

РАЗВОРОТ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Классовая подмена

Окончание. Начало на стр. 1

Неклассическая ситуация

Если разбираться в терминологии, то к элитной недвижимости обычно относятся классы «премиум» и «люкс». Отличительные особенности «премиума» — это высокие потолки (более 3 м), ограниченное количество квартир (не более 40 в одном доме), выход на террасу, индивидуальное архитектурное решение всего дома (не попадает ни под какой типовой проект), полностью свободная планировка. При этом в таких домах практически отсутствуют однокомнатные квартиры.

К «люксу» ещё больше требований: не более двух квартир на лестничной площадке, не больше 30 квартир в доме (а лучше ещё меньше), автономное отопление, не менее двух машино-мест на квартиру на подземном паркинге. Часто в квартире есть сауна, на верхних этажах — камини. В общем доступе жильцов — фитнес-центр, бассейн, свои кафе и продуктовый магазин. Уборкой в квартирах занимается отдельная компания со своим персоналом. Предусмотрена также обязательная мойка автомобилей собственников перед каждым выездом. Кстати, даже в Москве под категорию «люкс» попадает не более 2% новостроек.

При этом дома классов «люкс» и «элит» часто располагаются в одном микрорайоне. Житель такого дома не может соседствовать с собственниками жилья класса «эконом».

Эксперты, опрошенные «Новым компаньоном», единогласно утверждают, что элитных домов, в классическом понимании, в Перми просто нет. Впрочем, такая картина характерна для многих крупных городов. Классический «элит» присутствует в Москве и Санкт-Петербурге. В остальных мегаполисах более развит бизнес-класс, который ради повышения статусности называют «элит». Но и его доля не превышает 5% всего возводимого жилья.

В Перми под категорию «бизнес-класс» попадают семь жилых комплексов, часть которых ещё находится в процессе строительства. Причём попадают с большой натяжкой. Дом этой категории может быть многоквартирным. На одной площадке допускается до восьми квартир. Высота потолков — до 3 м. Возможно наличие однокомнатных квартир площадью не менее 40 кв. м (если меньше, то это уже точно не «бизнес», а максимум «комфорт плюс»). Должна быть парковка (не обязательно подземная), балконы в каждой квартире, закрытая территория с охраной, видеонаблюдением и консьержем, просторные холлы с тихими лифтами.

При этом такие дома не обязательно аккумулируются в отдельных микрорайонах с качественной инфраструктурой и хорошими видами из окна, а могут быть точечно встроены в мене элитную застройку и даже построены среди хрущёвок. «В Перми, на наш взгляд, существует жилая недвижимость именно бизнес-класса, но зачастую её путают с элитной, поскольку объекту часто приписывается статус элитного не в соответствии с критериями заявленной классификации, а согласно мнению



Как правило, элитные квартиры точечно встраиваются в жильё класса «бизнес» или даже «эконом». Например, шестикомнатный двухуровневый пентхаус площадью 326,7 кв. м в «Доме на Вознесенской» выставлен на продажу без малого за 1 млн евро. Этот дом сдан ещё в 2016 году, но до сих пор некоторые квартиры в нём не проданы

застройщика», — пояснили в аналитическом отделе PAN City Group.

По мнению специалистов, в Перми нет не только элитных домов, но даже относительно элитных (точнее, бизнес-класса) микрорайонов.

Аналитики PAN City Group отмечают, что к жилым комплексам бизнес-класса можно отнести: ЭЖК «Astra», «Дом на Вознесенской», ЖК «Губерния», ЖД «Онегин», городскую резиденцию «Слудская», дом «Бьорн» и ЖК «Ньютон». Средняя стоимость 1 кв. м здесь составляет 80–130 тыс. руб., при том что средняя стоимость «квадрата» в пермских ново-

ский бизнес-класс в среднем проигрывает этой же категории, например, в Екатеринбурге. Это отмечают и коллеги из этого города», — поясняет Дмитрий Ничипоренко.

