Время выгодных цен

Мы решили прояснить реальную ситуацию на рынке вторичного жилья и, войдя в роль покупателя, постарались узнать, какой дисконт реально получить, приобретая сейчас жилье в Казани. Нас интересовали квартиры, которые относятся к сегменту вторичного рынка, но в новых домах, сданных максимум два-три года назад. Иными словами — квартиры в современных домах, но уже оформленные в собственность.

ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА

Скидки до торга В экономклассе предложений — на любой вкус и кошелек. Первая задача — выбрать уже готовые квартиры. В объявлениях об этом напрямую говорится не всегда, но порой неясность приносит неожиданные плоды. В сети поиска попало жилье в еще недостроенном доме в «Солнечном городе», которое владелец — инвестиционная компания — по договору переуступки продавал за необычно низкую цену — 25 тыс. рублей за кв. метр. Так, за двухкомнатную квартиру площадью 67 «квадратов» просили всего 1 млн 700 тыс. российских денег. По словам продавца, кирпичный дом, который возводится компанией «Фон», должен быть готов в мае-июне этого года. Интересно, что в этом случае речь идет не о «сбросе» одной квартиры, а о продаже нескольких квартир разной площади и этажности: видимо, в продаже незадолго до сдачи по минимальной цене у владельца есть своя выгода. Совет покупателям — проверять и еще раз проверять надежность сделки и вероятности своевременной сдачи дома.

Квартиру в сданном уже год назад доме в том же комплексе, с черновой отделкой площадью 107 «квадратов», мы нашли по цене 3 150 000 рублей (т. е. 29400 руб./кв.м). Минус квартиры — нерациональная планировка: жилая площадь составляет половину общей. Уже по телефону риэлтер заметил, что «опуститься» до 28 300 рублей за кв. метр владелец может. Продавец выставляет квартиру уже третий месяц. Некоторое время назад он отказался от цены в 28 тыс. за кв. метр, но сейчас мог бы согласиться. Однако жилье в этом районе можно купить и дешевле. В процессе поиска квартиры эконом – уровня риэлтер сходу предложил готовую «трешку» в «Солнечном городе» площадью 100 метров по 27 тыс. за метр.

Две однокомнатные квартиры экономкласса мы присмотрели в кирпичных домах в противоположных частях города — на улицах Чуйкова и Дубравной. На обе квартиры оформлены права собственности, реализуются по договору купли-продажи. Квартиру с черновой отделкой в новом доме недалеко от остановки «Роддом» продает управляющая компания. Площадь квартиры 48 кв. метров, 9 кв. метров кухня. Стартовая цена — 1 600 000 руб., то есть 33300 за кв. метр. На первой стадии торга продавец согласился «сбросить» 50 тыс.

Как показали дальнейшие переговоры, начальный дисконт в 50 тыс. за однокомнатную квартиру и 100 тыс. за трех-четырехкомнатную — обычная практика. Скидку в полсотни пообещал и риэлтер, продающий вторую из приглянувшихся «однушек». За квартиру в уже заселенном доме в Приволжском районе, с обычным ремонтом