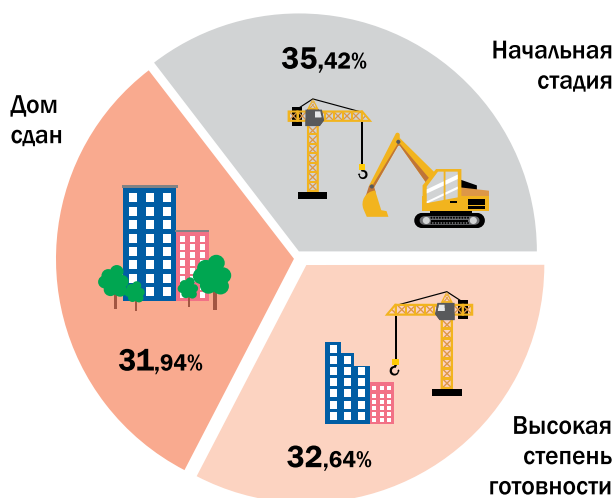


КОТЛОВАН или «ПОД КЛЮЧ»?

На каком этапе строительства дома лучше покупать квартиру – вопрос сложный, и для каждого идеальное решение свое. Разбираемся в экономической составляющей вопроса.

ПОЧТИ ПОРОВНУ

Читатели Metro выбрали, на какой стадии строительства готовы купить недвижимость



Сравниваем этапы

На каком этапе покупаем	Ценовая выгода	Разнообразие планировок	Надежность покупки
НАЧАЛЬНАЯ СТАДИЯ	●●●●●	●●●●●	●●●●●
ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ	●●●●●	●●●●●	●●●●●
ДОМ СДАН	●●●●●	●●●●●	●●●●●

ЭКОНОМИКА

ЦДС «Приневский»
Вид на Неву
и городская прописка

«Ломоносовская»

Отделка в подарок



Сдача III кв. 2020 г.

корпус 7

Однокомнатная квартира
S= 36,00 м²

Дом сдан

корпус 5

Однокомнатная квартира
S= 35,09 м²



СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ

2 229 144, 40 руб.

3 413 375,00 р.



СКОЛЬКО НУЖНО НАКОПИТЬ

445 828,88 р.

первый взнос (20%)

682 675,00 р.

15 930,44 р.

ежемесячный платеж (за 1й месяц)

24 568,82 р.

461 759,32 р.

707 531,82 р.



ГОДОВАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ

программа «Новостройка»

8,9%

программа «Вторичный рынок»

9,0%

ЦДС «Приневский», застройщик ООО «Балтвестгрупп», проектная декларация на сайте zastroichik-spb.ru и www.cds.spb.ru
ПАО «Промсвязьбанк» Генеральная лицензия Банка России на совершение банковских операций №3251 от 17.12.2014 г. Данный расчет произведен на предполагаемый срок кредита – 20 лет. Процентные ставки на весь период кредитования: от 8,9% и от 9% в зависимости от выбора программы «Новостройка» и «Вторичный рынок» при первоначальном взносе от 20%; валюта – рубль РФ; срок кредитования – от 3 до 25 лет; минимальная сумма кредита от 500 000 рублей, максимальная сумма – до 30 000 000 рублей, ставка действительна при оформлении заемщиком договора индивидуального страхования, при его отсутствии применяется надбавка +3% к процентной ставке.

Нет стереотипам: когда брать жильё



Каждый вариант покупки квартиры по-своему хорош: у всех есть плюсы и минусы | ОЛЕСЯ АБИКЕНОВА

Газета Metro и строительная компания ЦДС продолжают рубрику «Азбука недвижимости». Регулярно и в простой форме мы рассказываем о том, что необходимо знать в первую очередь при покупке нового жилья



НИНА ПЕТРОВА
gorod@metronews.ru

Помимо «что покупать?» – самого сложного вопроса для любого, кто задумывается о новой квартире, вечно актуальным остаётся и второй вопрос: когда покупать?

