

«ЗАСТРОЙЩИКИ ПОСТЕПЕННО БУДУТ УХОДИТЬ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛЬЯ БЕЗ ОТДЕЛКИ»

СПРОС НА ЖИЛЬЕ В ПЕТЕРБУРГЕ НАХОДИТСЯ НА УРОВНЕ ОКОЛО 4 МЛН КВ. М В ГОД И ОСНОВАНИЙ ДЛЯ СОКРАЩЕНИЯ РЫНКА НЕТ, УВЕРЕНА НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ МАРКЕТИНГА И ПРОДАЖ ЗАО «БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЕЛЕНА ГУТМАН. В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ЛИДИИ ГОРБОРУКОВОЙ ОНА РАССКАЗАЛА, ПОЧЕМУ ГОТОВЕЕ ЖИЛЬЕ С ОТДЕЛКОЙ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫМ НА РЫНКЕ, А ТАКЖЕ ПРИОТКРЫЛА ПЛАНЫ КОМПАНИИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ДВУХ МАСШТАБНЫХ ПРОЕКТОВ.



ЕЛЕНА ГУТМАН

BUSINESS GUIDE: Многие эксперты говорят о затоваривании рынка жилья квадратными метрами, снижении интереса покупателей к ряду объектов на рынке. Как идут продажи по объектам компании «БФА-Девелопмент», например, в ЖК «Огни залива»?

ЕЛЕНА ГУТМАН: Есть некий избыток предложения на рынке недвижимости. Трудности с реализацией, скорее всего, испытывают компании, стройки которых находятся за КАД. Что касается объектов, расположенных внутри городской черты, с хорошей правильной локацией и безошибочно сформированной квартирографией объекта, то, как правило, сложностей с продажей не происходит. Наш крупномасштабный жилой комплекс «Огни залива» находится на юго-западе города на первой линии Финского залива. В рамках реализации проекта предполагается ввод нескольких очередей. Первая очередь сдана в эксплуатацию в 2016 году, всего мы ввели 2200 квартир, большинство из них уже продано. Сегодня мы продолжаем реализацию готовых квартир с полной отделкой в этой очереди по договорам купли-продажи. Это прекрасное предложение на рынке. Большинство покупателей двух- и трехкомнатных квартир продает имеющееся жилье, берет ипотечный кредит и въезжает в готовую квартиру. Также сейчас «БФА-Девелопмент» ведет строительство второй очереди ЖК «Огни залива». Продажи в первом квартале 2018 года по сравнению с таким же периодом 2017 года выросли на 12%.

BG: По вашим оценкам, покупатели больше склоняются к покупке готового жилья, чем строящегося?

Е. Г.: По нашему комплексу «Огни залива», где в продаже есть и готовое, и строящееся жилье, мы отмечаем, что спрос на готовое жилье даже выше, чем на строящееся. Это связано с тем, что вторичный рынок более понятен семейному покупателю, ведь он платит деньги за готовую квартиру. Тем более если речь идет о недавно введенном жилье, отвечающем всем современным тенденциям удобства и качества. Более того, грядущее изменение законодательства способствует тому, что в дальнейшем будут продаваться в основном готовые квартиры.

BG: Работать на строительном рынке проще не становится, мы видим, что сложности возникают то у одного, то у другого игрока.

Как в этой ситуации выстраивает свою политику компания «БФА-Девелопмент»?

Е. Г.: Спрос на жилье находится на уровне около 4 млн кв. м в год. Он достаточно стабилен. Оснований для каких-то пессимистичных прогнозов по поводу сокращения рынка мы не видим. Мы в спокойном режиме реализуем те проекты, которые у нас есть. В первую очередь это ЖК «Огни залива». Также готовятся к выводу на рынок еще два крупномасштабных проекта в городской черте — редевелопмент территории завода «Красный выборжец» на Свердловской набережной и территории бумажной фабрики на Октябрьской набережной. Мы понимаем, что та локация, которая есть у наших проектов, обеспечивает нам стабильный спрос. Ведь половина успешности проекта в сфере недвижимости определяется именно локацией. Остальные 50% — это имя застройщика, качество самого проекта и его исполнение. За семь лет работы на жилищном рынке ЗАО «БФА-Девелопмент» завоевало прочное положение ответственного застройщика, который неукоснительно выполняет все обязательства перед дольщиками. Мы также предъявляем высокие требования к планировочным решениям, создаем комфортные условия для проживания. На одном этаже в наших комплексах обычно размещается не более шести квартир. Студии в нашем проекте есть, но, как правило, это одна-две студии на этаже. Сейчас на рынке наблюдается переизбыток однокомнатных квартир и студий. И многие строители переключились на увеличение доли двух- и трехкомнатных квартир в своих проектах.

BG: Тем не менее сегодня покупатели готовы приобретать квартиры все меньших и меньших площадей. Есть случаи, когда крупные застройщики полностью переделывали проекты, уменьшая площадь комнат, потому что так хотят покупатели. Что такое комфортный метраж квартиры в философии вашей компании?

