

Михаил Соколов отмечает, что при обращении в дизайн-студию в Петербурге стоимость разработки дизайна элитного жилья различается в зависимости от метража (как правило, до 130 кв. м она составляет около 1,5 тыс. рублей за кв. м, если метраж больше — до 2,5 тыс. рублей). «При этом необходимо помнить, что изначально в работу дизайнера должна входить консультация по подбору мебели, сантехники, различных материалов и необходимого оборудования, а также помощь в приобретении всего вышеперечисленного. Кроме того, в дизайн-студии хорошо было бы получить все рабочие чертежи и, по возможности, 3D-визуализацию проекта», — рассказывает господин Соколов.

Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», говорит, что цены на разработку дизайн-проектов внутренних пространств элитных домов остались почти такими же, как и год назад. «Обычно стоимость не превышает 3% от цены отделочных работ и требующихся материалов и оборудования», — отмечает она.

Илья Андреев резюмирует: «Расценки на дизайн сугубо индивидуальны и зависят от конкретного проекта и дизайнера: грубо говоря, кто-то просит за свою работу €500 за кв. м, а кто-то — €100. В целом эта тенденция гораздо сильнее развивается в Москве, поскольку стоимость элитного жилья в Петербурге критично ниже столичной (не менее, чем в два-три раза). Объекты, стоимость которых достигает \$10 тыс. за кв. м, в Петербурге исчисляются лишь десятками, соответственно, у застройщиков нет лишних денег и действительно выдающихся интерьеров практически тоже нет».

Следующий шаг в направлении создания уникального дизайнерского объекта элитной недвижимости — непосредственно ремонтные работы и оформление квартир в соответствии с проектом дизайнера с применением новейших отделочных материалов высшего качества, сочетание оригинальных решений пространства и цвета и оснащение согласно последнему слову техники. «В среднем стоимость полной дизайнерской отделки премиального жилья, в зависимости от сложности проекта и применяемых материалов и новинок, может составить 50–100% от стоимости квартиры», — говорит госпожа Немченко.

Игорь Оноков рассказал: «Затраты на создание и меблировку шоу-флэтов в „Леонтьевском мысе“ составили 90 млн рублей, из них 70 млн — затраты на дизайн и покупку мебели, 20 млн — на строительномонтажные работы».

Дмитрий Крутов отмечает, что экономическая ситуация внесла серьезные коррективы в рынок интерьерного дизайна. Участники отрасли констатируют, что ощущают спад заказов уже в течение полутора лет и тенденцию к восстановлению пока не заметили. «К тому же курс на импортозамещение коснулся и дизайна. Если в прошлом доля российских производителей в этом сегменте не превышала 5%, то сейчас в отдельных проектах приближается к 20%. Свою роль в этом, безусловно, сыграли значительное повышение курса валют и политическая ситуация. Отыграть эту ценную разницу производители, в основном иностранные, пытаются за счет более гибкой системы скидок, а также „заморозки“ прайсов», — говорит господин Крутов. ■

# ЭЛИТА СТОИТ НА МЕСТЕ

## ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ КВАРТАЛА 2015 ГОДА ПЕТЕРБУРГСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДАЛИ 375 КВАРТИР СУММАРНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 49,5 ТЫС. КВ. М. ОБЪЕМ РЕАЛИЗАЦИИ СОСТАВИЛ НЕ МЕНЕЕ 15,3 МЛРД РУБЛЕЙ.

ИГОРЬ КИРИЛЛОВСКИЙ



НА РЫНКЕ ПРЕМИУМ-ЖИЛЬЯ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ ПРЕКРАЩАЕТСЯ, НО СПРОС НА КВАРТИРЫ ПОКА НЕ ВЕРНУЛСЯ К ДОКРИЗИСНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ

Негативные явления в экономике в меньшей степени влияют на рынок элитной недвижимости по сравнению с сегментами классом ниже. По данным аналитиков девелоперской компании «Леонтьевский мыс», объем реализованных квартир у петербургских застройщиков отличался от квартала к кварталу незначительно. По итогам второго квартала на рынке премиум-жилья была реализована 141 квартира, тогда как в третьем квартале — 140. Однако к докризисным показателям спрос пока так и не вернулся, упав на 15,5% по сравнению с третьим кварталом прошлого года.

