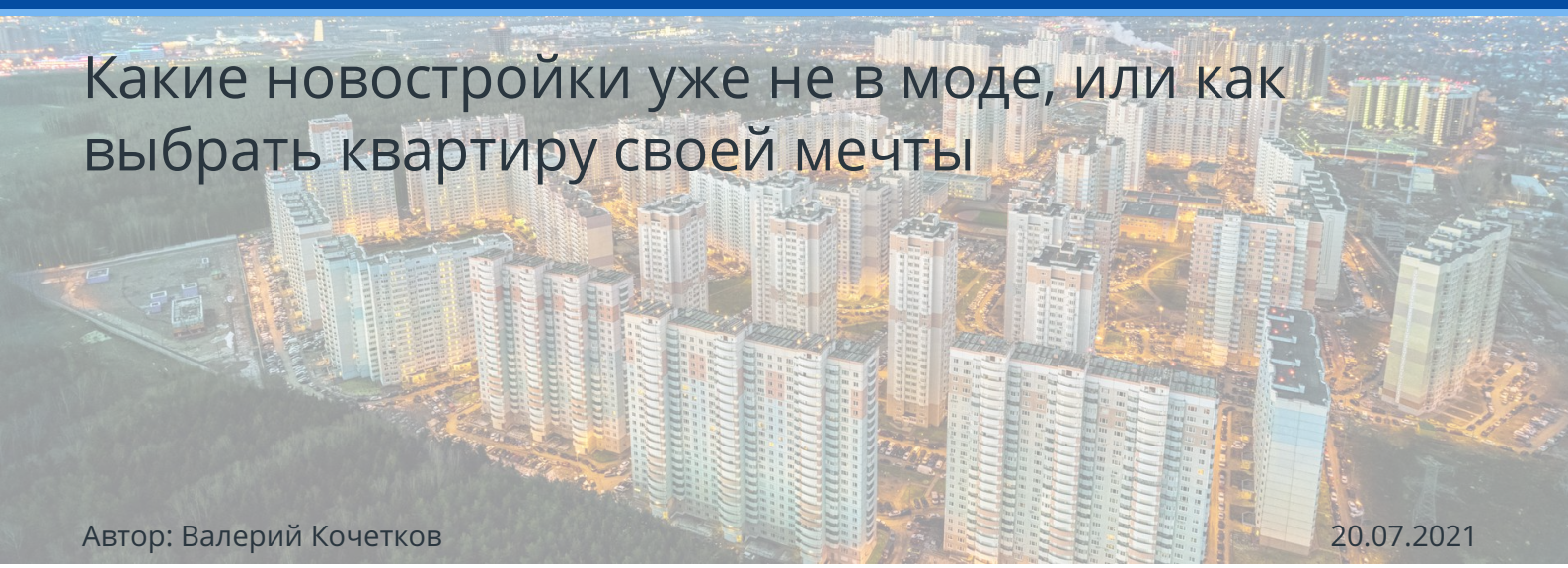

Какие новостройки уже не в моде, или как выбрать квартиру своей мечты

Автор: Валерий Кочетков 20.07.2021

У любого покупателя, решившего приобрести квартиру в новостройке, возникает много вопросов. С чего начинать поиск? Как отсеять неподходящие варианты и не упустить удачные? Как отличить надежного застройщика от сомнительного? Наконец, какое жилье сейчас «в тренде» и не превратится в устаревшее через несколько лет? Расскажем в этой статье.

Как проверить застройщика

Надежность девелопера – едва ли не основополагающий фактор при покупке квартиры в новостройке. Чтобы не ошибиться в самом начале пути, внимательно изучите данные по застройщикам жилых комплексов, которые привлекли ваше внимание. Достаточно полную картину о девелопере можно составить после визита на сайт компании, чтения новостей о ней в СМИ, а также изучения форумов и отзывов клиентов.

Важно узнать, какими банковскими аккредитациями обладает застройщик. Сотрудничество с известными банками – позитивный знак, который свидетельствует, что компании можно доверять. Также эти сведения пригодятся, если вы решите покупать жилье в ипотеку.

