

# ОТДЕЛАТЬ ПОДЧИСТУЮ

АВТОР:  
*Елена Варванина*



ЕЩЕ НЕДАВНО КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ ВОСПРИНИМАЛИСЬ КАК ПОЛУФАБРИКАТ, КОТОРЫЙ ПРИДЕТСЯ ДОВОДИТЬ ДО УМА. ТЕПЕРЬ ПОКУПАТЕЛИ ПРЕДПОЧИТАЮТ ЗАСЕЛЯТЬСЯ В ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ, НЕ ТРАТЯ ВРЕМЯ, ДЕНЬГИ И НЕРВЫ НА РЕМОНТ. ЗА ГРАНИЦЕЙ НОВОЕ ЖИЛЬЕ ПОМИМО ОТДЕЛКИ ВКЛЮЧАЕТ ДАЖЕ МЕБЛИРОВКУ. КАК ОБСТОИТ ДЕЛО У НАС?

Готовый ремонт не так давно ассоциировался со вздыбленным линолеумом, отклеивающимися обоями, темно-синей или грязно-зеленой краской. А воплотить собственные представления о красоте и комфорте не каждому по плечу. Квартироваладельцам приходилось досконально изучать рынок стройматериалов и приобретать специфические знания: как устанавливать межкомнатные перегородки, делать стяжку, прокладывать электропроводку.

Отдельным мучением оказывались поиск, покупка и доставка стройматериалов, соответствующих заранее придуманному проекту, — это несколько сотен килограммов цемента, краски и штукатурки. А широкий ассортимент обоев поссорил не одну дружную семью.

Наконец, главный сюрприз ждал тех энтузиастов, кто хотел попробовать себя в качестве прораба или даже заказчика. Способность нанятых по случаю рабочих положить плитку не в шахматном порядке, а в виде абстракционистского шедевра, перепутать бежевый цвет с лимонным или установить дверные проемы, чуть-чуть недотягивающие до ширины дверей, служили темами для черного строительного юмора.

Тем не менее это «хобби» оставалось популярным, несмотря на то, что отнимало массу времени и сил, мешало работе и требовало огромных вложений. Люди готовы были месяцами, а то и годами снимать временную квартиру, пока ремонтировали собственное жилье. Наконец, момент новоселья настал — и еще пару лет приходилось слушать звуки дрели и болгарки менее везучих соседей.

К счастью, мировые тенденции просачиваются сквозь границы отечественного менталитета — пусть и медленнее, чем импортные стройматериалы через таможню. Как ни странно, кризис ускорил этот процесс: далеко не все, кто пару лет назад могли себе позволить купить квартиру по ипотеке, взять кредит на ремонт и оплачивать временное пристанище, готовы на это сегодня.

В результате все больше покупателей готовы забыть о своих дизайнерских амбициях, предпочитая квартиру с отделкой. Плюсы такого решения понятны: ремонт от застройщика обойдется гораздо дешевле, будет сделан быстро и завершится во всех квартирах одновременно — заезжай и живи.

«Запрос рынка сформирован ясно: качественная отделка по доступной цене, — говорит генеральный директор Galaxy Group Евгений

Штраух. — Особенно интересен этот формат покупателю жилья эконом- и комфорт-класса, которому важно быстрее заселиться в новую квартиру. Буквально за несколько лет доля квартир, продаваемых с отделкой, возросла с 5 до 30% и продолжает расти».

Не менее внушительные показатели приводит генеральный директор ООО «Новые Ватутинки» Александр Зубец: «Покупатели квартир с отделкой понимают, что ремонт влетит им в копейку. А поскольку многие из них при-



обретают жилье по ипотеке, то с радостью используют шанс сэкономить. В конце 2014 года на первичном рынке Москвы чистовая отделка предлагалась в 26% проектов эконом- и комфорт-класса, теперь эта цифра увеличилась до 35%».

Похожие данные и у аналитиков из «Метриум Групп»: по их подсчетам, из 29 проектов новостроек эконом- и комфорт-класса в «старой» Москве чистовая отделка выполнена в 10, то есть в 34,5%, а в Новой Москве этот показатель составляет 28,6% (10 из 35).

