

# НОВОЕ ПОКОЛЕНИЕ ПРИШЛО К ФИНИШУ

ЕВРОПЕЙСКИЙ ТРЕНД НА ПОКУПКУ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ И МЕБЛИРОВКОЙ ЕЩЕ НЕ ПРИЖИЛСЯ В СЕГМЕНТЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. СЕЙЧАС НА РЫНКЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ЕДИНИЧНЫЕ ПРОЕКТЫ ЭЛИТНОГО КЛАССА С КВАРТИРАМИ «ПОД КЛЮЧ». ОДНАКО ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ПЕРСПЕКТИВЫ У ТАКОГО ФОРМАТА ЕСТЬ БЛАГОДАРЯ НОВОМУ ПОКОЛЕНИЮ КЛИЕНТОВ, КОТОРЫЕ НЕ СКЛОННЫ ТРАТИТЬ ВРЕМЯ НА ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ В КВАРТИРЕ И ХОТЯТ СРАЗУ ПОЛУЧИТЬ ГОТОВЫЙ ПРОДУКТ. ИРИНА АХМАТОВА

На сегодняшний день предложение элитных жилых комплексов с полной отделкой в Петербурге весьма ограничено. По оценкам Светланы Московченко, руководителя отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга квартиры с полной отделкой предлагаются только в трех объектах: в «Особняке Кушелева-Безбородко», клубном доме «Фонтанка, 76» (Novard Palace) и жилком комплексе One Trinity Place. В последних двух домах предлагается в том числе и частичная меблировка.

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», считает, что строительство премиального жилья без отделки — это петербургская особенность. «Москва, например, как и многие европейские столицы, успешно перешла на чистовую отделку элитных квартир „под ключ“. Однако ситуация постепенно меняется в сторону общемировой: за последние два года на первичном рынке появились два объекта, соответствующих элитному классу, в которых предлагаются квартиры с отделкой. В 2020 году мы откроем продажи в клубном доме „Приоритет“, где у клиентов будет возможность приобретения элитной квартиры с отделкой», — рассказывает госпожа Кравцова.

**ОСОБЫЕ ОЖИДАНИЯ** Если еще пять лет назад покупатели элитной недвижимости не рассматривали квартиры с готовой отделкой, то сегодня они готовы к таким решениям, но хотят получить качественно проработанный дизайн-проект, отвечающий современным требованиям.

По словам Елизаветы Конвей, директора департамента жилой недвижимости Colliers International, основная масса покупателей не готова довериться выбору девелопера, даже несмотря на то, что порой квартиры с отделкой являются достаточно выгодным вариантом. «Проекты с отделкой не пользуются широким спросом не потому, что покупателю не нравится дизайн или качество материалов, а преимущественно потому, что не подходят планировочные решения квартир», — отмечает госпожа Конвей.

Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость», считает, что спрос на элитные квартиры с готовым дизайном небольшой и такие сделки носят единичный характер. Большинство покупателей, по ее словам, стремится создать индивидуальный интерьер по собственным проектам и эскизам.

Сергей Кошелев, управляющий проектами премиум-класса компании «Адвекс-Новостройки», придерживается другой точки зрения и говорит, что запросы клиентов на квартиры с отделкой встречаются



ЕГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

**ЕСЛИ ЕЩЕ ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД ПОКУПАТЕЛИ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ РАССМАТРИВАЛИ КВАРТИРЫ С ГОТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ, ТО СЕГОДНЯ ОНИ ГОТОВЫ К ТАКИМ РЕШЕНИЯМ, НО ХОТЯТ ПОЛУЧИТЬ КАЧЕСТВЕННО ПРОРАБОТАННЫЙ ДИЗАЙН-ПРОЕКТ**

все чаще. «Никто не хочет жить в квартире, где по соседству только начинаются ремонтно-отделочные работы или вовсе не проданы квартиры и шум строителей еще предстоит услышать. В связи с этим покупатель понимает, что жить в атмосфере вечной стройки ему не подходит, и начинает подыскивать себе квартиру на вторичном рынке», — поясняет господин Кошелев.

Михаил Гуцин, директор по маркетингу группы RBI, полагает, что среди целевой аудитории премиум-сегмента есть покупатели, которым удобнее приобрести квартиру, готовую к проживанию. «Некоторым просто не нужны лишние хлопоты, и для них иметь уникальный дизайн-проект не так важно. Некоторые не живут в Петербурге постоянно, а приезжают сюда периодически — у них нет возможности заниматься отделкой самостоятельно. Поэтому отделка может быть востребована», — рассказывает господин Гуцин. — Если речь идет о самых высоких сегментах, то у покупателей может быть запрос на эксклюзивную отделку принципиально другого уровня, выполненную звездами мирового дизайна».

