

НОВОСТРОЙКИ

Что, как, зачем и кому?

Новостройка

1. Строительство новых зданий, заводов и т.п.

2.

Новое, недавно выстроенное здание, сооружение и т.п.

Толковый словарь Ефремовой. Т. Ф. Ефремова. 2000.

Как распознать новостройку

- Многие профессионалы сходятся на том, что относить жилье к тому или иному классу имеет смысл, исходя из его юридического статуса. К «первичке» можно однозначно отнести все квартиры, реализуемые застройщиком. В этом случае не важно, идет ли речь о договоре купли-продажи, либо же долевого участия. Но как рассматривать перепродажу?
- Если физическое лицо продает свою квартиру в еще строящемся доме по договору о переуступке прав (то есть право собственности на квартиру еще не оформлено), то данное жилье можно отнести к «первичке». Как только право собственности получено – квартира автоматически попадает во вторичную категорию.
- Еще сложнее ситуация с реконструируемыми зданиями. Никому же не придет в голову назвать предложением на первичном рынке квартиру, в которой хозяин сделал качественный ремонт, и она выглядит как новая. А если такой же хозяин купил, к примеру, все квартиры в доме, и сделал ремонт в каждой из них – становится ли такой дом новостройкой? Очевидно, нет.
- Но многие реконструируемые дома часть аналитиков относят именно к новостройкам. При том, что принципиальной разницы между реконструкцией и ремонтом может и не быть. Как же считать? Многие эксперты склоняются к тому, что нужно смотреть, во-первых, изменилось ли после реконструкции число квартир. Либо идти еще дальше и смотреть изменена ли запись о доме в ЕГРП? Присвоен ли новый кадастровый номер? Если нет – предложение по формальному признаку относится к вторичному рынку.

Как распознать?

НОВОСТРОЙКА

- ▣ Все квартиры реализуемые застройщиком
- ▣ Квартиры по переуступке права собственности
- ▣ Реконструированные здания с изменёнными планировками, площадями, записи в ЕГРП и новыми кадастровыми номерами

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

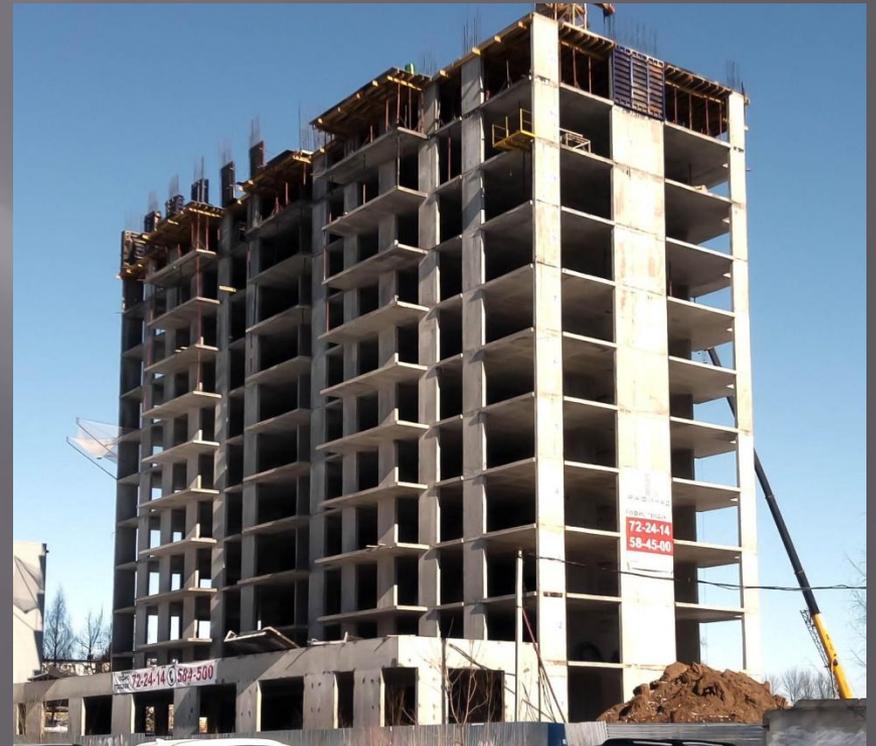
- ▣ Квартиры с оформленным правом собственности передаваемые от собственника (физического либо юридического лица)

Тонкости

- Первичное жилье – это не обязательно квартира от застройщика. Под эту категорию попадает любая квартира, на которую не были оформлены права собственности. Например, это может быть жилплощадь и в готовом доме. Разница заключается в том, что на такую квартиру отсутствует запись в ЕГРП и регистрация владельца.
- После того, как застройщик сдает дом, а покупатель приобретает квартиру и оформляет на нее право собственности, получает свидетельство о госрегистрации, жилплощадь в новостройке фактически становится вторичным жильем. Продавать квартиру в новом доме, даже спустя год после его постройки, владелец будет уже как «вторичку».
- Ипотека под новостройку также отличается от жилищного кредита на готовую квартиру по способу заключения сделки. Покупатель приобретает «вторичку», подавая заявление вместе с пакетом документов в Федеральную регистрационную службу. Ведомство выдает владельцу свидетельство на собственность и регистрирует выдачу ипотеки.
- При покупке жилья на первичном рынке в строящемся доме, застройщик и покупатель заключают договор долевого строительства. Когда недвижимость будет введена в эксплуатацию, заемщик будет собирать пакет документов для регистрации жилищного кредита и права собственности на недвижимость.

