

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Отделать и отделаться

интерьеры

Москвичи осваивают новый бизнес — покупают квартиры без ремонта, отделывают и продают. Заработать на такой операции можно очень неплохо — правда, получается это не у всех. О тонкостях отделочного бизнеса узнал наш корреспондент.

Выгодное хобби

Сделав однажды в своей квартире удачный ремонт, многие входят во вкус и не могут остановиться. Занятие действительно увлекательное. Почему бы не заработать на этом увлечении, покупая, ремонтируя и продавая квартиры с прибылью? Об этом задумывается все больше любителей прекрасного.

По словам Александра Зиминского, директора департамента элитной недвижимости компании Penny Lane Realty, для небольшого количества людей, по крайней мере в Москве, это превратилось в хобби, которое приносит неплохой доход помимо основного заработка. Частные инвесторы вкладывают свободные деньги в покупку квартир без ремонта (как в новостройках, так и на вторичном рынке), делают в них ремонт и успешно продают, получая прибыль. При покупке квартиры в новостройке, как уточняет Екатерина Румянцова, генеральный директор компании «Калинка-Риэлти», инвесторы зарабатывают на стадии готовности, общем росте рынка и ремонте. Гарантированная доходность здесь, по ее словам, может составлять до 100% и выше за три с половиной года, пока дом строится и идет ремонт.

«Например, квартира без ремонта стоимостью \$2 млн. Это примерно 160–170 кв. м общей площади в хорошем доме. Та же квартира с добротным ремонтом „под ключ“, который делают „для себя“ (но не для сдачи в аренду!), с применением качественных импортных материалов, сантехники и полностью укомплектованная мебелью будет стоить примерно от \$2 тыс. за 1 кв. м. Верхняя планка не ограничена. То есть по минимуму общие затраты составят \$350–400 тыс. Стоимость такой квартиры при продаже составит \$3–3,2 млн», — подсчитал господин Зиминский.

В этом году в компании «Калинка-Риэлти» была проведена удачная сделка с отремонтированной квартирой. «Речь идет о квартире в жилом комплексе класса de luxe „Chalet-Жуковка“, который построен на Рублево-Успенском шоссе, — уточняет Екатерина Румянцова. — Это роскошный дом, выполненный в стиле швейцарского шале с фактурными балками и большими окнами. На первом этаже здания обустроена зона отдыха с бассейном, сауной и открытой верандой для загара. В 2005 году инвестор приобрел здесь квартиру площадью 238 кв. м за \$750 тыс. В квартире был сделан эксклюзивный ремонт, который обошелся в \$6 тыс. с мебелью, и в 2010 году она была продана за \$5 млн. Срок ее экспозиции на рынке после ремонта составил чуть более полугода».

Еще один пример из практики компании «Калинка-Риэлти» — квартира площадью 175 кв. м в элитном доме в Колымажном переулке. В 2006 году она была приобретена по цене \$6 тыс. за квадратный метр, в ней был сделан ремонт в современном сдержанном стиле, стоимость которого составила порядка \$5 тыс. за 1 кв. м. В 2010 году квартира была продана за \$5,5 млн.

Вырученные деньги можно вложить куда угодно, но хобби есть хобби, и многие продолжают начатое. Как рассказывает Алексей Шленов, генеральный директор компании «МИ-Эль-Брокеридж», в практике компании был такой случай: «Мы продали в комплексе „Гранд-парк“ однокомнатную квартиру с великолепным, до мелочей продуманным ремонтом, с красивым панорамным видом. Эта квартира быстро нашла своего владельца, а продавец на вырученные деньги смог приобрести трехкомнатную квартиру без ремонта в этом же комплексе».

Скептики против

Заработок на ремонте — дело неблагодарное, поскольку квартира продается и без него. Такого мнения придерживается целый ряд экспертов. На-



В 2005 году инвестор приобрел квартиру за \$750 тыс., вложил в ремонт \$6 тыс., и сейчас продает за \$5 млн ФОТО КОМПАНИИ «КАЛИНКА-РИЭЛТИ»

пример, Мария Лощева, эксперт по элитной недвижимости компании Pamfilova Realty, считает, что если элитная квартира без отделки и аналогичной квартиры, то с ремонтом практически равна стоимости ремонта, за исключением эксклюзивных предложений, но у подобных квартир очень большой срок экспозиции и ждать своего покупателя они могут очень долго. Пока идет ремонт, квартира фактически находится вне рынка.

