



ОТДЕЛАТЬ ПО ПОЛНОЙ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Квартиры с отделкой от застройщика получили широкое распространение на столичном рынке в период кризиса, когда строители пытались сделать свой товар наиболее привлекательным, а покупатели стремились максимально сэкономить. Однако и потом квартиры с отделкой не только не ушли с рынка, но даже отвоевали в нем весомую долю.

Насколько выгодно покупать квартиры с отделкой, что заставляет застройщиков обращаться в новую веру? **ДН** раскрывает секреты такого формата новостроек.

Новые дома с готовым ремонтом — явление на рынке вовсе не революционное. В Европе, например, абсолютное большинство новостроек сдается не только с чистовой отделкой, но нередко даже с мебелью — нужно постараться, чтобы найти квартиру в черновом варианте.

Да и в нашей стране в советские времена все новостройки доставались жильцам полностью готовыми к проживанию — оставалось только запустить кошку и расставить мебель. Правда,

квартиры в СССР, за редким номенклатурным исключением, были сделаны как под копирку. Что весьма талантливо обыграл Эльдар Рязанов в своей бессмертной новогодней комедии. И именно набившее оскомину советское прошлое стало одной из причин того, что в рыночные времена покупатели и застройщики предпочитали так называемые квартиры со свободной планировкой без ремонта.

Уставшие от тошнотворных типовых планировок и ремонта потребители, получив свободу выбора, захотели индивидуальности. На руку эта тенденция была и застройщикам. С меньшими временными и финансовыми затратами они начали выпускать модный и востребованный



Фото «Авгур Эстейт»

Выбирая квартиру с готовой отделкой, покупатель должен понимать, что ни один застройщик не будет предлагать каждому индивидуальный дизайн-проект – отделка типовая

продукт. С ростом рынка мнение и желания потребителей и вовсе перестали интересовать девелоперов. Диктат квартирных полуфабрикатов оказался для них беспроигрышным, простым и выгодным. Так продолжалось вплоть до кризиса 2008 года, когда изрядно поредевший строй покупателей сегмента «эконом» вновь обрел право голоса, а также внимание со стороны девелоперов.

Вот что вспоминает о недавних временах советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов: «В посткризисный период застройщики испытывали серьезные трудности с реализацией строящихся и продающихся объемов, в связи с чем активно выискивались дополнительные каналы привлечения покупателей. Одним из них и стали квартиры с отделкой, позволяющие сразу въехать в новое жилье и избежать длительного ремонта».

Продукт оказался востребованным. Тогда застройщикам стало понятно, что существует довольно большое количество потенциальных покупателей, готовых приобрести новую квартиру с отделкой и заплатить за «квадрат» больше, чем он стоил бы без нее.

На сегодняшний день большая часть предложения на первичном рынке по-прежнему представлена квартирами без отделки свободной планировки. Однако тенденция продажи новостроек с отделкой с каждым годом набирает обороты. Сейчас большинство ведущих застройщиков предлагают покупателям на выбор как ставшее привычным жилье без отделки, так и квартиры с отделкой.

Причем, как отмечает генеральный директор компании «МИЦ-Недвижимость» (ГК «МИЦ») Наталья Соломонова, популярны готовые квартиры в основ-

Уставшие от тошнотворных типовых планировок и ремонта российские потребители, получив свободу выбора, захотели индивидуальности.

На руку эта тенденция была и застройщикам.

С меньшими временными и финансовыми затратами они начали выпускать модный и востребованный продукт.

С ростом рынка мнение и желания потребителей и вовсе перестали интересовать девелоперов.

Диктат квартирных полуфабрикатов оказался для них беспроигрышным, простым и выгодным



«Сегодня квартиры с отделкой можно приобрести в проектах компании «Ведис Групп» («Марфино», «Нахимово» и др.), ГК «ПИК» («Битцевский», «Аннинский» и «Чертановский»), компании «Московский комбинат хлебопродуктов» (микрорайон «Царицыно»), МФС-6 (микрорайон «Загорье») и других. В сегменте бизнес-класса квартиры с отделкой предлагаются в ЖК «Лосиный остров» (компания «Дон-Строй»), ЖК «Город Яхт» («Капитал Групп»), в элитном сегменте – в Белой башне ЖК Barkli Park»

