

Определены параметры самых продаваемых новостроек

По данным экспертов, на первом месте среди параметров, которые стимулируют темпы продажи объекта, стоит ценовая политика застройщика. В частности, высокий уровень реализации квартир зачастую обеспечивается тем, что жилье, которое по всем характеристикам относится к бизнес-классу, продается по цене, близкой к эконом-классу.

На втором месте в списке факторов – соблюдение графика строительства. Если в период кризиса потенциальные покупатели новостроек рассматривали объекты исключительно на самой высокой стадии готовности, то с начала 2010 года отмечается активизация спроса и по строящимся объектам. Большое значение также имеет репутация застройщика.

Еще одним параметром, определяющим успешность проекта, является удобное месторасположение новостройки. Например, среди подмосковных проектов наибольшим спросом пользуются объекты, расположенные в пределах 3 км от МКАД. При этом клиенты обращают внимание на транспортную доступность объекта.

На четвертом месте рейтинга – схемы продаж, по которым реализуются квартиры. Наибольшим доверием пользуются проекты, реали-

Аналитики «МИЭЛЬ-Новостройки» составили рейтинг факторов, способствующих реализации квартир на первичном рынке жилья Москвы. Рейтинг был сформирован на основе анализа продаж жилья в популярных среди покупателей новостройках.



Москва. Золотые ключи

зуемые по договору долевого участия, по которому в ФЗ 214 установлены гарантии для участников

долевого строительства от «недобросовестных» застройщиков: проектная декларация Застройщика,

гарантии качества объекта, штрафные санкции за невыполнение обязательств, государственная реги-

страция и прочие гарантии покупателям новостроек.

Также немаловажным фактором при выборе объекта является наличие в проекте специальных ипотечных программ. Стоит отметить, что сегодня банки кредитуют объекты, готовность которых составляет не менее 80%.

Среди характеристик самого проекта, влияющих на его привлекательность, – удобство и разнообразие планировочных решений. Одним из новшеств, строящихся сегодня объектов, является наличие квартир, как свободной, так и типовой планировки.

Ранее эксперты сообщали, что вывод новых объектов на московском рынке новостроек практически прекратился с осени 2008 года. К концу 2009 года объем предложения снизился, по сравнению с 2005 годом, более чем в три раза. По прогнозам аналитиков, предложение на первичном рынке в этом году может сократиться на 70% по сравнению с прошлым годом.

По итогам января, средняя стоимость 1 кв. м. в столичных новостройках упала на 2,6% до 181,4 тыс. руб. При этом цены в эконом-классе в течение месяца выросли на 10% до 117,6 тыс. руб. за 1 кв. м.

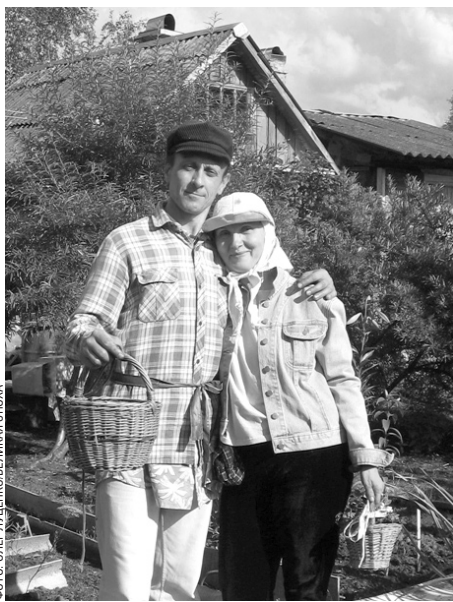
По материалам веб-сайтов

Необходимые условия для регистрации на садовом участке

С приближением дачного сезона активизировался интерес к покупке земельных участков разного правового режима. Кто-то планирует проводить на даче лето, а кто-то собирается построить дом для постоянного проживания.

Участки для ведения садоводства часто существенно дешевле участков для индивидуального жилищного строительства и вызывают интерес покупателей, желающих сэкономить. Ведь в садоводствах теперь можно получить регистрацию (все видели репортаж из Конституционного суда РФ, в котором признавалось право граждан получить регистрацию в жилом доме, построенном на территории садоводства). К сожалению, почти никто из обычных садоводов и дачников не помнит: чтобы говорить о возможности регистрации на садовом участке, необходимы два важнейших условия.

Во-первых, садоводческое товарищество должно располагаться на землях, входящих в черту населенного пункта. Это можно проверить, заглянув в графу кадастрового паспорта земельного участка «Категория земель». Если указано, что участок относится к землям населенного



Покупаем участок

пункта, то шансы на успех повышаются. Здесь хочется обратиться к потенциальным покупателям. Если вы планируете в дальнейшем постоянно проживать на территории садового (дачного, огороднического) товарищества и желаете получить регистрацию, выбирайте участки, расположенные только на землях населенных пунктов. Не дайте ввести себя в заблуждение, графа кадастрового паспорта «Разрешенное использование» может содержать запись «Для ведения садоводства», как в случае отношения земельного участка к землям населенных пунктов, так и в

случае, если участок находится на землях, предназначенных для сельскохозяйственных работ. Во втором случае регистрация невозможна! В Ленинградской области менее 300 садоводств расположено на землях населенных пунктов.

Во-вторых, необходимо, чтобы возведенное на участке строение было признано жилым. Дом должен стоять на фундаменте, быть пригодным для всепогодного проживания, иметь централизованное или локальное отопление, водоснабжение, канализацию, иметь помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем. Должны быть в полном объеме выполнены обязательные требования пожарной безопасности. Если речь идет о покупке готового дома, то в свидетельстве о регистрации права собственности должно быть однозначно указано, что дом является жилым.

При покупке земельного участка, как и при любой другой сделке с недвижимостью, необходима тщательная проверка документов. Предварительная консультация с юристом, специализирующимся на земельном праве, поможет вам понять, соответствует ли интересующий вас земельный участок вашим требованиям.

**Специалист по недвижимости
Светлана ЖИХАРЕВИЧ**

Гостиницы-«невидимки»

В скором времени в России появятся так называемые отели без названия. Они уже популярны в Европе и предназначены для тех, кто любит уединение.

Как пишет сайт «Недвижимость» со ссылкой на портал Wise-Travel.ru, представители Санкт-Петербургской компании Valka Hotels Group планируют создать гостиницы без вывески для гостей с различным уровнем достатка.

Эта идея уже давно работает в Европе. Процедура заказа номера полностью исключает общение с персоналом. Заказ оплачивается по интернету кредитной картой, и гость получает на электронный адрес или SMS-сообщением на сотовый телефон пинкод для доступа в номер. Чтобы попасть в комнату, нужно только ввести полученный ранее пин-код на кодовом замке, и номер полностью в распоряжении гостя.

Самое главное заключается в том, что никто не узнает, на чье имя заказан номер в гостинице, в какое время придет или отъедет клиент.

В Европе отели подобного формата работают преимущественно в бюджетном сегменте. Однако, как предполагается, российскую модель отелей без вывески адаптируют к потребностям самых взыскательных клиентов.

По материалам веб-сайтов