КАЛУГАХАУС
2017

Путеводитель покупателя жилья в Калуге

Партнеры выпуска

этажи

MAXNET

Слово партнерам:

Жилье — это выгодно!

Компания «Этажи» рада приветствовать читателей на страницах «Путеводителя покупателя — 2017»

— Этот год очень интересен для всех игроков рынка недвижимости. Мы являемся свидетелями и участниками очень большого количества изменений в экономической сфере, что не может не повлиять на принятие решений покупателя. Сделка купли — продажи недвижимости может быть в удовольствие, если выходить на рынок вооружившись знаниями или поддержкой грамотного специалиста. И мы готовы вам помочь!

Компания «Этажи» вышла на рынок Калуги в 2016 году имея за плечами 16-летний опыт работы в России! Наша главная задача как компании сберечь клиенту его самое дорогое: время, нервы и конечно деньги! Данного результата мы можем добиться благодаря тесному сотрудничеству с ведущими банками страны, профессиональной юридической службе, отлаженной системе обучения специалистов и новым подходам к работе с клиентами.

Мы уверенны, что покупка жилья на современном рынке Калуги может стать действительно выгодным вложением средств. А сделать вашу покупку именно такой поможет уверенная рука специалиста и информация которую вы найдете на страницах этого журнала.

Светлана Валерьевна Телешова
Генеральный директор АН «Этажи» в Калуге

этажи

Слово партнерам:

Переезжаете в новую квартиру? Поздравляем!

О связи в вашем доме позаботится «Макснет»

– Каждый покупатель квартиры мечтает о построении «умного дома», где все портативные устройства и гаджеты будут подчинены логике. В новом доме будет больше удобства и простора для жизни. Здесь будет место для быстрого Интернета, зона для просмотра цифрового телевидения, камера с возможностью облачного видеонаблюдения и контроля за домом на расстоянии.

«Макснет Системы» – оператор связи с 20-летней историей на страницах этого «Путеводителя» расскажет о том, на что следует обратить внимание при построении правильной домашней сети связи.

В большинстве новостроек Калуги «Макснет» оказывает услуги доступа к сети Интернет, подключения к цифровому телевидению и городской телефонной связи. Здесь нет никакого секрета – наша компания появилась и развивалась здесь, в Калужской области, и на протяжении многих лет мы считаем работу с новостройками приоритетным направлением деятельности. Мы строим долгосрочные отношения с застройщиками, управляющими компаниями и собственниками. Мы любим наш город и его жителей, стремимся сделать так, чтобы каждый калужанин имел возможность пользоваться качественными и надежными услугами связи от проверенного оператора.

Павел Соколовский
Генеральный директор ООО «Макснет Системы»

MAXNET

Полезная ссылка:
Еженедельный дайджест Калугахауса

Рынок жилья в первом полугодии 2017 года

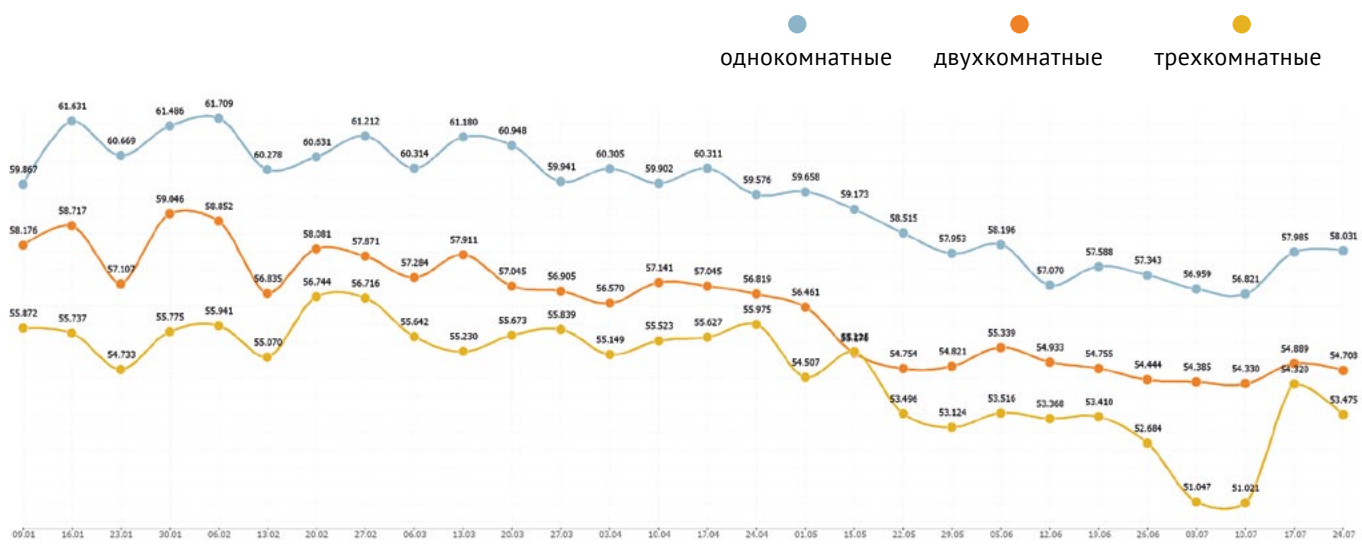
Главный тренд — значительное снижение цен на рынке вторичной недвижимости, прежде всего квартир. С января цена предложения снизилась почти на 7%, причем сильнее всего — в сегменте двухкомнатных квартир. Средняя стоимость «двушки» с ремонтом в Калуге уже давно опустилась ниже трех миллионов и сечас составляет 2 млн 819 тысяч рублей.

