

СОЛО НА КРЫШЕ

ВЫСОТНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ПЕТЕРБУРГА, ОГРАНИЧИВАЮЩИЙ ЭТАЖНОСТЬ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ, НЕ ДАЕТ РАЗВИВАТЬСЯ ТАКОМУ СЕГМЕНТУ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, КАК ПЕНТХАУСЫ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ В ПРОДАЖЕ ЕСТЬ ОБЪЕКТЫ, ПОЗИЦИОНИРУЮЩИЕСЯ КАК ЭТОТ ВИД ЖИЛЬЯ. ЭКСПЕРТЫ, ПРАВДА, УВЕРЯЮТ, ЧТО НАСТОЯЩИХ ПЕНТХАУСОВ В ГОРОДЕ ЕДИНИЦЫ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В классическом понимании пентхаусы — это жилье со своим индивидуальным лифтом, с обзором на все стороны света. Вариантов таких квартир немного на рынке Петербурга. Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Vesar Asset Management Group, объясняет: «Говоря о пентхаусах в городе, хотелось бы отталкиваться от определения. Классический пентхаус — это квартира или другой вид отдельного жилья на верхних этажах. Он может быть одноуровневый или в два этажа, при этом обязательно есть терраса. Пентхаус дает собственнику ощущение отдельного жилья даже в многоквартирном доме. Для Петербурга этот вид недвижимости является редким, в то время как для таких городов, как Дубай, Шанхай, Нью-Йорк, — это обыденность».

ИНТЕРЕСУЮТСЯ ЛИШЬ МАРКЕТОЛОГИ

Сергей Бобашев, руководитель проекта Lifedeluxe.ru, говорит: «И спрос, и предложение пентхаусов в Петербурге очень и очень ограничены. Скажем, количество запросов в „Яндексе“ по слову „пентхаус“ из Петербурга не превышает 50 в месяц, и, судя по всему, делают их исключительно маркетологи и аналитики». По его мнению, в Петербурге устоялись скорее европейские, а не американские представления о красоте вида: это должна быть набережная, стрелка Васильевского или хотя бы какой-то сквер, а вовсе не панорамы до горизонта. «Кроме того, пентхаусов в их классическом понимании, а это „дом на крыше“, в Петербурге вовсе нет. Так называют квартиры на последних этажах, которые сильно отличаются планировками и площадями от квартир в том же доме, но несколькими этажами ниже. Стоимость квадратного метра в них такая же, как и во всем доме (он вовсе не обязательно должен быть элитным: пентхаус в несколько этажей построен, скажем, в доме на Торжковской улице), но площадь такого жилья дает гораздо большую итоговую цену», — отмечает господин Бобашев. По его мнению, причина слабой популярности пентхаусов может быть в климате: классический пентхаус — это большие террасы, порой даже с бассейнами. «Но если у нас ты можешь воспользоваться этим несколько раз в году, вряд ли игра стоит свеч. Вторая причина — в отсутствии высотного строительства в „дорогих“ местах Петербурга. И она, наверное, более существенна: в Москве, где климат не отличается принципиально от нашего, пентхаусы превратились в целый сегмент рынка», — говорит господин Бобашев.

В Lifedeluxe.ru среди предложений в этом сегменте считают заслуживающим внимания 500-метровый (с учетом террас) объект на набережной реки Фонтанки, 76, ценой без малого 300 млн рублей. «Его продавец определяет „пентхаусом“. Кроме того, в ЖК „Привилегия“ на Вязовой



улице Крестовского острова за 427 млн рублей продается 400-метровый пентхаус, со своими террасами — „единственный на этаже“. А 110-метровую квартиру в „Смольном Парке“ за 45 млн так и называют — „квартира на мансардном этаже“. На Таврической, 37, за 42 млн рублей продают 245-метровую даже не квартиру, а мансарду. В общем-то, этим и исчерпывается сегодняшнее актуальное предложение готовых квартир, в той или иной степени ассоциирующихся с подобным видом жилья», — констатирует Дмитрий Лобов, коммерческий директор проекта Lifedeluxe.ru. Он, кстати, отмечает, что и сам термин «пентхаус» не в ходу среди профессионалов. «В маркетинговых текстах мы чаще встречаем формулировку „квартира с мансардой“, или даже „квартира с выходом на крышу“. Очевидно, что по ряду объективных факторов пентхаус не приживается в Петербурге. А может быть, дело и в том, что девелоперы пока не предложили покупателям некий более понятный и прак-

тичный для петербуржцев формат пентхауса», — размышляет господин Лобов.

ПОКУПАТЕЛИ ЕСТЬ

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что в Петербурге есть категория покупателей, которая интересуется покупкой пентхаусов. Даже их более высокая стоимость, по сравнению с другими элитными объектами, не останавливает тех, кто ценит преимущества этого формата. Среди отличительных характеристик — прекрасные виды, большие площади и просторные планировки, часто набор дополнительных опций, которые касаются в первую очередь безопасности. Предложение таких объектов в Петербурге ограничено. «Например, пентхаусы в проекте Novard Palace продаются за 295 млн (352 кв. м) и 395 млн рублей (526 кв. м)», — рассказала она.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», говорит, что объек-

ты класса de luxe, в том числе пентхаусы, могут находиться в экспозиции от года и более, часто покупатель остается инкогнито. «В „начинку“ могут быть интегрированы персональный лифт, зимний сад, бассейн, паркинг для автомобиля в квартире и многое другое. Такие проекты площадью более 300 кв. м располагаются преимущественно на Крестовском, Каменном островах или в Центральном районе. Максимальная стоимость жилья на рынке составляет 600 тыс. рублей за

СТОЛИЦА ПЕНТХАУСОВ

По данным агентства Tweed, стоимость новых пентхаусов в элитном сегменте отличается в 21,4 раза. Самый дорогой лот Москвы — пентхаус без отделки площадью 481,2 кв. м в Knightsbridge Private Park — продается за 851,3 млн рублей (\$14,677 млн). Наиболее рациональное предложение — пентхаус без отделки площадью 75 кв. м в ЖК NV/9 Artkvartal — оценивается в 39,837 млн рублей.