



ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ЧАЩЕ ВОСТРЕБОВАНО У ИНВЕСТИТОРОВ, КОТОРЫЕ ПЛАНИРУЮТ СДАВАТЬ КВАРТИРЫ В АРЕНДУ И ПОЛУЧАТЬ ПАССИВНЫЙ ДОХОД

Отделка от застройщика позволяет четко понимать сумму, которая будет затрачена на отделку, и получить готовый лот в определенный срок», — говорит она.

Юлий Борисов, руководитель группы компаний UNK, при этом замечает, что в более демократичных классах движение в сторону квартир с отделкой в первую очередь связано с ипотекой. Люди хотят, чтобы в цене ипотеки было полностью готовое жилье. В противном случае на время ремонта люди живут в другом месте, снимают жилье и платят два раза.

МОСКОВСКИЙ ОПЫТ По мнению госпожи Аридовой, отсутствие предложений продиктовано низким спросом на такой тип жилья среди петербуржцев. «Готовое жилье премиум-класса чаще востребовано у инвесторов, которые планируют сдавать квартиры в аренду и получать пассивный доход — это особенно распространено в Москве, где доля инвесторов на рынке элитной недвижимости достигает 30%. В Петербурге, напротив, в 90% случаях элитная недвижимость приобретает для собственного проживания, поэтому большинство покупателей предпочитают квартиры с предчистовой отделкой, чтобы оформить интерьер по собственному дизайн-проекту», — поясняет она.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, также считает, что предложение без отделки — это особенность именно петербургского рынка элитной первичной недвижимости. «Это связано преимущественно с желанием собственников создавать уникальный дизайн

квартир и использовать в оформлении качественные материалы», — говорит она. С 2017 года в продаже представлены два жилых комплекса — «Фонтанка, 76» (прежнее название Novard Palace) и One Trinity Place. На них приходится около 12% объема элитного жилья. «Каждый объект по-своему уникальный, отличается друг от друга, а также от остальных представленных на рынке объектов локацией, проектом, квартирографией, видовыми характеристиками и многими другими параметрами. Поэтому однозначно назвать разницу в цене от предложений без отделки довольно сложно. Например, сопоставимые по площади квартиры в One Trinity Place дороже квартир в ближайшем по локации ЖК Futurist на 10–80%. В свою очередь большие по площади квартиры с отделкой в „Фонтанка, 76“ на 20–40% дешевле, чем квартиры без отделки в ЖК „Приоритет“», — перечисляет она.

По мнению господина Борисова, есть и еще несколько причин слабой популярности элитного жилья с отделкой в Петербурге. «Первый связан с тем, что у нас нет квалифицированных отделочников в должном объеме. Это головная боль для девелоперов, так как они получают огромное количество рекламаций, связанных именно с качеством отделки. Еще один фактор связан с завышенными требованиями клиентов. Запросы по качеству отделки у нас гораздо выше, чем, к примеру, в Европе. Например, даже в английских проектах по £20 тыс. за один „квадрат“ качество очень плохое. Такие же проблемы — во Франции и Германии, но там это нормально воспринимается. У нас же де-

велоперов заваливают претензиями, что не стимулирует их продвигать эту услугу», — замечает эксперт.

ДОРОГОЕ УДОВОЛЬСТВИЕ Госпожа Аридова считает, что стоимость квартиры с отделкой whitebox на 10–12% выше, чем той же площади без отделки. Но наценка варьируется от качества материалов и сложности ремонта: например, недвижимость с отделкой от известного дизайнера и полной меблировкой может стоить значительно дороже.

По оценке госпожи Конвей, отделка может увеличивать стоимость одного квадратного метра в элитных проектах в среднем на 30% в зависимости от материалов и привлеченного бренда или дизайнера.

«Тем не менее мы ожидаем рост спроса на элитные квартиры с отделкой в Санкт-Петербурге в ближайшие пять лет. Мы связываем это со снижением среднего возраста покупателя элитной недвижимости с 40 до 30 лет: сейчас все больше запросов на подбор жилья приходит от молодых it-специалистов и топ-менеджеров компаний, которые не хотят тратить дополнительное время и средства на ремонт и, скорее, выберут готовые квартиры с отделкой и даже мебелью», — говорит госпожа Аридова.

Предусмотрительность девелопера в предложении трех-четырех вариантов дизайнерской отделки дает застройщикам весомое конкурентное преимущество, считает она. «Такая тенденция уже существует, но интересных предложений на рынке элитной недвижимости Петербурга по-прежнему дефицит. Акцент

можно делать не только на разнообразии дизайнерских решений, но и на использовании концепции устойчивого развития — сейчас все больше потребителей предпочитают экологичные решения как в архитектуре, так и в интерьере жилых комплексов. Те девелоперы, которые раньше других смогут предложить покупателю такие объекты, получат серьезное конкурентное преимущество. С другой стороны, внедрение экологических стандартов, как правило, увеличивает затраты на строительство объекта, что ведет к увеличению цены квадратного метра», — полагает госпожа Аридова. ■

ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ — МАКСИМАЛЬНО ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ. И ЕСЛИ ДЕВЕЛОПЕР МОЖЕТ ОРИЕНТИРОВАТЬСЯ НА ИЗВЕСТНЫЕ ЗАПАДНЫЕ ПРИМЕРЫ В ОТДЕЛКЕ ЛОББИ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ И МОПОВ, НАПОЛНЕНИЯ ДОМА ИНФРАСТРУКТУРОЙ И КРУГЛОСУТОЧНЫМИ СЕРВИСАМИ, ТО В ВОПРОСАХ ОТДЕЛКИ КВАРТИР НУЖНО УЧИТЫВАТЬ ВКУС И ЖЕЛАНИЯ КОНКРЕТНОГО ПОКУПАТЕЛЯ — ВПЛОТЬ ДО ДИЗАЙНА ВЫКЛЮЧАТЕЛЕЙ И МЕЖКОМНАТНЫХ ДВЕРЕЙ