Цена отделки во многом зависит от качества используемых материалов и вида проводимых работ, но в любом случае, как уверяют эксперты, она обойдется дешевле самостоятельного ремонта

ном среди покупателей эконо- и комфорт-класса, что находит свое отражение в предложении застройщиков: «Сегодня квартиры с отделкой можно приобрести в проектах компании «Ведис Групп» («Марфино», «Нахимово» и др.), ГК «ПИК» («Битцевский», «Аннинский» и «Чертановский»), компании «Московский комбинат хлебопродуктов» (микрорайон «Царицыно»), МФС-6 (микрорайон «Загорье») и других. В сегменте бизнес-класса квартиры с отделкой предлагаются в ЖК «Лосиный остров» (компания «Дон-Строй»), ЖК «Город Яхт» («Капитал Групп»), в элитном сегменте — в Белой башне ЖК Barkli Park и т.д.»

Ответ на вопрос, почему готовые к проживанию квартиры пользуются повышенным спросом именно в массовом сегменте, весьма прост: покупатели бюд-

жетных новостроек больше остальных стремятся к экономии. Несложные арифметические действия доказывают, что это вполне реально.

Оценки экспертов относительно разницы в стоимости квартиры с отделкой и без нее несколько разошлись. Так, по мнению коммерческого директора компании Tekta Group Романа Семчишина, квартиры с отделкой в среднем на 15–20 % дороже аналогичных «голых» квартир. Наталья Соломонова оценила разницу в 10–13 %, а Григорий Алтухов и вовсе утверждает, что отделка от застройщика далеко не всегда дает прибавку к итоговой цене и в ряде проектов, представленных на рынке, стоимость квадратного метра как с отделкой, так и без нее находится в одинаковых ценовых границах.



Понятно, что цена отделки во многом зависит от качества используемых материалов и вида проводимых работ, но в любом случае, как уверяют эксперты, она обойдется дешевле самостоятельного ремонта, так как застройщик закупает материалы по оптовым ценам, а за счет объема работ получает существенные скидки от отделочных бригад.

«Поскольку покупатели обязательно сравнивают цену квартир без отделки и предполагаемую стоимость ремонта своими силами, то существенного увеличения цены предложений за счет отделки ожидать не стоит, иначе проект будет не конкурентоспособен. В среднем готовый ремонт увеличивает цену квартиры примерно на 10–15 тыс. руб. за 1 м²», — объясняет заместитель директора по инвестициям компании «Сити-XXI век» Дмитрий Дементьев.

Помимо небольшой экономии средств на ремонте покупатель готовой к проживанию новостройки сохраняет некоторую часть своего бюджета, отказываясь от арендной платы за съемное жилье. Учитывая, что ре-

монт в новостройке длится в среднем от полугода до года, экономия оказывается весьма существенной. Причем этот фактор актуален как для тех, кто самостоятельно приобретает первое жилье, так и для тех, кто решил улучшить жилищные условия, продавая старое жилье и покупая на вырученные средства новое.

Противовесом основному плюсу отделки от застройщика в виде денежной экономии является ее внешняя скромность. Генеральный директор компании «Авгур Эстейт» Виктор Козлов предупреждает: выбирая квартиру с готовой отделкой, покупатель должен понимать, что ни один застройщик не будет предлагать каждому индивидуальный дизайн-проект — отделка типовая.

Сейчас в большинстве случаев застройщики предлагают один-два стандартных интерьера, где нельзя изменить тон обоев или выбрать плитку в ванной. Естественно, на фоне многообразия дизайнерских идей варианты существующей отделки выглядят достаточно слабо. Так что и рыбку съест, и в воду не лезть вряд



КРОНБУРГ
КВАРТАЛ ТАУНХАУСОВ



ТАУНХАУСЫ
С ПРИДОМОВЫМИ
ПАРКОВКАМИ

ИПОТЕКА
1%

РосЕвроБанк

(495) **777-02-72**

www.kronbyrg.ru

Проектная декларация на сайте



«В посткризисный период застройщики испытывали серьезные трудности с реализацией строящихся и находящихся в продаже объемов, в связи с чем активно выискивались дополнительные каналы привлечения покупателей. Одним из них и стали квартиры с отделкой, позволяющие сразу въехать в свежеприобретенное жилье и избежать длительного этапа ремонта»

ли получится. Придется расставить приоритеты: экономия либо индивидуальность. Последние данные продаж от застройщиков свидетельствуют, что в бюджетном сегменте покупатели все чаще делают выбор в пользу денег.

