



Что хочет покупатель и что могут девелоперы

АВТОР: Ксения ВОРКИНА

Уже три года на рынке недвижимости Москвы и области властвует покупатель. Именно его надежды и требования стремятся удовлетворить риэлторы и девелоперы, прекрасно осознавая, что запросы клиентов отнюдь не сиюминутная прихоть, а серьезная тенденция. И от того, насколько чутко удастся уловить пожелания покупателей, во многом зависит успех того или иного проекта.

Понятно, что цена имела и продолжает иметь первостепенное значение для покупателя. Проекты, стоимость квадратного метра в которых явно завышена по сравнению с аналогичными объектами, покупатели попросту не рассматривают в качестве возможных вариантов — даже с учетом грамотной и массивной рекламной и маркетинговой политики. Но помимо адекватной цены у современного покупателя есть и масса других, очень важных для него пожеланий. Попробуем разобраться с несколькими из них.

Не хочется быть голословными и рассуждать о виртуальных идеальных

проектах. Поэтому возьмем для примера поселок «Салтыковка» компании «Кондр». Этот выбор обусловлен сразу несколькими факторами. Во-первых, проектирование первой очереди поселка началось еще в докризисные времена — на его истории можно наиболее наглядно проследить происходящие изменения на рынке и в настроениях покупателей. А во-вторых, девелоперы «Салтыковки», пожалуй, наиболее креативно и оперативно, даже в нелегкие кризисные годы, подходили к изменениям в концепции развития и застройки своего поселка, стараясь практически мгновенно реагировать на новые рыночные тенденции.



Теперь по порядку. Ни для кого не секрет, что за последние три года вне зависимости от классовой принадлежности объектов цены на рынке недвижимости несколько снизились. Но для покупателя уменьшение стоимости 1 м² на 5–10% не столь существенно при общем бюджете приобретения объекта, который намного превышает его финансовые возможности.

В докризисные времена существовал действительно ажиотажный инвестиционный спрос на любые квартиры и загородные дома. Поэтому девелоперы не стеснялись в нарезке квартир, по своему усмотрению увеличивая их площадь. Разумеется, при этом значительно вырастала и общая стоимость сделки. Теперь подобное попросту невозможно. Выход один — уменьшать площади квартир, приводя их к наиболее востребованным на сегодняшний день значениям: «однушки» — от 30 до 45 м², «двушки» — от 54 до 70 м², «трешки» — от 70 до 105 м².

Как же, к примеру, решили эту проблему девелоперы «Салтыковки»? Все гениальное, как всегда, оказалось

очень просто. Проект очередной очереди застройки «Салтыковки» предусматривал возведение трехэтажных таунхаусов, общая площадь каждого превышала 270 м². Для современного покупателя это большая площадь и, соответственно, слишком высокая абсолютная стоимость. Но оказалось, что, не изменяя уже привычного и столь нравящегося всем внешнего архитектурного облика таунхаусов и всего поселка, дома вполне реально перепозиционировать в модную и востребованную сегодня малоэтажную застройку.

В итоге у компании «Кондр» получились трехэтажные дома с одной квартирой на этаже. Плюс к этому у квартир оптимальные площади, да еще и небольшой, но собственный земельный надел для покупателей жилья на первых этажах. На рынке известие об этом нестандартном решении произвело фурор как среди покупателей (в первые же дни продаж обновленных таунхаусов было продано и забронировано семь квартир из 50), так и среди риэлторов и девелоперов, которые смогли честно и откровенно порадоваться за своих коллег и конкурен-

В поселке «Салтыковка» компании «Кондр» предлагаются варианты дизайнерской перепланировки двухкомнатных квартир, изначально имеющих неправильную трапециевидную форму. Сразу оговоримся, что эта услуга для покупателей бесплатна, что делает предложение еще более привлекательным и позволяет клиентам сделать выбор в пользу компании, готовой предоставлять дополнительные услуги



