

# ПОЛУФАБРИКАТЫ РОССИЙСКОГО ПРОИЗВОДСТВА

АВТОР:

*Ольга Петрова*





ЗА ГРАНИЦЕЙ ЖИЛЬЕ БЕЗ ОТДЕЛКИ НАЗЫВАЮТ ПОЛУФАБРИКАТОМ: НИКТО НЕ ПОЙМЕТ ЗАСТРОЙЩИКА, ПРЕДЛАГАЮЩЕГО КВАРТИРУ, В КОТОРУЮ НЕЛЬЗЯ СРАЗУ ВЪЕХАТЬ. У РОССИИ СВОЙ ПУТЬ: ДО НЕДАВНЕГО ВРЕМЕНИ ОТСУТСТВИЕ СТЕН И ОТДЕЛКИ ПРЕПОДНОСИЛОСЬ КАК КОНКУРЕНТНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО. ДЕСКАТЬ, ФАНТАЗИЮ СОБСТВЕННИКА НИЧТО НЕ ОГРАНИЧИВАЕТ, К ТОМУ ЖЕ ОН ЭКОНОМИТ НА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛАХ И РЕМОНТЕ.

Считалось, что ремонт от застройщика — априори дорого, некачественно и безлико. Коммерческий рынок новостроек до 2013 года не мог похвастаться предложениями квартир с отделкой. Ассортимент состоял из жилья «свободной планировки» без стен, объектов без отделки и единичных вариантов с изначально морально устаревшим ремонтом. Но очередной кризис заставил застройщиков дополнить продуктовую линейку квартирами, полностью готовыми для проживания.

Первые объекты с отделкой появились в массовом сегменте. Логика проста: большинство квартир в сегментах эконом и комфорт продается по ипотеке — значит, у потенциальных покупателей нет лишних денег на ремонт. Кроме того, 50% «ипотечников» во время возведения дома вынуждены снимать жилье. Взять дополнительный кредит на ремонт при таких финансовых обязательствах практически нереально.

В итоге некоторые застройщики — к примеру, ДСК-1, ГК ПИК, 494-УНР — предложили рынку квартиры с отделкой, хотя на тот момент они не отличались разнообразием вариантов. Основной минус этой схемы — стоимость. Такие квартиры обходились на 15–25% дороже, чем аналогичные без отделки. Большинство клиентов все равно предпочитали более низкую цену и выбирали голые стены. И это несмотря на то, что 40% покупателей, получив ключи, не имели финансовой возможности отделать квартиру по своему вкусу.

Но когда вставал выбор — приобрести готовую для проживания «однушку» или «двушку» без отделки, новоселы всегда предпочитали больший метраж. Владельцы квартир делали ремонт только в одной комнате, а другие оставались в бетоне еще несколько лет.



*Девелоперы стали завлекать покупателя многообразием стилей, объясняя на пальцах, почему ремонт от застройщика дешевле, чем самостоятельный*

Но постепенно покупатель привык к существованию подобной опции. Менеджеры по продажам и СМИ расписали преимущества квартир с отделкой — дело сдвинулось с мертвой точки. Девелоперы стали завлекать покупателя многообразием стилей, объясняя на пальцах, почему ремонт от застройщика обходится дешевле, чем самостоятельный. «Ипотечники» оценили плюсы готовых квартир.

Как говорит руководитель проекта «Квартиры с отделкой» девелоперской компании «Сити-XXI век» Кристина Приходько, стоимость отделки включена в ДДУ. Поэтому не приходится копить на ремонт, а затем ждать завершения работ и одновременно снимать квартиру. Сегодня, по ее мнению, готовое жилье приобретают люди, переезжающие из других городов, чтобы сэкономить время. «Квартиры с отделкой популярны среди

покупателей-инвесторов, которые в дальнейшем планируют сдавать жилье в аренду. Жилье «под ключ» часто покупают для детей и родителей», — уточняет она.

По данным департамента новостроек «Инком-Недвижимость», за последний год объем предложения квартир с отделкой на первичном рынке Москвы вырос на 33,3%, на подмосковном рынке — на 28,6%. Эксперты отмечают, что востребованность квартир с отделкой от застройщика растет: спрос на такие объекты составляет 65%, год назад этот показатель не превышал 55%. Варианты с отделкой есть у ГК ПИК, ГК «Мортон», девелоперской компании «ОПИН», «Сити-XXI век», ФСК «Лидер», Urban Group и многих других.

Кроме того, тенденцию предлагать готовое поддержали девелоперы бизнес- и премиум-класса. Пока в бизнес-классе таких квартир не более 5%, в элитном — не более 2%. Однако тренд постепенно начинает оживать и в дорогих сегментах. Сегодня с элитной отделкой работают такие девелоперы, как Barkli, Vesper, «ДОНСТРОЙ» и другие.