По словам Оксаны Кравцовой, покупателей в элитном сегменте сложно угождать в силу индивидуальности их вкусов. «Поэтому дизайн-проект должен быть, во-первых, безупречным с точки зрения применяемых материалов, а во-вторых,

отвечать представлениям клиента о прекрасном», — указывает она.

Собственники элитной недвижимости к отделке своего жилья всегда подходят индивидуально, и базовые решения им зачастую не подходят. «Для них это творческий процесс. Порой период выбора дизайн-студии и дальнейшего согласования дизайн-проекта доходит до года, прежде чем начнутся ремонтные работы», — говорит Яков Волков, генеральный директор группы компаний Active.

**СТАВКА НА МАТЕРИАЛЫ** Как правило, в элитном сегменте застройщики привлекают к разработке отделочных решений дизайнерские студии с международным именем и предлагают покупателям несколько готовых дизайн-решений на выбор. Отделочные материалы в элитном сегменте отбираются с учетом современных тенденций, экологичности материалов и их качества.

Как рассказали в пресс-службе УК «Бронка Групп», в отделке квартир в жилых комплексах элитного класса используются натуральные материалы европейских производителей высокого качества. В качестве напольных покрытий используются керамогранит, натуральный камень, мрамор, гранит, паркетная доска, массив и инженерная доска.

«Для отделки стен применяются обои на тканевой основе импортного производства, фрески на плотной основе, декоративная и венецианская штукатурка, декоративные панно, а также различные стеновые панели. В отделке потолков используются многоуровневые конструкции с декоративной подсветкой. Если говорить про сантехнику, двери и фурнитуру, то, как правило, устанавливаются модели и комплектующие европейских производителей высокого ценового сегмента», — рассказали в пресс-службе УК «Бронка Групп».

Если квартиры предлагаются с меблировкой, то кухонный гарнитур будет укомплектован мраморной столешницей и встроенной техникой фирмы Miele, а сантехническое оборудование, как правило, фирмы Steinberg и Villeroy & Boch. Стоимость отделки в проектах элитного жилья, по оценкам госпожи Московченко, в среднем составляет около 40 тыс. рублей за квадратный метр. В Москве, по словам госпожи Кравцовой, среди предложения элитных объектов с чистовой отделкой стоимость ремонта начинается от 100 тыс. рублей за квадратный метр.

Михаил Гуцин добавляет, что в элитном сегменте, как, впрочем, и на массовом рынке, отделка не является для застройщика средством извлечения дополнительной прибыли. «Продают ее ненамного дороже себестоимости. Это скорее сред-

ство привлечь покупателей и увеличить темпы продаж. Вряд ли наличие отделки может увеличить стоимость квартиры больше, чем на 10%», — отмечает господин Гуцин.

**ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ФОРМАТ** Эксперты рынка сходятся во мнении, что квартиры высокого класса с отделкой в скором времени перестанут восприниматься как диковинный продукт и займут свое место в элитном предложении Петербурга. По мнению Елизаветы Конвей, квартиры с отделкой уже давно пора выводить в отдельную составляющую для элитного продукта. Она считает, что основная проблема заключается в том, что сейчас девелопер старается предугадать все возможные запросы покупателя, что в принципе невозможно.

«Отделка может предлагаться покупателю при условии привлечения прогрессивных дизайнеров, которые будут не просто реализовывать свои смелые идеи, но и предлагать взвешенные, универсальные, завершенные стилистические решения, которые могут быть легко адаптированы с небольшими вариациями под ту или иную стилистику без дополнительных материальных и энергетических затрат», — комментирует госпожа Конвей. — Как только архитектурные мастерские начнут предлагать готовые и проработанные планировочные решения (чего в основной массе проектов сейчас не происходит), реализация квартир с отделкой стремительно наберет обороты».

По словам господина Гуцина, в Европе, в частности в Лондоне, большинство элитных квартир продается с отделкой — либо white box (то, что у нас называется «белая»), либо с полной отделкой. «Это как раз тот случай, когда речь идет о дизайнерской отделке высочайшего уровня. Причем часто с мебелью, которая идет „в подарок“, особенно в последних квартирах», — поясняет господин Гуцин.

Оксана Кравцова уверена, что и девелоперы Петербурга постепенно перейдут на продажу элитных квартир с отделкой. «Однако элитные объекты выходят на рынок редко, каждый новый старт — это событие. Поэтому назвать точные сроки, когда это случится, не представляется возможным», — резюмирует госпожа Кравцова.

Сергей Кошелев согласен с коллегой и полагает, что в ближайшие пять лет на рынке будет появляться все больше новостроек в элитном сегменте с отделкой и меблировкой «под ключ», а также с подготовкой под отделку. По его мнению, это связано с тем, что покупатель существенно помолодел и у него нет времени заниматься ремонтом. ■