Е. Г.: Тенденция на рынке сейчас такова, что люди очень вдумчиво подходят к своему выбору. Никто не хочет платить за лишнюю площадь, которая будет пустовать и не будет востребована при эксплуатации квартиры. Например, речь идет о неверно спроектированных коридорах, где происходит пересечение дверей и невозможно установить шкафы. Сейчас оптимальная площадь в комфорт-классе, по нашим данным, для однокомнатных квартир составляет

38 кв. м, для двухкомнатных — 54–56 кв. м, а для трехкомнатных — 72 кв. м. Это тот метраж, который хорошо воспринимается рынком, а стоимость квартиры является доступной и понятной большинству покупателей. Нам, возможно, проще, чем другим компаниям получить качественное проектное решение, потому что в группе компаний БФА есть «ПСБ-Жилстрой», который имеет в своем составе проектно-архитектурное бюро. Еще на стадии формирования концепции проекта наши маркетологи анализируют, какая площадь квартир будет востребована покупателями в данной локации. А благодаря налаженным связям с проектировщиками нам удастся оперативно воплотить все это на практике. Мы готовим именно тот продукт, который будет востребован на рынке через два-три года.

BG: Насколько важно для покупателей сегодня наличие отделки в квартире?

Е. Г.: Отделка становится неотъемлемым требованием рынка. Например, в ЖК «Огни залива» мы не предлагаем своим покупателям жилье без полной чистовой отделки. В квартирах установлены металлическая входная дверь, двухкамерные металлопластиковые окна, остеклены лоджии и балконы. Стены в комнатах, на кухне и коридорах оклеены обоями, потолки покрашены, полы в комнатах и на кухне покрыты ламинатом, а в ванной пол и стены облицованы кафелем. Мы также устанавливаем сантехнику и смесители, счетчики холодной и горячей воды, радиаторы с регуляторами тепла, розетки европейского типа, в том числе и в ванной. Тенденции таковы, что застройщики на рынке комфорт-класса и стандартного жилья постепенно будут уходить от предложения без отделки. Более того, растет число проектов, которые предлагают квартиры с мебелью. «БФА-Девелопмент» также готовит своим покупателям предложение по первой очереди ЖК «Огни залива» на установку встроенных кухонь и шкафов. Покупатель может отказаться, если ему неинтересно. В дальнейшем, если мы убедимся, что предложение востребовано, будем предлагать мебель в квартирах второй очереди комплекса.

BG: Компания «БФА-Девелопмент» ранее инвестировала средства в покупку квартир в элитном комплексе «Леонтьевский мыс». Что сейчас происходит со спросом на элитное жилье?

Е. Г.: Элитные квартиры были и будут востребованы всегда. Сейчас этот рынок в прин-

ципе показывает стабильный спрос. Нет оснований полагать, что в ближайшее время произойдет его серьезное сокращение. В Петербурге представлено широкое предложение элитной недвижимости. Здесь также популярность многих объектов связана с локацией. Те жилые комплексы, которые строятся в хороших местах, а их проекты тщательно проработаны, будут всегда популярны у покупателей. Переоцененные проекты, с завышенными ожиданиями застройщиков испытывают трудности с реализацией. Но этот проект действительно уникален, и мы видим к нему интерес.

BG: На какой стадии находится реализация проекта по редевелопменту бывшей территории завода «Красный выборжец»?

Е. Г.: Идет активная стадия проектирования. До конца 2018 года предполагается разработать проектную документацию на первую очередь строительства и начать строительные-монтажные работы. Проектирование и строительство первой очереди объекта будут происходить в 2018–2020 годах, а работа над второй очередью — в течение 2021–2023 годов. Вначале мы будем осваивать территорию, расположенную между Невой и Кондратьевским проспектом. В рамках проекта будет построено около 250 тыс. кв. м жилья. Это будут дома бизнес-класса и класса комфорт. На территории комплекса будет построено два детских сада и школа. Мы готовимся вывести на рынок красивый, яркий проект. При разработке концепции застройки территории принято решение об организации общественно-рекреационной пешеходной зоны, проходящей через всю территорию проекта.

BG: Еще один проект редевелопмента, заявленный компанией, касается преобразования территории бывшей бумажной фабрики братьев Варгуниных на Октябрьской набережной, 54. Что происходит с ним?

Е. Г.: Проект находится на стадии разработки градостроительной документации. Все идет по плану. Проект архитектурной «Студии 44» в 2017 году был одобрен Градостроительным советом при губернаторе Петербурга. Многофункциональный жилой комплекс на 11 тыс. жителей будет полностью обеспечен транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой, исторические здания будут приспособлены под социальные функции, там есть многопролетные корпуса, очень интересные. Комплекс будет невысоким, всего 9–13 этажей с несколькими доминантами. ■