Впрочем, как ни странно, тенденции в элитном сегменте в данном аспекте не сильно отличаются от новостроек класса «эконом». Как рассказывает директор департамента элитной недвижимости компании «Капитал Групп» Ирина Рогачева, после необычайного успеха жилых апартментов в состоянии максимальной готовности в одном из проектов компания решила применить этот опыт в новом проекте и сделать все жилые апартменты с готовыми авторскими интерьерами.

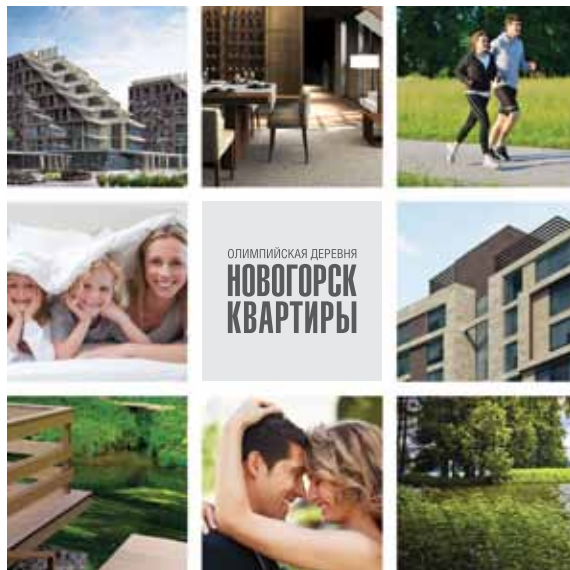
«Появление проектов с готовой дизайнерской отделкой на рынке элитной недвижимости обусловлено прежде всего высокой эффективностью данного предложения, — поясняет эксперт. — Задача девелопера в данном случае — предложить качественную, стильную, но в то же время нейтральную отделку, оставив владельцу шанс выразить индивидуальный вкус в интерьере с помощью

мебели и элементов декора». Что ж, этот тренд в очередной раз подтверждает, что богачи как никто умеют ценить деньги и время.

Чем привлекают квартиры под ключ покупателей, вроде бы разобрались. Остается выяснить, что заставляет заморачиваться отделкой застройщиков. Пожалуй, лучше самих девелоперов на этот вопрос никто не ответит. «Причины предлагать квартиры с отделкой у застройщиков самые разные — от желания повысить привлекательность квартир и получить дополнительную прибыль за счет масштабы отделочных работ до снижения расходов при эксплуатации зданий из-за отсутствия грубых действий ремонтных бригад в лифтах и местах общего пользования», — комментирует Дмитрий Дементьев.

Но все же главная причина — небывалый спрос, который, как известно, и рождает предложение. Сегодня рынок на стороне покупателей, и у застройщиков не получается игнорировать их интересы и желания. А значит, пока потребитель жаждет комфортного и максимально готового жилья, продажа новостроек с готовой отделкой будет актуальной. **ПН**





