

ЖИТЬ НА КРЫШЕ СТАЛО МОДНО И ДОРОГО

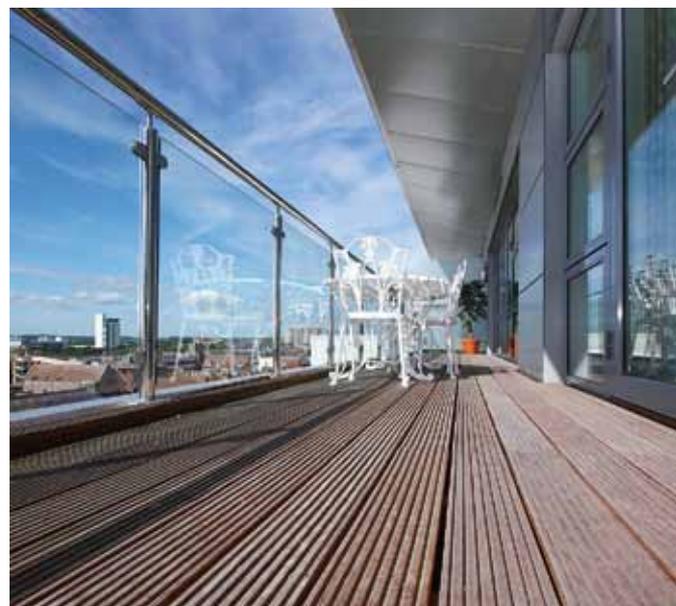
АВТОР:
Элина Плахтина



О СОБСТВЕННОМ ПЕНТХАУСЕ МЕЧТАЛИ ВСЕ СОВЕТСКИЕ ДЕТИ, РОДИВШИЕСЯ ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ ПРОШЛОГО ВЕКА. ПРАВДА, ТОГДА И СЛОВА ТАКОГО НЕ СЛЫХИВАЛИ, НО В ТОМ, ЧТО ЖИТЬ НА КРЫШЕ В СОБСТВЕННОМ ДОМИКЕ — ЭТО КРУТО, БЫЛ УВЕРЕН КАЖДЫЙ РЕБЕНОК. САМЫЙ ИЗВЕСТНЫЙ ЖИТЕЛЬ ДОМА НА КРЫШЕ — КАРЛСОН, КАЖЕТСЯ, ВНЕС САМУЮ БОЛЬШУЮ ЛЕПТУ В ПОПУЛЯРИЗАЦИЮ ПЕНТХАУСОВ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ.

Сегодня основные покупатели такой недвижимости — мужчины в самом расцвете сил. Пропеллер со временем модифицировался в вертолет, а домик на крыше вырос в размерах. И стоимость такого жилья иначе как фантастической назвать нельзя — все в стилистике жанра: не жизнь, а сказка. Если говорить серьезно, то первые пентхаусы появились в Америке вместе с первыми небоскребами — в 20-е годы XX века, когда будущая мама Карлсона была еще совсем юной девушкой Астрид Эрикссон.

У нас пентхаусы начали строить чуть больше десяти лет назад. С переносом на российскую землю этот тип недвижимости несколько трансформировался. В классическом понимании пентхаус — роскошный одноквартирный жилой дом на крыше высотного здания, который относится к наиболее дорогому типу



недвижимости. Таким образом, пентхаус не квартира, а отдельный дом, расположенный на крыше небоскреба в престижном районе мегаполиса.

По словам директора по работе с ключевыми клиентами Kalinka Real Estate Consulting Group Полины Меделяновской, пентхаус имеет площадь не менее 300 м², панорамное остекление обязательно, окна выходят на четыре стороны света, из них должен открываться

максимально приближенные к американским канонам. Полина Меделяновская подчеркивает, что сейчас приоритет отдается одноуровневым пентхаусам. Двух- и трехуровневые дома, хоть и смотрятся роскошно, при проживании оказываются менее комфортными: постоянные подъемы и спуски по лестницам не слишком удобны.

Общее количество пентхаусов, выставленных на продажу на столичном элитном рынке, на сегодняшний день составляет около 60 объектов. При этом правильных из них — единицы. Объектов, которые условно причисляют к пентхаусам (квартиры на последнем или очень высоком этаже), в Москве насчитывается около 200.

Еще одной особенностью наших пентхаусов, точнее, зданий, в которых они представлены, является малоэтажность. На их родине в США — в Нью-Йорке и Чикаго — пентхаусам отведены крыши небоскребов в центре города.

Продолжительность экспозиции пентхаусов варьируется от месяца до нескольких лет. Столь длительный срок негативно сказывается на ликвидности

В Москве самая престижная часть города — малоэтажный исторический центр, где действуют строгие ограничения по высоте, поэтому пентхаусы вместо 30–50-го располагаются на уровне шестого–девятого этажа. Большинство высотных зданий в Москве, которые предлагают по-настоящему красивые панорамные виды, находятся не в самых престижных районах (за исключением «Москва-Сити») и относятся к премиум-классу, а не к де-люкс.