Виды домов

Монолитный дом



Монолитный дом

- ▣ Монолитом называют нечто цельное, единое. Потому и монолитное строительство предполагает возведение дома путем непрерывной заливки деталей цементным раствором непосредственно на строительной площадке. Предварительно устанавливается опалубка, внутри которой размещается арматурный каркас. Стыковочные швы в такой конструкции не предусмотрены, потому каждый последующий элемент является продолжением предыдущего. Сначала цельнолитая плита фундамента, затем вертикальные и горизонтальные конструкции в итоге становятся монолитным строением.

Монолитный дом

ПЛЮСЫ

- возможность построить здание с большим количеством этажей; непрерывный круглогодичный процесс возведения (в настоящее время применяются методы подогрева бетонной смеси); дом подвержен минимальным усадочным воздействиям, строение прочное за счет бесшовной технологии возведения, что положительно сказывается на его долговечности; планировка помещений свободная, легко можно произвести перепланировку внутри квартиры, вес дома в сравнении со строениями, выполненными по другим технологиям, значительно легче, что делает монолитное строительство единственным вариантом на некоторых типах грунтов; сейсмоустойчивость конструкции позволяет возводить дома на территориях, где вероятны землетрясения; основной материал дома обладает водонепроницаемостью; высокая теплоизоляция за счет необходимости обязательного утепления стен; внешняя отделка может быть любой: от натуральных или искусственных материалов до панорамного остекления.

МИНУСЫ

- Основной минус монолита – акустика. Силовой каркас дома представляет собой единое целое из однородного материала – гашение звуковых колебаний в такой среде происходит крайне медленно. Даже в домах высокого класса эта проблема толком не решена. обязательно необходимо предусмотреть качественное утепление стен, чтобы обеспечить хорошее теплосбережение; сверлить арматурно-бетонные стены и перекрытия очень сложно, поэтому все коммуникации дома должны планироваться на начальном этапе; в сравнении с панельным домостроением считается более затратным.
- Нарушение технологии строительства сводят все плюсы на минус

Монолитно-кирпичный



Сборные железобетонные конструкции



Сборные железобетонные конструкции

- В отличие от монолитного строительства, сборные железобетонные конструкции производятся в заводских условиях, что исключает нарушение геометрии и прочности изделия. Дома быстровозводимые.

Панельный дом



Панельный дом

Панельные дома так же изготавливаются на заводах, отличие в том что панели являются несущим элементом здания. Использование современных утеплителей в панелях позволяет получать здания с высокой теплоэффективностью.

В старых домах внешне трудно понять разницу

ПАНЕЛЬНЫЙ



БЛОЧНЫЙ



Кирпичный дом



Кирпичный дом

- Наилучшие акустические характеристики имеют постройки, выполненные по классической кирпичной технологии – без монолитного каркаса. Основа такого дома кирпичная кладка – это довольно массивная и не сплошная конструкция (в ней чередуются кирпич и швы). Благодаря этому в кладке довольно эффективно затухают звуковые волны. Не стоит забывать и о том, что межэтажные перекрытия в кирпичных многоэтажках делаются из железобетонных плит с пустотами. Такие перекрытия имеют неплохие акустические характеристики.
- «Козырь» постройки из кирпича в составе материала. Что такое кирпич? Речь идет об обожженной глине, экологически чистом продукте. В кирпичном здании обеспечивается комфортный микроклимат: летом в доме можно насладиться прохладой, зимой – согреться. Стены постройки из кирпича «дышат», это качество строения предупреждает распространение вредоносных микроорганизмов в проблемных областях.
- Среди российских застройщиков чистое кирпичное строительство – достаточно непопулярная технология. Строить из кирпича, дорого, долго, к тому же требуется большое количество высококлассных

Как продавать новостройку?



