

14 → Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», считает, что прежде всего покупатели выбирают не этаж, а качество строительства: «В Петербурге мы возводим жилой комплекс „Граффити“ в Приморском районе, в котором 24-этажные дома. Покупателей прежде всего интересует качество жилья, гарантии того, что они получат свою квартиру вовремя, хороший район и благоустроенная территория внутри квартала. Что касается предпочтений, то выбор этажа очень субъективен. Традиционно не пользуются популярностью первый и последний этажи. Всегда в приоритете средние этажи. В ЖК „Граффити“ это с 8-го по 20-й этаж, такие квартиры уходят первыми. По остальным этажам все индивидуально: кто-то считает, что на верхних этажах тише, чище воздух, кроме того — прекрасный вид. А кто-то боится высоты и приобретает жилье максимум на третьих-четвертых этажах».

Марина Агеева, директор по продажам жилой недвижимости УК «Теорема», полагает, что высота до 14 этажей «оптимальна для восприятия». Елена Алещенко, заместитель директора департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что покупатели жилья в невысоких ценовых сегментах настороженно относятся к покупке квартир на самых верхних этажах, предпочитая средние — до 15-го этажа: «Виды с самых высоких

этажей на окраинах города, как правило, не так привлекательны, как в центре, а опасений у будущих жителей больше — может сломаться лифт, наверху сильнее ветер. Несмотря на то, что на рынке пропагандируется стереотип „чем выше, тем лучше“, „последний этаж — это пентхаус“, некоторые девелоперы могут даже предоставлять на самые верхние этажи небольшую скидку в случае избытка таких квартир».

«Около 10% покупателей квартир в новостройках принципиально выбирают квартиры на верхних этажах. Их привлекают живописные виды города, более чистый воздух, ведь выхлопные газы обычно не поднимаются выше 15 метров над землей, а выше 30 метров концентрация пыли в воздухе минимальна, а также тишина — шум улиц не слышен на высоте выше 50 метров. И все же большинство покупателей предпочитают средние этажи — с 5-го по 14-й», — рассказала Яна Долотова.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», со словами коллеги согласен: «На практике около 10% покупателей целенаправленно ищут новую квартиру на верхних этажах, при этом около 80% покупателей предпочитают жить не выше десятого этажа».

Ольга Газеева, директор по продажам и маркетингу ГК «Еврострой», говорит: «Есть категория клиентов, которая заинтересована в квартирах на высоких этажах.

Это, как правило, покупатели в возрасте до 35 лет, которые еще не обзавелись собственной семьей. В сегменте элитного жилья при рассмотрении квартир большой площади для проживания большой семьи предпочтения клиентов не меняются — самые интересные для них квартиры расположены по-прежнему с третьего по десятый этаж».

РАЗНИЦА В СОТНИ ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб», отмечает, что грамотная ценовая политика компании способствует равномерной реализации товарного запаса, которая не зависит от этажности жилого комплекса.

Ольга Газеева обращает внимание на то, что повышение стоимости квартир согласно «шагу этажа» составляет примерно 5%, но здесь нужно учитывать местоположение конкретной квартиры на плане комплекса, ее видовые и иные характеристики.

«Стоимость квартир от этажа к этажу становится выше, разница может достигать несколько сотен тысяч», — добавляет Марина Агеева.

Сергей Степанов отмечает, что в сегментах недвижимости класса комфорт и выше последние этажи многоэтажных домов часто отличаются от типовых: «Иногда строительные компании создают эксклюзивные планировки на последних этажах: большие открытые террасы, панорамные

окна, выход на эксплуатируемую кровлю здания и другие необычные решения. Безусловно, стоимость таких квартир может существенно отличаться от средней цены „квадрата“ в жилом комплексе».

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», считает, что в Москве, например, высотное строительство можно условно разделить на классы. «Небоскребы — это элитный сегмент, таких объектов в России мало, самый яркий пример — „Москва-Сити“ (башни высотой 65–90 этажей). К премиальному сегменту можно отнести и другие новые высотные здания — такие как „Триумф-Палас“, „Well House на Ленинском“, башни в „Алых парусах“ (высотностью 48–57 этажей). В дорогом сегменте покупатели стремятся жить выше, ведь видовые характеристики квартир напрямую зависят от этажа, на котором она находится. Не стоит забывать и про пентхаусы, являющиеся самым дорогим предложением — а ведь это квартира на последнем этаже (чаще двух- или трехуровневая). Именно поэтому в дорогих проектах чем выше — тем дороже. Каждый этаж прибавляет примерно \$300 к средней цене одного квадратного метра. В комфорт-классе высотными можно считать дома от 17 этажей и выше. Здесь спрос обычно концентрируется на средних этажах, то есть крайние этажи (первые и последние) практически одинаково менее востребованы». ■

ВЫСТАВКИ ДИЗАЙНА, ЖИЛЬЯ И ДОМАШНЕЙ ОБСТАНОВКИ

НОЯБРЬ 2015 ГОДА — ЯНВАРЬ 2016 ГОДА

2-6.11

Ideo Bain (Париж, Франция)
Международная выставка дизайна и оборудования для ванных комнат

4-8.11

«Арт-Красноярск» (Красноярск, Россия)
Выставка актуальных и традиционных произведений искусства

5-8.11

Turkeybuild Izmir (Измир, Турция)
Международная строительная ярмарка

6-8.11

Arts & Craft Fair (Хельсинки, Финляндия)
Выставка искусства и ремесла

7-9.11

Salon de l'habitat (Невер, Франция)
Выставка жилья. Все для дома

8-20.11

Real Estate (Хельсинки, Финляндия)
Выставка недвижимости

10-13.11

Interlight Moscow Powered by Light + Building (Москва)
Международная выставка декоративного и технического освещения

11-15.11

Import Shop Berlin (Берлин, Германия)
Выставка-продажа изделий декоративно-прикладного искусства со всего мира

КАЛЕНДАРЬ



ДАРЬЯ РЕГНИКОВА

13.11 — 31.01

Ретроспективная выставка
«Золотое поколение»,
посвященная финской архитектуре
(Санкт-Петербург)

13-15.11

Ярмарка искусств ArtExpoSPb
(Санкт-Петербург)

23-27.11

XXVII международная выставка
«Мебель, фурнитура и обивочные материалы» (Москва)

8-13.12

«Арт-Екатеринбург» (Екатеринбург)
Выставка-продажа живописи, графики,
скульптуры, фотографии и изделий
декоративно-прикладного искусства

13-16.01

Deubaukom (Эссен, Германия)
Ярмарка строительных товаров

13-16.01

Строительная выставка Leben plus
Komfort (Эссен, Германия)

18-24.01

LivingInteriors (Кельн, Германия)
Выставка товаров и услуг для
обустройства и отделки дома ■

**ИНТЕРЬЕРНЫЕ ВЫСТАВКИ
ДАЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ
ПОЛНОСТЬЮ ОБНОВИТЬ
ОБСТАНОВКУ ЗА СЧЕТ
АКТУАЛЬНЫХ АКСЕССУАРОВ**