ОТКРЫТИЕ СЕЗОНА

(495) 228 78 28
WWW.ОДНК.РФ



ПРОЕКТ «ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ НОВОГОРСК. КВАРТИРЫ» ЗАДУМЫВАЛСЯ КАК **ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ДЛЯ ЛЮДЕЙ НАШЕГО ВРЕМЕНИ**, КОТОРЫМ ОДИНАКОВО ВАЖНЫ ЗВОНКАЯ ДИНАМИКА РАБОЧИХ БУДНЕЙ И СЕМЕЙНОЕ ТЕПЛО ВЕЧЕРОВ, РАЦИОНАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОДХОДЫ И БЕСКОМПРОМИССНЫЙ ЖИЗНЕННЫЙ КОМФОРТ. **НОВЫЙ ПРОЕКТ «ХИМКИ ГРУПП»** - ЭТО МАЯЩИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ СПЛАВ СТЕКЛА И КАМНЯ И ОДНОВРЕМЕННО 248 ГА ПРИРОДНОГО ПАРКА РЯДОМ С ДОЛИНОЙ РЕКИ СХОДНЯ, ЭТО - УЮТНАЯ ВНУТРЕННЯЯ ТЕРРИТОРИЯ И МОЩНАЯ СПОРТИВНО - ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА. ЕСЛИ БЫ ЖИЛОМУ КОМПЛЕКСУ ПОЛАГАЛОСЬ ИМЕТЬ ДЕВИЗ, У «ОЛИМПИЙСКОЙ ДЕРЕВНИ НОВОГОРСК. КВАРТИРЫ» ОН ЗВУЧАЛ БЫ ПРИМЕРНО ТАК: **«ГЛАВНОЕ НЕЛЬЗЯ ОТКЛАДЫВАТЬ НА ПОТОМ»**. ИМЕННО О ГЛАВНОМ ДУМАЛА ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «ХИМКИ ГРУПП», СОЗДАВАЯ ЭТОТ ПРОЕКТ. ИМЕННО О ГЛАВНОМ ОНА ПОЗВОЛЯЕТ ЗАДУМАТЬСЯ ЕГО БУДУЩИМ ЖИТЕЛЯМ.

ООО «Северная страна». Проектная декларация на сайте www.odnk.rf

*7% годовых - размер переплаты клиента, взявшего кредит в ОАО «Сбербанк России» (далее - Банк) на покупку жилого помещения по программе «Ипотека с государственной поддержкой» стоимостью 7000000 рублей, при предоставлении скидки застройщиком ООО «Северная страна» на приобретаемое с помощью кредитных средств Банка жилое помещение размером 8,5 % от стоимости жилого помещения, при получении кредита сроком на 120 месяцев, при первоначальном взносе от 50 %, и при государственной регистрации ипотеки жилого помещения в течение 28 месяцев. Процентная ставка за пользование кредитом, указываемая в кредитном договоре при данных условиях, до государственной регистрации ипотеки составляет 12%, после государственной регистрации ипотеки - 11%. Стандартные условия кредитования Банка по программе «Ипотека с государственной поддержкой» в рублях: погашение кредита - аннуитетными платежами; процентные ставки до государственной регистрации ипотеки: от 11,65% до 14,75% годовых, после государственной регистрации ипотеки: от 10,5% до 11% годовых. Размер процентной ставки зависит от размера первоначального взноса, срока кредита, категории заемщика. Минимальная сумма кредита: от 45 000 рублей (при получении кредита в отделениях Московского банка ОАО «Сбербанк России») / от 15 000 рублей (в отделениях других территориальных банков). Максимальная сумма кредита не должна превышать 8 млн руб. - при приобретении жилого помещения в г. Москве и г. Санкт-Петербурге (3 млн руб. - при приобретении жилого помещения в иных регионах РФ) и минимальной из величин: 80% договорной стоимости жилого помещения, оформляемого в залог или 80 % оценочной стоимости жилого помещения, оформляемого в залог, указанной в отчете об оценке. Срок кредита - от 12 месяцев до 30 лет (кратно 12 мес.); комиссия за выдачу кредита - отсутствует. Обеспечение по кредиту - залог кредитного жилого помещения или иного жилого помещения. На период до оформления в залог кредитного жилого помещения - различные формы обеспечения, удовлетворяющие требованиям Банка, в зависимости от степени строительной готовности объекта недвижимости и суммы кредита. Досрочное погашение кредита или его части возможно в сроки, установленные Графиком платежей для осуществления плановых ежемесячных платежей, без предварительного уведомления Банка, без комиссий и без ограничения минимальной части досрочно возвращаемого кредита. Дополнительные расходы по кредиту: оплата услуг по оценке и страхованию кредитного жилого помещения или иного объекта недвижимости, оформляемого в залог, а также расходы, связанные с оформлением аренды банковского сейфа (при необходимости). Неустойка за несвоевременное погашение кредита - 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, включая дату погашения просроченной задолженности. Подробная информация - по телефону справочной службы или на сайте Банка www.sberbank.ru ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России 1481 от 08.08.2012 г., г. Москва, ул. Вавилова, 19, тел. 8-800-555-5550 (звонки по России бесплатно). Реклама.



8 800 555 55 50 www.sberbank.ru