Покупка жилья на первичном рынке сопряжена с определенными рисками. Чтобы сэкономить на покупке квартиры в новостройке, необходимо понимать некоторые аспекты, которые мы сегодня раскроем. В частности, потенциальные инвесторы задают определенные вопросы, на которые мы дадим ответ.

## Вопрос 1: Как проверить надежность застройщика?

Есть несколько признаков, которые определяют то, что компания надежная:

1. Документы доступны на сайте застройщика. Там обязательно должны быть следующие документы: устав, свидетельство о регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, выписка из ЕГРЮЛ. Если какие-то из этих бумаг застройщик предоставлять отказывается, это должно вызвать настороженность.
2. Фото строительства или видео. Это самый надежный способ дистанционно определить, насколько быстро продвигаются строительные работы. Поскольку некоторые застройщики ставят «заглушки» в 2-3 минуты, то рекомендуется смотреть ролик в течение 5 минут и больше.
3. Проект ДДУ. Необходимо показать его независимому юристу, который и расскажет о рисках. Если некоторые условия невыгодны для вас, рекомендуется изменить их или инвестировать в объект другого застройщика. В проекте ДДУ должна содержаться следующая информация:
	1. Строительный адрес дома.
	2. Кадастровый номер участка, на котором строят дом.
	3. Этаж и предварительный номер квартиры.
	4. Характеристики квартиры: высота, площадь, планировка.
	5. Дата сдачи. Причем без слова «ориентировочная» или подобных. Дата сдачи должна быть обязательством застройщика, а если там написано «ориентировочная», то застройщик получает право затягивать ввод дома в эксплуатацию.
4. Отзывы и требования о банкротстве. Могут быть заказные отзывы, поэтому рекомендуется смотреть их на специализированных сервисах, которые имеют систему фильтрации нечестных откликов.
А на сайте арбитражного суда можно получить информацию о банкротстве. Если есть такой риск, лучше не приобретать квартиру у такого застройщика.
5. Уже сданные в эксплуатацию дома. Посетите уже заселенные дома застройщика. Необходимо посмотреть на двери, отделку подъезда, придомовую территорию. У жителей этих ЖК спросите, насколько часто появляются проблемы с лифтом, отсутствием воды и так далее. Также необходимо выяснить, насколько сильно нарушались сроки сдачи этих домов.

## Вопрос 2: Как проверить транспортную доступность ЖК?

В первую очередь необходимо узнать точное местоположение новостройки в разрешении на строительство. Ориентироваться на рендеры и генпланы не стоит, поскольку разница с реальной картиной будет очень большой. Также учитывайте следующие моменты:

1. Станции и остановки. В частности, необходимо проверить, насколько их много, созданы они или еще строятся. Автомобилистам необходимо учитывать загруженность дорог. Для этого можно воспользоваться Google Maps. Там есть функция, позволяющая посмотреть трафик в разное время. Например, построить маршрут к точке в центре города или к работе и посмотреть, сколько времени займет добираться туда на автомобиле или на общественном транспорте.
2. Транспортная развязка.
3. Наличие станций метро в пешей доступности.

## Вопрос 3: Какой этаж в новостройке выбрать?

Оптимальные этажи – 3-5, максимум – 7. Но стоит обратить внимание на устройство коммуникаций, в частности, сверху или снизу подается вода, от этого зависит напор воды в квартире. Также учитывайте следующие моменты:

1. Вид из окна. Очень часто покупают квартиры на верхних этажах ради красивого вида. Убедитесь, что через некоторое время этот вид не застроят. Если есть много пустых полей, то велика вероятностью, что это только вопрос времени.
2. Здоровье. Не стоит покупать квартиру на верхнем этаже, если у вас головные боли, бессонница, повышенное давление. А поскольку время от времени могут отказывать лифты, то необходимо еще учесть, что придется подниматься на 20-й этаж пешком. Не каждый сможет это выдержать. Особенно если надо наверх доставить коляску или тяжелый пакет с продуктами.

## Вопрос 4: Как выбрать лучшее ипотечное предложение?

В целом лучшее ипотечное предложение – это его отсутствие. Если есть возможность откладывать деньги на покупку, следует это делать. Суммарно платить по ипотеке придется столько, сколько стоит 2 или 3 квартиры.

Тем не менее, если без ипотеки не обойтись, стоит учесть такие моменты при ее выборе:

1. Оптимальный взнос – 30% от стоимости квартиры. Если ставка ниже, есть опасность повышенной кредитной ставки.
2. Чем ниже процент и пени, тем лучше.
3. Чем больше срок, тем лучше.
4. Дополнительные платежи. Иногда они перекрывают выгоду от низкой процентной ставки.
5. Получить ипотеку значительно проще в банке, где оформлена ваша зарплатная карта.

Самое главное: если собираетесь оформлять ипотеку, необходимо внимательно читать договор.

## Вопрос 5: Как найти акции и скидки при покупке квартиры?

1. Торгуйтесь с застройщиком.
2. Не стоит верить всем предложениям, надо искать подводные камни.
3. Рекомендуется покупать квартиры от подрядчиков. Так дешевле на 300-400 тысяч.
4. Подпишитесь на рассылку от топовых застройщиков.
5. Самая низкая стоимость – в конце года. Также многие застройщики делают выгодные предложения перед праздниками (Новый год, 8 Марта и т.п.).

## Заключение

Как видите, критериев очень много, и разобраться в них, не имея опыта, сложно. Поэтому самый лучший способ – воспользоваться нашим сервисом (ссылка на сайт). Вам придется только ответить на несколько вопросов, и наши специалисты помогут вам выбрать квартиру мечты.