КРЫША ОТЪЕЗЖАЕТ ОТ ЦЕНТРА

ЕЩЕ НЕДАВНО БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ПЕНТХАУСОВ БЫЛА СОСРЕДОТОЧЕНА В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ПЕТЕРБУРГА. СЕГОДНЯ ТАКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВСЕ ЧАЩЕ МОЖНО ВСТРЕТИТЬ И В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ. СТАЛА ЗАМЕТНО СОКРАЩАТЬСЯ И ПЛОЩАДЬ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ. НО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ШТУЧНЫМ, ЕСЛИ, КОНЕЧНО, ГОВОРИТЬ О ПЕНТХАУСАХ В КЛАССИЧЕСКОМ ПОНИМАНИИ — КОГДА, ПО СУТИ, ЭТО ДОМ НА КРЫШЕ ДОМА. КИРИЛЛ ОРЛОВ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В ПЕТЕРБУРГЕ НЕ ВСЕГДА ВОЗМОЖНО ПОСТРОИТЬ ПЕНТХАУС С ВИДОМ ИЗ-ЗА ЖЕСТКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО ВЫСОТЕ ЗДАНИЙ В ЦЕНТРЕ

Девелоперы говорят: если под классическим пентхаусом понимать квартиру, которая целиком занимает последний этаж дома, обладает собственным лифтом, панорамными окнами с видами, несколькими входами и террасами, то их количество очень ограниченно. «Обычно такие пентхаусы преобладают в домах элитного и премиум-класса. Эксклюзивность таких квартир позволяет их выставлять на рынке до момента окончания строительства объекта. Например, в готовом и заселенном проекте „Маленькая Франция“ на Васильевском острове двухэтажный пентхаус был продан в августе 2023 года за 95 млн рублей»,— рассказывает Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта холдинга AAG.

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», подсчитала, что по состоянию на июнь 2023 года на первичном рынке Петербурга в открытой продаже находилось 26 пентхаусов в девяти комплексах бизнес- и элит-классов.

УПЕРЕТЬСЯ В ОГРАНИЧЕНИЯ Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, говорит, что в Петербурге не всегда возможно построить пентхаус с видом из-за жестких ограничений по высоте зданий, строящихся в центре. «Поэтому такие проекты появляются в близких к центру локациях, например, в Московском районе. В целом интерес к подобной недвижимости есть, но он очень ограничен»,— отмечает эксперт.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Евростройка», говорит: «Как правило, пентхаус — самый эксклюзивный лот в элитном клубном доме или жилом комплексе, занимающий последний этаж целиком и обладающий персональным лифтом, доставляющим жильцов сразу в квартиру». Она рассказала, что компания создавала пентхаусы в каждом из ее элитных проектов. По словам госпожи Кравцовой, такие квартиры могут находиться в продаже годами. «В конце концов они находят своего покупателя именно за счет своей неповторимости: сочетания приватности, площади, видов из окон, наличия террас или балконов и полной творческой свободе при оформлении жилого пространства. Например, последний пентхаус в ЖК „Привилегия“ на Крестовском острове был продан в разгар пандемии COVID-19 в 2020 году более чем за 200 млн рублей, в то время как сам объект был сдан в 2017 году. И это была последняя квартира в доме»,— делится она.

Несмотря на свою автономность, пентхаус должен учитывать особенности конструктива объекта. Так, в «Приоритете» на Воскресенской набережной, 32, четыре таких квартиры, три из которых в продаже и каждая целиком занимает одну из жилых секций, на которые разделен клубный дом, сообщила госпожа Кравцова. «Площадь таких пентхаусов варьируется от 181 до 241 кв. м, и стоят они от 217 до 268 млн рублей, то есть 1,2 млн за квадратный метр»,— приводит расчеты эксперт.

