smi2go.ru

«Метриум»: Застройщики чаще предлагают отделку в небольших квартирах

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 30.05.2022

Дата мероприятия / события: 30.05.2022

г. Москва

По подсчетам аналитиков «Метриум», с предчистовой и чистовой отделкой продаются 76% студий в Москве – это самая высокая доля квартир под ключ на рынке. Между тем реже всего с отделкой реализуются трехкомнатные квартиры – только 59% от общего числа. Чем меньше квартира, тем больше шансов найти её с отделкой от застройщика.

По подсчетам аналитиков «Метриум», с предчистовой и чистовой отделкой продаются 76% студий в Москве – это самая высокая доля квартир под ключ на рынке. Между тем реже всего с отделкой реализуются трехкомнатные квартиры – только 59% от общего числа. Чем меньше квартира, тем больше шансов найти её с отделкой от застройщика.

Аналитики «Метриум» проанализировали, как распределяется предложение квартир с отделкой в зависимости от их размеров. Эксперты изучили рынок новостроек Новой Москвы, а также жилые комплексы эконом-, комфорт- и бизнес-класса, которые вместе образуют порядка 80% предложения новостроек Большой Москвы. В расчет принимались студии, однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Квартиры с четырьмя и большим числом комнат не рассматривались (в сумме их доля на рынке не превышает 3%).

Как оказалось, чем меньше квартира, тем чаще застройщик предлагает её с отделкой. Так, 59% студий от их общего числа реализуются с полной отделкой и еще 17% – с предчистовой (в сумме 76%). Далее следуют однокомнатные квартиры, среди которых 54% имеют полную отделку и 18% – предчистовую (в сумме 72%). Порядка 48% двухкомнатных квартир имеют полную отделку и 18% – предчистовую (всего 66%). Наконец реже других продаются с отделкой трехкомнатные квартиры: полная отделка встречается в 41% предложений, а предчистовая – в 18%. Примечательно, что предчистовая отделка или white box одинаково распространена во всех типах квартир – эту опцию можно встретить в 17-18% предложений.

Впрочем, в разрезе отдельных сегментов картина не столь однозначная. В массовом сегменте московских новостроек чаще всего с отделкой (полная плюс предчистовая) предлагаются однокомнатные и двухкомнатные квартиры (по 91% от общего числа в продаже). Доля отделки в студиях составляет 87%. Однако по-прежнему трехкомнатные несколько отстают по представительству этой опции – 84% от общего числа квартир имеют отделку.

В бизнес-классе предчистовая отделка распространена шире, чем полная. Но именно по доле квартир с предчистовой отделкой хорошо прослеживается общая тенденция – чем больше квартира, тем реже в ней есть white box. Так, предчистовую отделку имеют 42% студий, 31% однокомнатных квартир, 29% двухкомнатных и 26% трехкомнатных.

Примечательно, что в бизнес-классе предложение квартир с полной отделкой в зависимости от площади растет. Эта опция встречается только в 2% студий, в 10% однокомнатных квартир, в 15% двух- и трехкомнатных квартир.

«Иногда отделка помогает повысить привлекательность квартир или корпусов, которые менее ликвидны, чем другие, – отмечает **Лариса Швецова, генеральный директор компании ООО «Ривер Парк»**. – К примеру, если виды из предполагаемого проектом застройки корпуса не очень удачные, то с большой вероятностью он будет состоять из небольших и ходовых квартир. Чтобы повысить их привлекательность девелопер предусматривает в

них отделку».

Новая Москва

На рынке Новой Москвы прослеживается такая же тенденция, как и в «старой» Москве. Здесь чаще всего на полный или предчистовой ремонт от застройщика могут рассчитывать покупатели самых компактных квартир – студий. В 64% таких квартир запланирована полная отделка и еще в 11% – предчистовая (в сумме 75%). Соответственно без отделки 25% студий.

Значительна и доля однокомнатных квартир с отделкой. Порядка 56% «однушек» продаются с отделкой, а еще 11% – с white box (вместе – 67%). Без отделки застройщики предлагают 33% однокомнатных квартир.

Заметно реже отделка встречается в двух- и трехкомнатных квартирах в новостройках Новой Москвы. Так, 50% двухкомнатных квартир продаются с ремонтом под ключ и еще 7% – с предчистовой отделкой (в сумме – 57%). Без отделки девелоперы реализуют 43% двухкомнатных квартир.

В трехкомнатных квартирах полная отделка встречается в 47%. С предчистовой отделкой застройщики предлагают 11%, а без отделки – 42%.

«В нашем проекте опция отделки не привязана к размеру квартир, – комментирует **Владимир Щекин, основатель и совладелец Группы «Родина» (девелопер жилого культурно-образовательного кластера Russian Design District)**. – Мы решили предусмотреть готовый ремонт в двух корпусах, в которых есть все типы квартир – от студий до четырехкомнатных. Однако, действительно, предпочтения относительно отделки могут быть разными у клиентов, приобретающих большие и маленькие квартиры. Чем больше жилье, тем скорее ее будущий владелец захочет использовать преимущества свободной планировки и организовать собственный ремонт».

Год назад предложение отделки в разрезе разных типов квартир в Новой Москве было распределено почти так же, как и сейчас, но доля жилья с отделкой в целом была меньше. Так, девелоперы продавали с полной отделкой 51% студий (и еще 12% с предчистовой), 42% однокомнатных квартир (и 9% с white box), 38% двухкомнатных квартир (и 9% с предчистовой), 35% трехкомнатных квартир (а также 8% с white box).

«В текущих условиях предложение квартир с отделкой может заметно снизиться, – комментирует **Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум»**. – Это связано с резким ростом стоимости отделочных материалов, инженерии и фурнитуры, а также с повышением ставок по ипотеке. Спрос на жилье с отделкой во многом стимулировала именно доступная ипотека, потому что покупателю было выгодно приобрести даже более дорогую квартиру с ремонтом в кредит, чем более доступную, но “черновую”. Теперь же застройщики будут оптимизировать предложение, и для удержания спроса им придется наращивать предложение жилья без отделки, чтобы его стоимость соответствовала бюджетам клиентов».

Постоянная ссылка на материал: http://www.smi2go.ru/publications/144105/