

DOI: 10.58168/E-SESTTI2025_94-98

УДК 684.4; 69

СИНЕРГИЯ СТРОИТЕЛЕЙ И МЕБЕЛЬЩИКОВ: АКТУАЛЬНЫЙ ТРЕНД ИЛИ ДОЛГОСРОЧНАЯ ПЕРСПЕКТИВА

SYNERGY OF BUILDERS AND FURNITURE MAKERS: CURRENT TREND OR LONG-TERM PROSPECT

Кантиева Е.В., кандидат технических наук, доцент ФГБОУ ВО "Воронежский государственный лесотехнический университет имени Г.Ф. Морозова", Россия, Воронеж

Пономаренко Л.В., кандидат технических наук, доцент ФГБОУ ВО "Воронежский государственный лесотехнический университет имени Г.Ф. Морозова", Россия, Воронеж

Kantieva E.V., Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Voronezh State Forest Engineering University named after G.F. Morozov, Russia, Voronezh

Ponomarenko L.V., Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Voronezh State Forest Engineering University named after G.F. Morozov, Russia, Voronezh

Аннотация: В работе проведен анализ объемов строительства квартир, предлагаемых покупателю с чистовой отделкой, укомплектованных мебелью. Рассмотрены достоинства и недостатки приобретения готовых квартир с меблировкой, а также определен портрет целевой аудитории, для которой данное предложение может оказаться наиболее привлекательным. Проанализированы возможности включения стоимости мебели в договор долевого участия, перспективы взаимовыгодного сотрудничества строителей и мебельщиков.

Abstract: The paper analyzes the volumes of construction of apartments offered to the buyer with finishing, equipped with furniture. The advantages and disadvantages of purchasing finished apartments with furniture are considered, and a portrait of the target audience for which this offer may be the most attractive is determined. The possibilities of including the cost of furniture in the equity participation agreement, the prospects for mutually beneficial cooperation between builders and furniture makers are analyzed.

Ключевые слова: мебель, строительство, застройщик, меблированная квартира

Keywords: furniture, construction, developer, furnished apartment

В современном мире концепция «заезжай и живи» доминирует на рынке недвижимости. В России практика продажи квартир, обставленных мебелью начала распространяться сравнительно недавно, хотя еще десять лет назад практически не было предложений по квартирам с чистовой отделкой. В целом по стране доля новых квартир с мебелью сейчас не превышает 3 %, в лидерах Москва и Подмосковье - 12 %; Санкт-Петербург и Ленинградская область — 9 %. В этих регионах на меблированные квартиры приходится 50-80 % продаж [1]. Новостройки с мебелью представлены также в Ярославской, Калужской, Ростовской, Тюменской областях, республике Татарстан, Краснодарском крае.

Социологические опросы жителей России показывают, что около 80 % респондентов предпочли бы приобрести новое жилье с современным ремонтом и мебелью [2]. И хотя в большинстве случаев это лишь гипотетическое желание, тенденция весьма показательна.

Эксперты приводят следующие данные: объем производства мебели в России за первые три квартала 2024 года вырос на 9 % — министр промышленности и торговли РФ Антон Алиханов [3]; 15 % от объема мебельного рынка приходится на долю продаж мебели через застройщиков — президент Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей промышленности России (АМДПР) и гендиректор Первой мебельной фабрики Александр Шестаков [4].

Таким образом, можно утверждать, что реализация квартир с мебелью - тренд перспективный, но сложный.

Если говорить про целевую аудиторию данного тренда, то она будет интересна следующим категориям клиентов:

- тем, кто приобретает недвижимость с целью дальнейшей сдачи в аренду;
- клиентам, планирующим переехать из регионов (при удаленной покупке готовой мебели можно значительно сократить время на переезд);
- тем, кто покупает квартиру, например, для детей или пожилых родителей;
- поколению Z, (это люди, рожденные после 1996 года, они платежеспособны, легко меняют место жительства, не привязываются к вещам, их не пугает стандартный ремонт и мебель, главное чтобы «все работало» и было комфортно);
- для себя.

