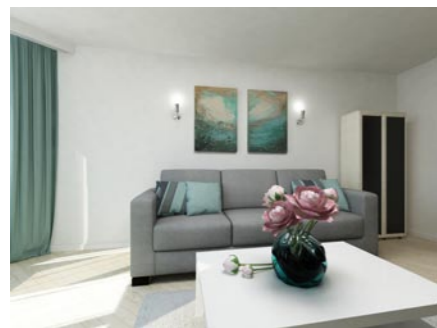
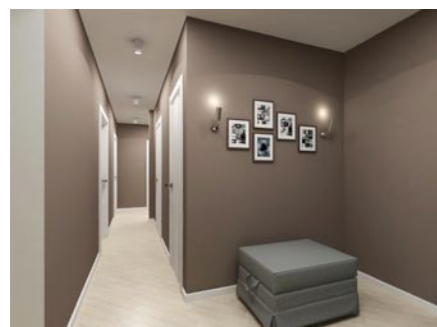


С ЖЕЛАНИЕМ ВЫДЕЛИТЬСЯ



ОТДЕЛКА ЖИЛЬЯ ПО-НОВОМУ: ГОТОВЫ ЛИ ЗАСТРОЙЩИКИ?

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ВОРОНЕЖА РАСТЕТ — ЗА ТРИ КВАРТАЛА ЭТОГО ГОДА ПОСТРОЕНО НА 27,5% КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЗА ТОТ ЖЕ ПЕРИОД ПРОШЛОГО. НА ФОНЕ РАСШИРЯЮЩЕГОСЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛИ СТАНОВЯТСЯ БОЛЕЕ ТРЕБОВАТЕЛЬНЫМИ К ПРИОБРЕТАЕМЫМ КВАРТИРАМ. КАКОЕ ЖИЛЬЕ ОНИ ХОТЯТ ВИДЕТЬ СЕГОДНЯ?



Какие квартиры нужны потребителю?

Еще 5 лет назад воронежский покупатель раскупал все, что было на рынке. Платежеспособность населения постепенно росла, соответственно, появлялась возможность для улучшения жилищных условий. Люди готовы были купить квартиру большей площади, чем у них была, и не спеша делать ремонт, растягивая его на достаточно длительный период. Кроме того, частично спрос был инвестиционным: квартиры приобретались не для того, чтобы в них жить, а чтобы вложить деньги для последующей перепродажи или для сдачи внаем.

Но сегодня на рынке произошли принципиальные изменения. При масштабном выбросе новых квартир на рынок спрос на жилье сокращается. По оценкам отдельных строителей, покупательская активность снизилась примерно на 30-50%. При этом инвестиционный спрос сходит на «нет». Он сегодня составляет лишь единицы процентов. Основная масса покупателей приобретает квартиры для себя, чтобы сразу же начать в них жить. В связи с этим у воронежцев появился ряд новых требований к новостройкам.

ТРЕБОВАНИЕ 1. ПРИДОМОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ И ФАСАДЫ ДОМОВ ДОЛЖНЫ БЫТЬ НЕ ТОЛЬКО ФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ, НО И ЭСТЕТИЧЕСКИ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ.

В прошлом номере в материале «Широкий взгляд» мы уже подробно останавливались на том, что для жителей новостроек важна инфраструктура их дворов. Это и современные детские площадки, и места для прогулок, и достаточное количество парковочных мест. Функциональные требования предъявляются и к фасадам домов. Например, оценивается, удобство входной группы, насколько фасад обеспечивает равномерное проникновение света в квартиры, не затеняет их и т. д. Но кроме всего этого сегодняшний покупатель хочет, чтобы его двор или дом был эстетично оформлен. Как говорится, по одежке встречают. Так и о социальном статусе жильцов будут судить по внешнему виду их дома. И людям надоели блеклые, безликие дома, которых так много строили в Воронеже раньше. Риэлторы подтверждают: необычные архитектур-

ные решения и нестандартные расцветки фасадов домов постепенно становятся одним из немаловажных критериев при выборе квартиры.

ТРЕБОВАНИЕ 2. ПОДЪЕЗДЫ ДОЛЖНЫ ИМЕТЬ КАЧЕСТВЕННЫЙ РЕМОНТ И СОВРЕМЕННЫЙ ДИЗАЙН.

Сегодня даже жильцы старых домов пытаются собственными силами благоустроить свои подъезды, расставляя на лестничных клетках комнатные цветы. Жители же новостроек хотят, чтобы стены их подъездов не были выкрашены прозвительно зеленой или голубой красками и не напоминали стены больниц. Создавая современные образы своих квартир, они хотят, чтобы подъезд был их некой прелюдией, не менее современной и стильной.

ТРЕБОВАНИЕ 3. КВАРТИРЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СРАЗУ ГОТОВЫ ДЛЯ ЖИЗНИ.

В новостройках различают 3 вида отделки квартир: черновая, «под чистовую» и чистовая. Чем они отличаются? Под черновой отделкой понимается практически полное ее отсутствие: в квартиру заведены системы электро- и водоснабжения, канализации, при этом разводка по квартире (доведение труб до ванны, кухни и т. д.) может быть не выполнена. Сантехника также не установлена. Как правило, нет межкомнатных дверей. Стены не оштукатурены. На полу может быть выполнена стяжка, но не всегда.

Отделка «под чистовую» предполагает разводку труб, оштукатуривание стен, в некоторых случаях устанавливается сантехника. Но финальные аккорды в работах не производятся — не поклеены обои, нет напольных покрытий — ламината.

