

ЗА ФИНИШНОЙ ЧЕРТОЙ

ЖИЛЬЕ С ОТДЕЛКОЙ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ПОПУЛЯРНО В СЕГМЕНТАХ «ЭКОНОМ» И «КОМФОРТ». ПОКА ПОПЫТКИ ПРИУЧИТЬ К ФИНИШНОЙ ОТДЕЛКЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ У СТРОИТЕЛЕЙ УСПЕХОМ НЕ УВЕНЧАЛИСЬ. ХОТЯ В ЕВРОПЕ И ДАЖЕ В СТОЛИЦЕ РОССИИ ВСЕ БОЛЬШЕ ЖИЛЬЯ КЛАССА «ЛЮКС» СДАЕТСЯ УЖЕ ГОТОВЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ. РОМАН РУСАКОВ

По оценкам экспертов, на современном рынке жилой недвижимости Петербурга около 40% жилых квартир предлагается с полной чистовой отделкой, при этом доля таких квартир зависит от класса объекта. Так, в эконом-классе квартиры с чистовой отделкой составляют до 60% от общего объема предложения. Этот показатель меньше в комфорт-классе: до 40%. В элитном секторе с полной отделкой можно найти единичные предложения.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», рассказывает: «Как правило, клиенты работают с дизайнерами, имеют гораздо больше возможностей в создании индивидуальных интерьеров и не интересуются финишной отделкой от застройщика. Для покупателей элитной недвижимости важна индивидуализация интерьерных решений, свобода для творчества, есть время, средства, и они готовы обустроить свой быт с особым комфортом и в соответствии со своими требованиями. Диктовать до конца, как человеку жить, здесь неуместно».

Анастасия Иващенко, управляющий по строительным проектам холдинга AAG, обращает внимание, что с европейского рынка к нам приходит веяние предлагать квартиру, максимально готовую для жизни: это не только отделка, но и частичная меблировка. «Одним из знаковых проектов на рынке могу назвать One Trinity Place, которые вывели продукт квартир и апартаментов с максимально нейтральной отделкой и меблированной зоной кухни, оборудованной эффектной техникой и мебелью. Стоимость такой отделки высокая, и она уже включена в стоимость самих квартир. Клиент получает идеальную квартиру, где все продумано до мелочей», — рассказала она.

Марина Млодик, директор отдела продаж One Trinity Place, при этом отмечает, что петербургский рынок отстает от европейского и даже столичного. «На западном рынке клиенты давно не покупают квартиры без отделки, в Москве это тренд последних нескольких лет, и наконец-то эта волна дошла и до Санкт-Петербурга. Но доля первичного жилья с отделкой в нашем городе пока минимальна. Помимо проекта One Trinity Place, в элитном сегменте есть только пара проектов, предлагающих квартиры с готовой отделкой от застройщика», — рассказала она.

Госпожа Млодик признает, что вкусам искушенных клиентов сложно угодить, но отмечает, что есть универсальные параметры качественного жилья: количество света, функциональность планировок, высокий уровень натуральных отделочных материалов, точная работа инженерных систем. «В нашем проекте с самого начала создавался продукт, отвечающий всем этим требованиям. И, как ни странно, отделка от застройщика обходится конечному потребителю дешевле, нежели он делал бы ее самостоятельно. Эконо-



НА ОКТЯБРЬ 2019 ГОДА ДОЛЯ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР В ПЕТЕРБУРГЕ С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ СОСТАВЛЯЕТ ВСЕГО 15% ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ПРОДАЖЕ

мия главным образом возникает на объеме — как при закупке материалов, так и при производстве самих отделочных и инженерных работ. А если мы говорим про привлечение к проектированию отделки именитых дизайнеров международного уровня, то здесь выгода становится очевидной. Если клиент самостоятельно закажет дизайн-проект квартиры от лондонского бюро London 1508, которое мы привлекли к работе над квартирами One Trinity Place, или аналогичное ему по уровню, по стоимости эти работы обойдутся как еще одна квартира в нашем доме».

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой»,

напоминает, что с высококачественной чистовой отделкой, разработанной по эксклюзивному проекту, также продаются квартиры в уже сданном в эксплуатацию ЖК Novard Palace. Проект расположен на набережной Фонтанки, 76/2.

«Здесь покупателям предлагается отделка в трех стилях (ампир, неоклассика, ар-деко), кроме того, по желанию можно дополнительно заказать меблировку помещений. В отделку входит укладка натурального напольного покрытия (паркет), оклейка стен обоями, облицовка санузлов итальянской плиткой, установка современной сантехники, обогревателей, выключателей, розеток и оконных сте-

клопакетов с дубовыми рамами, монтаж входных и межкомнатных дверей. Во всех квартирах оборудован подогрев пола и подключена централизованная система кондиционирования», — рассказала госпожа Доброхотова.

По ее словам, обычно стоимость отделки в элитном сегменте варьируется от \$2 тыс. до \$4,5 тыс. за квадратный метр. В зависимости от используемых материалов бюджет отделки может увеличить стоимость квартиры в среднем на 20–40%. Также компании прибегают к услугам профессиональных дизайнерских бюро, в том числе привлекают всемирно известные дизайнерские студии.

«Отделка в элитном сегменте предполагает качественно иной подход ко всем аспектам процесса. Основной спрос сегодня приходится на классику, модерн и скандинавский стиль, при этом кричащие о роскоши стили типа рококо сейчас не востребованы», — говорит госпожа Доброхотова.

Кроме того, в отделке элитного жилья отмечается устойчивый курс на применение натуральных материалов, выглядящих неброско, но исключительно дорогих. Прежде всего, это натуральный камень простых однотонных оттенков, древесина ценных пород, кожа особой выделки или дорогой кожей, муранское стекло, венецианская штукатурка, текстиль из капсульных коллекций с редким рисунком и так далее. Простой, на первый взгляд, дизайн впоследствии дополняется картинами, какими-то коллекционными вещами хозяев, изысканной мебелью, которые и придают жилью законченный и уникальный вид.

Впрочем, доля премиального жилья с готовой отделкой уже не так и мала. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, отмечает, что на октябрь 2019 года доля элитных квартир с полной отделкой составляет всего 15% от предложения в продаже. «Еще 16% жилья на рынке сдается в предчистовой отделке, так называемой white-box, а оставшаяся, большая часть квартир передается без всякой отделки», — рассказал господин Пашков.

СТАВКА НА МЕБЕЛЬ Что касается более демократичных сегментов, то, по разным оценкам, доля жилья с готовой отделкой сегодня достигает в Петербурге от 50% до 75%. Особенно велика доля такого жилья в сегменте «комфорт». Некоторые застройщики, стремясь повысить конкурентоспособность своего продукта на рынке, идут дальше: уже появились квартиры и с меблировкой, хотя пока к такой опции многие девелоперы относятся с сомнением и не спешат внедрять ее в свои предложения.

Сегодня с отделкой предлагаются преимущественно проекты эконом- и комфорт-класса. Бизнес-класс и элитное жилье