«Купил и живи» Чтобы понять, кто прав, надо оценить спрос на квартиры с ремонтом. Александр Зиминский считает, что спрос на такие квартиры есть всегда и даже во время кризиса не стал меньше. «Мы постоянно говорим о том, что рынок, по крайней мере элитному, таких предложений действительно не хватает. Поэтому практически на каждый новый вариант, появляющийся на рынке, есть спрос», — отмечает он. — Поскольку для покупателей, а большинство из тех, кто покупает готовые для проживания квартиры, — это бизнесмены и представители других профессий, переезжающие в Москву, очень важно сразу устроиться на постоянное место жительства. Это в том числе и соответствует их социальному статусу, материальному положению — „я могу себе это позволить“ и т. д.»

Личный опыт

О том, как можно заработать на ремонте конкретной квартиры, рассказывает президент инвестиционной группы Sesegay ИРИНА ЖАРОВА-РАЙТ.

Пример 1 Видовая квартира площадью 137 кв. м с зимним садом 30 кв. м. Продается за \$2 млн. В квартире можно спланировать только две спальни, что немного ухудшает ее «перепродажные» возможности, но это компенсируется хорошими видами.

Для того чтобы сделать достойный ремонт в классическом стиле, нужно потратить еще тысяч \$300, но это с сантехникой уровня Catalano или Devon, хорошей кухней с техникой Miele или даже Gaggenau. Потом потратить еще \$200–300 тыс. на мебель — и продать эту квартиру можно за \$3 млн, максимум за \$3,2 млн, заплатив налоги — 13% за вычетом подтвержденных затрат. То есть делать ремонт не имеет

смысла, если, конечно, квартира не досталась от бабушки или не была куплена в золотые 1990-е, тысяч так за \$400 — были такие цены на элитное жилье даже на Остоженке.

Пример 2

Квартира площадью 400–500 кв. м имеет совсем другую отдачу, так как не важно, что куплена она из расчета все той же цены \$13–15 тыс. за метр и вложения в ремонт все те же \$2 тыс. на метр площади.

Такая квартира будет уже оцениваться как достаточно уникальный продукт со своей уникальной ценой — от \$8 млн до \$15 млн. Но вот здесь промахнуться нельзя ни с количеством ванных, ни с количеством гардеробных, которых должно быть ровно столько, сколько спален в квартире. Должны быть хозкомнаты и кладовки, постирочные и гостевые уборные, и, главное, все должно быть очень качественно!



Отделка повысила цену этой квартиры с \$7,5 тыс. до \$10 тыс. за квадратный метр ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

с описанием концепции квартиры, где учитываются все дизайнерские составляющие, может длиться от шести месяцев и более в зависимости от размера квартиры и ее состояния. Соответственно, целевая аудитория — клиенты, которые хотят получить квартиру и въехать в нее. Поэтому при прочих равных условиях квартира с ремонтом, даже простым, будет более ликвидной, чем квартира без отделки».

Конечно, у покупателя всегда есть альтернатива — снять квартиру, готовую для проживания, и потом не спеша заниматься подбором постоянного жилья и отделывать его на свой вкус. Однако людей, для которых этот вариант приемлем, немного. Особенно среди тех, кто покупает элитное жилье. Поэтому, по наблюдениям Екатерины Румянцовой, спрос на элитные квартиры с ремонтом значительно превышает предложение. «Очень многие состоятельные покупатели уже успели реализовать в качестве „дизайнеров“ и понимают, что ремонт отнимает колоссальное количество времени и материальных ресурсов. Многие клиенты уже не хотят повторять этот опыт», — говорит она. — С другой стороны, по-настоящему достойных вариантов на рынке единицы».

Почувствуйте разницу

Получается, что спрос на квартиры с ремонтом есть. Есть и соответствующие предложения. Вопрос — как сделать так, чтобы выполненный ремонт максимально прибавил квартире цену. И на какую прибавку в цене за счет отделки можно рассчитывать.

