

Новостройки ■ Что можно купить в Киеве за \$20 тысяч и как получить беспроцентную рассрочку



С. Николаев
Спрос. В новостройках каждый месяц продают по 800 квартир

ДЕЛА ПЕРВИЧНЫЕ

ТАТЬЯНА МАТЫЧАК

Э то лето запомнится небывалой рекламной активностью столичных застройщиков. Куда ни глянь — везде объявления скидок на квартиры в новостройках. А иногда их вообще выставляют по бросовым ценам. Так, однокомнатную в Киеве уже предлагают за \$23 тыс. Мы решили кинуть на эти наживки и проверить, действительно ли жилье на «первичке» Киева стало доступнее для простых смертных.

СКИДКИ. К нашему сожалению, на поверку все эти уловки все-таки больше рекламный трюк, чем массовое удешевление «квадратов». Судите сами: цену скидывают на 3—7% (реже встречаются скидки в 15%) только при условии стопроцентной предоплаты. Согласитесь, мало кто готов сразу выложить 300—500 тыс. грн за однокомнатную квартиру. А если вы захотите взять кредит у застройщика, то в этом случае скидки не подействуют. На больший размер скидки (+3—5% к заявленному) можно рассчитывать, если вы возьмете квартиру большей площади. При этом сумма дисконта может действительно впечатлять. Например, мы нашли акцию, при которой цена за квартиру снижалась на 200 000 грн. Но на поверку оказалось, что речь идет о пентхаусе площадью 170 кв. м, который стоит больше 1,5 млн грн. Так что простым смертным даже такая скидка не поможет. Кроме того, в большинстве своем дисконт дают на жилье в недостроенных домах (мы нашли всего 2 жилых комплекса, где акционные предложения действуют на уже введенные в эксплуатацию дома).

РАССРОЧКА. Она тоже особо не порадовала. И это несмотря на то, что, по сравнению с ноябрем прошлого года, когда мы делали обзор застройщиков, предлагающих рассрочку, количество предложений увеличилось. Так, дать займы на покупку новостройки предлагают уже на более чем 30-ти строительных объектах. В ноябре 2012-го их было около 20-ти, а в мае еще вдвое меньше. И несмотря на то, что практически все застройщики сейчас готовы давать рассрочку под 0% до введения дома в эксплуатацию, тогда как раньше таких предложений было единицы. Все дело в том, что беспроцентная рассрочка получится,

только если вы внесете 70—80%. Почему так? Если ваш первый взнос составит 10—60%, то цена квартиры не будет зафиксирована и продолжит расти до момента полной оплаты. К примеру, часть застройщиков привязывают цену квадратного метра к курсу доллара. А это значит, что с подорожанием бака будет дорожать и жилье. Правда, повышаться может только цена еще неоплаченных квадратных метров. Поэтому чем большую сумму вы заплатите в качестве первоначального взноса, тем больше сэкономите. К примеру, квартира стоит 500 тыс. грн, ваш первоначальный взнос — 50%, а срок рассрочки — 6 мес. По словам застройщиков, в течение полугодия до сдачи дома стоимость «квадрата» может вырасти на 5—10%. Тогда вам придется сразу внести 250 тыс. грн, а за полгода — еще 250 тыс. основного долга плюс 27,5 тыс. грн, которые набегут из-за удорожания «квадратов».

МАЛОМЕТРАЖКИ. Еще один фактор, разогревающий рынок, — строительство квартир небольшого метража. Есть даже экземпляры в 24 кв. м. Но это уже совсем экстремальный вариант. Средний же метраж однокомнатной сейчас не 60 кв. м, как было до кризиса, а 40—45 кв. м. Благодаря этому без глобального снижения цены «квадрата» стоимость квартиры получается меньше. Берем среднюю цену квадратного метра в 8,5 тыс. грн. В этом случае за 60-метровую «единичку» заплатим 510 тыс. грн (\$63 тыс.), за 45-метровую — 382,5 тыс. грн (\$47 тыс.).

