



443041 Российская Федерация, г. Самара, ул. Ленинская 168, оф. 450. тел.: (846) 372-35-66, 372-35-67, 990-02-94

e-mail: grand-ocenka@mail.ru <http://www.grand-ocenka.ru>

«Ярмарка недвижимости»: как сделать правильный выбор при покупке жилья¹

В прошедшие выходные в Самаре завершила свою работу «Ярмарка недвижимости». Около 2 700 жителей города и области ознакомились с экспозицией выставки.

Купить недорогую квартиру – мечта многих людей. Однако при большом разбросе цен и параметров строящегося жилья очень сложно сделать правильный выбор. Прошедший в рамках выставки Фестиваль доступного жилья показал, что в Самаре рынок недвижимости эконом-класса начал развиваться. И то, что в «Экспо-Волге» представители рынка объединились на одной площадке, дало возможность посетителям выбрать подходящий именно им вариант.

В ходе Фестиваля компании-застройщики провели презентации своих проектов эконом-класса, рассказали о специфике и качестве строительства, стоимости жилья, местоположении и транспортной доступности. После презентаций состоялся живой диалог с потенциальными покупателями. Застройщики подробно ответили на все, даже самые каверзные, вопросы посетителей.

Стоит подчеркнуть, что все эксперты отметили хорошую организацию, высокую посещаемость и результативность выставки. Поэтому, если Вы планируете, приобретение квартиры, дачи, земли или дома, советуем обязательно посетить «Ярмарку недвижимости» в следующем году. Среди многообразия предложений Вы обязательно сделаете правильный выбор!

Квартиры в новостройках Самары: цены и риски

Жители Самары все чаще выбирают для решения жилищного вопроса покупку квартиры в строящемся доме. Несмотря на то что «долевка» на стадии котлована позволяет покупателю сэкономить до 20% средств, большинство сделок проходит на итоговой стадии строительства. Причина не только в боязни дольщиков быть обманутыми.

В Самарской области не один год было одно из самых высоких среди Российских регионов количество недостроенных жилых домов и обманутых дольщиков. Но ситуация, кажется, улучшается. По сведениям регионального правительства, сегодня в области зарегистрировано 44 проблемных новостройки, хотя в начале года их было около 70. До конца 2014 года власти вообще намерены закрыть этот вопрос, достроив все дома. Конечно, при условии, что новых проблемных объектов на территории региона не появится.

Дольщики защищают законом

По мнению члена координационного совета общественного движения «Дольщики Самары» Александра Евдокимова, сегодня долевое строительство стало более безопасным для частных инвесторов. Так, снова будет вестись поименный реестр пострадавших. Это дает гражданам гарантию, что государство защитит их права в случае признания новостройки проблемной.

Помимо этого, с 1 января 2014 года должен вступить в силу **новый закон о защите прав дольщиков**, который обязывает застройщика страховать 100% вложенных ими средств. В законопроекте предусмотрено три механизма: строительная компания может обратиться в страховую компанию, получить банковскую гарантию либо вступить в **общество взаимного страхования**, члены которого будут нести финансовую ответственность перед дольщиками друг друга. В конце августа в стране было создано первое подобное объединение, в него вошли более 30 застройщиков, в том числе работающих в Самаре.

¹Источник БН.ру

Смотрите оригинал материала на <http://www.bn.ru/samara/articles/2013/08/23/122274.html>



443041 Российская Федерация, г. Самара, ул. Ленинская 168, оф. 450. тел.: (846) 372-35-66, 372-35-67, 990-02-94

e-mail: grand-ocenka@mail.ru <http://www.grand-ocenka.ru>

Две стороны «котлована»

Покупка квартиры на начальном этапе строительства имеет несколько плюсов. Главный – цена. Стоимость «квадрата» в доме на уровне котлована существенно дешевле, чем почти достроенного. Разница составляет 20% и более. Экономия покупателя исчисляется сотнями тысяч рублей.

Несмотря на очевидную финансовую выгоду, сегодня в Самаре нет массового спроса на покупку жилья в домах на начальной стадии строительства, констатирует член комитета по строительству Самарской Губернской Думы Сергей Ракитин. Это наблюдение несколько противоречит общему [повышению спроса на первичное жилье в Самаре](#). Причина проста – основная масса Самарских покупателей приобретает жилье для себя, то есть такое, в которое можно поскорее вселиться. Жилье на уровне котлована интересно в первую очередь с инвестиционной точки зрения. А желающих вкладывать свободные деньги в стройку сейчас немного.

[Средняя стоимость первичного жилья на уровне «котлована» в Самаре](#), по данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости», на начало сентября составляла чуть более 50 тыс. руб. за кв. м. За прошедший месяц оно подорожало более чем на 3%, причем самый заметный рост цен (более 6%) показали двухкомнатные квартиры. С начала года стоимость «квадрата» в новостройках Самары прибавила 3-4 тыс. руб. в зависимости от готовности объекта. Как прогнозируют аналитики «Поволжского центра развития», в этом году квартиры на первичном рынке могут в итоге подорожать на 8-12%.

Тем, кто готов рискнуть

Тем, кто сегодня готов вложить деньги в стройку, эксперты советуют тщательно проверить все документы на объект.

Начать, стоит с проектной декларации на строящийся дом – она должна быть размещена на сайте застройщика. В этом документе можно найти информацию, что входит в состав ЖК, на основании каких документов он возводится (разрешение на строительство, документы на право пользования землей), каковы сроки начала и завершения строительства и т. д.