Но многие эксперты называют другие цифры. Так, по мнению генерального директора компании «Реалист» Евгения Редькина,

«Наличие опции «квартира с отделкой» повышает скорее ликвидность квартиры, нежели прибыль девелопера. Исключение составляют те объекты, в которых под ключ продаются все без исключения квартиры»



квартиры с отделкой занимают не более четверти всех строящихся в Подмоскowie и Новой Москве проектов, причем именно на последнюю приходится их значительная доля. В старых границах города подобный формат представлен примерно в десятой части проектов. Некоторые аналитики даже утверждают, что доля квартир с отделкой на первичном рынке снижается.

Большинство девелоперов убеждены, что спрос на квартиры с ремонтом неуклонно растет, но далеко не всегда видит в этом выгоду. По мнению коммерческого директора Capital Group Алексея Белоусова, квартира под ключ — лишь одно из конкурентных преимуществ, а не способ повысить рентабельность проекта. «Заработать на отделке девелоперу практически нереально, — уверен он. — Наличие опции «квартира с отделкой» повышает скорее ликвидность квартиры, нежели прибыль девелопера. Исключение составляют те объекты, в которых под ключ продаются все без исключения квартиры. В данном случае застройщик не только увеличивает ликвидность своего продукта, но и получает дополнительный доход в размере 30% потраченных на отделку средств».

*Самый популярный стиль — светлая классика: она по душе более 40% клиентов. На втором месте — современный светлый дизайн (25% покупателей)*

Но даже те застройщики, которые готовы идти навстречу желаниям покупателей, очень по-разному представляют их художественные запросы. В сегменте экономкласса готовые квартиры чаще всего выглядят как близнецы. Покупатель никак не влияет на вид своего будущего жилища и даже не всегда заранее знает, какого цвета будут стены. К счастью, бюджетная отделка выполняется довольно качественно, хотя и из недорогих материалов.

В комфорт-классе ситуация немного лучше. Расцветка обоев не будет сюрпризом, но на вдумчивое обсуждение соответствия обоев внутреннему миру жильца рассчитывать не приходится. Тем не менее застройщики действительно стараются, чтобы, зайдя к соседу за солью, жильцы не испытывали дежавю: для одного жилого комплекса разрабатываются



# КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

+7 (495)

**151-91-14**

Микрорайон «Город Счастья»

от **1,4** МЛН  
РУБ.

Домодедово



Жилой Квартал «Лидер Парк»

МЬТИЦЫ

от **2,4** МЛН  
РУБ.



**СКИДКА**

**10%**



КЛЮЧИ В **2015** г.!

ХИМКИ

Жилой Комплекс «Менделеев»



ЛОБНЯ

от **1,5** МЛН  
РУБ.

Микрорайон «Лобня Сити»

Застройщики действительно стараются, чтобы, зайдя к соседу за солью, жильцы не испытывали дежавю: для одного жилого комплекса разрабатываются различные варианты отделки



*Расцветка обоев не будет сюрпризом, но на вдумчивое об- суждение соответствия обоев внутреннему миру жильца рас- считывать не приходится*

различные варианты отделки. К тому же девелоперы не ограничивают покупателей: в рамках одного проекта продаются квартиры без ремонта, с частичной отделкой или с отделкой под ключ.

К примеру, в ЖК «Триумф Парк» три варианта отделки, также есть возможность приобрести квартиры без отделки. В ЖК «Новые Ватутинки» (квартал Южный) на выбор предоставляется один из двух вариантов, в ЖК «Царицыно» — один из трех, а в ЖК «Вершинино» — из четырех. Отличаются они по большей части цветовыми решениями, а не используемыми материалами.

Девелопер микрорайона «В лесу» — Rose Group придумал пять базовых вариантов отделки, а для самостоятельного творчества

предоставляет комбинации из девяти оттенков стен, пяти видов напольных покрытий и дверей и пяти вариантов плитки для санузлов.

Urban Group обещает в скором времени вывести на рынок четыре класса отделки от 5 до 14,9 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> и семь различных стилей — от классики до фьюжн.

