УПРАВЛЕНИЕ РОСКОШЬЮ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПО РАСТУЩЕМУ ТАРИФУ

В СЕГМЕНТЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ОТМЕЧАЕТСЯ ПОВЫШЕННЫЙ СПРОС НА КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ, А ТАКЖЕ ИХ ПОСЛЕДУЮЩЕЕ КАЧЕСТВЕННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СО СТОРОНЫ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ (УК). ПРИ ЭТОМ САМ РЫНОК ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖК ПРЕМИУМ-КЛАССА РАЗВИВАЕТСЯ ДОСТАТОЧНО МЕДЛЕННО. СРЕДИ ОСНОВНЫХ ИГРОКОВ — ПО-ПРЕЖНЕМУ УК, АФФИЛИРОВАННЫЕ С ДЕВЕЛОПЕРАМИ, И В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, СЛОЖИВШАЯСЯ СИТУАЦИЯ ВРЯД ЛИ ИЗМЕНИТСЯ. ЕЩЕ ОДИН ТРЕНД ДАННОГО СЕГМЕНТА — ОСОБЫЕ ТАРИФЫ, РОСТ КОТОРЫХ, ПО СЛОВАМ АНАЛИТИКОВ, ДОХОДИТ ДО 40%. АНТОНИНА ЕГОРОВА

В 2024 году эксперты отмечают рост спроса и одновременное снижение предложения на первичном рынке элитного жилья Северной столицы. По данным NF Group, в третьем квартале по сравнению с предыдущим общее количество сделок увеличилось на 39%, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — на 27%. На этом фоне средневзвешенные цены на жилплощадь выросли на 11%. Локальный рынок эксплуатации и обслуживания жилья в городе также продолжает развиваться, отражая современные тренды цифровизации и растущие ожидания владельцев недвижимости премиум-класса.

При этом Георгий Рыков, соинвестор «Резиденции Рощино», обращает внимание, что рост спроса на качественные услуги связан с повышением требований к уровню обслуживания. Среди основных тенденций — стремление к индивидуализации услуг, рост популярности «умных» технологий, которые повышают комфорт и безопасность, а также внимание к вопросам экологии и устойчивого развития. «На рынке сегодня выделяются ключевые игроки: крупные управляющие компании и специализированные сервисные организации, которые предлагают широкий спектр услуг — от технического обслуживания и уборки до организации досуга и охраны. Наиболее востребованы услуги по управлению недвижимостью, включая комплексное обслуживание, а также услуги по уборке и охране. За этим стоит потребность собственников в минимизации рисков и повышении комфорта проживания»,— добавляет эксперт.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕН

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ СОСТАВЛЯЕТ 180 РУБЛЕЙ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР, НЕ ВКЛЮЧАЯ ПЛАТЕЖИ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. В НЕКОТОРЫХ ПРОЕКТАХ ОНА ДОСТИГАЕТ 250–300 РУБЛЕЙ ЗА «КВАДРАТ»

ЗОЛОТОЙ СТАНДАРТ В целом в Петербурге немного локальных компаний, специализирующихся на управлении премиальными жилыми комплексами. При этом спрос на их услуги высок: качественный сервис — одна из основных составляющих успеха ЖК высокого класса. По данным NF Group, сегодня на рынке доминируют такие ведущие игроки, как Cosmoservice, независимая от девелоперов компания, и «Управление комфортом» группы RBI. Также, по словам Антона Орлова, директора отдела продаж земли и девелоперских проектов Nikoliers, в Северную столицу приходят компании из Москвы, например, комплексом «17/33» на Петровском острове будет управлять «Мосс Хоспиталити».

По словам Алии Ханбековой, директора департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, ключевая особенность обслуживания элитной недвижимости заключается в необходимости управления не только стандартными коммунальными услугами, но и более сложной внутренней инфраструктурой, включающей фитнес-залы, зоны отдыха, коворкинги и другие пространства общего пользования. Эти элементы становятся стандартом в элитных жилых комплексах и требуют высокого уровня эксплуатации, что напрямую влияет на удовлетворенность жильцов.

