



## ОТКУПИТЬСЯ ОТ РЕМОНТА

ПОЧЕМУ РЕМОНТ ЗАСТРОЙЩИКОВ ОБХОДИТСЯ ДОРОЖЕ, ЧЕМ САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ

Столичный рынок нового жилья медленно подтягивается к лучшим зарубежным стандартам. Почти две трети квартир в новостройках продается с отделкой — чистой или предчистой. Покупать полностью или почти готовую к заселению квартиру удобно, потому что расходы на обустройство можно покрыть ипотекой и не брать еще один кредит. Квартира в новостройке с ремонтом в среднем на 15–20% дороже, чем аналогичная без отделки. О стоимости самого ремонта единого мнения нет. Застройщики считают, что делают его дешевле, чем если бы покупатель занялся всем самостоятельно. Специалисты по ремонту утверждают, что переплата за готовую квартиру может оказаться трехкратной.



В Москве ежегодно продается более 14 тыс. квартир в новостройках (данные «Метриума» на конец 2020 года), из них 74% — с отделкой. Лоты с финишной отделкой составляют 65,5% предложения, еще 9,5% — в формате white box — все черновые работы проведены, остаются отделка стен, пола, размещение светильников. Управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая говорит, что структура предложения сильно изменилась за год. «К декабрю 2020 года доля квартир с готовым ремонтом выросла на 19% по сравнению с 2019 годом. Квартиры без отделки и отделка white box потеряли 16% и 4% соответственно», — рассказывает она. Сейчас без отделки продается около четверти строящегося жилья.

Застройщики утверждают, что увеличивают количество квартир с отделкой, подстраиваясь под запросы покупателей. «Пять лет назад более 80% жилья продавалось в бетоне», — вспоминает президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий, отмечая, что спрос на квартиры с ремонтом стимулирует доступная ипотека. «Дольщикам выгоднее приобрести в кредит жилье с ремонтом, чем делать его самостоятельно», — уточняет он.

«Спрос на готовое к заселению жилье растет на 15% в год нескольких лет подряд», — согласен заместитель директора по разработке продукта ГК «А101» Павел Брызгалов. По его словам, white box в последние несколько месяцев особенно востребован. Это компромиссный вариант. Предчистовая отделка, в рамках которой застройщик выполняет все шумные и пыльные работы: заливку стяжки пола, возведение межкомнатных стен, подготовку к покраске, разводку воды и электриче-

ства до мокрых зон, установку подоконников и т. п. «Получив ключи, покупатель может заняться дизайном, выбрать напольное покрытие, обои или краску для стен, поставить розетки и сантехнику. White box, с одной стороны, дает возможность сделать индивидуальный ремонт, проявить креативность, с другой — не требует слишком много времени и денег», — говорит господин Брызгалов. По словам Марии Литинецкой, на покупке квартиры с отделкой — финишной или предчистой — собственники жилья рассчитывают прежде всего сэкономить. «Новоселы не хотят тратить на то, чтобы привести квартиру в порядок, особенно если стоимость отделочных работ можно включить в договор долевого участия», — рассуждает эксперт.

Средние показатели стоимости квадратного метра в квартирах с отделкой и без сначала вводят в заблуждение. По данным «Метриума», в феврале 2021 года на рынке массовых новостроек Москвы средневзвешенная цена квадратного метра в квартире с отделкой составила 212 тыс. руб. А жилье без отделки стоило в среднем 228 тыс. руб. за 1 кв. м. Жилье в формате white box продавалось дороже всего — по 244 тыс. руб. за 1 кв. м. «Так получилось, потому что квартиры без отделки были в основном в жилых комплексах в высокой стадии строительной готовности. Это значит, что продажи в них идут по максимальной цене. Жилье с отделкой, наоборот, экспонировалось в комплексах, которые только начали строиться, поэтому продавались по минимальной стоимости», — объяснила Мария Литинецкая. Если брать квартиры одной строительной готовности, разница в цене между квартирой с ремонтом и без составляет 15–20%. «Это достаточно стабильное соотношение, которое почти не меняется при изменении цен», — говорит управляющий директор сети офисов «Миэль» Ирина Пешич. По оценке Вениамина Голубицкого, разница составляет 10–15%.

### Ипотека ускорила эволюцию

За пять лет, в течение которых кардинально изменилось соотношение квартир с отделкой и без, ипотечные кредиты на покупку жилья в новостройках подешевели почти вдвое. В 2016 году ставки по ипотеке были около 11% (заявленные ставки могли быть ниже), а сейчас достигают 6,5% (по программе субсидируемой ипотеки). Размер первоначального взноса тоже снизился с минимальных 25% до 15%. За счет программы льготной ипотеки доля сде-