

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ: ведущий тренд рынка жилой недвижимости – «работа над ошибками»



Международный инвестиционный форум по недвижимости
PRO ESTATE
Ярославль, 30 января 2018 г.

ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ

| ТРЕБОВАНИЕ ВРЕМЕНИ, ЕВРОСТАНДАРТЫ



- РОССИЙСКИЙ ПОТРЕБИТЕЛЬ СТАЛ БОЛЕЕ ТРЕБОВАТЕЛЕН И ВСЕ БОЛЬШЕ ОРИЕНТИРУЕТСЯ НА ЕВРОПЕЙСКИЕ НОРМЫ.



- ВХОДЯТ В МОДУ КВАРТИРЫ СТУДИИ И «ЕВРОДВУШКИ». ВОСТРЕБОВАНЫ НЕБОЛЬШИЕ СПАЛЬНИ И ПРОСТОРНЫЕ КУХНИ-ГОСТИНЫЕ; ПАНОРАМНЫЕ ОКНА; ГАРДЕРОБНЫЕ КОМНАТЫ; ВТОРЫЕ САУЗЛЫ.



- КВАРТИРЫ, ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ПРОЖИВАНИЮ — «MUST BE!»

| ДОЛЯ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ в Москве, данные за 2017 г.

12,1%

КВАРТИРЫ С ФИНИШНОЙ
ОТДЕЛКОЙ:
(48 КОРПУСОВ)



ПО ДАННЫМ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»

| ДОЛЯ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ: ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЕ ПРОЕКТЫ

9,5

МИЛЛИАРДОВ
РУБЛЕЙ

19%

ДОЛЯ РЫНКА

130

СДЕЛОК
В 2016 ГОДУ

- Данные приведены по проектам со средней ценой от 300 000 руб./м²

| ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЕ ПРОЕКТЫ С ОТДЕЛКОЙ, Москва

доля для лотов с отделкой



ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ "SAVILLS РОССИЯ"

| ПРОГНОЗ ПО ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫМ ПРОЕКТАМ на 2018 г.



| ВЫГОДЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

- Экономия времени (на проектные и ремонтные работы).
- Экономия бюджета:
 - все материалы и работы: оптом дешевле;
 - сразу въехать и жить (минус затраты на аренду);
 - возможность сразу сдавать арендную квартиру;
- Фиксированная стоимость (снижение рисков).
- Включение бюджета на отделку в ипотеку.



- Гарантии на работы и материалы.
- Возможность выбора будущего результата (визуализации).
- Грамотная и функциональная планировка.
- Продуманная стилистика и подбор материалов.
- Чистый и тихий подъезд → комфортная среда.
- Сбереженные нервы и силы!

| ПЛЮСЫ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА

- Расширение линейки продуктов в Проекте.
- Повышение ликвидности квартир.
- Привлечение большего количества «инвесторов».
- Повышение привлекательности Объекта.
- Возможная вариативность предложений по комплектации (мебелью, дополнительным оборудованием).
- Активизация продаж в конкретные периоды реализации Проекта.
- Возможность реализации неликвидных квартир.



| ДЕМО-КВАРТИРЫ, ДЕМО-ЭТАЖИ,

Демо-квартиры эффективный инструмент продаж квартир ЖК.

- демонстрация объема квартир
- наиболее удачные планировочные решения
- образец отделки (материалы, оснащение и т.п.)



ВАРИАТИВНОСТЬ ОТДЕЛКИ



ВАРИАНТЫ ОТДЕЛКИ

- отделка стен
- напольные покрытия
- межкомнатные двери



ЭЛЕМЕНТЫ ПРОДУКТА

- вариативность планировки
- вариативность отделки
- дополнительная комплектация



ТРЕНДЫ В ОТДЕЛКЕ

- фоновый подход («белый холст»)
- стены под покраску
- разница между квартирами

| УНИФИКАЦИЯ СТИЛЕЙ, РАСШИРЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- вариативность в отделке;
- комплектация мебелью (кухни, гардеробные, бытовая техника, освещение);
- дополнительные опции («умный дом», сейфовые системы).
- индивидуализация планировочных решений;



КОНСТРУКТОР ДЛЯ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ

Индивидуальные решения квартир с готовой отделкой:

- доработка планировочного решения;
- адаптация стилистического решения;
- выбор отделочных материалов;
- конфигурация/наполнение доп. опциями;
- согласование перепланировки.



ГОСТИНАЯ И КУХНЯ

ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ



КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ
2



СОВРЕМЕННЫЙ
50 000 руб./м²



СТОИМОСТЬ РЕМОНТА
3 725 000 руб.*

| ПУЛ ЗАДАЧ, СВЯЗАННЫХ С «ОТДЕЛКОЙ КВАРТИР»

- Выделение специального функционала внутри компании.
- Подключение архитекторов-дизайнеров на этапе квартирографии.
- Привлечение профессионалов, заточенных на связку «Проект => Отделка => Гарантии» («Разработка => Реализация => Сопровождение»).
- Формирование пула производителей / поставщиков.
- Организация Демо-квартир / Шоу-рума.



ВАРИАНТ РЕАЛИЗАЦИИ – АУТСОРСИНГ «ДЕПАРТАМЕНТА ОТДЕЛКИ»

Привлекается аккредитованный партнёр, которые берёт на себя полный цикл взаимодействия с покупателями / новосёлами (ремонт «под ключ» к моменту сдачи объекта и получения ключей):

- взаимодействие с клиентом на этапе продажи отделки;
- официальный договор;
- гарантия на все работы и материалы;
- соответствие строительным нормам и технологиям;
- фиксированные срок и стоимость выполнения работ;
- сдача отделки непосредственно клиенту.