Выгоды такого подхода объясняет руководитель отдела продаж ГК Insigma Александра Голубева: «Во-первых, это расширяет продуктовую линейку. Во-вторых, даже те покупатели, которые принципиально хотят воплотить собственный дизайн-проект, быстрее принимают решение о покупке, если видят квартиру практически в законченном виде».

Интересное исследование портрета покупателя провели в компании «ДОНСТРОЙ». По словам первого заместителя генерального директора ЗАО «Дон-Строй Инвест» Ирины Прачевой, основная доля спроса приходится на бизнес-класс — треть покупателей проектов этого сегмента (32%) хотели бы приобрести квартиру «под ключ». При этом клиенты сегментов премиум и de luxe, традиционно склонные воплощать собственные дизайн-проекты, тоже заинтересовались этим продуктом — доля спроса в классе премиум равняется 21,3%, в классе de luxe — 18,8%.

Среди достоинств квартир с отделкой эксперт выделяет чистоту и комфорт с момента заселения, привлекательную цену за счет оптовых закупок стройматериалов и эффективного распределения трудовых ресурсов, профессиональный дизайн-проект, качественные проверенные материалы. Наконец, самое главное для жителей мегаполиса — не надо тратить время на поиски и закупку материалов, работу с дизайнером и контроль за рабочими.



# ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

## Гражданство Евросоюза и его преимущества

- Владельцы паспортов ЕС имеют право **жить, учиться и работать** в Швейцарии, Великобритании, Германии, а также любой другой стране Евросоюза и Шенгенской зоны.
- Для получения гражданства ЕС через инвестиции в недвижимость компания-застройщик «Пафилия» предлагает большой выбор объектов отличного качества в Лимассоле и в Пафосе.
- Штатный юрист компании помогает собрать пакет документов и подает заявку на гражданство.
- Компания «Пафилия» гарантирует возврат инвестиций в случае отказа в гражданстве.
- Компания «Пафилия» получила 100%-ное одобрение всех заявок на гражданство для своих клиентов.

- Паспорт выдается инвестору, супруге, детям до 28 лет и родителям инвестора.
- Срок рассмотрения заявок на получение гражданства – **3-6 месяцев**.
- Требований к обязательному проживанию на Кипре инвестора и всех членов его семьи до и после получения гражданства нет.

## Финансовые критерии

- Инвестиции в недвижимость от **€2 млн**.

## Условия

- Для сохранения гражданства Кипра инвестор должен всегда иметь в собственности недвижимость стоимостью €500 тыс. Остальная недвижимость может быть продана по истечении 3 лет.
- Заявители не должны иметь судимости.

**Обратитесь к нам за бесплатной консультацией!**

# Pafilia

Москва, Краснопресненская наб., 12, офис 1032  
+7 (495) 258-19-70

[www.pafilia.ru](http://www.pafilia.ru)  
[www.minthishills.ru](http://www.minthishills.ru)  
[www.eucitizenship.ru](http://www.eucitizenship.ru)

**Цена: от застройщика**



Генеральный директор компании Welhome Анастасия Могилатова подчеркивает, что девелоперы выводят на рынок готовые проекты, используя это именно как конкурентное преимущество: «Никто из застройщиков не зарабатывает на отделке».

До недавнего времени варианты отделки в новостройках были представлены на сайтах проектов или в буклетах. Теперь многие девелоперы поняли, что красивой картинке в альбоме для принятия положительного решения о покупке квартиры клиенту недостаточно. Поэтому во многих жилых комплексах появились шоу-румы, где можно увидеть квартиру, потрогать все материалы, рассмотреть цветовую гамму, взвесить плюсы и минусы планировочного решения. Есть проекты, где демонстрационные квартиры полностью укомплектованы: потенциальный покупатель видит стоимость предложения с мебелью или цену каждого предмета в отдельности. Очевидно, что и покупатели

*Востребованность квартир с отделкой от застройщика растет: спрос на такие объекты составляет 65%, год назад этот показатель не превышал 55%*

квартир для себя, и инвесторы готовы платить только за качественный продукт. Они не хотят связываться с ремонтом, жить в грязных подъездах, где из каждой квартиры еще пару лет доносится рев перфоратора. К тому же гарантийный срок на красивый ремонт от застройщика, который сделан с использованием качественных материалов, прописывается в договоре. Такую квартиру удобно сразу сдать в аренду или вселиться самому, да и разница в цене не разительная. Поэтому специалисты уверены, что отделка от застройщика становится на рынке правилом хорошего тона. (АН)