ОТ 9,6%
ИПОТЕКА СБЕРБАНКА РОССИИ
Акция от застройщика

- ВСЕ ОБЪЕКТЫ НА КАРТЕ
- ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ



Дом на ул. М.Конева, д. 47 в (Жилой дом № 5 по генплану в III Южном жилом районе по ул. Конева в г. Вологде)



Дом на ул.Летчика Каберова, д.1а (Жилой дом №6 по генплану) ул.Летчика Каберова

8 (8172) 23-94-94
8 (8172) 23-89-95
8 (8172) 23-89-89

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «БЕЛОЗЕРСКИЙ»

Заказать звонок

главная дом №2 дом №6 о проекте акции контакты

в продаже

Старт продаж

Жилой комплекс БЕЛОЗЕРСКИЙ КОМПАНИЯ ПРОФИТ г. Вологда, Советский пр.34

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

БЕЛОЗЕРСКИЙ

г. Вологда
т. 50-88-68

Смотреть план Планировка

ФЛАГМАН
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Вологда

ГАЛКИНСКИЙ
КЛУБНЫЙ ДОМ

г. Вологда

8(8172) 21-20-21 и 21-20-90 Заказать звонок! info@vys35.ru Мы в ВКонтакте!

главная 3D тур ООО «ВологдаСтройЗаказник» о компании контакты



- СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ
- ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ
- ПОДОБРАТЬ КВАРТИРУ
- ДЛЯ ИНТЕРЬЕРНЫХ
- КАК КУПИТЬ КВАРТИРУ
- КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
- ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСЧЕТАМ

Продажа квартир в строящихся домах в Вологде



ЖК "Южная Крепость". Жилой дом № 2 в мкр «Южный» в г.Вологда. (ул. Возрождения, 86А). Дом № 3 в ЖК "Южная крепость" расположен рядом с жилым домом по ул. Возрождения д. 82А, в районе Окружного шоссе, ул. Возрождения (строительный адрес: Возрождения, 86



ЖК "Южная Крепость". Жилой дом № 8 в мкр «Южный» в г.Вологда. Дом № 8 в ЖК "Южная крепость" расположен за автосалоном «КИА ЦЕНТР ВОЛОГДА», за новыми домами по адресам: ул. Возрождения, 47 и 47А.



ЖК "Осановские зори". Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным магазином по ул. Молодежной в г. Вологде

СОВРЕМЕННИК
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Вологда

Подробнее

ПОКРОВСКАЯ СЛОБОДА
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

г. Вологда

Подробнее

Каналы потенциальных покупателей

- клиент от компании,
- переориентированный клиент с вторичного рынка,
- по рекламе новостроек с сайтов
- по расклейке
- реферальный поток
- продавец квартиры

важно

- необходимо всеми возможными способами вытащить клиента на просмотр объекта, если строится жилищный комплекс из нескольких домов проведите по уже готовым дворам, покупатель должен наглядно прочувствовать разницу между старым жилым фондом и современными микрорайонами.

сравнение

ПЛЮСЫ

- ▣ заниженная стоимость;
- ▣ возможность выбора планировки – как на этапе строительства, так и перепланировка квартиры после покупки. В новых домах меньше несущих стен, чем в старых зданиях, что позволяет владельцу создать из «трешки» студию, или наоборот;
- ▣ новые системы коммуникации, трубы, электропроводка, лифт и современные строительные материалы. Если застройщик не сэкономил на утеплителях и способах шумоизоляции, то проживание в новостройке окажется комфортнее, чем в старом кирпичном или панельном доме. К тому же практически во всех новых домах установлены пластиковые окна, даже на лестничных площадках;
- ▣ возможность сделать первый ремонт на свой вкус и сэкономить, исправляя огрехи отделки прежних жильцов: снимать большое количество старой штукатурки, ломать полы или менять сантехнику;
- ▣ преимущественно владельцы новых квартир – люди платежеспособные, которые могут позволить себе купить квартиру или приобрести ее в ипотеку. Этот пункт нивелирует риск наткнуться на неприятных соседей;
- ▣ если речь идет о точечной застройке – знакомые районы и развитая инфраструктура.

МИНУСЫ

- ▣ окончание строительства и ожидание сдачи дома. Сюда можно указать риски долевого строительства – однако последнее время такое явление встречается нечасто. Вероятнее, что застройщик затянет со сдачей объекта, чем заморозит стройку
- ▣ на этапе строительства процентная ставка выше на 1 – 2 п.п., но это значение снижается после того, как застройщик сдает дом;
- ▣ проблема арендной платы актуальна для покупателей, которые не имеют собственного жилья и приобретают квартиру на этапе строительства. Не у всех есть возможность снимать дополнительно жилье и при этом выплачивать ипотеку;
- ▣ необходимость ремонта: после сдачи дома владелец въезжает в практически пустую квартиру. Здесь теряются все преимущества в цене, так как приходится делать ремонт «с нуля». Помните, что ремонтом займутся и ваши новые соседи а это дискомфорт;
- ▣ покупая квартиру в новом микрорайоне или жилом комплексе, обратите внимание, что не всегда развитие инфраструктуры идет теми же темпами, что строительство жилья. Возможно, первое время по соседству не будет крупных супермаркетов, школ, детских садов и больниц.