***Тенденции, связанные с кризисными явлениями на рынке новостроек.***

***Развитие загородного строительства жилья.***

На рынке недвижимости в последние 2-2.5 года появился и начал стремительно развиваться новый сегмент новостроек - ПРИГОРОД. На расстоянии до 15 км. от Нижнего Новгорода стали активно возводиться не только коттеджные и дачные посёлки, но и комплексные застройки включающие в свой состав многоквартирные дома.

Новый сегмент пригородных новостроек можно разделить на:

а) малоэтажное строительство, где преобладают дома до 3-5 этажей;

б) многоэтажное строительство с домами 14-21 этажной застройки.

**Выгоднее застройщику.**

Перемещение нового строительства из Нижнего Новгорода в пригород продиктовано рядом причин, связанных с реализацией новых проектов застройщиками:

* стоимость выкупа земельного участка под застройку в пригороде значительно ниже чем на территории города;
* выбор и площадь предлагаемых мест к застройке в пригороде значительно больше чем в городе, что позволяет застройщику уменьшить плотность застройки и проектировать дополнительные элементы инфраструктуры и благоустройства при расположении домов на застраиваемой территории;
* при низкой плотности застройки возникает экономически выгодная возможность малоэтажного строительства, что позволяет исключить этап подготовки - государственную экспертизу, значительно сокращая период строительства до 6-8 месяцев на объект;
* нет необходимости строить подземные этажи для организации парковочных мест;
* оформление документов занимает меньше времени и по стоимости дешевле (меньше бюрократических преград, большая чем в городе заинтересованность у органов местного самоуправления в развитии района строительства и притоке населения);
* при уменьшении себестоимости проекта, застройщик имеет возможность предлагать квартиры в пригороде по цене на 20-30% ниже городских новостроек;
* возможность оперативных изменений в проект, бОльшая "гибкость" и приспосабливаемость под тенденции рынка, быстрых изменений планировочных и конструктивных решений (например, изменение количества однушек, двушек, трёшек, дополнение балконов, лоджий, колясочных и т.п.), которые востребованы на рынке;
* экологически чистая окружающая среда в районе застройки в пригороде сама по себе является дополнительным преимуществом перед районами городских новостроек и становится большим привлекательным критерием при покупке жилья.

**Выгоднее покупателю.**

Новая тенденция такова, что молодое поколение не пугают расстояния (ездят же молодые люди на работу в Москву). И определённые тенденции диктуют именно этот фактор. Например, девелоперы решили строить квартиры-студии в малоэтажных домах. Это и требование ценовой политики, и формат **первой квартиры!** – в расчете на молодежь. Цены вполне демократичные: в прошлом году такую квартиру можно было приобрести от 600 тысяч рублей на стадии начала строительства, сейчас цены стартуют в среднем от 900 тысяч рублей. И период строительства невелик - в среднем от 6 до 8 месяцев. Современные технологии позволяют сократить сроки строительства одного одноподъездного дома до 3-4 месяцев со сдачей "под ключ".

Другой распространенный формат – когда состоятельные молодые люди приобретают в коттеджном поселке жилье себе, а рядом – для родителей, чтобы они помогали присматривать за детьми.

И третий распространенный вариант – когда вместо участка с дачей приобретается квартира в ближайшем автомобильном пригороде, куда можно доехать за 15-20 минут, стоимостью около миллиона рублей. Этот формат также во многом продиктован молодежью, которая и хочет жить за гордом (пускай даже сезонно), и не желает возделывать участок.

Важный момент при этом, что квартиры сдаются с готовой отделкой (с ремонтом) – заезжай и живи.