Элитные вставки

Несмотря на немногочисленность домов бизнес-класса в Перми, квартиры, попадающие под часть критерии категории «элит», есть в простых жилых комплексах. В этих ЖК под них отведено ограниченное число квартир. Зачастую статус и стоимость жилплощади подни-

ми. Судя по нему, большинство лотов находятся в довольно стандартных для нынешнего времени ЖК, но расположены они, как правило, в центре с хорошей инфраструктурой.

Осенью этого года по цене выше 20 млн руб. продавалось всего 10 квартир. Так, самая дорогая квартира площадью 242 кв. м (ул. Петропавловская, 41) была выставлена на продажу по цене 42 млн руб. Сейчас объявление уже снято с сайта. На втором месте (33 млн руб.) — квартира площадью 184 кв. м в ЖК «Соло». На третьем — пентхаус на ул. Пушкина, 50 (27 млн руб., 350 кв. м). Кстати, все эти дома в целом даже не подходят под категорию «бизнес-класс». Помимо трёх перечисленных квартир, две расположены в ЖК «Новый центр» на ул. Революции, две — в ЖК «Виктория», по одной — в ЖК «Сапфир», ЖК «Паруса над Камой» и на ул. Осинской, 8.

На прошлой неделе свой рейтинг выпустил ЦИАН. В топ самых дорогих однокомнатных квартир в Приволжском федеральном округе попала квартира в городской резиденции «Слудская», которая была выставлена на продажу за 4,9 млн руб. (площадь — 56 кв. м). Но все рекорды бьёт шестикомнатный двухуровневый пентхаус площадью 326,7 кв. м в «Доме на Вознесенской». Судя по объявлению, размещённому на сайте ЦИАН, предлагаемая стоимость — 65 млн руб. Главная достопримечательность квартиры — панорамная остеклённая крыша (купол) и два личных лифта: пассажирский и грузовой. И это тот самый пример элитной квартиры, которая встроена в дом класса «бизнес».

Как продать

Подобные квартиры могут продаваться годами, отмечают эксперты. Причина — ограниченность клиентской базы.

Дома классов «люкс» и «элит» часто располагаются в одном микрорайоне. Житель такого дома не может соседствовать с собственниками жилья класса «эконом»

стройках, по данным разных аналитиков, — 57–60 тыс. руб. Доля бизнес-класса в общем объёме возводимого жилья Перми составляет 5,6%. В структуре сделок на такой качественный сегмент приходится порядка 4% спроса, отметили в компании.

Ведущий специалист по недвижимости АН «Территория» Дмитрий Ничипоренко считает, что даже к классу «бизнес» можно отнести лишь «Дом на Вознесенской», так как там максимальные присутствуют критерии бизнес-класса и в какой-то степени класса «элит»: планировка, ресепшен на входе, возможность вызова такси и сдачи одежды в химчистку.

С другой стороны, дом встроен в квартал с советской стандартной застройкой, и это несколько снижает его элитность. «Проблема в том, что даже наш перм-

ляет сам владелец квартиры путём её перепланировки и наполнения элитными аксессуарами. А так как сам жилой комплекс не относится к домам высокого класса, то элитность ограничивается только пространством квартиры.

Под элитным жильём в Перми часто подразумеваются квартиры площадью от 100 кв. м, часто двухуровневые, с качественной отделкой, которые за счёт большой площади имеют высокую стоимость (8–20 млн руб.), поясняет директор департамента оценки ООО «Инвестаудит» Евгений Железнов. «На текущий момент, согласно сайту «Авито. Недвижимость», на продажу выставлено порядка 40 объектов площадью от 100 до 365 кв. м и стоимостью от 6 млн до 25 млн руб.», — рассказывает Железнов.

Этот портал в сентябре составил рейтинг самых дорогих квартир Пер-