

ЛИФТ НА НЕБО

ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКИЕ ГРАНИЦЫ ПОНЯТИЯ «ПЕНТХАУС» СТАНОВЯТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ РАЗМЫТЫМИ. ЧАСТО ПОД НИМ ПОНИМАЕТСЯ ЛЮБАЯ ДВУХ-ЭТАЖНАЯ КВАРТИРА ИЛИ АПАРТАМЕНТ, А ИНОГДА И ПРОСТО ОБЪЕКТ СО СВЕРХКРУПНЫМИ ГАБАРИТАМИ. ПЕНТХАУСОВ ЖЕ В ПОНИМАНИИ, КОТОРОЕ ВКЛАДЫВАЛОСЬ В ЭТОТ ТЕРМИН ИЗНАЧАЛЬНО, В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЧТИ НЕТ, ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ.

РОМАН РУСАКОВ

Маргарита Смышляева, руководитель премии Urban Awards в Санкт-Петербурге, говорит, что в изначальном классическом понимании пентхаус — это фактически автономный частный дом на вершине многоэтажного здания. У него есть своя территория на кровле с террасой, садом, патио, прогулочной зоной. «При этом площадь сама по себе не имеет принципиального значения. Таких объектов на рынке очень мало. Как правило, покупателям предлагаются компромиссные варианты без нескольких опций. В новостройках даже такое предложение редкость. В качестве примеров можно привести линейку лотов из ЖК „Граф Орлов“, два лота из ЖК „Маленькая Франция“, лот из ЖК „Стокгольм“. В ЖК „Привилегия“ продается видовой пентхаус за 277,76 млн рублей. Самое дорогостоящее предложение в этой категории на первичном рынке представлено в комплексе апартаментов „Императорский Яхт-клуб“. Там верхняя планка приближается к 1 млрд рублей», — говорит госпожа Смышляева.

Эксперт замечает, что подавляющее большинство пентхаусов (более 80%), находящихся в открытой продаже, относится к проектам из предыдущих поколений застройки или реконструированным домам. Географически три четверти из них сосредоточено на Петроградском и Крестовском островах и в той части Центрального района, которая расположена к северу от Невского проспекта.

Пентхаусы — нестандартное предложение. Их ценообразование не подчиняется общим закономерностям и определяется комбинацией уникальных факторов. «Прайс на этот тип недвижимости может отличаться на порядок: от 25–30 млн рублей на Московском проспекте и до 300–400 млн рублей на островах», — замечает госпожа Смышляева.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Как правило, пентхаусы есть в каждом элитном жилом проекте, и проекты в Санкт-Петербурге не исключение. Пентхаусы отличают эксклюзивные видовые характеристики, возможно наличие террас, выхода на обустроенную кровлю, отдельного входа, лифта, повышенная высота потолков и жилой площади относительно других квартир в комплексе. Однако конкретных параметров не существует, каждый девелопер создает свой уникальный продукт. Стоимость квадратного метра пентхаусов может в 1,5–2 раза

превышать средний уровень цен по всему объекту».

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ДОМ Алина Базаева, аналитик Colliers, говорит, что сегодня под пентхаусом люди подразумевают любые премиальные квартиры, расположенные на последних этажах, особенно если они обладают большой площадью, панорамным обзором, высокими потолками, увеличенным или панорамным остеклением и террасой. «Это не совсем так. Пентхаус действительно имеет все эти преимущества, но исторически представляет собой что-то вроде индивидуального дома на общем доме. Часто он может быть в нескольких уровнях и иметь свой лифт. В Петербурге квартиры и апартаменты данного формата можно встретить в следующих проектах: „Привилегия“ (400 кв. м), White House (200 кв. м), Riverside, „Омега-Хаус“, Esper Club. Во многих предложениях по покупке пентхауса предусмотрено место для установки камина: One Trinity Place, „Фонтанка 76“, „Маленькая Франция“, Diadema Club House. В некоторых лотах есть собственный выход из лифта, отдельный вход для персонала: „Тверская 6“, „Леонтьевский мыс“, — перечисляет госпожа Базаева.