Рассмотрим плюсы и минусы покупки мебелированной квартиры. В качестве преимуществ стоит отметить следующее:

- после получения ключей можно сразу заселиться в квартиру, это позволит сэкономить время;
- мебель будет подобрана и расставлена согласно рекомендациям профессиональных дизайнеров интерьеров. Вам не нужно будет делать замеры, продумывать план расстановки, так как застройщик для любой планировки предлагает один или несколько вариантов мебелировки;
- стоимость мебели от застройщика будет ниже. По данным экспертов экономия может составлять от 20 до 40 % благодаря покупке застройщиком крупных партий, без посредников;
- мебель можно включить в ипотеку. Мебель уже включена в стоимость квартиры, поэтому клиенту не надо собирать деньги на ее покупку. Расходы будут равномерно распределены между ежемесячными платежами, при этом стоимость мебели останется неизменной с момента ее приобретения. Также стоит отметить, что ставка по ипотечному кредиту ниже, чем по потребительскому.

Основными минусами готовых квартир с мебелью являются:

- предлагаемые дизайн-проекты достаточно стандартные и однотипные, так как разрабатывать индивидуальный проект для каждой квартиры довольно затратно.
- ограниченность выбора. Большинство компаний не предоставляют клиенту возможности что-то изменить в оснащении квартир. Другие предоставляют на выбор ограниченное количество решений по цветовой гамме и/или комплектации. Застройщики чаще всего имеют одного партнера-производителя мебели;

- вопросы к качеству— покупатель не всегда может оценить, насколько удобной, качественной и функциональной будет мебель. Для техники это еще актуальнее, потому что потребители часто выбирают определенные бренды, которым доверяют, и чужой выбор им может не понравиться.

Наиболее значимыми игроками на рынке меблированных квартир в России являются компании «Самолет» и «Пик». Группа компаний «Самолет» наиболее широко представлена в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской области. Имеются проекты в Тюмени, Владивостоке, Сахалине и других городах РФ. Еще в 2021 г. треть от продаж компании составляли квартиры с мебелью. Компания «ПИК» работает в 15 регионах России, включая Москву, Санкт-Петербург, Ленинградскую, Московскую, Нижегородскую, Пермскую, Ростовскую, Свердловскую области, Татарстан и Тюменскую область.

Самым распространенным предложением по меблировке новостроек является кухонный гарнитур. Например, «Самолет» предлагает мебель для кухни в трех сегментах: эконом, комфорт и бизнес, в каждом из которых можно выбрать фасады нескольких цветов. У застройщика «ПИК» есть две категории кухонь «Оптима» и «Максима», представленные в трех цветах. Отдельные застройщики предлагают меблировать не только кухню, но и другие помещения – спальню, гостиную и т.д. или выбрать мебель не одного, а нескольких производителей, установить бытовую технику заказчика, если не подходят предложенные варианты.

Монтаж мебели застройщиком также вариативен. Например, «Самолет» производит сборку до заселения жильцов в квартиры, а «ПИК» – после получения жильцом ключей, что позволяет устранить замечания, выявленные клиентом при приемке квартиры.

На сегодня не более 10% застройщиков включают мебель в договор долевого участия (ДДУ), а до 25% предлагают мебель в качестве дополнительной опции, выдавая сертификаты на ее покупку у партнеров. Сумма такого сертификата может достигать до 1,5 млн. рублей.

Включение мебели в ДДУ это творческий процесс, который решается юристами застройщиков по-разному. На эту проблему обратил внимание В. Путин и на совещания по вопросам развития лесопромышленного комплекса дал поручение до 1 июня 2023 г. представить предложения, направленные на предоставление гражданам возможности при приобретении жилого помещения на стадии строительства включать в сумму ипотечного кредита оплату стоимости неотделимых улучшений, в том числе окон, дверей, встроенной мебели российского производства. Работа над законопроектом велась с начала 2023 года, но откладывалась в связи с внесением поправок в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». В апреле 2024 г проект закона был опубликован для общественного обсуждения.

Согласно представленному законопроекту, при покупке квартир в строящихся домах в сумму ипотеки можно будет включить встроенную мебель, которая не подлежит перемещению, в том числе за счет крепления к внутренним стенам, полу и (или) потолку. При этом мебель должна быть произведена в России или в странах ЕЭАС, а договор долевого участия заключен с использованием эскроу-счетов [5].

