЕМУСЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЮ ПЕНТХАУСЫ — ЭТО РОСКОШНЫЕ ГОРОДСКИЕ АПАРТАМЕНТЫ НА КРЫШЕ. КАК ПРАВИЛО, ОНИ ВИДОВЫЕ