B2Blogger.com
маркетинг для бизнеса

http://b2blogger.com/pressroom/release/8284.pdf

Выяснилось какую недвижимость лучше покупать в Украине

28 February , 2008 - ООО «Киевская инвестиционно-строительная компания» | Просмотров: 825
Недвижимость
недвижимость квартиры новостройки новострой

Изучая в интернете вкусы украинцев относительно приобретения недвижимости, заинтересовалась одним, на мой взгляд, очень красноречивым вопросом. Вопрос был задан на одном из форумов, где общаются люди, желающие приобрести жилье.

Цитирую: Вопрос: “На что лучше потратится: новостройка, вторичка или свой дом? Народ! Вы тут с новостройками совсем запугали :(Двойные продажи, кидалово везде, сроки не выполняют... Получается лучше вложиться во вторичку? Дайте дельный совет!»

Ответ: “Ирина, сама была в такой же ситуации, когда искала квартиру. Все зависит от Ваших финансовых возможностей. Вторичка качественная (не старье) стоит где-то на 30% дороже новостройки, при этом трудно и долго искать придется квартиру без проблем (дети, хозяева со странностями, отсутствие необходимых документов и пр. О состоянии квартир вообще лучше помолчать. Честно сказать, после всего просмотренного был сделан вывод-с вторичкой не связываться НИКОГДА. Только зря на просмотр время потратила.” и т.д. и т.п.

Ситуация действительно классическая. Попробуем разобраться, что же все-таки предпочтительней: новостройка, вторичное жилье, а может свой дом?

Новостройка. Преимущества

Современная планировка

Главное преимущество новостроек – современные планировки. Именно, из-за этого большинство украинцев приобретают квартиры в новостройках. Действительно в новостройках вы не встретите безобразно маленькой кухни или коридора, в котором с трудом помещается один человек. Важно и то, что общий метраж в планировках новостроек значительно больше, чем в печально известных хрущевках или квартирах построенных в период «развитого» социализма.

Современные коммуникации

Немаловажным фактором является наличие современных и долговечных коммуникаций: - канализация; - водоснабжение; - электропроводка; - лифт и лестничные площадки. В новостройку можно без проблем установить современную бытовую технику: стиральную машину, кондиционер и т.д. Тем, кто ставил технику в старых квартирах, наверное, знакома ситуация, когда после включения бытового прибора отключался свет во всем доме. Или ситуация когда в пятницу вечером вдруг начала протекать канализация или вода и вы вместо отдыха в долгожданные выходные пытаетесь дозвониться в ЖЭК и найти сантехника.

«Незапятнанная» репутация

Следующим преимуществом новостроек является то, что у них идеально «чистое» прошлое. До вас у новостройки не было собственника, а значит, вы является первым и счастливым ее обладателем. Нет риска, что после приобретения квартиры у вас возникнут какие-то юридические проблемы. Вы не столкнетесь с прежними владельцами или «их обиженными» родственниками. Вам не придется ходить по судам, доказывая, что вы честно купили эту квартиру.

Новостройка.

Недостатки Деньги – товар… Товар будет... позже

Преимущественно новостройки приобретаются на этапе строительства. Иногда, когда дом уже построен, квартиры в нем успевают распродать до оформления документов. Покупателей волнует тот факт, что с момента, когда вы уплачиваете некоторую сумму за квартиру до момента, когда вы получаете свидетельство о праве собственности проходит некоторое время. И иногда – достаточно длительное. Возникает ситуация, когда деньги уплачены, а товара еще нет. Некоторые нечистые на руку дельцы используют эту ситуацию, что естественно волнует желающих приобрести квартиру в новостройке. Но как сказал один из экспертов из народа: «Не нужно бояться новостроек, просто посмотрите архивы - поймете сами, кому доверять, а кому не стоит. Тем более, что для себя квартиру покупаете. Так уж лучше купите новую квартиру хорошей планировки, такую потом и продать или обменять проще будет.»

Квартира б/у. Преимущества

Видно, что покупаете.

Покупая вторичное жилье, вы не покупаете кота в мешке. Вы имеете возможность тщательно ознакомиться с новым местом проживания, осмотреть коммуникации, общее состояние дома, состояние двора. И, наконец, вы можете увидеть своих будущих соседей.

Наличие развитых коммуникаций

Как правило, вторичное жилье располагается в районах, где уже давно развиты все коммуникации и сервисы: - автобусное и троллейбусное сообщение; - стоянки и гаражи; - магазины и маркеты; - школы и детские площадки. Кроме того, вторичное жилье часто располагается в районах, где разбиты парки, есть зелень и красивый вид из окна. В любом случае при наличии финансовых возможностей вы можете подобрать себе вторичное жилье по вкусу и в хорошем районе.

Квартира б/у. Недостатки

Тесно и неудобно

Главный недостаток вторичного жилья – это старые планировки: тесные кухни, неудобные санузлы (например, рядом с входной дверью или совмещенные с ванной). Чтобы получить современную и просторную квартиру вам придется вложить еще кругленькую сумму на перепланировку, если она вообще возможна в том объеме, который вам необходим.

Старые коммуникации

Еще одним недостатком вторичного жилья являются изношенные коммуникации. Даже, если вы в квартире сделаете хороший ремонт, положите новую сантехнику и систему отопления, электропроводку, может случаться так, что вас зальет сосед сверху или вы будете сидеть без воды из-за ржавой трубы в подвале. И, конечно, состояние подвалов, дворов и подъездных путей может быть далеко от идеального.

