



«СМУ-6 Инвестиции»: Успеть в последний вагон – почему стоит купить квартиру в доме на этапе отделки

Тематика: Недвижимость
Статьи и исследования

Дата публикации: 27.06.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 27.06.2022

Доля предложения в новостройках комфорт-класса «старой» Москвы на этапе отделки с января по май текущего года снизилась почти вдвое – с 15,8% до 8,4%. По количеству сделок они уступают только корпусам на этапе монтажа этажей. Эксперты компании «СМУ-6 Инвестиции» рассказывают о преимуществах покупки квартиры в доме в высокой степени готовности.

Доля предложения в новостройках комфорт-класса «старой» Москвы на этапе отделки с января по май текущего года снизилась почти вдвое – с 15,8% до 8,4%. По количеству сделок они уступают только корпусам на этапе монтажа этажей. Эксперты компании «СМУ-6 Инвестиции» рассказывают о преимуществах покупки квартиры в доме в высокой степени готовности.

Не купить кота в мешке

Главное преимущество покупки квартиры в доме в высокой стадии готовности – возможность оценить, насколько полно строители воспроизвели концепцию проекта и на сколько она соответствует рендерам. Это касается фасадных решений, планировок, внутренней отделки мест общего пользования, а также самих квартир. Чтобы удостовериться в соответствии архитектурных решений и материалов концепции, не обязательно ехать на стройку. Сейчас застройщики регулярно размещают фото- и видеоотчеты о ходе работ на своем сайте. Такой раздел есть и на портале ЖК «Любовь и голуби».

Обойдемся без замен

Одним из последствий западных санкций и ограничений на торговлю с Россией стали

сложности с поставкой ряда материалов и оборудования из-за рубежа. Кроме вероятного увеличения сроков строительства, это влечет за собой и оптимизацию самого проекта, например, замену некоторых наименований. В этом случае, помимо возможной корректировки документации, существует риск столкнуться с нехваткой или полным отсутствием сравнимых по качеству аналогов.

В проектах в высокой стадии готовности такой проблемы нет. Основные материалы и оборудование (в том числе импортируемые или выпускавшиеся на российских фабриках иностранных брендов) приобретены и, что самое главное, поставлены заказчику заранее. Так, предназначенные для установки в корпусах второй очереди ЖК «Любовь и голуби» лифты Otis (чей завод находится в Санкт-Петербурге) были закуплены и доставлены на объект еще до приостановки работы предприятия. Остальные наименования (элементы фасада, оконные блоки, отделочные материалы) производятся в нашей стране и по качеству сопоставимы с иностранными аналогами.

Скоро, скоро в новый дом

Покупка недвижимости в доме на этапе отделки – оптимальный выбор для тех клиентов, кто ищет «золотую середину» между вариативностью предложения и сроками переезда. С одной стороны, на этой стадии все еще представлены практически все типологии жилья, пусть даже и не в таком объеме, как на более ранних фазах. Например, в ЖК «Любовь и голуби» до момента ввода в эксплуатацию застройщик старается сохранить в продаже максимальное число разных типов квартир и апартаментов. Это означает, что у покупателей до сих пор есть выбор. С другой стороны – ждать получения ключей придется не так долго. К тому же это время можно провести с пользой: например, выбрать мебель, бытовую технику, либо определиться с дизайн-проектом и чистовой отделкой (при варианте с white box).

Стоит отметить и еще один фактор. Бесспорно, приобретение недвижимости на старте продаж позволит сэкономить определенную сумму. Однако от начального этапа до получения ключей проходит примерно два года, в течение которых дольщикам надо где-то жить. Хорошо, если у них есть в собственности квартира. Но примерно половина покупателей квартир в новостройках комфорт-класса снимают жилье, поэтому необходимо учесть и расходы на аренду. Например, в Западном Дегунино средняя стоимость найма однокомнатной квартиры составляет порядка 35 тыс. рублей в месяц, двухкомнатной – 65 тыс. рублей. Таким образом, за два года на аренду в первом случае уйдет порядка 840 тыс. рублей, а во втором – 1,4 млн рублей. По сути, эти средства вкладываются «в никуда» и не дадут никакой отдачи. В свою очередь, при покупке квартиры в доме на этапе отделки ожидание выдачи ключей придется ждать меньше. Соответственно, и стоимость аренды будеткратно ниже в зависимости от выбранного формата жилья.

Действительно комфорт-класс

Если квартира приобретается в доме в высокой стадии готовности, а сам корпус входит в заключительную очередь проекта, то с точки зрения комфортности это оптимальный выбор. Во-первых, не придется жить на стройке в прямом смысле этого слова: все работы уже практически завершены. Во-вторых, если квартира сдается с предчистовой или чистовой отделкой, то, скорее всего, покупателям не будет досаждать шум от постоянных ремонтов на протяжении полугода, а то и года. В-третьих, с большой долей вероятности в проекте уже сформирована необходимая инфраструктура.

Со-общество

Покупка квартиры в доме на высокой стадии готовности обладает еще одним плюсом: на данном этапе уже сформировано сообщество будущих новоселов. Если же речь идет о второй и последующих очередях проекта, то скорее всего создано настоящее объединение жильцов нескольких корпусов.

Для будущих новоселов это несет немало преимуществ. Во-первых, они могут понять, кто будет их соседями и избежать ряда проблем в дальнейшем. Во-вторых, благодаря коммуникациям с другими жильцами можно получить ценную информацию о самом проекте и его особенностях. В-третьих, «старожилы» расскажут немало интересного и о локации. Например, родители дошкольников и школьников хотят знать все о детских садах и школах, а любители здорового образа жизни – о спортивной инфраструктуре района.

«В отличие от начальных этапов строительства, где довольно велика доля инвестиционных сделок, квартиры в корпусах на стадии отделки приобретают в основном семейные покупатели для собственного проживания или для детей «на вырост», – говорит **Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции»**. – Бесспорно, стоимость недвижимости на завершающих фазах реализации проекта выше, чем на котловане, но оптимизировать расходы можно за счет различных специальных предложений: субсидированной ипотеки или дисконта от застройщика. К тому же покупатели квартир в корпусах на этапе отделки ориентируются и на другие преимущества: возможность подробно ознакомиться с проектом, минимальные риски замены материалов, меньшие сроки ожидания переезда, сформированное сообщество, комфортность проживания».