



В 2021 г. объем сделок по покупке пентхаусов в Москве увеличился на 34% по сравнению с предыдущим годом

Москва, 21 марта 2022 г. В 2021 г. общий объем купленных пентхаусов на первичном рынке в Москве составил 11,6 тыс. кв. м, что на 34% больше, чем в 2020 г. (8,7 тыс. кв. м) и в 3 раза больше, чем в 2019 г. (3,6 тыс. кв. м). В количественном выражении в 2021 г. была заключена 71 сделка, в 2020 г. – 48 сделок, в 2019 г. – 24 сделки. Рост спроса на пентхаусы в последние годы связан как с увеличением объема предложения и доступности такого формата, так и с улучшением его потребительских характеристик и добавлением в проекты различных новых функций. В настоящий момент пентхаусы — уникальный для рынка Москвы формат жилой недвижимости, который составляет менее 1% от общего числа квартир и апартаментов на первичном рынке в «старых» границах Москвы.

В настоящее время не существует единого общепринятого определения для пентхаусов — критерии причисления квартиры или апартамента к данному формату сильно размыты, в связи с чем присвоение статуса «пентхаус» остается лишь вопросом позиционирования конкретного лота застройщиком. Поэтому при анализе данного сегмента в Москве мы учитывали проекты, в которых формат пентхаусов позиционируется застройщиком.

В большинстве случаев пентхаусы представляют собой квартиры или апартаменты со следующими характеристиками:

- занимают последние этажи здания;
- площадь пентхауса зачастую в несколько раз больше остальных планировок в проекте, хотя есть примеры и компактных планировок.

К прочим особенностям такого формата можно отнести:

- террасы, занимающие значительную часть от общей площади квартиры или апартамента;
- увеличенную высоту потолков;
- панорамное остекление и наиболее привлекательные видовые характеристики;
- наличие двух и более уровней внутри одного пентхауса.

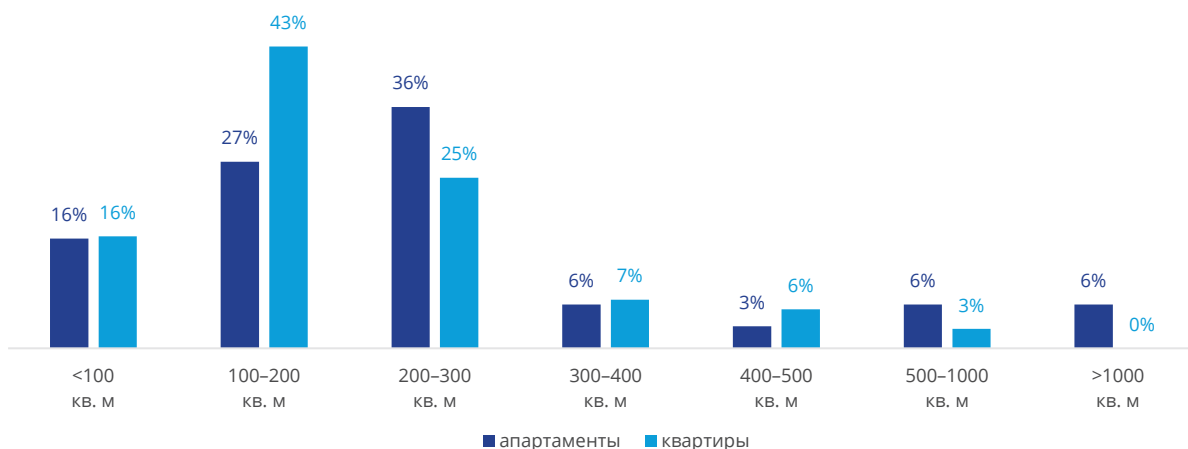
Предложение

Общий объем предложения пентхаусов на рынке Москвы в настоящее время составляет 48,3 тыс. кв. м, или 205 лотов в 53 проектах¹. Площадь пентхаусов в текущем предложении варьируется от 39 кв. м в проекте KAZAKOV Grand Loft от застройщика Coldy до 2 181 кв. м в «Башня Федерация» от AEON Corporation.

Площадь до 100 кв. м является нестандартной для формата пентхаусов (в среднем площадь пентхауса составляет 235 кв. м) и представлена только в четырех проектах бизнес-класса - «Достижение», «Дыхание», KAZAKOV Grand Loft, Shome. Более мелкая нарезка лотов выступает новой тенденцией на рынке пентхаусов, смещая фокус застройщика от крупных площадей к наполнению пентхаусов. В планировки включаются дровяные камины, индивидуальные лифты, бассейны и сауны, к отделке пентхаусов привлекаются именитые дизайнерские бюро.