Особое внимание, по словам юриста компании RBL, нужно уделить документам на землю под строящимся объектом. В большинстве случаев компании берут участки в аренду, реже – оформляют в собственность. Важно, чтобы застройщик имел право пользоваться землей, и не менее важно, чтобы сроки строительства дома укладывались в сроки аренды.

Юрист подчеркивает, что лучшим вариантом для дольщика остается договор долевого участия, составленный по 214-ФЗ: «Он дает примерно 50-процентную гарантию безопасности. Тем более что регистрационная палата просто не утвердит договор долевого участия в случае, если у застройщика отсутствуют необходимые для строительства документы».

Рынок жилья Самары. Сентябрь 2013 года

Средняя цена на вторичном рынке квартир Самары в сентябре выросла на 0,1% – в основном за счет трехкомнатных. Строящееся жилье подешевело в среднем на 1,2% во многом благодаря «двушкам».²

Вторичный рынок: дорожали только трехкомнатные

Цены на вторичном рынке самарской недвижимости после двух месяцев стабильного роста в сентябре практически не изменились: в среднем «квадрат» за месяц подорожал всего на 0,1% – до 57,5 тыс. руб. за кв. м (да и то лишь за счет роста цен на «трешки»). Средняя цена на вторичном рынке квартир составила 3,56 млн.

² Такие данные публикует Центр исследований и аналитики Группы компаний «Бюллетень Недвижимости».



443041 Российская Федерация, г. Самара, ул. Ленинская 168, оф. 450. тел.: (846) 372-35-66, 372-35-67, 990-02-94

e-mail: grand-ocenka@mail.ru <http://www.grand-ocenka.ru>

Индекс цен на вторичном рынке квартир Самары, 2013 год			
дата	цена, руб./кв. м	цена, тыс. руб.	изменение за месяц, %
Май	55 517	3 383	
Июнь	55 591	3 264	0.13
Июль	56 393	3 372	1.44
Август	57 439	3 480	1.85
Сентябрь	57 510	3 561	0.12

На вторичном рынке квадратный метр подорожал только в трехкомнатных квартирах – на 0,7%, достигнув цены 55,7 тыс. руб. Остальное жилье незначительно подешевело. Однокомнатные квартиры в Самаре на конец сентября в среднем предлагались по 59,1 тыс. за кв. м, «двушки» – по 55,7 тыс.

Цены на вторичном рынке по типам квартир Самары, 2013 год									
дата	цена, руб./кв. м			цена, тыс. руб.			изменение за месяц, %		
	1ккв	2ккв	3ккв	1ккв	2ккв	3ккв	1ккв	2ккв	3ккв
Май	57 302	53 920	53 501	2 300	3 150	4 687			
Июнь	57 691	53 905	53 421	2 266	3 060	4 530	0.68	-0.03	-0.15
Июль	58 289	54 548	54 521	2 277	3 132	4 688	1.04	1.19	2.06
Август	59 155	55 698	55 358	2 328	3 227	4 741	1.49	2.11	1.53
Сентябрь	59 082	55 691	55 723	2 320	3 247	4 795	-0.12	-0.01	0.66

Первичный рынок: «двушки» отыграли назад

Строящееся жилье, резко подорожавшее в августе, в сентябре подешевело на 1,2% – с 50,2 тыс. руб. за кв. м до 49,6 тыс. руб. Средняя цена предложения на рынке квартир в новостройках снизилась за месяц примерно на 40 тыс. руб.

Индекс цен на первичном рынке квартир Самары, 2013 год			
дата	цена, руб./кв. м	цена, тыс. руб.	изменение за месяц, %
Май	48 806	3 516	
Июнь	48 236	3 381	-1.17
Июль	48 679	3 481	0.92
Август	50 224	3 701	3.17
Сентябрь	49 610	3 661	-1.22



443041 Российская Федерация, г. Самара, ул. Ленинская 168, оф. 450. тел.: (846) 372-35-66, 372-35-67,
990-02-94

e-mail: grand-ocenka@mail.ru <http://www.grand-ocenka.ru>

На рынке новостроек самое заметное снижение цен показали двухкомнатные квартиры – на 3,2% (что составило лишь половину от их августовского роста). Средняя цена на строящиеся «двушки» вновь опустилась ниже 50 тыс. руб. за кв. м, остановившись на планке 48,7 тыс. Однокомнатные и трехкомнатные почти не показали динамики.

Цены на первичном рынке по типам квартир Самары, 2013 год									
дата	цена, руб./кв. м			цена, тыс. руб.			изменение за месяц, %		
	1ккв	2ккв	3ккв	1ккв	2ккв	3ккв	1ккв	2ккв	3ккв
Май	48 512	48 491	47 512	2 382	3 634	5 261			
Июнь	48 034	48 832	46 698	2 331	3 612	5 097	-0.99	0.70	-1.71
Июль	49 514	47 340	48 135	2 710	3 056	5 225	3.08	-3.06	3.08
Август	49 843	50 305	49 184	2 441	3 785	5 390	0.66	6.26	2.18
Сентябрь	49 751	48 692	49 099	2 439	3 645	5 385	-0.19	-3.21	-0.17

Источник БН.ру

Смотрите оригинал материала на <http://www.bn.ru/samara/articles/2013/08/23/122274.html>

Начальник бюро жилой недвижимости
ЗАО «Агентство Гранд Истейт»
Бочкова Екатерина Михайловна