Она полагает, что конкуренцию пентхаусам могут составить модные сейчас сити-хаусы, которые обычно имеют отдельный вход, высокие потолки, несколько уровней, собственный спуск в паркинг, собственную террасу или палисадник. «Очень часто такие лоты также могут быть оборудованы местом для камина, местом для обустройства спа-зоны. Такие лоты на данный момент представлены в Петербурге в проектах „Маленькая Франция“ и „Крестовский IV“, — указывает эксперт.

Александр Андрианов, первый вице-президент Glorax Development, подтверждает: «Проектов с пентхаусами в их классическом понимании (квартира на последнем этаже, занимающая весь этаж или два этажа) сегодня на рынке практически нет. Все чаще в этом качестве покупателям предлагают квартиры большой площади с террасой или с выходом на крышу. Такие лоты есть в нашем проекте Golden City: двухэтажные и одноуровневые квартиры, с просторными террасами, с большой площадью остекления и видом на Финский залив и „Лахта-центр“. Квартиры имеют свободную планировку — пространство можно зонировать по своему усмотрению. Также



СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПЕНТХАУСОВ МОЖЕТ В 1,5–2 РАЗА ПРЕВЫШАТЬ СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЦЕН ПО ВСЕМУ ОБЪЕКТУ

из необычных вариантов в нашем проекте можно встретить квартиры с окном в ванной комнате».

Он соглашается, что стоимость таких уникальных лотов, как правило, выше квартир со стандартными планировками в том же доме. Более высокая стоимость обусловлена не только наличием террасы, но и наценкой за верхний этаж и видовые характеристики: чем выше их качество, тем дороже такая квартира. При этом ценообразование в таком типе жилья очень индивидуально. Помимо террасы и красивой панорамы, в подобных квартирах могут быть другие дополнительные опции, повышающие качество жизни и, как следствие, стоимость недвижимости.

Оксана Кравцова, совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой», добавляет: «В части наших элитных объектов предусмотрены пентхаусы, которые значительно дороже других квартир в доме. Как правило, они занимают целую жилую секцию на последних этажах здания и обладают собственными террасами с исключительными видовыми характеристиками. Зачастую панорамные окна в них выходят на все стороны света. Вход в пентхаус организован с помощью лифта с программируемым уровнем доступа, который поднимается прямо в квартиру. За 2020 год почти все пентхаусы, расположенные в наших готовых объектах, были проданы, хотя обычно экспозиция занимает не один год. В настоящий момент к продаже предлагается один лот общей площадью 397 кв. м и стоимостью 277 млн рублей. Такая квартира включает в себя семь комнат, три террасы общей площадью свыше 250 кв. м, балкон, несколько мастер-спален и гардеробных, помещение для персонала, кабинет и большую лаундж-зону».

НЕ ВИДОМ ЕДИНЫМ Петр Войчинский, генеральный директор компании «МК Элит», замечает, что пентхаусы подразумевают дома или квартиры не просто на последних этажах, а именно в высотках, причем не в спальных районах. «Таких продуктов в Петербурге по понятным причинам немного. Сейчас есть предложение на намытых территориях Васильевского острова, на Ушаковской набережной. Если бы по характеристикам пентхаус не отличался бы от квартиры на этажах ниже, вряд ли бы существовала разница примерно в 10%. Традиционно ее связывают с видом из окон, но это не так: разницу в цене дает все-таки характеристики продукта. Обычно в пентхаусах применяется панорамное остекление, почти всегда высокие потолки, в некоторых случаях — отдельный лифт. Это и обуславливает особый статус пентхауса среди других квартир даже в элитном доме», — говорит господин Войчинский.

Ирина Ольшаникова, заместитель генерального директора РАД, отмечает, что в листинге РАД сегодня около 100 предложений по пентхаусам, значительная часть из которых расположена в центральной части Петербурга. «Стоимость таких квартир начинается от 300 тыс. рублей за квадратный метр и доходит до 1 млн (средняя стоимость — 380 тыс. рублей за квадратный метр). Пентхаусы вне пределов центральной части города в основном расположены на последних этажах домов, построенных за последние пятнадцать лет. Стоимость квадратного метра таких квартир начинается от 140 тыс. рублей, она зависит от площади и качества отделки, но при прочих равных на 10–40% выше других предложений в этой же локации на более низких этажах», — сообщает госпожа Ольшаникова. ■