У московских и зарубежных домов на крыше есть определенная разница в эксплуатации. В частности, неотъемлемый атрибут зарубежных пентхаусов — большая терраса, где приятно отдыхать под открытым небом. Короткий теплый сезон в Москве, осадки и холод большую часть года не позволяют использовать террасы и спа-бассейны длительное время, поэтому покупатели и застройщики не акцентируют внимание на открытых пространствах.

Управляющий партнер компании Evans Анна Левитова отмечает существенные различия между Москвой и зарубежными городами в культуре обслуживания зданий,



В Москве на заре рынка элитной недвижимости за пентхаусы выдавали обычные двухуровневые квартиры на последних этажах. Теперь покупатели желают видеть пентхаусы, приближенные к американским канонам

живописный вид на город, есть отдельный лифт и выход на террасы или эксплуатируемую кровлю. Сама кровля благоустраивается и оборудуется по последнему слову техники: на ней разбивают зимний сад, цветники, устраивают бассейн, теннисный корт, вертолетную площадку.

В Москве на заре рынка элитной недвижимости за пентхаусы выдавали обычные двухуровневые квартиры на последних этажах. Теперь покупатели уже не идут на компромиссы — они желают видеть пентхаусы,

МОИ КРЫМСКИЕ ПЛАНЁРКИ



РЕЗИДЕНЦИЯ «ДИПЛОМАТ»
КРЫМ. ЯЛТА. ЛИВАДИЯ.



Пора отвлечься от государственных дел или бизнеса? Самое лучшее — вернуться к своему дому у моря. Ступить на любимый пляж. Собраться вместе с родными, с близкими друзьями. И провести время так, как вы любите. Таким будет ваш отдых в собственных

апартаментах класса «люкс» в комплексе «Дипломат», созданном итальянскими архитекторами на уровне лучших пятизвездочных курортов. Отдых, в котором есть все, о чем вы мечтали. Совсем рядом. Стоит только захотеть.

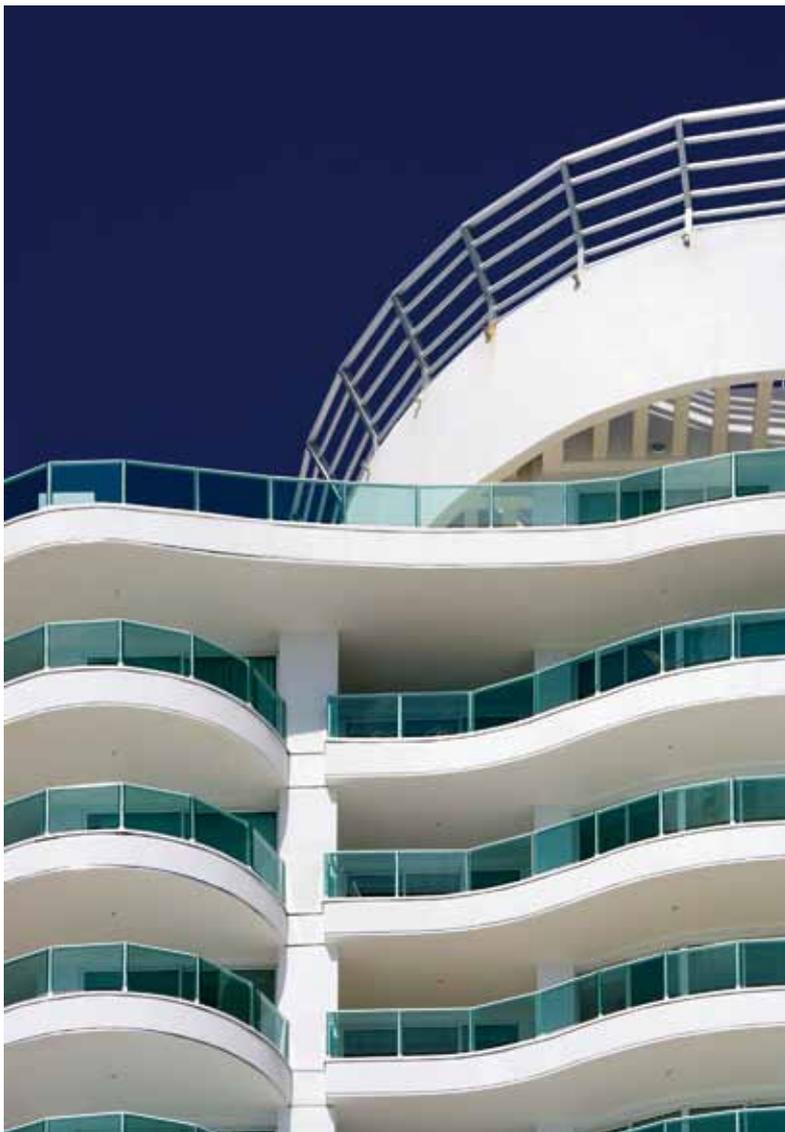
Москва +7 (495) 223 30 23
Ялта +38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.com