По факту предлагают три стандартных варианта: на начальной стадии возведения дома, которая в народе известна как котлован; в высокой степени готовности, когда остаётся совсем немного времени до окончания объекта (обычно – год); и после ввода жилого комплекса в эксплуатацию, то есть в стиле «делай ремонт и въезжай» (или сразу въезжай, если купил отделку). С каждым этапом так или иначе связаны свои стереотипы, часто не очень «свежие».

Котлованом было «модно» пугать людей в 2000-е, когда появилась масса обманутых дольщиков в регионах.

Готовое жильё, наоборот, кажется многим чрезмерно дорогим и подчас недоступным.

Metro опросило горожан на своём сайте относительно того, на какой стадии строительства они согласились бы купить недвижимость. Как оказалось, предпочтения разделились почти поровну. Победил с небольшим преимуществом котлован (35,42%). У второго и третьего места практически одинаковые результаты. У высокой степени готовности (ждать меньше года) – 32,64%, у готового жилья – 31,94%. Metro рассказывает о каждом этапе.

Вариант №1: ждём

С котлованом более-менее всё понятно. Основной риск – недострой, слишком рано

101,3

тыс. руб. – столько в среднем стоил квадратный метр в феврале («Бюллетень недви-

подписываешь договор о долевом участии, когда на месте будущего жилого комплекса свайное поле. Большой, но не единственный плюс – цена. Квартиры в доме, разумеется, дорожают по мере того, как этажность растёт, дополнительно прибавляя в стоимости уже на финальной стадии – когда ЖК введён в эксплуатацию (в среднем от котлована до

окончания – от 15 до 30%). Но учтите, что если вы параллельно снимаете жильё, то здесь лучше обратиться к простой арифметике. Оцените, сколько в среднем стоит такая же квартира в других похожих домах на момент завершения. Бывает так, что аренда за срок строительства дома перебьёт подорожание метров.

Кроме того, на стадии котлована большой выбор: любой метраж, разные планировки. Самые интересные предложения разбирают очень быстро. В конце ваш выбор будет концентрироваться на 10–15% от изначального ассортимента. Также изучите ипотечные программы, если берёте кредит: какие ставки на разных этапах строительства. И немаловажно, что на стадии котлована можно получить скидку от самих строителей. Они заинтересованы, чтобы покупали раньше.

По поводу рисков – это средняя температура по больнице. Если строительная компания небольшая или недавно работает на рынке, то здесь стоит тщательно проверить застройщика. В случае ведущих девелоперов всё не так: гарантия, что вы получите своё жильё, при этом в срок, почти стопроцентная.

Вариант №2: следим

Основное подорожание жилья обычно происходит в тот момент, когда дом готов наполовину. Поэтому суще-

ственной разницы в цене между 50 и, условно, 80% готовности дома нет. Второй минус – доступных планировок становится меньше. Плюс в том, что вы сами видите, как ведутся работы, соблюдает ли застройщик указанные сроки, и активно общаетесь с другими будущими жильцами, которые могут поделиться своими наблюдениями. Это уже не котлован, а реальный дом.

Вариант №3: въезжаем

Готовый жилой комплекс – это самые высокие цены. Но и плюсов немало. Во-первых, вы воочию можете убедиться в качестве строительства, оценить коммуникации и окружающую обстановку (в том числе придомовую территорию), убедиться, что застройщик выполнил все обещания. Выбираете, что называется, товар лицом. Во-вторых, вы готовы сразу приступить к ремонту или, если всё сделано, заезжать в квартиру. Не надо снимать жильё в течение нескольких лет, оценивать свои шансы. В-третьих, без проблем, получив право собственности, можете сразу подать на налоговый вычет и покрыть этим все дополнительные затраты.

Каждый вариант по-своему хорош, надо выбирать под себя.

ЦДС СТРОИМ
ДЛЯ ЖИЗНИ

партнёр проекта