РАЗОГРЕЛИ! Пожалуй, среди всех мер по возрождению спроса, предпринятых застройщиками, эта оказалась самой эффективной. Совместно с адресной ипотекой (и лишь в последнюю очередь со скидками и рассрочкой) снижение общей стоимости жилья привело к тому, что продажи квартир на «первичке» практически вернулись к докризисному уровню. Если в 2008 году, по данным агентства SV Realty, в месяц в Киеве в недостроенных домах продавалось около 1000 квартир, то в первом полугодии 2012-го — уже около 800. Для сравнения, в 2009 году эта цифра составляла 280 квартир, в 2010 — 360, а в 2011 — 600. «Если все позитивные тенденции первичного рынка сохранятся до конца года, он «откусит» от вторичного еще 10% спроса (сейчас это соотношение 40% на 60%. — Авт.)», — прогнозирует эксперт по недвижимости сайта DOM.gia.ua Анатолий Топал. Такой же прогноз о росте спроса дает и Сергей Костецкий.

ТВЕРДОСТЬ ЦЕН. Несмотря на оживление спроса, до конца этого года, по прогнозам экспертов рынка недвижимости, стоимость жилья на «первичке» не вырастет. «Конкуренция между застройщиками сейчас высокая, — объясняет Костецкий. — Стоит кому-то поднять цены — и люди уйдут к другому продавцу». Но и снижения ждать не стоит. «Оно возможно, если на наш рынок зайдут иностранные компании, — утверждает Анатолий Топал. — Они будут работать в бюджетном сегменте и снизят цены на 10—15% благодаря большим объемам. Сейчас несколько иностранцев ведут переговоры о заходе на рынок. Но пока ни одному не позволили у нас работать местные лоббисты строительной отрасли».

ЦЕНА ЭКОНОМВАРИАНТА

На что можно рассчитывать за:

- ✓ **\$20—25 тыс.** — «студия» 24—26 кв. м на окраине «спальника», сдача дома — через полгода-год, малоизвестный застройщик.
- ✓ **\$30—35 тыс.** — «единичка» 30—32 кв. м на окраине «спальника», сдача — через полгода-год, малоизвестный застройщик.
- ✓ **\$40—45 тыс.** — квартира 33—35 кв. м в крупном жилом комплексе «спальника» недалеко от метро, сдача — через полгода-год, крупный застройщик.
- ✓ **\$50—55 тыс.** — квартира 40—45 кв. м в «спальнике» недалеко от метро, сдача — через год, крупный застройщик.
- ✓ **\$60—65 тыс.** — квартира 45—50 кв. м в «спальнике» недалеко от метро, сдача — через полгода, крупный застройщик.

АДРЕСНАЯ ИПОТЕКА. Как видим, и скидки, и рассрочка подойдут тем, у кого есть либо вся сумма за квартиру, либо львиная ее часть. А потому как немногие могут этим похвастаться, самой большой популярностью на рынке первичной недвижимости пользуются совместные кредитные программы банков и застройщиков, т. н. адресная ипотека. Она гораздо выгоднее обычной банковской. «Покупку квартиры в новостройку банки готовы кредитовать под 12—16% годовых, а жилье на «вторичке» — под 22% и выше, — говорит специалист отдела маркетинга компании SV Development Сергей Костецкий. — Это связано с тем, что гарантии возврата кредита на вторичном рынке служит только залог квартиры, а на первичном — еще и поручительство застройщика».

АКЦИЯ ДІЄ з 01.08.2012 р. по 30.09.2012 р.

ХІБА ТОБІ НЕ ГОРИТЬ?

КРЕДИТ під 0% ГОТІВКОЮ

КОЖНОМУ КЛІЕНТУ — ГАРАНТОВАНИЙ ПОДАРУНОК!™

КИЇВ, вул. СТРУТИНСЬКОГО, 8, (044) 391 77 22/83
вул. Софіївська, 6, (050) 441 42 79
БЕЗ ВИХІДНИХ: пр-т Московський, 23, ТЦ "Городок";
вул. Ревуцького, 22, "Ломбард"; вул. Урицького, 1,
"Ремточеханіка"; вул. Магнітогорська, 1, "Даринок";
вул. Миропільська, 6, р-к "Юність", маг. "Досконалий штрих"

0 800 50 90 20 • WWW.BANKTRUST.COM.UA

Банк ТРАСТ

Лицензія НБУ № 237 від 02.11.2011 р.