Просто взгляните на несколько возможных вариантов планировочных решений нестандартной «двушки», и вы поймете, насколько неожиданно и, самое главное, удобно можно провести зонирование этого помещения в зависимости от численного состава семьи и интересов всех ее членов

тов, что, согласитесь, достаточно большая редкость. А «Салтыковка» тем временем не останавливается на достигнутом и продолжает идти навстречу покупателям: было принято решение изменить планировки и площади квартир в сторону уменьшения в новых корпусах: общая площадь «двушек» станет 68–79 м², «трешек» — 82–83 м² вместо 92–100 м², четырехкомнатные квартиры будут иметь площадь 103 м² вместо прежних 113 м².

осознали уже все девелоперы. А вот поговорить о наличии таких дополнительных бесплатных опций и услуг для покупателей, как, к примеру, помощь дизайнеров при ремонте новых квартир, просто необходимо. Выберем для этого наиболее сложный пример планировок квартир. Речь пойдет не о стандартных прямоугольниках в панельных домах или огромных квадратах в монолитных домах — они и так привычны и понятны. Нет. Сегодняшний покупатель — лич-

С легкой руки дизайнера и умного девелопера двухкомнатная квартира превращается в уютное гнездышко. Это свидетельствует о той заботе, которую стали проявлять девелоперы по отношению к покупателям

Пожалуй, не стоит лишний раз муссировать тему необходимости строительства качественной и достаточной инфраструктуры при возведении не просто отдельно стоящего жилого дома, а настоящего жилого квартала — это

ность, которая хочет самореализоваться и проявить свою индивидуальность буквально во всем. В том числе и при создании собственной квартиры. Поэтому поговорим о нестандартных планировках квартир: в большин-



стве случаев ими оказываются угловые квартиры, имеющие прекрасные видовые характеристики, но при этом пугающие покупателей сложностями при создании современного, удобного и практичного дизайна.

Действительно, порой нестандартные планировки квартир на первый взгляд кажутся нам нелогичными, несуразными и некомфортными. Это неудивительно: сколько людей, столько и мнений.

Выберем в качестве примера все ту же «Салтыковку» компании «Кондр»: в поселке предлагаются варианты дизайнерской перепланировки двухкомнатных квартир, изначально имеющих неправильную трапециевидную форму. Сразу оговоримся, что эта услуга для покупателей бесплатна, что делает предложение еще более привлекательным и позволяет клиентам сделать выбор в пользу компании, готовой предоставлять дополнительные услуги.

Вернемся к планировкам нестандартных «двушек»: вроде небольшой метраж, помещений — раз-два и обчелся, а если разобраться, то находится масса удивительных решений. Просто

взгляните на несколько возможных вариантов планировочных решений нестандартной «двушки», и вы поймете, насколько неожиданно и, самое главное, можно провести зонирование этого помещения в зависимости от численного состава семьи и интересов всех ее членов.

Нет ничего удивительного в том, что каждый хочет перестроить квартиру на собственный лад, который соответствует определенному образу жизни. Ведь квартира отражает мировоззрение своих жильцов. Но большинство понимает, насколько это непросто, а зачастую и недешево сделать. А тут — уже готовые решения, предлагаемые компанией «Кондр», которые с легкостью адаптируются под запросы конкретной семьи.

Перед нами достаточно показательный случай, когда с легкой руки дизайнера и умного девелопера двухкомнатная квартира превращается в уютное семейное гнездышко. А все вместе это свидетельствует о той заботе, которую, наконец, стали проявлять девелоперы по отношению к покупателям, учитывая все их потребности. ■

Не изменяя уже привычного и столь нравящегося всем внешнего архитектурного облика таунхаусов и всего поселка, дома реально перепозиционировать в востребованную сегодня малоэтажную застройку

С жилой комплекс
САЛТЫКОВКА
ПРЕСТИЖ

+7 (495) 231-37-37
+7 (495) 956-48-46
www.condr.ru