Ирина Могилатова, генеральный директор TWEED, считает, чтобы сделка считалась успешной, нужно, чтобы ремонт полностью окупился. Например, если в ремонт квартиры было вложено полмиллиона, квартира становится дороже на миллион. По подсчетам Александра Зиминского, разница в цене на квартиры с ремонтом и без него в разных домах может составлять от 30 до 100%. Екатерина Румянцова считает, что если ремонт действительно хороший, то он создает добавленную стоимость около 20% и выше. А плохой ремонт, наоборот, снижает ликвидность квартиры и увеличивает, порой до бесконечности, срок ее экспозиции на рынке.

А вот по мнению Алексея Шленова, срок экспозиции зависит не от наличия или отсутствия ремонта, а от цены квартиры и ее соответствия рынку. Если цена адекватна, то квартиры уходят одинаково быстро, что с ремонтом, что без. Если цена завышена, то и ту и другую продать сложно. «Цена квартиры также определяется и ее местоположением», — объясняет он. — Делать



Вложения в отделку квартиры небольшой площади не сулят прибыли ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

ли минимальны, или в конце, когда они уже подросли. Живут уже в доме или ремонты только начинаются. Готов ли собственник материально вкладываться в ремонт, при этом понимая, что на это необходимы не только деньги, но еще и немалое время и нервы, затраченные на общение с ремонтными бригадами, — перечисляет Александр Зиминский. — Только ответив на все эти вопросы, каждый из владельцев той или иной квартиры может сделать вывод о целесообразности ремонта».

Чтобы предприятие оказалось выгодным, важно рассчитать, сколько денег стоит вкладывать в ремонт. Ведь если затраты на отделку будут равны добавленной стоимости квартиры после ремонта или превысят ее, затаея теряет смысл. «Если речь идет об элитном жилье, то хороший ремонт с мебелью меньше чем за \$6 тыс. за квадратный метр сделать невозможно», — предупреждает Екатерина Румянцова. — Здесь также важно пригласить действительно профессионального

архитектора и не мешать ему, не пытаться навязать свой вкус, если только ты действительно не обладаешь отменным собственным вкусом. Только в этом случае может получиться по-настоящему стильный ремонт, который создаст добавленную стоимость квартиры, потому что стильных качественных продуктов с хорошим вкусом хорошего класса на рынке практически нет».

Общие правила ремонта, по словам Екатерины Румянцовой, такие: не экономить на качестве, не выполнять отделку и мебельровку в ярко выраженном стиле. «Есть нейтральные современные стили, например бельгийский, которые с большой долей вероятности могут понравиться будущему покупателю», — говорит она. — И, конечно, квартира должна быть без бlemок, аквариумов и джакузи посередине комнаты (такое мы тоже видели!) и т. д.»

Максимально снизить стоимость ремонта без ущерба качеству — одно из главных условий успеха. Без специальной подготовки и нужных связей добиться этого будет очень сложно. «Существует огромное множество материалов, которые нужно изучить, выбрать, закупить, огромное множество технологий, дизайнерских идей и т. д. Во всем этом нужно разбираться, понимать себестоимость ремонта, — предупреждает Алексей Шленов. — Потому что если не знать, что нужно конечному потребителю, и не иметь возможности сократить стоимость ремонта, получая определенные скидки от поставщиков, не обладая надежной бригадой, которая делает в нужные сроки и нужного качества, проект может быть убыточным».

Ирина Овечкина

Чтобы родители и дети чаще были вместе

Жилой комплекс со спортивно-оздоровительной инфраструктурой для детей и взрослых. Авторский проект Ирины Винер.



Зачем различаться, разрезаясь по делам, если дома есть все, что нужно?

Международная Академия Спорта Ирины Винер. Британская гимназия. Детский сад «Академия детства». Фитнес-клуб World Class, медицинский центр, гольф-поле. А еще река и лесной воздух, на котором сняты такие сладкие сны! В жилом комплексе «Олимпийская деревня Новогорск» — в 0 км от Москвы.

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ

НОВОГОРСК

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

(495) 7286628

www.od-novogorsk.ru