Большая «родословная» жилья

При покупке вторичного жилья всегда необходимо проверять «чистоту» жилья. Если этого не сделать вы можете столкнуться с неприятной ситуацией, когда купленную вами квартиру начнет оспаривать появившийся наследник или «обиженный» родственник. А посещение различных инстанций и судов занятие не самое приятное. Для того, чтобы избежать такой ситуации необходимо обращаться к специалистам, которые смогут проверить «родословную» вторичного жилья или просто приобретайте квартиру в новостройке.

Свой дом в городе. Преимущества

В последние десятилетия в развитых странах свои дома пользуется все большей популярностью и тому есть несколько причин. Дом только ваш Главным преимуществом своего дома – это чувство полноценного хозяина. Вы – сам себе хозяин. У вас нет соседей ни сверху, ни снизу. Это кстати, отличает дом и от новостроек и от квартир б/у. Вы можете самостоятельно планировать размещение построек, осуществлять перепланировку всего здания, не боясь, что это кому-то не понравиться. Земля только ваша Важным фактом является и то, что помимо самого дома, вы еще владеете и землей, на которой стоит дом. Вы можете оборудовать прилегающую к дому землю по своему вкусу: засадить деревьями или наоборот разбить огород. А можно соорудить детскую площадку и спокойно отпускать детей погулять во двор. И дом и земля – ваша собственность.

Свой дом в городе. Недостатки

Сложность с оформлением документов

Покупая дом, вы обязательно столкнетесь с необходимостью оформления большого количества документов. Это связанно с тем, что вам придется оформлять документы, не только на дом, но и на землю. Очень часто при покупке дома оказывается, что не все документы у владельцев оформлены и возникает необходимость их дооформления.

Более дорогое обслуживание

Следует учитывать, что обслуживание отдельно стоящего дома стоит дороже, чем квартиры новостройки или б/у. Вам придется рассчитывать только на свои силы – ЖЭК вам не поможет (хотя, честно говоря, помощи от ЖЭКа и так мало). Все вопросы, связанные с эксплуатацией дома, подводом коммуникаций вы должны решать либо сами, либо нанять для этих целей специалиста.

Удаленность от коммуникаций

Как правило, частный сектор располагается в старой части города, может быть удален от центра и т.д. В этом случае возникает проблема с транспортом, магазинами, подъездными путями. Кроме того, следует быть готовым к тому, что обслуживающие компании: водоснабжающие, электрические большее внимание будут уделять крупным жилищным массивам и только затем вам. Это особенно проявляется в случае с ликвидацией последствий непогоды и т.д.

Мы рассмотрели три варианта, который может заинтересовать покупателя: - новостройки; - квартира б/у; - дом в городе. Остановились на преимуществах того или иного вида жилья. Подчеркнули их недостатки. Со своей стороны мы все-таки рекомендовали бы воспользоваться преимуществом новостроек. Сегодня они совмещают в себя современную планировку, уют и комфорт. Новостройка сегодня – это целый комплекс, который включает в себя не только жилой дом, но и хорошие подъездные пути, детские площадки, магазины и даже фитнесс - центры. Новостройки – это достойный современного горожанина выбор и вы в этом выборе никогда не разочаруетесь.

Интересно также: Тенденция. Эксперты отмечают, что основной приметой рынка недвижимости в 2007 г. стала его инерционность. Расти с такой же скоростью, с которой они росли последние два года, цены на жилую недвижимость просто не могут - для этого нет оснований. Да, ожидаемый покупателями летний обвал цен, увы, не состоялся. Некий спрос на жилплощадь присутствует, но далеко не массовый, и “благодаря” ему стоимость жилья возрастает в среднем от силы на 2-3% в месяц (причем не в каждый) и далеко не везде. Причин тому несколько. Во-первых, в стране по-прежнему не строится достаточного количества жилплощади, и отложенный спрос на качественное “первичное” жилье просто нечем удовлетворить. Во-вторых, в структуре строящихся объектов преобладает недвижимость бизнес-класса, которая не по карману широким массам, а это значит, что основная нагрузка по балансу спроса-предложения ложится на вторичный рынок. В-третьих, за текущий год стоимость строительно-монтажных работ в Украине увеличилась на 15%. В-четвертых, на 15-20% подорожали основные виды сырья и стройматериалов. Продолжает играть свою роль и спекулятивная составляющая. При этом каждый регион имеет свои особенности. Например, в Одессе “вплоть до августа ощущались последствия спекуляций и перегрева рынка в 2006 г. Потом цены стабилизировались, а на отдельные виды жилья даже начали снижаться. Но с августа цены опять понемногу пошли вверх”, - говорит Константин Новицкий, президент Ассоциации риелторов г. Одессы и Одесской области. В течение третьего квартала однокомнатные квартиры в центре города подорожали на 2,9% (с $1700 за 1 кв. м в июле до $1750 за 1 кв. м в конце сентября). Наивысший годовой рост цен на двухкомнатные квартиры - 15% - был зафиксирован в спальном районе Черемушки, застроенном “хрущевками” (с $1000 до $1150 за 1 кв. м), и Суворовском районе, тоже спальном, но с относительно новой застройкой - 11% (с $900 до $1000 за 1 кв. м). В центре города подорожание составило 3,1% (с $1600 до $1650 за 1 кв. м), в Приморском районе (рядом с морем) - 6,2% (с $1600 до $1700 за 1 кв. м). В районе Молдаванки (старый город) наблюдалось снижение цен.

Интересно также знать цены на новостройки: http://uk-invest.com.ua/kisk/main/glevaha/price.htm

Материал предоставлен: ООО «Киевская инвестиционно-строительная компания»03680 г.Киев, ул. Радищева, 10/14 «Офисный центр «Ирва», оф. 402
тел. (38044) 206-23-38, 206-23-35, http://www.uk-invest.com.ua