

## Вопросы к качеству ремонта возникают чаще всего в сегменте массового жилья. В жилых комплексах бизнес- и премиум-класса качество материалов, комплектующих в подавляющем большинстве случаев выше

### ДИНАМИКА РОСТА СПРОСА НА УСЛУГИ ПО РЕМОНТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ В РЕГИОНАХ ЗА 2019–2020 ГОДЫ

РОССИЙСКИЙ РЕГИОН	ДИНАМИКА (%)
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	81,9
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ	70,5
АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	62,3
ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	61
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	60,3
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	60,2
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	56,8
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ	53,9
ПЕРМСКИЙ КРАЙ	44,1
БАШКИРИЯ	43,4
ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	42,1
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	42
КРЫМ	41,2
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	40,4
НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	39,9
ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ	39,4
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ	39,1
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	37,4
САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ	35,4
ТАТАРСТАН	26,3
СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ	22
САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	20,7
ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	20
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	14
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	9,2

Источник: «Авито Недвижимость».

### СРЕДНИЕ РАСХОДЫ НА РЕМОНТ В 2020 ГОДУ (ТЫС. РУБ.)

РОССИЯ	265
МОСКВА	292
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	327
ВОЛГОГРАД	208
ЕКАТЕРИНБУРГ	253
КАЗАНЬ	287
КРАСНОДАР	318
ТЮМЕНЬ	364
УФА	210
ВОРОНЕЖ	295

Источник: «Сбербанк Страхование».

стоимость материалов — это 50–60% цены», — говорит Александр Черников. «10 тыс. руб. за квадратный метр — со стоимостью материалов и работой — реальная цена среднего с точки зрения качества материалов ремонта», — утверждает он, добавляя, что, по его оценке, в эту сумму входят все работы, а не только финишная отделка. Вениамин Голубицкий говорит, что в жилье бизнес-класса отделка стоит от 35 тыс. руб. за 1 кв. м, а в премиальном и люксовом может достигать и 100–120 тыс. руб. за 1 кв. м (вместе с кухонной техникой и мебелью).

Предложений от профессиональных компаний по ремонту в Москве с учетом размера рынка недвижимости мало. «Обычно обращаются к знакомым и родственникам — и за контактами рабочих, и того, кто сможет процесс контролировать», — говорит господин Черников. Люди рассчитывают, что свои точно не обманут. А в ценообразовании компаний по ремонту без подготовки разобраться сложно. «Застройщики привлекают покупателей тем, что под процент субсидированной ипотеки продают два продукта — квартиру и ремонт. Для многих это удобно — переплатить в два раза, но не связываться с ремонтом самостоятельно», — подчеркивает Александр Черников, добавляя, что иногда приобрести квартиру без отделки невозможно, по-

тому что в рассматриваемой локации продается только ЖК с отделкой.

Квартира с отделкой подойдет тем, кто не хочет или не может вкладываться в самостоятельный ремонт или ставит на первое место скорость переезда в новое жилье. «То есть любимым покупателям, настроенным сэкономить, — молодым семьям, студентам, пенсионерам, инвесторам», — перечисляет генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин.

Главные минусы готовой отделки — невозможность изменить планировочные решения под собственные запросы и неудовлетворенность качеством отделки. «Монолитная технология строительства и большое количество окон в квартирах позволяют менять конфигурацию квартиры. Но владельцу придется переделывать ремонт, даже если он решит убрать или перенести хотя бы одну перегородку», — предупреждает Алексей Перлин, добавляя, что именно поэтому покупателям с большими семьями больше подходит квартира без ремонта. «Чтобы сделать планировку в соответствии с потребностями всех членов семьи», — говорит он.

Низкое качество готового ремонта в новостройках, на которое жалуются покупатели, Мария Литинецкая объясняет тем, что одной жилой комплексом ремонтируют несколько строительных бригад. «Их навыки и подход могут очень отличаться», — уточняет она. Покупатели бывают не удовлетворены внешним видом финишных покрытий, иногда — дешевыми фурнитурой и сантехникой. «В этом случае можно выбрать квартиру с предчистовой отделкой, чтобы сделать заключительную часть ремонта самостоятельно», — рекомендует госпожа Литинецкая. По словам Ирины Пешич, вопросы к качеству ремонта возникают чаще всего в сегменте массового жилья. «В жилых комплексах бизнес- и премиум-класса качество материалов, комплектующих в подавляющем большинстве случаев выше», — отмечает она. Поэтому в сегменте массового жилья растет спрос на предчистовую отделку как удачный компромисс между готовым и индивидуальным ремонтом. «В сегментах более дорогого жилья доля покупателей, предпочитающих ремонт силами собственных подрядчиков, достигает 100%», — говорит госпожа Пешич. По данным «Метриума», по итогам 2020 года на квартиры с предчистовой отделкой в бизнес-классе пришлось 24% предложений (+11 процентных пунктов за год), в премиум-классе — 22% (+14 процентных пунктов), в элитном классе — 26% (+8 процентных пунктов) ●

### Переплатить или перенервничать

«Квартира с готовым ремонтом — подходящий вариант, чтобы не арендовать жилье дольше и, заехав, не слушать соседский перфоратор в ближайшие два-три года: девелоперы, как правило, выделяют для квартир с отделкой отдельные корпуса или секции», — отмечает Павел Брызгалов. По его словам, в этом случае покупатели экономят на ремонте. «Аналогичная по качеству материалов отделка, выполненная своими силами, дороже отделки от застройщика на 30%. К сэкономленной сумме можно отнести и проценты по потребительскому кредиту, который нередко берут на ремонт», — аргументирует он.

С этой точки зрения покупатель лишен выбора: он не может купить квартиру с более бюджетной отделкой. По расчетам Александра Черникова, исходя из разницы в цене квартиры с отделкой и без в 15%, ремонт небольшой однокомнатной квартиры (заложенный в стоимость при покупке с отделкой) равен 1,2 млн руб. «Это в три раза дороже, чем можно сделать, если выбрать бюджетные качественные материалы», — констатирует он, но признает, что рынок ремонтных услуг в Москве раздут. Средние цены непоказательны, и стоимость работ всегда предмет договоренностей. «В цене, которую называют бригады, на стоимость материалов приходится 30%, остальное — маржа. При адекватном ценообразовании