

Эксперт: капитальный ремонт повышает в среднем стоимость жилья в Москве на 15%

15.09.2016

Рост рыночной стоимости жилья после проведения капитального ремонта составляет 20-25% в домах, расположенных в центре Москвы, и 5-15% в спальнях районах города. Об этом заявил вице-президент Российской гильдии риелторов Константин Апрелев [в интервью телеканалу «Москва 24»](#).

По словам Константина Апрелева, расположенные в центральном округе столицы дома больше других выигрывают от проведения капитального ремонта. «Что касается тех домов, которые в центре у нас, очень старые дома, там позапрошлого века, позাপозапрошлого века, – вот если в них сделан капремонт, то в принципе в центральной части города это добавляет стоимости 20-25% к рыночной стоимости», – отметил он в эфире телеканала «Москва-24».

Выигрывают от проведения капитального ремонта жители всех административных округов: 5-15% в дополнение к стоимости своей недвижимости получают и те, которые живут в спальнях районах, удаленных от центральных улиц, это если говорить о небольших домах. «Риелторы, когда они продают объекты, безусловно, четко для себя отмечают, когда был сделан последний ремонт: либо текущий, либо капитальный ремонт, естественно, были ли замены коммуникации, были ли заменены батареи отопления. И это, безусловно, является акцентом, в том числе в продажах», – пояснил К. Апрелев.

Также вице-президент Российской гильдии риелторов подчеркнул, что изменение цены «зависит от того, какой все-таки набор работ был реально сделан, и в каком наборе работ нуждался этот объект. И самое главное – с какого качества эти работы проведены».

Важным критерием при оценке недвижимости в Москве – городе с повышенной этажностью жилого фонда, а в столице находится четверть всех лифтов страны, является состояние подъемников. По словам эксперта, если речь идет о полной замене лифтового оборудования в многоэтажках, то здесь также наблюдается удорожание жилья: особенно это касается квартир, расположенных выше третьего этажа. «Понятно, что если для малоэтажных домов это не столь принципиально, то там, где 17, 24, 30 этажей – это вообще ключевой агрегат. И если он работает нефункционально и плохо, то, безусловно, это очень серьезно снижает стоимость, а особенно квартир, находящихся выше третьего этажа», – заключил вице-президент Российской гильдии риелторов.

Экономическую выгоду от капитального ремонта получают и столичные арендодатели: от 3 до 5% владельцы собственности эконом-класса и 10-20% – собственники элитной недвижимости. «По моим ощущениям, это от 3 до 5% в жилье бизнес-класса, чуть менее 3% в жилье эконом-класса, потому что этому критерию меньше уделяют внимания. А если мы говорим о рынке жилья элитного, то я думаю, что там это может быть вполне и 10%, и 15%, и 20%», – заключил эксперт.

«Безусловно, для аренды тоже влияет, может быть в меньшей степени. Грубо говоря, какую-то квартиру в принципе сдать нельзя, если сверху течет через кровлю вода. То есть что это значит? Это значит, что арендопригодность в 10 раз может отличаться. Если же мы говорим все-таки о среднестатистических квартирах, да, которые в исправном состоянии находятся, и как повлияет капитальный ремонт? Прежде всего жильцов волнуют чаще всего ключевые вопросы. Значит, исправности всех коммуникаций, чтобы не было протечек визуально в квартире. Это увеличивает, безусловно, привлекательность. Это подъезд – всеобщественное помещение. Это состояние лифта. И, собственно говоря, придомовая территория. Людям не безразлично, в какой лифт они входят, в какой подъезд они входят», – отметил К. Апрелев.

По мнению Константина Апрелева, капитальный ремонт, проведенный согласно требованиям региональной программы, ведет к повышению стоимости каждой конкретной квартиры в доме. Программа рассчитана на 30 лет, и ремонт коснется практически каждого жителя столицы.

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/news/detail/3750673.html>
