



ПРИВИЛЕГИЯ БЫТЬ ПЕРВЫМ

Пришло время изменить подход к оценке инвестиционной привлекательности загородной недвижимости. Утверждаю: сегодня это выгодная инвестиция! На рынок выходит новое поколение проектов. Решения, заложенные в них, обеспечат недвижимости ликвидность на годы вперед, уверен генеральный директор компании «Русь: Новые Территории» Дмитрий Майоров.



Сегодня покупатель не только может, но и должен требовать от девелопера продукта, который будет востребован в будущем, вне зависимости от личности покупателя. Девелопер уже не имеет права мыслить позавчерашними категориями «на наш проект неграмотных хватит». Клонировать прошлый опыт больше нельзя. Надо создавать новое, и опыт

лучших загородных девелоперов это позволяет.

Бессмысленно искать ликвидную недвижимость в старых проектах. Исключения существуют, их можно отследить по тому, по какой цене продают дома на вторичном рынке. Если цена продажи без дополнительных вложений, как мы видим в поселке «Особый статус», на 40% выше цены покупки — это хороший знак. Есть и другие примеры, но их мало.

Как узнать в новом предложении то, что будет востребовано и в будущем?

Загадайте золотой рылке три желания: юридически правильно оформленные земля и дом; местоположение, подходящее для ваших целей по транспортной доступности и окружению; и — сам поселок, с качественной планировкой, инженерным обеспечением и проектами домов.

ПРИЧИНЫ ПОКУПАТЬ ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА СТАРТЕ ПРОДАЖ

- ЦЕНА. В ХОРОШИХ ПРОЕКТАХ СКИДКИ ДЕЙСТВУЮТ НЕДОЛГО.
- ШИРОКИЙ АССОРТИМЕНТ УЧАСТКОВ: МОЖНО ВЫБРАТЬ ПО ФОРМЕ, РЕЛЬЕФУ, РАСПОЛОЖЕНИЮ В ПОСЕЛКЕ.
- ПРИОРИТЕТ ПО ОТНОШЕНИЮ К СОСЕДЯМ В РАЗМЕЩЕНИИ ПОСТРОЕК.
- БОНУСЫ И ОПЦИИ, КОТОРЫХ НА ВСЕХ НЕ ХВАТИТ (ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ КИЛОВАТТЫ, СТОЯНКИ ДЛЯ МАШИН ИЛИ КАТЕРОВ И ПР.).

Первое и главное. Базовый набор документов: выписка из ЕГРН, кадастровый паспорт участка, соответствие вида разрешенного использования вашим целям, техусловия на подключение к электросети. Без этих документов нет объекта недвижимости. Есть намерения и неопределенность.

Этот пакет, кроме защиты от претензий надзорных органов, нужен для подключения электричества: «Ленэнерго» теперь привязывает выделенную мощность к кадастровому номеру участка. Мало убедиться, что продавец выкупил мощность, надо проверить, для какого участка. Это можно сделать в любом отделении «Ленэнерго».

Второе. Специализация. Не бывает универсальных поселков, одинаково подходящих для постоянной жизни и для отдыха. Генплан, архитектура и планировочные решения домов серьезно отличаются, и они должны отвечать концептуальным целям всего поселка!

Третье. Современная тенденция расположения построек на участке — разнести частную и гостевую территории, техническую и жилую функции, зоны тихого и активного отдыха.

Четвертое. Дороги, инженерное обеспечение в поселке должны быть спроектированы с учетом возможных требований завтрашнего дня (запас электрической мощности, пропускной способности слаботочных сетей, возможностей видеонаблюдения и т.д.).

И, наконец, концепция должна учитывать растущий горизонт планирования у покупателей. Надо иметь возможность развивать домовладение под будущие изменения образа жизни (перепланировки, дополнительные постройки без фундаментальных сносов и раскопок).

В таких проектах можно и нужно покупать на старте продаж!