Чистовая отделка требует минимального вмешательства будущих хозяев. Она в свою очередь подразделяется на несколько видов: типовая, улучшенная или с элементами роскоши. Типовая чистовая отделка — вариант для семьи, которой нужно быстро въехать в квартиру, но в ближайшее время планируется небольшой косметический ремонт. Она предполагает поклейку недорогих обоев, ламинат на полу, установку сантехники, межкомнатных дверей, окон, плиты. Улучшенная чистовая отделка предполагает примерно тот же объем работ, но

здесь используются более качественные материалы, которые прослужат долго, имеют приятный внешний вид. Предполагается, что хозяева не будут менять их в ближайшее время. Отделка с элементами роскоши — это, как правило, индивидуальный проект, разработанный непосредственно под вкус будущего владельца квартиры. Он предполагает создание декоративных архитектурных элементов, в некоторых случаях — перепланировку помещений.

Что готов предложить рынок?

В условиях достаточно жесткой конкуренции строители идут навстречу новым пожеланиям потребителей. Так, компания ВМУ-2 заботится и о комфорте жильцов своих домов и о том, как удовлетворить их функциональные потребности и при этом эстетические предпочтения. Во-первых, компания комплексно осваивает территории, возводя жилье микрорайонами, таким образом, разрабатывается единый проект всего комплекса, продумываются гармоничные цветовые решения в оформлении фасадов, удобство и функциональность придомовых территорий. Пилотным проектом применения нового стиля стал 25-й дом в микрорайоне «Электроника», который планируется сдать к концу 2015 года. Начиная с него все дома ВМУ-2, в том числе в строящемся микрорайоне Боровое, будут оформляться в соответствии с новым стилевым решением. Во-вторых, ВМУ-2 разработало современные концепции оформления подъездов домов. Оно органично сочетается с общей цветовой гаммой фасада дома. Приятную атмосферу дополняет комфорт — современные лифты, LED-освещение. При этом, несмотря на масштаб и глубину преобразований, цена квадратного метра в домах с новым дизайнерским решением остается практически такой же, как и раньше. Кроме того, технологии являются энергосберегающими, что позволит ежемесячно платить меньше за общедомовые расходы электроэнергии. Поэтому применение таких технологий целесообразно даже в домах эконом-класса.

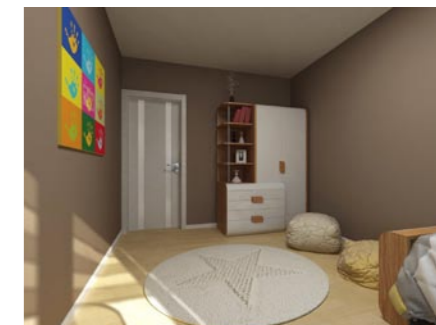
На фоне интенсивно растущего спроса на квартиры с чистовой отделкой можно наблюдать, как меняется пропорция сдаваемых квартир с черновой/чистовой отделкой. Если лет 5 назад застройщикам было выгодно «в чистоте» сдавать около 25% квартир, то сейчас их доля достигает 50%. ВМУ-2 идет в ногу с желаниями покупателей и тоже увеличивает процент таких квартир. В чистовой от-

делке ВМУ-2 предлагает своим покупателям квартиры с пластиковыми окнами, межкомнатными дверьми, поклеенными обоями, окрашенными потолками во всей квартире и стенами в санузле, установленной сантехникой и электроплитой. Пол покрыт ламинатом. Такая квартира практически готова к новоселью будущих хозяев. Но ВМУ-2 не останавливается на этом. Сейчас компания внедряет еще один, улучшенный вариант чистовой отделки: для нее используются еще более высококачественные, дорогие материалы. Стилевые решения — в русле последних дизайнерских тенденций.

Наряду с этим компания начала реализацию и абсолютно нового направления — создание полностью мебелированных комнат.

Любую квартиру в чистовой отделке можно купить с уже установленной мебелью. В том числе мебелируются квартиры с улучшенной, более высококачественной и дорогостоящей отделкой. Что представляет собой мебель в таких квартирах? Это кухонный гарнитур с врезанной мойкой, установленным смесителем, встроенной варочной панелью и духовым шкафом и даже холодильником, диван и корпусная мебель в гостиной, кровать и платяной шкаф в спальне, оборудованная детская (кровать, письменный стол, шкаф). При этом вся мебель отвечает последним требованиям дизайна, имеет гармоничную цветовую гамму. При покупке такой квартиры семье нужно лишь получить ключ и буквально на следующий день можно въезжать в квартиру, не заботясь о том, как ее обставить. Когда приобретается такая квартира, то стоимость мебели не выставляется покупателю отдельным чеком — устанавливается стоимость за квадратный метр для мебелированной квартиры с типовой/улучшенной чистовой отделкой. Таким образом, заключается один договор с указанием конечной стоимости квартиры. Именно на эту сумму покупатель может взять ипотеку. У него отпадает потребность отдельно покупать мебель, в том числе, брать под ее покупку потребительские кредиты, условия по которым гораздо жестче, чем ипотека. Это особенно актуально сегодня, когда семьи со средним достатком задумываются о необходимости экономии.

Сегодня потребитель в выгодном положении — у него есть широкий выбор. И то, насколько правильно он его сделает, чтобы получить от проживания в новой квартире удовольствие, зависит во многом от него. **DF**



с нами надежно!

Центральный офис продаж:
• УЛ. ВИТРУКА, 15

Дополнительный офис продаж:

• МКР. БОРОВОЕ, УЛ. СЕЛЬСКАЯ, 2/2;

• тел. 8 800 500 9 222

сайт www.vmu-2.ru