Активное распространение такого формата происходит не только благодаря успехам дизайнеров, но и из-за грандиозных подвижек в области массового вкуса. Евгений Редькин отмечает, что установка на самовыражение, которая утвердилась в 1990-х, уже к началу нынешнего десятилетия уступила место экономии сил и средств — спрос заметно рационализировался. По мнению девелопера, причина не только в том, что люди наигрались

в создание дома мечты и оценили масштабы необходимых для этого усилий. Люди стали больше ездить за рубеж, причем не только в турецкие отели, обращая внимание, насколько иначе подходят те же европейцы к оформлению жилища.

Руководитель отдела дизайна Kaskad Service Дина Агудова объясняет радикальное улучшение вкуса россиян доступностью икеевского дизайна — дешевый и практичный минимализм повлиял и на восприятие интерьера в целом. Клиенты предпочитают простоту, простор и универсальность, ставя на первое место продуманность и эргономичность планировки.

Индивидуальность дизайна сместилась в сторону декора — его легко и быстро поменять. По данным аналитического отдела ГК «Пионер», самым популярным стилем отделки является светлая классика: она по душе более 40% клиентов. На втором месте — современный светлый дизайн (25% покупателей).

Эту тенденцию с удовольствием подхватили девелоперы. В среднем ценовом сегменте преобладают экономичные решения: ненавязчивые



Люди стали больше ездить за рубеж, причем не только в турецкие отели, обращая внимание, насколько иначе подходят те же европейцы к оформлению жилища

Организатор  
**Repa**

*joy*  
JOURNALIST  
OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE

JOYREPA.RU

**СПЕШИТЕ НОМИНИРОВАТЬСЯ!**  
Работы принимаются до 13 ноября

Партнер номинации «Интервью года»

Партнер номинации «Эксклюзив»

**Сити XXI век**

**ДОНСТРОЙ**

фото: Shutterstock.com

*«В 2014 году на первичном рынке Москвы чистовая отделка предлагалась в 26% проектов эконом- и комфорт-класса, теперь эта цифра увеличилась до 35%»*

обои, неброские сочетания цветов и текстур. Владельцу остается просто дополнить их своими аксессуарами.

Окончательную точку в споре между отделкой от застройщика и ремонтом своими руками ставит экономист. Благодаря большим объемам закупок стройматериалов девелопер получает огромные скидки — 40–45%. Серийность производства многократно снижает затраты на дизайн, а профессионалы выполняют работы быстро, качественно и недорого. Поэтому стоимость отделки для застройщика обычно укладывается в диапазон 8–15 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Самостоятельный ремонт обойдется намного дороже.

В конечной цене квартиры стоимость отделки составляет незначительную часть, поэтому

девелоперы не пытаются на этом заработать. Для покупателя готовая квартира получается дороже примерно на 10%. Например, в городе-парке «Переделкино Ближнее» (ГК «Абсолют») стоимость однокомнатной квартиры без отделки — 5,5 млн руб., с отделкой — 5,9 млн руб.; 43-метровые «евродвушки» в ЖК «Альфа Центавра» (Galaxy Group) — 3,9 и 4,3 млн руб. соответственно. В проекте «Опалиха ОЗ» (Urban Group) самая дешевая однокомнатная квартира без ремонта стоит 2,7 млн руб., а полностью готовая к проживанию с отделкой «стандарт» — 2,95 млн руб.

В том, что спрос на пустые бетонные коробки еще не упал до нуля, повинна скорее инерция мышления, чем разумные доводы. Но радикальных перемен в ближайшем будущем не предвидится. Даже в экономклассе пожелания покупателей далеко не всегда совпадают с возможностями застройщика. А амбиции клиентов, которые приобретают дорогую недвижимость, не в состоянии удовлетворить даже самые изысканные готовые решения от ведущих дизайнеров и известных мировых брендов. (PH)



# г. ВИДНОЕ

# НОВОСТРОЙКИ

## МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ  
ПРОДАЖ!**

**214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА**

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон» 4 км от МКАД

**(495) 937 76 55**

[www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru)

[www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru) \*7655 ☎

Проектная декларация размещена на сайте [www.domvidnom.ru](http://www.domvidnom.ru)



**МИЦ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

ДОМА ДЛЯ  
ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫХ  
ЛЮДЕЙ