

ПОТЯНУЛО К ОТДЕЛКЕ

РЫНОК НОВОСТРОЕК ПЕРЕНИМАЕТ ЕВРОПЕЙСКИЕ ТРЕНДЫ, И ВСЕ БОЛЬШЕ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ КОМФОРТ-КЛАССА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ СДАЕТСЯ С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ. ПРИ ЭТОМ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ НА 5–15 ТЫС. РУБЛЕЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ. ПОЯВЛЯЮТСЯ И ВАРИАНТЫ КВАРТИР С ПОЛНОЙ ИЛИ ЧАСТИЧНОЙ МЕБЛИРОВКОЙ, НО ОНИ ПОКА НЕ СТАЛИ НОРМОЙ ДЛЯ МЕСТНОГО РЫНКА. АНДРЕЙ СЕМЕРИКОВ

Если еще пять-семь лет назад квартиры с отделкой можно было встретить только в жилых комплексах эконом-класса, то сегодня эта опция все чаще встречается и в комфорт-классе. Качество финишной отделки становится одним из конкурентных преимуществ застройщика и, по словам экспертов, не имеет ничего общего с типовой отделкой низкого качества, которую еще несколько лет назад можно было встретить в эконом-классе.

РАСТУЩИЙ ИНТЕРЕС По оценкам экспертов, доля квартир с отделкой «под ключ» в комфорт-классе за последние несколько лет значительно выросла и сейчас составляет 30–40%. В остальных случаях квартиры передаются с подготовкой к отделке или в черновом варианте, однако застройщик предлагает отделку в качестве дополнительной опции за отдельную плату. Стоимость чистовой отделки в комфорт-классе, по подсчетам участников рынка, колеблется от 5 до 15 тыс. рублей за квадратный метр и зависит от используемых материалов.

К примеру, отделка квартир во второй очереди проекта «Огни залива» включает виниловые обои светлых тонов, ламинат 32-го класса, кафель в ванной комнате и импортную сантехнику, счетчики холодной и горячей воды, радиаторы австрийского производства с терморегуляторами, двухкамерные металлопластиковые окна, металлическую усиленную ламинированную изнутри входную дверь с двумя замками, межкомнатные двери, остекление лоджий и балконов, рассказывает Елена Гутман, начальник управления маркетинга и продаж ЗАО «БФА-Девелопмент». Стандартная отделка от застройщика, по словам госпожи Гутман, стоит от 6 тыс. рублей за «квадрат», а улучшенная — от 9 тыс. рублей.

В проектах комфорт-класса ГК «КВС» потолки в жилых помещениях окрашиваются вододисперсионными акрилатными красками в два слоя, в ваннах и туалетах наносится влагостойкая краска. В санузлах устанавливается полный комплект сантехники европейского производства. Специалисты компании также монтируют счетчики света, тепла и воды, розетки для телевидения, видеодомфона и телефона, добавляет Марианна Ивлева, начальник отдела маркетинга ГК «КВС».

«Застройщик закупает строительные материалы по оптовым ценам, поэтому покупка квартиры с отделкой для клиента достаточно выгодна, если сравнивать квартиру с отделкой и квартиру без отделки и затратами на предстоящий ремонт. Плюс ко всему в квартиру можно въехать сразу и не тратить время на изматывающий ремонт», — поясняет госпожа Ивлева.

По словам Екатерины Соболевой, управляющего директора центра инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management, в отделке квартир комфорт-класса используются классические, но более качественные материалы. Сочетание подбирают дизайнеры, поэтому цветовые решения и элементы фурнитуры универсальны, но не портят внешний облик интерьера, который может быть у каждого индивидуален.

Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», рассказывает, что при покупке квартиры каждый клиент компании получает рекомендации по отделке, подготовленные собственными дизайнерами, — они помогают выбрать и отделку, и интерьер. «Клиенты заполняют лук-лист — документ, в котором отмечены все детали, касающиеся будущей отделки квартиры: выбор кафеля, тип дверей, оттенок стен. Пакет можно пересмотреть в любой момент (перейти на другой или выбрать иные оттенки), пока документы не переданы в работу на стройплощадку. Перед передачей квартиры покупателю каждая квартира в новостройке с отделкой от застройщика внимательно проверяется специалистами компании и дизайнером на соответствие лук-листу», — делится опытом господин Свинолобов.

В объектах «Строительного треста» квартиры передаются без ремонта, однако в качестве дополнительной услуги компания предлагает чистовую отделку, стоимость которой можно сразу включить в сумму ипотечного кредита. «Стоимость такой отделки составляет 15 тыс. рублей за квадратный метр, и она предполагает монтаж натяжных потолков, укладку ламината, оклейку стен обоями под покраску, установку светильников и межкомнатных дверей, использование сантехники европейских брендов и монтаж теплых полов в ванной комнате», — говорит Сергей Сте-



ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, ДОЛЯ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ «ПОД КЛЮЧ» В КОМФОРТ-КЛАССЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫРОСЛА И СЕЙЧАС СОСТАВЛЯЕТ 30–40%

панов, директор по продажам компании «Строительный трест».

Как отмечает Марианна Ивлева, когда застройщик сдает квартиру с отделкой, срок выполнения работ регулируется договором долевого участия. «Налаженная работа собственной подрядной организации, которая занимается отделкой квартир, позволяет минимизировать сроки. Некоторые работы проводятся параллельно, фактически срок строительства не увеличивается», — поясняет госпожа Ивлева.

БЫТЬ В ТРЕНДЕ По словам Елизаветы Конвей, за последние несколько лет изменилось не столько соотношение квартир с отделкой и без, сколько качество предложения: оно, несомненно, выросло. «Если раньше отделка в комфорт-классе была типовой, то сейчас это пусть не авторская, но точно отделка, которая была индивидуально разработана под конкретный проект и которая обычно включает несколько вариантов. Разные дизайн-проекты позволяют выбрать тип напольного покрытия, оттенки покраски — в нейтральных тонах или что-то более яркое, натяжные потолки, двери, сантехнику. Чаще всего в квартирах комфорт-класса можно встретить готовые «мокрые зоны», где уже установлена сантехника», — отмечает госпожа Конвей.

Участники рынка говорят, что на протяжении нескольких лет в тренде скандинавский стиль отделки. Как правило, речь идет о светлых тонах и простых формах. Также распространены современная

классика в нейтральных теплых тонах и модерн, добавляет госпожа Конвей.

Европейские тренды касаются не только цветовой гаммы в отделке, но и мебелировки квартир. Еще несколько лет назад на рынке появились единичные жилые комплексы комфорт-класса, в которых квартиры предлагались не только с полной отделкой, но и с мебелировкой. Пока этот формат не прижился на нашем рынке, но некоторые застройщики намерены его развивать.

По мнению Сергея Степанова, российский рынок недвижимости все больше становится похожим на европейский, а тренд продажи квартир с полной отделкой и мебелировкой будет развиваться. «Строительный трест» также прорабатывает варианты со встроенными кухнями, и в перспективе мы планируем предложить такой продукт рынку. По подсчетам экспертов, кухня в квартире увеличит стоимость квадратного метра на 2–2,5 тыс. рублей», — рассказывает господин Степанов.

Полностью мебелированные квартиры или квартиры со встроенной кухней есть в некоторых проектах КВС.

Елена Гутман рассказывает, что в первой очереди ЖК «Огни залива» предлагались трехкомнатные квартиры площадью 78,89 кв. м с мебелировкой, оборудованные встроенной кухней и шкафами в прихожей. «Но потенциала для дальнейшего развития этой идеи мы не увидели. Самые приятные хлопоты, связанные с обустройством своих квартир, с выбором мебели и декором, покупатели желают оставить себе», — резюмирует госпожа Гутман. ■