Основной вопрос потенциальных покупателей и проблема многих новостроек в пригороде - наличие коммуникаций. Поэтому для присоединения к существующим сетям застройщик выбирает площадку примыкающую к существующим населённым пунктам (посёлкам, сёлам, деревням). Выбрав участок в отдалении придется тянуть все сети за свой счёт. Ещё один важный вопрос - наличие в ближайшей доступности готовой инфраструктуры: больницы, поликлиники, садика, школы, детских учреждений и т.д. И еще один вопрос – насколько быстро и по какой цене при необходимости можно будет недвижимость продать. Кстати, именно вопрос выгоды инвестирования в такой проект является нередко ключевым. А цены на загородную недвижимость растут. В определённых проектах еще полтора года назад жилье предлагалось по цене 30-35 тысяч рублей за квадратный метр, а сейчас, из-за роста стоимости строительных материалов, только себестоимость за квадратный метр жилья составляет более 30 тысяч рублей, цена же за квадратный метр в раскрученных проектах выросла до 45-50 тысяч рублей, увеличив инвестиционную привлекательность объектов до 35-40%.

Очень популярным выбором новостроек в этом году стали проекты реализуемые на границе города, строительство современных многоэтажных (высотой от 14 до 21 этажей) высотных домов. Как грибы после дождя растут новые многоэтажки, давая возможность потенциальным покупателям получить привычный для большого города современный уровень благоустройства по цене на 20-30% дешевле городских и более дешевые услуги по содержанию. Привлекает и комплексность застройки, всё делается для микрорайона в комплексе, в соответствии с генпланом: магазины, инфраструктура, детские площадки, благоустройство придомовых территорий.

А вот обвала цен в новостройках, на который многие рассчитывают, ждать не следует. В рублевом эквиваленте цены объективно не могут упасть. Инвестору проще заморозить строительство, чем продавать без прибыли. Другого пути у него нет. Это далеко не первый кризис, люди приспосабливаются к новым условиям уже более полугода. И все равно жилищные проблемы они будут решать. Когда поймут, что ничего кардинально к лучшему не изменится, рынок оживет. Но запросы снизятся. Мы это знаем по себе – например, те, кто хотел купить коттедж, уже присматривают таунхаусы. Кто хотел приобрести 3-х комнатную квартиру, смотрят двушки.

Несмотря на кризис и общее ухудшение экономической обстановки, мы предлагаем реальную систему улучшения жилищных условий для тех жителей города, у которых до сегодняшнего дня не было возможности и даже надежды в обозримом будущем изменить свою жизнь к лучшему.

Итак:

**Доступные квадратные метры для жизни и инвестирования**

Какое, на наш взгляд, сейчас самое доступное жилье для скорейшего решения квартирного вопроса и для инвестирования? Это квартиры от 770 тысяч рублей с отделкой в пригороде Нижнего Новгорода от наших партнёров.

 В 3-этажных многоквартирных домах есть квартиры-студии 21-26 кв.м, 1-2-комнатные квартиры с удобной планировкой. Дома строятся по энергоэффективной технологии строительства, в таких зданиях тепло зимой и не жарко летом, при этом минимальны теплопотери при отоплении. Подача тепла, в зависимости от изменения климатических условий, регулируется и с помощью собственных котельных, что позволяет жителям таких домов значительно экономить на коммунальных платежах. Застройщик предлагает также без дополнительной оплаты парковочные места рядом с домом.

Дома строятся быстро 6-8 месяцев, сдаются с полной современной отделкой и сантехническим оборудованием. Многоэтажные же дома в городе строятся от 1,5 до 2,5 лет. Поэтому для тех, кому сейчас нужна недорогая комфортабельная квартира или для тех, кто хочет выгодно и надежно вложить деньги – это один из самых подходящих вариантов. Есть готовые квартиры уже в построенных домах.

**Развод, разъезд – поможем.**

Как правило, при разводе и разъезде один из супругов вынужден довольствоваться комнатой в коммуналке. Мы предлагаем за ту же цену альтернативу в виде квартиры-студии или 1-комнатной квартиры в проектах от наших партнёров. Удобно, что есть возможность, в зависимости от семейных обстоятельств, приобрести жилье на разных стадиях строительства. Сейчас, например, есть дом, который только начали строить, он будет сдан в конце зимы, другой дом сдается к новому году, третий - через неделю. Вы въезжаете в отремонтированную квартиру.

