

Одновременно растет и качество отделки. Так называемая «муниципальная» отделка из максимально экономичных материалов встречается уже крайне редко. Как рассказал господин Гущин, стоимость отделки в домах «Северного города» составляет 10–11 тыс. рублей за квадратный метр. «Новый опыт нашей компании — реализация одного из корпусов жилого комплекса Green City (около 50% второй очереди объекта) с полной отделкой квартиры — показывает, что у покупателей востребован именно качественный продукт, который позволяет новоселам не думать о ремонте в ближайшие пять-десять лет», — говорит эксперт.

В бизнес-классе проекты с отделкой встречаются крайне редко, однако в последнее время такое предложение стало востребовано «в элите». Но это уже отделка принципиально иного уровня, от звезд мирового дизайна. Она становится своего рода продающим элементом: люди покупают не только место, планировку, качество и имя застройщика, но и эксклюзивную отделку.

Ирина Могилатова, генеральный директор агентства Tweed, говорит: «Доля квартир с отделкой на рынке премиальных новостроек составляет примерно 10–15%. Раньше было вообще 5%. Дело в том, что элита боится отделки. У девелоперов есть опасения, что предложенные варианты отделки не понравятся состоятельным поку-

пателям, поэтому объем новых квартир с отделкой не так велик. Однако застройщики все-таки пробуют двигаться в этом направлении — они посмотрели на других и увидели, что такая недвижимость продается».

ЗАПАДНЫЕ ЦЕННОСТИ Светлана Лежнева, начальника отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», отмечает, что в развитых странах предложение о покупке квартиры без отделки — это нонсенс. Как показывает опыт рынков недвижимости различных стран, основные закономерности развития повторяются, отличаясь лишь длительностью этапов. «Приняв данный тезис за аксиому, можно с уверенностью утверждать, что в ближайшем будущем все квартиры будут продаваться с отделкой и с частичной меблировкой (кухни, встроенные шкафы, мебель для санузлов)», — считает она.

На сегодняшний день в Петербурге анализ предложения первичного рынка показывает, что квартиры в схожих по местоположению и классу жилья объектах зачастую могут стоить примерно одинаково, но в одних проектах предусмотрена чистовая отделка, другие же сдаются с подготовкой под отделку или вовсе без нее. «По результатам опросов посетителей ярмарок недвижимости, которые мы проводим регулярно с целью выявления потребительских предпочтений, интерес

к приобретению квартиры с чистовой отделкой проявляет примерно треть потенциальных покупателей. Например, согласно опросу в апреле 2016 года, предпочтения по степени отделки будущей квартиры распределились следующим образом: с полной чистовой отделкой, «под ключ» — 34,7%; без отделки (черновая) — 32,7%; с подготовкой под чистовую отделку — 31,9%; с полной чистовой отделкой «под ключ» и меблировкой — 0,8%», — рассказала госпожа Лежнева.

Как видно из этих данных, запрос на оснащение квартир бытовой техникой есть, хотя доля таких респондентов пока достаточно мала. Многие просто еще не привыкли к такому сервису или опасаются низкого качества. Однако по мере расширения на рынке строящегося жилья предложения качественных объектов с отделкой и частичной меблировкой будет увеличиваться и доля покупателей, желающих их приобрести. «Например, ГК «Пионер» при реализации проекта апарт-отеля YE'S предлагала апартаменты с чистовой отделкой и полной меблировкой или только с отделкой, без мебели. Несмотря на то, что апартаменты без мебели стоили дешевле, более двух третей сделок включало меблировку», — поделилась госпожа Лежнева.

Приобретая квартиру без отделки, покупатели иногда могут выиграть в стоимости покупки на текущий момент. Однако будущие затраты на ремонт и оснащение

квартиры всегда выше, чем при ремонте от застройщика, приобретающего все отделочные материалы и технику по оптовым ценам.

«Согласно опросам, ожидания по удорожанию стоимости квадратного метра у выбирающих новое жилье с отделкой находятся в диапазоне от 4 до 12 тыс. рублей за квадратный метр. В среднем за чистовую отделку «под ключ» покупатели готовы дополнительно платить около 7 тыс. рублей в расчете на один квадратный метр», — отмечает госпожа Лежнева.

Рост объема предложения квартир с отделкой на рынке объясняется в первую очередь повышенным спросом на квартиры, в которые можно въехать сразу после сдачи дома.

Ольга Трошева считает, что определить разницу в стоимости жилья с финишной отделкой и без в рамках одного сегмента недвижимости не представляется возможным ввиду влияния различных факторов на стоимость квадратного метра (таких как локация, видовые характеристики жилья). «Квартира с отделкой в одном жилом комплексе может стоить дешевле квартиры без отделки в другом ЖК. Если же анализировать предложение отделки в качестве опции от застройщика, то минимальная стоимость сейчас около 8 тыс. рублей за квадратный метр, а в целом «вилка» составляет от 8 до 20 тыс. рублей», — говорит госпожа Трошева. ■

«ИЗУМРУДНЫЙ ЛЕС» ОТ НОНКА ГОСТЕВЫЕ КОТТЕДЖИ, РЕСТОРАН, ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС С КРЫТЫМ БАССЕЙНОМ И ЗОНОЙ СПА — ЭКООТЕЛЬ «ИЗУМРУДНЫЙ ЛЕС» РАСКИНУЛСЯ НА ТЕРРИТОРИИ В 220 ГА В КЛИНСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ЗАСТРОЙЩИКОМ ВЫСТУПИЛА КОМПАНИЯ НОНКА.

Основная ставка сделана на здоровый и нескучный отдых в гармонии с природой. Проекты коттеджей, ресторана и физкультурно-оздоровительного комплекса разработаны архитекторами компании Ольгой Самошкиной и Алексеем Тарашевским. Постройки выдержаны в эстетике современного скандинавского домостроения со строгими линиями основных конструкций, открытыми остекленными фасадами, просторными и светлыми помещениями. Все дома построены из клееного бруса.

На территории «Изумрудного леса» проложены трассы для квадроциклов и снегоходов, построен деревянный детский парк, обустроен пляж. Есть контактный зоопарк и лесной вольер с дикими животными.

В этом году компания «Росса Ракене СПб», эксклюзивный дистрибутор концерна Нонка в России, Казахстане и Белоруссии, активно строит гостиничные комплексы. Опыт работы с объектами общественного назначения уже есть — в России компанией были построены крупные коммерческие объекты из бруса: гостиница в Сочи, ресторан «Рыба на даче» в Сестрорецке под Петербургом, ресторан «Пристань» под Ярославлем, гостиничный комплекс Moscow Country Club. Нонка также построила детскую больницу и неврологическую клинику в Японии. А в Финляндии и во Франции уже построено по два детских сада. Этой зимой будет объявлено об открытии еще одной гостиницы уровня пять звезд в России. ■



С ТЕРРАСЫ РЕСТОРАНА ОТКРЫВАЕТСЯ ВИД НА ГОСТЕВЫЕ КОТТЕДЖИ НА БЕРЕГУ ОЗЕРА С АРТЕЗИАНСКОЙ ВОДОЙ