Короткий теплый сезон в Москве, осадки и холод большую часть года не позволяют использовать террасы и спа-бассейны длительное время, поэтому застройщики не акцентируют внимание на открытых пространствах

работе персонала. За границей в дорогих домах с пентхаусами жильцов встречают вежливые и внимательные сотрудники в униформе. Они поименно знают всех жильцов и их частых гостей, будут шутить с детьми, поздравлять с праздниками, спрашивать, как прошел рабочий день или поездка. В случае необходимости предложат помощь (с сумками или чемоданами), а также расскажут, если пришла посылка или в доме что-то запланировано. В ответ они ждут взаимности: жители дома тоже знают сотрудников здания по именам, дарят подарки на Рождество. В России до такого уровня взаимности еще очень далеко.

В отличие от Запада на нашем рынке пентхаусы предлагаются в основном без отделки и внутренних стен. Считается, что российские покупатели в погоне за эксклюзивностью



Объектов, которые условно причисляют к пентхаусам (квартиры на последнем или очень высоком этаже), в Москве насчитывается около 200

предпочитают делать ремонт самостоятельно. Хотя в случае с пентхаусом эксклюзивность изначально является основным параметром. Пентхаус — штучный и дорогой товар.

К тому же пентхаус причисляют к самым неликвидным предложениям на элитном рынке. Продолжительность экспозиции пентхаусов варьируется от месяца до нескольких лет. Столь длительный срок негативным образом сказывается на ликвидности. Впрочем, эксперты признают, что длительные сроки экспозиции московских пентхаусов объясняются не тем, что уникальный товар ищет своего уникального покупателя: скорее тем, что нередко продавцы пентхаусов назначают неоправданно высокую цену, которая вдвое, а то и втрое выше среднерыночной.

Но стоит ли подходить к пентхаусу со стандартными мерками? Покупка такого объекта всегда эмоциональная и имиджевая. Руководитель отдела продаж городской недвижимости IntermarkSavills Кристина Томилина сравнивает пентхаусы с уникальными и дорогостоящими бриллиантами: «И те и другие приобретаются самыми богатыми людьми в мире ради эстетического удовольствия и желания обладать самым лучшим, роскошным и неповторимым. А вот рациональные мотивы при



Вилла в районе Ханвальд, Кёльн (Германия)

Изысканная архитектура и строгие линии придадут вилле своеобразность, которая гармонирует с малыми архитектурными формами, удачно вписанными в ландшафт, и изящными балюстрадами. Жилая площадь виллы – 403 м². Участок – 20 соток. При входе своей масштабностью поражает величественный холл высотой два этажа, а взгляд притягивают мраморная колоннада с позолоченными капителями, бронзовая люстра и парадная лестница в дворцовом стиле.

Элементы очаровательной гостиной (90 м²) подчеркивают роскошь интерьера. Открытый французский камин создает неповторимую атмосферу в часы отдыха. Мебель в стиле буль и предметы декора акцентируют внимание на праздничности столовой. Просторная кухня, соединенная

аркой со столовой, оснащена современной мебелью и бытовой техникой торговой марки Miele. Мраморный пол и мягкий свет сообщают кухонной мебели особую эффектность. Шесть ванных комнат оборудованы высококачественной сантехникой и всем необходимым. Совершенный интерьер и до мелочей продуманный дизайн во всех комнатах превращают виллу в настоящий эксклюзивный объект.

- Стильные элементы лепнины в некоторых комнатах.
- Уютная библиотека с мебелью из черного дерева.
- Кабинет полностью обставлен редкой китайской мебелью.
- Просторная южная терраса дополнена старинными светильниками.

+49 22369-49-96-90

+49 22369-49-96-91

Skype: smarder1

smarder@gmx.de

Цена: по запросу



Пропеллер со временем модифицировался в вертолет, а домик на крыше вырос в размерах. И стоимость такого жилья иначе как фантастической назвать нельзя — все в стилистике жанра

совершении подобных покупок играют второстепенную роль».

По словам руководителя службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяны Шаровой, наиболее типичный покупатель пентхаусов — мужчина от 35 до 45 лет, собственник бизнеса или топ-менеджер крупной компании, государственный чиновник, крупная звезда шоу-бизнеса. Пентхаус для него не жилье, а приобретение, подчеркивающее его высокий статус и финансовую состоятельность.