В целом спрос со стороны клиентов на протяжении 2015 года был достаточно стабилен. Летом активность покупателей увеличилась за счет очередных валютных колебаний: опасаясь дальнейшей девальвации рубля, клиенты стремились сохранить свои сбережения в наиболее надежном активе — недвижимости. Высокая покупательская активность во второй половине года традиционно связана с окончанием периода отпусков.

По данным «АСН-Инфо», в структуре спроса участники рынка констатируют изменения. Средний чек на ноябрь 2015 года находится в пределах 25–35 млн рублей, тогда как в июне он варьировался в диапазоне 15–25 млн рублей. Стоимость элитного жилья увеличилась незначительно — на 4–5%, до 317 тыс. рублей за кв. м.

По словам Игоря Онокова, генерального директора девелоперской компании «Леонтьевский мыс», на рынке наблюдается тенденция ухода покупателя от

проектов «на фундаменте». «Во-первых, сохраняется риск того, что объект на начальной стадии строительства будет заморожен или пересмотрен девелопером. Во-вторых, учитывая подорожание строительных материалов, себестоимость реализации новых проектов недвижимости выросла на 5–10%. Соответственно, цены на квартиры увеличатся либо застройщик может использовать менее качественные и более дешевые материалы», — комментирует Игорь Оноков.

По информации «АСН-Инфо», предпочтения покупателей к формату жилья остались неизменными: наиболее востребованы квартиры с одной и двумя спальнями. Однако наблюдается тенденция снижения метража самого жилья. Если во втором квартале наиболее востребованы были квартиры площадью 120–150 кв. м, то на сегодня этот показатель приближается к 100–110 кв. м. Тем не менее, добавляет Игорь Оноков, востребовано и более дорогое жилье. «Нам поступают запросы

на квартиры в ЖК „Леонтьевский мыс“ с эксклюзивными планировками площадью более 200–250 кв. м, стоимость которых близка к 100 млн рублей. Такие продажи есть в нашем проекте, но в этом случае клиент принимает решение дольше», — резюмировал эксперт.

На сегодняшний день на рынке премиального жилья Петербурга в продаже находится примерно 191 тыс. кв. м. С начала года в эксплуатацию было введено шесть элитных жилых комплексов суммарной жилой площадью 93,155 тыс. кв. м (750 квартир). Основное предложение элитной недвижимости традиционно сосредоточено на Крестовском острове, в Центральном и Петроградском районах, наименьшее — на Васильевском острове. Наибольший прирост премиальных квадратных метров в течение года ожидается в Петроградском районе, где завершается строительство ЖК «Леонтьевский мыс» (жилая площадь 57,226 тыс. кв. м). ■

### ВЫСОТНОСТЬ ЗДАНИЙ МОГУТ ОГРАНИЧИТЬ

КГА представил в ЗакСе проект новых Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), которые вводят ограничения по плотности строительства и высоте.

Согласно этому документу, базовая высота застройки в Петербурге за пределами исторического центра будет ограничена 40 метрами, то есть 12–13 этажами. Отклонения от этого параметра будут возможны, но только после обсуждения Градсоветом и комиссией по землепользованию и застройке. Новые нормативы вводят два вида ограничений высотности. Одна цифра, к примеру 30, будет означать, что превысить ее будет невозможно, даже с решением Градсовета. Двойная — 40/50 — позволит получить отклонения на 10 метров — до 50. При этом нормативы распространяются исключительно на территорию за пределами исторического центра. Перемены коснутся и требований к озеленению участков. В новых ПЗЗ допускается озеленение кровель здания. Новые Правила землепользования и застройки планируется утвердить в начале 2016 года. По материалам «АСН-Инфо»