«Сегодня на рынке особенно востребованы такие услуги, как цифровые платформы и сервисы, а также персонализированные услуги. Ведущие игроки активно развивают мобильные приложения, позволяющие жильцам не только оплачивать коммунальные счета, но и заказывать дополнительные услуги: от мелкого ремонта до химчистки. Эти цифровые решения значительно упрощают взаимодействие с управляющей компанией и повышают удобство проживания. Также нормой становится высокий уровень персонализации через цифровые каналы. Жильцы ожидают, что все услуги — от бытовых до технических — можно будет легко заказать через удобные приложения, что способствует экономии времени и повышению лояльности клиентов»,— говорит госпожа Ханбекова.

По мнению господина Орлова, основными направлениями работы управляющих компаний в сегменте элитного жилья являются охрана и безопасность: установка (консультирование) систем видеонаблюдения, контроль доступа в здание, организация физической охраны. Кроме того, УК должна организовать профессиональную уборку комплекса и поддержание всех элементов в идеальном состоянии.

«В премиальных комплексах места общего пользования (МОПы) и двор — визитная карточка, с высококлассным дизайном, техникой и озеленением, которые требуют правильного и бережного ухода. Это же касается и инженерных систем. И, безусловно, еще одна составляющая — качественный консьерж-сервис: предоставление широкого спектра услуг, начиная от услуг по уборке квартир, доставке продуктов, аренде автомобилей, выгулу собак, заказу билетов и заканчивая организацией мероприятий»,— поясняет Антон Орлов.

СТОИМОСТЬ ОБСЛУЖИВАНИЯ По словам экспертов, несмотря на высокий уровень обслуживания, одной из проблем рынка эксплуатации и сервиса элитного жилья остается вопрос тарифов. Как отмечает Дмитрий Морковкин, доцент кафедры экономической теории Финансового университета при Правительстве РФ, стоимость услуг по эксплуатации и обслуживанию премиального жилья регулярно растет. Одну из главных причин этого эксперт видит в сохранившемся преобладании в некоторых сегментах импортных материалов, комплектующих, оборудования, а также в росте стоимости логистики, заработных плат персонала, тарифов ЖКХ.

«Даже высокодоходная аудитория элитного сегмента тщательно оценивает стоимость услуг. Высокие тарифы объясняются включением дополнительных услуг и обслуживанием сложных инженерных систем, а также затратами на эксплуатацию общих зон. На этапе покупки элитного жилья такие предложения кажутся привлекательными, но в процессе эксплуатации нередко возникают вопросы о прозрачности и структуре этих затрат»,— подчеркивает госпожа Ханбекова.

Она добавляет, что средняя стоимость эксплуатации составляет 180 рублей за квадратный метр, не включая платежи за жилищно-коммунальные услуги. Итоговая сумма зависит от количества квартир в комплексе и наличия помещений для общего пользования жителей. В некоторых проектах стоимость эксплуатации достигает 250–300 рублей за «квадрат». По сравнению с прошлым годом тарифы выросли или планируются к повышению на 30–40%.

ИНТЕРЕС К ПАКЕТНЫМ УСЛУГАМ При этом спрос на профессиональные компании и профессиональных управленцев будет по-прежнему расти, поскольку количество комплексов высокого класса увеличивается. И если раньше запрос на такие услуги был у ЖК класса de luxe, то сейчас, по словам господина Орлова, сервис востребован и в домах бизнес-класса.

«Что касается ближайших перспектив развития рынка, то основные игроки, вероятно, сохранят свои позиции. Управление элитными домами с высокотехнологичными инженерными системами требует значительного опыта и ресурсов, и новым игрокам будет сложно конкурировать с устоявшимися компаниями, которые обладают сильными командами и выстроенными бизнес-процессами. В будущем мы можем ожидать расширения спектра услуг, которые предлагают управляющие компании, но существенных изменений в составе участников рынка, скорее всего, не произойдет»,— считает госпожа Ханбекова.

По мнению господина Рыкова, в ближайшие годы рынок эксплуатации и обслуживания элитного жилья будет продолжать расти с акцентом на внедрение новых технологий и повышение уровня сервиса. До конца 2024 года стоит ожидать роста интереса к индивидуальным решениям и пакетным услугам, что даст возможность управляющим компаниям адаптироваться к изменяющимся требованиям клиентов. При этом в 2025 году рынок также может увидеть еще более активное внедрение технологий «умного дома» и устойчивого развития. ■