**Из меньшей квартиры в большую без доплаты -реально.**

Многие считают это утопией. Как из старой 1-комнатной квартиры можно переехать в новую 2- 3-комнатную без доплаты? Но это реальность! И семье можно не откладывать жизнь «на потом», теснясь с ребенком в однушке. Реализовав 1-комнатную в городе, можно купить готовую под «ключ» 2-комнатную в ближайшем пригороде. А если есть возможность немного подождать, т.е. заключить договор долевого участия на ранней стадии строительства, то через 6-8 месяцев можно стать обладателями 3-комнатной квартиры.

Бывают и другие ситуации. Например, люди хотят купить автомобиль, но постоянно откладывают осуществление своей мечты из-за недостатка средств. Продав свою 1-комнатную квартиру, можно купить новую квартиру в пригороде и хороший автомобиль. В придачу получить чистый воздух, живописную природу.

**Старое жилье, плохие условия проживания поменять на новостройку с комфортом.**

Вы или ваши родственники – пожилые родители, живут в старом фонде - хрущевке, народной стройке и т.д. Текут трубы, гуляют сквозняки. Делать дорогостоящий ремонт, вбивая деньги в квадратные метры, которые с каждым годом теряют в цене? Можно и так. Но лучшим решением будет продать эту квартиру и вложить деньги в новое комфортабельное жилье, получив тем самым одновременно и хорошие условия проживания и недвижимость, которую при необходимости можно будет реализовать.

Другая распространенная проблема, когда взрослые дети и пожилые родители живут в разных концах города: одни в нагорной, другие в заречной части, тоже имеет оригинальное решение. Квартиру где-нибудь на окраине Сормова или Автозавода меняем на новую квартиру, например, в ЖК «Солнечном», куда добраться из Приокского района можно за несколько минут. Вы получаете возможность чаще навещать родственников, а ваши родители смогут наслаждаться всеми прелестями загородной жизни в комфортных условиях.

**Наследство – в выгодную инвестицию.**

Нередки случаи, когда родственники не знают, как распорядиться доставшейся по наследству квартирой. Мы предлагаем пройти этот путь с АН «Адрес» - от вступления в права наследства, реализации старой квартиры до приобретения квартир в новостройках. Предположим, вам досталась по наследству половина 2-комнатной квартиры, стоимостью 3,5-4 млн. Проживать там с другими наследниками вы не собираетесь. Купить что-либо приличное в городе на сумму до 2 млн рублей сложно. Можно, реализовав с нашей помощью эту квартиру, вложить деньги в один из проектов ГК «Альхорс» - в селе Каменки или в Кусаковке (ЖК Солнечный) или с ГК «РусТех» в Берёзовке и через месяц вы и ваши родственники получат готовые полноценные 2-комнатные квартиры «под ключ». Можно приобрести студию и автомобиль. В любом случае это будет одно из самых разумных на сегодняшний момент вложение ваших средств.

**Дача или автомобиль? И дача и автомобиль!**

Предположим, перед семьей стоит дилемма: что купить - загородный дом под дачу или автомобиль? Можно приобрести и то и другое, если купить новую квартиру от 900 тысяч рублей, то останутся средства и на автомобиль, чтобы ездить туда на выходные или в отпуск. С участком для огорода, сада тоже нет проблем, его можно взять в аренду, обратившись в администрацию района. Можно сдавать эту квартиру в найм с помощью наших специалистов. Квартира в новостройке обладает высокой ликвидностью, и если у вас изменятся обстоятельства, ее можно будет выгодно продать. Приведу пример. В прошлом году люди приобретали квартиры-студии в селе Каменки на стадии строительства по 617 тысяч рублей. Сейчас капитализация этих объектов составляет порядка 70 %. Собственники могут реализовать эту квартиру сегодня более чем за 1 млн. рублей. Продать же дом в деревне, дачу в садоводческом товариществе значительно сложнее.

Я привел лишь несколько наиболее распространенных вариантов решения жилищного (и не только) вопроса из нашей практики. Понятно, что ситуаций, в которых находится каждый конкретный человек, семья, нуждающиеся в улучшении условий жизни, гораздо больше.

Приходите! Мы знаем, как невозможное сделать возможным!