Из текста законопроекта неясно, первое - можно ли будет сделать перестановку или ремонт, если мебель в ипотеке. Второе, распространяются ли гарантийные сроки по качеству, установленные 214-ФЗ (не менее пяти лет на объект долевого строительства, трех лет на

технологическое и инженерное оборудование) на мебель и бытовые приборы, включенные в ДДУ.

Для устранения разногласий в трактовке закона необходимо установить чёткие критерии для оценки долговечности мебели и внедрить механизмы страхования рисков.

Специалисты рассматривают два возможных сценария реализации проекта: 1. Клиент выбирает из нескольких предложенных застройщиком стандартных вариантов мебели и включает его в ипотечный договор. 2. Клиент самостоятельно выбирает мебель понравившихся ему производителей, стоимость которой включает в ипотечный договор.

В последние годы строительная отрасль России переживает бум, ежегодно вводя около 100 млн кв. м жилья [6]. И несмотря на некоторый спад в 2024 году, объёмы строительства на территории Российской Федерации впечатляют.

Практически все застройщики предлагают квартиры с отделкой или с возможностью ее заказать. В перспективе 3–5 лет меблировка станет таким же стандартным предложением в проектах жилья комфорт-класса, как и отделка. Как только покупатели оценят преимущества полностью укомплектованного жилья, спрос на него значительно возрастет.

Мебельная промышленность во многом зависит от состояния рынка недвижимости, так как спрос на мебель в значительной степени формируется благодаря покупке нового жилья. Рост объемов строительства является одним из основных стимулов развития мебельной отрасли. Принятие законопроекта о включении мебели в ипотеку будет способствовать развитию и мебельной, и строительной отрасли. Чем больше вариантов мебели застройщик предлагает клиенту, тем скорее он примет решение в его пользу. На основании этого можно утверждать, что синергия строителей и мебельщиков — это взаимовыгодная и долгосрочная перспектива.

Список литературы

1. Предложение меблированных квартир от застройщиков в 2025 году удвоится. — URL: <https://rostov-nadony.cian.ru/novosti-predlozhenie-meblirovannyh-kvartir-ot-zastrojschikov-v-2025-godu-udvoitsja-337001/> (Дата обращения 25.02.25).
2. Интерьеры от застройщиков: как меблировка влияет на стоимость жилья. — URL: <https://dvizhenie.ru/media/1464/interery-ot-zastrojshikov-kak-meblirovka-vliyaet-na-stoimost-zhilya> (Дата обращения 24.02.25).
3. Производство мебельной продукции в России выросло на 9%. — URL: <https://realty.ria.ru/20241118/proizvodstvo-1984419748.html> (Дата обращения 2.12.24).
4. Застройщики перешли на продажу квартир с мебелью. — URL: <https://www.mk.ru/economics/2024/11/23/zastroyschiki-pereshli-na-prodazhu-kvartir-s-mebelyu.html> (Дата обращения 25.02.25).
5. В ипотеку включают мебель. Это снизит затраты на обустройство жилья. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/661d4d8d9a7947c2c596a295> (Дата обращения 24.02.25).
6. Мониторинг объемов жилищного строительства. — URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (Дата обращения 24.02.25).

References

1. The supply of furnished apartments from developers will double in 2025. – URL: <https://rostov-nadony.cian.ru/novosti-predlozhenie-meblirovannyh-kvartir-ot-zastrojschikov-v-2025-godu-udvoitsja-337001/> (Accessed 25.02.25).
2. Interiors from developers: how furniture affects the cost of housing. – URL: <https://dvizhenie.ru/media/1464/interery-ot-zastrojshikov-kak-meblirovka-vliyaet-na-stoimost-zhilya> (Accessed 24.02.25).
3. Furniture production in Russia increased by 9%. – URL: <https://realty.ria.ru/20241118/proizvodstvo-1984419748.html> (Accessed 2.12.24).
4. Developers have switched to selling apartments with furniture. – URL: <https://www.mk.ru/economics/2024/11/23/zastroyshhiki-pereshli-na-prodazhu-kvartir-s-mebelyu.html> (Accessed 25.02.25).
5. The mortgage will include furniture. This will reduce the cost of housing. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/661d4d8d9a7947c2c596a295> (Accessed 24.02.25).
6. Monitoring of housing construction volumes. – URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (Accessed 24.02.25).