Большая часть пентхаусов представлена в формате квартир (61%).

Структура предложения пентхаусов по площадям



Лидером по объему предложения является ЦАО, в котором сконцентрировано 65% от общей площади предложения пентхаусов в Москве. В ЦАО лидирует район Якиманка, где в пределах Садового кольца представлены сразу семь проектов с пентхаусами в экспозиции.

В текущей экспозиции пентхаусы представлены в трех сегментах рынка: бизнес-, премиум- и элит-классах. Наибольшая доля предложения приходится на элит-класс — 44% или 21,2 тыс. кв. м. Далее следует премиум-класс (30%) и бизнес-класс (26%). В реализуемых сейчас на первичном рынке проектах комфорт-класса пентхаусы не представлены, тем не менее подобный формат можно встретить в уже реализованных

¹ Данные по проектам в экспозиции собраны из открытых источников и актуальны на первую неделю февраля 2022 г.

проектах комфорт-класса — например, «LIFE-Ботанический сад 2» от застройщика ГК «Пионер».

Цены

На начало февраля 2022 г. средневзвешенная цена на пентхаусы в Москве зафиксирована на уровне 1,7 млн руб./кв. м. Помимо значительного разброса в площадях, предложение пентхаусов на первичном рынке Москвы в «старых» границах характеризуется и широким диапазоном бюджета покупки.

Топ-10 проектов с минимальным бюджетом покупки пентхауса, млн руб.



В феврале 2022 г. минимальный бюджет пентхауса составил 30,3 млн руб. — квартира площадью 81 кв. м представлена в проекте бизнес-класса «Дыхание» от застройщика «ФСК». В проекте «Достижение» от застройщика Sminex покупатель может приобрести пентхаус площадью 58 кв. м за 34,7 млн руб. Стоимость минимального по площади пентхауса в текущем предложении (39 кв. м) в проекте KAZAKOV Grand Loft составила 35,5 млн руб.

Топ-10 проектов с максимальным бюджетом покупки пентхауса, млрд руб.



Самый дорогой пентхаус (3,5 млрд руб.) представлен в проекте Carré Blanc от «Шатер Девелопмент», его площадь составляет 538 кв. м. Пентхаус имеет две открытые террасы, с которых открывается панорамный вид на улицу Волхонку, Кремль и храм Христа Спасителя, также оборудован собственным камином.

Второе место в ТОП-10 проектов с самыми дорогими пентхаусами занимает Fairmont & Vesper Residences от Vesper. Пентхаус площадью 1 051 кв. м с отделкой занимает весь верхний этаж комплекса, включает полное оборудование кухни и ванных комнат, а также круглосуточный сервис гостиничного оператора. Его стоимость составляет 3,2 млрд.

Третью строчку в рейтинге самых высокобюджетных пентхаусов занимает проект «Царев сад» от застройщика «Сбербанк Капитал» - пентхаус площадью 1 214 кв. м на острове Балчуг с панорамным видом на Кремль обойдется в 3 млрд рублей.

Предложение пентхаусов на рынке Москвы в разбивке по классам

Класс	Площади пентхаусов в предложении, кв. м			Бюджеты пентхаусов в предложении, млн руб.			Количество пентхаусов в предложении, шт.	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
	мин.	средн.	макс.	мин.	средн.	макс.		
бизнес	39,3	125,9	252,0	30,3	76,9	180,8	99	611 104
премиум	131,9	315,7	2 180,9	93,5	349,8	2 600,0	46	1 107 985
элита	116,0	354,7	1 214,0	154,8	944,2	3 498,7	60	2 662 089
Общий итог	39,3	235,4	2 180,9	30,3	392,0	3 498,7	205	1 664 949



Кирилл Голышев, региональный директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли «Коллиерз Интернешнл»: «В последние несколько лет мы наблюдали увеличение спроса на покупку пентхаусов, который сопровождался активным выводом новых проектов с таким форматом во всех сегментах жилья - от комфорт-класса до элитного сегмента. Тенденция последних лет – более мелкая нарезка пентхаусов, в результате чего они становятся более доступными для покупателей. По нашим оценкам, доля небольших по размеру пентхаусов в общем объеме предложения будет расти, при этом девелоперы постоянно совершенствуют продукт и дополняют проект различными премиальными элементами и функциями. Если раньше основной целевой аудиторией были бизнесмены и топ-менеджеры крупных компаний, то сейчас мы видим активный спрос со стороны специалистов IT-отрасли, а также представителей молодого поколения».

Контакт для СМИ:

Юлия Погорелова

Заместитель PR-директора, Москва

Julia.pogorelova@colliers.com

+7 926 174 02 64