СПРОС НА ПЕНТХАУСЫ ВЫРОС В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ: ПОКУПАТЕЛИ ОЦЕНИЛИ ОБЪЕМЫ ЖИЛЬЯ И ВОЗМОЖНОСТИ ПРОСТОРНЫХ ТЕРРАС

«Средневзвешенная цена на квартиры такого формата была зафиксирована на уровне 879 тыс. рублей за квадратный метр. В бизнес-классе показатель составил 574 тыс. рублей за квадратный метр, в элит-классе — 1060 тыс. рублей за квадратный метр. Наибольший разрыв цены между пентхаусами и другими лотами в рамках одного комплекса наблюдается в новостройках бизнес-класса: в рассматриваемых ЖК пентхаусы дороже, чем другие лоты, в среднем на 50–66%. Особенности наполнения пентхаусов приближают подобные лоты к элитным квартирам как по характеристикам, так и по цене квадратного метра. В то время как пентхаусы в элитных новостройках в меньшей степени контрастируют по наполнению с другими лотами в доме, за счет чего ценовой разрыв между ними сглажен: максимальная разница составила 26%»,— рассказала госпожа Богачева.

НЕ ТОЛЬКО ПРЕМИУМ Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, добавляет, что сегодня, как ни парадоксально, пентхаусы постепенно перестают быть частью исключительно элитного жилья. «Точнее, все чаще пентхаус как квартира, занимающая последний этаж дома, может располагаться и в проектах премиум- и даже бизнес-класса, располагаясь при этом на расстоянии от центра города»,— говорит эксперт.

По его мнению, наличие пентхаусов в доме — одно из конкурентных продуктовых преимуществ наравне с функциональностью планировок, пятиметровыми потолками или отдельным входом. «Такие квартиры рассчитаны на весьма специфического покупателя: того, кто стремится к обладанию уникальной недвижимостью, с одной стороны, а с другой — ценит уединение и приватность»,— полагает господин Кравцов.

Стоимость пентхауса напрямую зависит от его площади, расположения и статуса объекта. «В клубном доме премиум-класса Talento у Московских ворот мы спроектировали два пентхауса, занимающих последние этажи разновысотных секций, по цене от 500 тыс. рублей за „квадрат“. Они обладают сравнительно небольшой жилой площадью: 107 и 108 кв. м соответственно, так как сегодняшние тренды свидетельствуют о сокращении больших площадей в премиум-сегменте. Каждый из пентхаусов трехсторонний, с панорамным и угловым остеклением, персональными лифтами и интегрированной системой „умный дом“. А видовая терраса одного из них достигает почти 50 кв. м, что позволяет жильцам создать настоящее гостевое пространство под открытым небом»,— говорит господин Кравцов.

Ирина Богачева рассказала, что теперь застройщики называют пентхаусами достаточно небольшие помещения — от 32–34 кв. м: «Такие объекты есть на Васильевском острове, в Московском районе, на намывных территориях. Можно вспомнить и центр города, где мы часто можем встретить надстройки над старыми домами, которые, наверное, тоже можно назвать пентхаусами, хотя в классическом понимании пентхаус — это многокомнатная квартира на крыше дома с собственной террасой. Стоимость квадратного метра — от 260 тыс. рублей и выше. На Песочной набережной можно найти классические пентхаусы площадью 240–250 кв. м и более, стоимость квадратного метра здесь начинается от 1 млн рублей. Это эксклюзивные объекты».

Константин Назаров, сооснователь агентства недвижимости Art Estate, считает, что, как правило, пентхаусы приобретают покупатели, для которых это уже не единственный объект недвижимости в собственности. «Это взрослые люди, от 35 до 60 лет, с осознанным запросом, которые ценят приватность. Именно поэтому сложно собрать точную статистику по сделкам такого рода. Но в год два-три пентхауса в Петербурге продаются. Стоимость квадратного метра сейчас составляет около 800 тыс. рублей». Он делит пентхаусы на рынке Петербурга на два основных типа: переоборудованные квартиры в старом фонде и квартиры в новостройках. «Характерно, что несколько лет назад пентхаусы были расположены преимущественно в центральных районах, но с развитием городской инфраструктуры они появляются и в проектах застройщиков, расположенных в Приморском, Выборгском или на юге Московского района»,— указывает эксперт. Он отмечает, что спрос на пентхаусы вырос в период пандемии: покупатели оценили объемы жилья и возможности просторных террас. ■