

«ПОКУПАТЕЛЬ ПРИХОДИТ ЗА КАЧЕСТВЕННЫМ ЖИЛЬЕМ»

ЧТО ЖДУТ ПОКУПАТЕЛИ ОТ СОВРЕМЕННОГО ЖИЛЬЯ, НА ЧТО ОБРАЩАЮТ ВНИМАНИЕ И КАКИЕ ТЕНДЕНЦИИ ПРИВОДЯТ К ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА СТАНДАРТОВ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ – РАССКАЗАЛ «БИЗНЕС ДНЕВНИКУ» РУКОВОДИТЕЛЬ ГРУППЫ МАРКЕТИНГА КОМПАНИИ ЦДС ПЕТР БУСЛОВ.



ФОТО ПРЕСС-СЛУЖБА ЦДС / СЕРГЕЙ КОРОТКОВ

БД: Какие новые подходы предлагают сегодня покупателям новостроек и каковы их требования к формированию жилой среды?

П.Б.: Еще 10–15 лет назад для покупателя была важна только квартира и ее местоположение – особенно ценилась близость станции метро. Сейчас клиенты оценивают все в совокупности: архитектуру здания, планировку квартиры, места общего пользования, двор, паркинги – все то, что формирует жилую среду. Причем с каждым годом требования к отдельным взятым компонентам растут. К примеру, двор – раньше ограничивались наличием детской и спортивных площадок и достаточ-

ным количеством мест на гостевых парковках, теперь – территория должна быть огорожена, правильно зонирована с учетом разных интересов, а машиноместа вынесены за внешний периметр дома. Сейчас большое внимание уделяется безопасности, монтируются камеры наблюдения по всему периметру, проектируются закрытые дворы, устанавливаются двери входных групп с максимальным остеклением, чтобы в подъезды попадало больше света. Также актуально создание безбарьерной среды, отсутствие перепадов высот, ступенек и порогов. Все эти опции должны являться неотъемлемой частью проектов вне зависимости от их классности, разница сводится только к качеству отделочных материалов.



ВЕЛОПАРКОВКИ – ТРЕНД СЕГОДНЯШНЕГО ДНЯ

БД: Давайте заглянем внутрь квартир. Что там?

П.Б.: Экономические факторы привели к тому, что сейчас в тренде мода на функционал. В квартирографии появилось больше европланировок, где кухня объединена с гостиной. К примеру, «евродвушка» по функционалу сходна с трехкомнатной квартирой, где есть две отдельные комнаты и пространство для приема гостей и приготовления пищи. Покупатели оценивают, как можно организовать хранение в доме, и чем больше таких мест, тем лучше: в коридоре, в холле, гардеробная в спальне. Векние последние времена – организация ячеек для хранения в цокольном этаже или паркинге. У покупателя есть потребительский опыт, он уже знает, что хочет, и если речь идет о значительном увеличении жилплощади, то предпочтение отдадут квартире с несколькими санузлами.

Отдельное место в квартире занимает лоджия или балкон. Площадь этого пространства, как правило, 4–5 квадратных метров, но глубина все время увеличивается – это самый важный параметр, он должен быть более полутора метров. Сейчас балкон уже не считается еще одним местом хранения: кто-то использует его как летнюю террасу, кто-то занимается спортом.



БД: Расскажите про современные технологии строительства?

П.Б.: В Петербурге строят из кирпича, панелей и по кирпично-моноконтной технологии, в которой мы и работаем. Кирпич-моноконт позволяет создавать любые планировочные решения, не ограничиваясь размером панели. Что касается материалов внешней отделки домов, то, если раньше было модно создавать вентилируемые фасады, сейчас начинают использовать клинкерный кирпич. Есть тенденция к увеличению размера окон, использованию большего количества стекла на фасадах.

БД: Как соотносятся продажи квартир с отделкой и без нее?

П.Б.: В массовом сегменте отдают предпочтение жилью с отделкой. Здесь большинство сделок проходит с привлечением ипоте-

ки, и клиентам выгоднее включить стоимость ремонтных работ в тело кредита. К тому же большую роль играет оперативность, покупателю надо быстрее переехать в новое жилье. В премиум-сегменте все с точностью до наоборот, без спешки делается индивидуальный ремонт на вкус владельца. А комфорт где-то посередине – 50 на 50. Обычная стоимость отделки составляет 5–7 тысяч рублей за квадратный метр: ламинат, отечественная сантехника, плинтус, обои под покраску, хорошая входная дверь. В комфорт-классе стоимость отделки достигает 10 тысяч рублей за «квадрат».

Я думаю, со временем спрос на квартиры с отделкой в массовом сегменте составит около 90%. В ближайшей перспективе начнут предлагать даже кухни «под ключ», поскольку те, кто покупают уже не первое жилье, не хотят тратить время на обустройство, а те, кто первое – не хотят переплачивать за мебель.



ВХОДНЫЕ ГРУППЫ С ЕСТЕСТВЕННЫМ ОСВЕЩЕНИЕМ ПОВЫШАЮТ УРОВЕНЬ КОМФОРТА



ТАК БУДУТ ВЫГЛЯДЕТЬ ФАСАДЫ СОВРЕМЕННЫХ ЖИЛЫХ МАССИВОВ В МУРИНО



Однокомнатные начинаются с 29 квадратных метров, но, на мой взгляд, оптимальная площадь 35–38 «квадратов». Двухкомнатные стартуют от 50–55 квадратных метров – до 65. Трехкомнатные квартиры обычно от 65 до 80 «квадратов». Покупатель все больше задумывается о ликвидности недвижимости, чтобы в случае дальнейшей перепродажи жилье оставалось «интересным». Строители, работающие в массовом сегменте, давно стремятся уйти от штампа «эконом», повышая комфорт проживания».