Стоимость пентхаусов в Москве начинается от \$3 млн. Максимальную цену таких объектов, как и имена их покупателей, продавцы не разглашают. Очень часто сделки с пентхаусами проходят на закрытом рынке — информация о них доступна очень узкому кругу лиц.

На сегодняшний день самое дорогое предложение на московском рынке в открытой

продаже (по стоимости 1 м²) — пентхаус в жилом комплексе «Пречистенка, 13» стоимостью более \$50 млн. Общая площадь 800 м², предусмотрено панорамное остекление, окна выходят на четыре стороны света, открывая прекрасные виды на Москву, Кремль и храм Христа Спасителя. На эксплуатируемой кровле предусмотрена возможность установки бассейна. «Пречистенка, 13» — бывший доходный дом Я. А. Рекка, который был построен в 1912 году архитектором Густавом Гельрихом. Здание полностью реконструировано в 2011 году архитектурным бюро Project-Z (автор проекта — Александр Зеликин). В отделке холлов были использованы натуральный камень, дерево, лепнина.

Бронзу и серебро в рейтинге завоевали два пентхауса в ЖК «Бутиковский, 5» с видом на храм Христа Спасителя. Роскошные квартиры площадью 430 и 415 м² стоят \$29 и 24 млн соответственно. Будущим владельцам пентхаусов достанется по четыре машиноместа в подземном паркинге. Дом на Остоженке, построенный по проекту архитектора Сергея Скуратова в непосредственной близости от Зачатьевского монастыря и набережной Москвы-реки, рассчитан на 37 квартир.

Четвертое место принадлежит двухуровневому пентхаусу в ЖК «Патриарх» (Ермолаевский пер., 15/44) за \$15 млн. В квартире площадью 380 м² пять спален, совмещенная гостиная-кухня-столовая, каминный зал, четыре санузла. Открытая терраса по всему периметру квартиры. Главный вестибюль дома на 28 квартир оформил знаменитый французский дизайнер Жак Гарсия. Внутренняя инфраструктура включает спа-комплекс, тренажерный зал, бассейн, кафе-бар.

Закрывает пятерку самых дорогих пентхаусов Москвы квартира с видом на Кремль и круговым обзором Москвы в ЖК «Ласточкино гнездо» (ул. Краснопролетарская, 7). Двухуровневый пентхаус обойдется в \$12,5 млн. В квартире площадью 305 м² выполнена отделка по индивидуальному дизайн-проекту в классическом стиле. Есть терраса площадью 137 м² и зимний сад.

Несмотря на дороговизну пентхаусов, спрос на них, по мнению экспертов, стабилен. По данным IntermarkSavills, ежегодно в Москве совершается около 10–20 сделок с такими объектами. Известно о трех крупных первичных сделках с пентхаусами в 2012 году: на Остоженке, Патриарших прудах и Арбате. Суммарно стоимость этих сделок превысила \$50 млн. (ан)



Rubin Estate: удобно расположен, комфортно обустроен

Rubin Estate — уникальное предложение на рынке недвижимости. Это оптимальное решение для тех, кто хочет наслаждаться привилегиями загородной жизни, но ценит свое время. Камерный клубный поселок расположен всего в 15 км от МКАД по одному из самых престижных направлений на пересечении Рублево-Успенского, Ильинского, Новорижского шоссе, в окружении живописной природы. Общая площадь поселка составляет 6,5 га, он включает 26 домов площадью от 380 до 740 м², расположенных на участках от 15 до 26 соток. В строительстве домов применялись только высококачественные и экологически чистые строительные материалы, а в декоративной отделке — выдержавшие испытание временем натуральные отделочные материалы, такие как дерево и камень. Образ поселка объединил архитектурный стиль южной Италии и стиль органической архитектуры Ф.Л. Райта. Дома отличаются

продуманной организацией пространства и функциональностью планировки, отличным качеством. Парадная входная группа, зимний сад или просторный наземный гараж — проект каждого дома продуман до мелочей. Поселок выполнен в единой концепции, есть все центральные коммуникации для круглогодичного проживания. В центральной части поселка разбит небольшой ландшафтный парк с прогулочными дорожками, изящными беседками и великолепными цветниками. Украшение парка — декоративный водоем с тихим водопадом. Для маленьких жителей поселка предусмотрены открытая и закрытая игровые площадки. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной, что позволяет его жителям чувствовать себя в полной безопасности в любое время суток.

Rubin Estate — это настоящая комфортная загородная жизнь в Подмосковье!

**RUBIN ESTATE®**

Тел.: +7 (985) 9999-760

Web: www.rubin-estate.ru

Цена: по запросу