Помимо прочего, следует проверить, все ли у девелопера в порядке с документами на строительство. Согласно законодательству, застройщики обязаны размещать необходимые документы в открытом доступе – часто их можно найти прямо на сайте компании. Среди документов должно быть подтверждение прав на земельный участок, проектная документация и разрешение на строительство.

Как оценить локацию

Конечно, оптимальнее всего выбирать расположение жилого комплекса исходя из ваших частых маршрутов: на работу, учебу, к родным и т.д. Прикиньте, сколько времени у вас будет уходить на дорогу каждый день. Попробуйте проехать по намеченным маршрутам:

- Приходится ли долго ждать автобус или маршрутку?
- Реально ли сесть на этой станции в метро?
- Лучше оценить ситуацию заранее, чем потом терпеть неудобства.

Также необходимо оценить локальную инфраструктуру: магазины, поликлиники, банки и т.д. Если у вас есть дети, важным вопросом становится расположение и качество ближайших детских садов и школ. Если вы любите прогулки на свежем воздухе, большим преимуществом будет близость парка. Хотя, конечно, стоит помнить, что расположение рядом с зелеными зонами и набережными может существенно повышать цену на новостройки.

Такая особенность, как не очень развитая инфраструктура, напротив, может сделать жилой комплекс более финансово доступным. Однако малое количество инфраструктурных объектов – не приговор. Чем больше строится жилья, тем богаче становится и инфраструктура вокруг. Поэтому даже если вы рассматриваете, например, новостройки Подмосковья, не стоит пугаться строительства в «голом поле». Возможно, через несколько лет неподалеку от вас откроют станцию метро или построят большой образовательный центр

Как выбрать этаж и планировку

Часто покупатели жилья в новостройках ставят условие – «не первый и не последний этаж». В чем же плюсы и минусы такого расположения?

Один из главных козырей квартир на первом этаже – это цена. В масс-маркете подобные лоты стоят в среднем на 10% дешевле объектов, которые находятся выше. При сильно неудачном расположении, например, если в квартиру попадает очень мало света с улицы или окна выходят на заграждение, скидка может достигать 25%.

Аналогичная дисконтная политика применяется и к жилью на втором этаже, если первый отдан под коммерческие помещения (магазины, кафе и т.д.). Стоит понимать, что и недостатки нижних квартир серьезные: это высокий уровень шума, загрязненный автомобильными выхлопами воздух, необходимость постоянно закрывать шторы и т.д.

Что касается жилья на последнем этаже, здесь преимущества однозначно перевешивают недостатки. Многие воображаемые минусы таких квартир относятся к домам ушедшей эпохи: протечки крыши, слабый напор воды, шум от лифта, повышенная опасность в случае пожара и т.д. Сегодня у новостроек есть технический этаж, который защищает от протечек или незаконного проникновения в квартиру, вода подается с одинаковым напором для всех жильцов, у лифтов предусмотрена шумоизоляция, а системы пожаротушения расположены на всех этажах.

При этом плюсы проживания в квартирах на верхних этажах очевидны:

- Панорамные виды из окна;

- Более чистый воздух;
- Много света;
- Отсутствие наверху соседей.

Помимо этажей важно изучить предлагаемые планировки жилья. Квартира даже небольшой площади будет комфортной и уютной, если имеет удобную планировку. Один из популярных трендов последних лет, также дающих возможность сэкономить – функциональное объединение пространства. Например, кухня + столовая + гостиная. Такое сочетание не только удобно, но и эргономично в случае выбора жилья небольшой площади. Современные планировки позволяют уместить эти локации на общем пространстве около 20 «квадратов».

Обратите внимание на потолки: если они высокие, это создаст впечатление, что и места в квартире больше. Заметьте, на какие стороны света выходят окна и сколько времени она освещается солнечными лучами: это важно не только для экономии на электроэнергии, но и для здоровья.

Как найти оптимальные условия покупки

Для того, чтобы не прогадать с ценой, желательно посвятить некоторое время изучению рынка: почитать мнения аналитиков, узнать прайсы застройщиков, посмотреть существующие предложения и акции. В основном это можно сделать не выходя из дома – с помощью интернета и телефона. Если вы планируете брать жилье в ипотеку, также важно собрать информацию о банках, с которыми сотрудничает девелопер. Изучите условия получения льготной ипотеки, а если у вас есть дети – использования материнского капитала.

Отметим, что со стартом программы льготной ипотеки на рынке новостроек появились новые маркетинговые ходы: так, сегодня у многих крупных застройщиков можно встретить слоганы с обещанием ипотеки под 0%. Важно понимать, что срок пользования такими «бесплатными» деньгами крайне ограничен и может завершаться, например, в текущем году. Поэтому нередко выгоднее брать кредит по стабильной ставке.

Имейте в виду, что чем ниже стадия готовности жилого комплекса, тем больше выбор объектов и тем дешевле стоят в нем квартиры. С ростом готовности растет и цена – это справедливо даже для бюджетных новостроек. Поэтому если хочется приобрести жилье поэкономнее и есть возможность подождать год или два, стоит рассмотреть ЖК на ранних стадиях строительства. Если же существует необходимость переехать как можно быстрее – будьте готовы отдать за это больше.

Однако стоит заметить, что, согласно данным аналитиков, предпочтения покупателей все же смещаются в сторону готового жилья.

Дело в том, что после реформы долевого строительства, произошедшей в 2019 году, разница в цене квартир в доме на стадии котлована и в построенном жилом комплексе уменьшилась примерно в два раза, в среднем до 10%. Поэтому в будущем доля клиентов, выбирающих готовые проекты, может еще возрасти.

Что сейчас в тренде

Современный облик новостроек Москвы и Московской области во многом создали посткризисные явления 2014–2015 гг. Тогда спрос на жилье сократился, и девелоперы, которые не могли постоянно снижать цены, начали конкурировать на уровне проектов и идей. Это пошло недвижимости на пользу. Например, таким образом появился тренд на строительство с более высокой планкой – «бизнес» по цене «эконома» и т.д.

То есть ЖК заимствовали атрибуты бизнес-класса, оставаясь при этом в ценовом диапазоне масс-маркета. Так в комфорт-классе стали распространяться подземные паркинги, дворы без машин, просторные лобби, необычные архитектурные решения. Популярность приобрела готовая отделка, ранее более характерная для престижных новостроек. В последние годы укрепились и такие тренды, как наличие помещений для хранения колясок и велосипедов, лаунж-зоны, места для мытья лап домашних питомцев и т.д.

Еще одна популярная тенденция – отказ от мусоропровода, который до недавнего времени был обязательным для домов высотностью более пяти этажей. Произошло это по ряду причин, среди которых риски распространения неприятного запаха, появления паразитов, пожара. С помощью отказа от мусоропровода девелопер также получает возможность повысить эффективность площади в своем ЖК: например, разместить для жильцов просторные кладовки. При этом для временного хранения отходов может быть организована специальная локация на первом этаже.

Другой интересный тренд – появление в новостройках качественных жилых пространств. Это могут быть не только зоны для прогулок, спортивные площадки или места для барбекю, но и локации внутри ЖК, где жители дома могут с комфортом пообщаться и отдохнуть: лаунж-зоны, библиотеки, клубы. Нередко во дворах и местах общего пользования даже организуют общедомовой wi-fi.

Интересно, как за десятилетие поменялся сам формат первичного жилья: например, в новостройках бизнес-класса появились квартиры с нестандартными для этого сегмента особенностями: объекты с отдельным входом, террасами, мансардами, возможностью установить камин и т.д. Раньше такое предложение встречалось преимущественно в элитных ЖК. Рынок новостроек устремлен в будущее, и, возможно, скоро жилье уровня масс-маркета сможет похвастаться даже системами «умный дом», которые сейчас используются в основном в премиум-классе.