В середине лета наметилась некоторая стабилизация цен, связанная с небольшим ростом покупательской активности. В то же время, средний срок продажи квартиры остается высоким, и это толкает продавцов к существенному дисконту относительно заявленной цены.

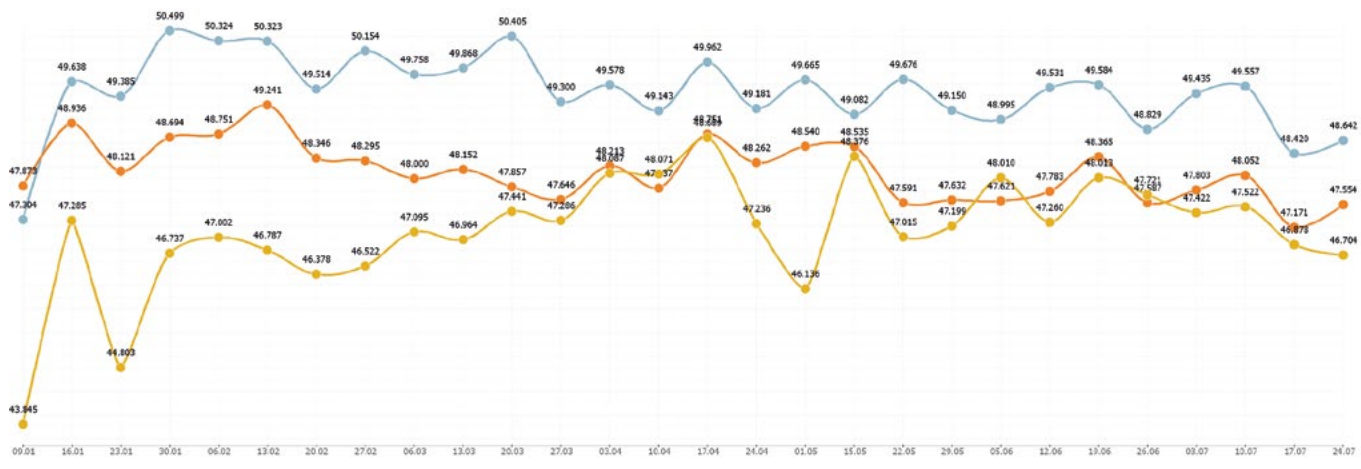
Цены на новостройки более стабильны, если не считать акционных предложений и появления на рынке новых игроков. Полугодовые колебания в итоге не превышают 2%. По-прежнему тон задает эконом-класс, концепция которого предполагает массовые продажи. При этом клиентская база для таких проектов в значительной степени исчерпана, и рынок все же ожидает от застройщиков коррекции цен в сторону снижения.

С другой стороны, в городе появляются новые проекты точечной застройки (со стабильным спросом), стоимость квартир там выше, и это в любом случае не позволит средним ценам упасть слишком низко.

Вторичный рынок, цена предложения
данные kalugahouse.ru, в среднем за кв.м

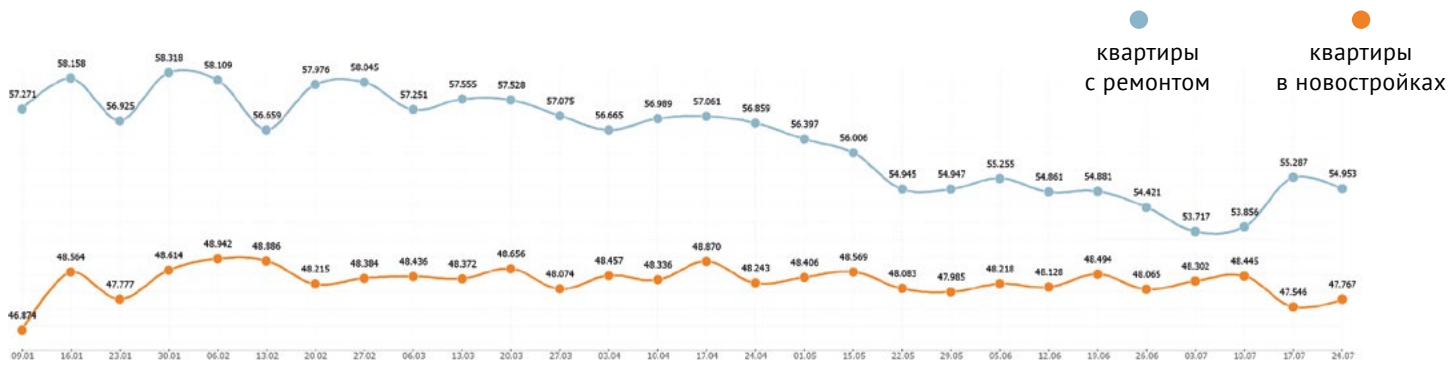


Новостройки, цена предложения
данные kalugahouse.ru, в среднем за кв.м



Важной тенденцией 2017 года является уменьшение разницы между стоимостью квартир на первичном и вторичных рынках. Долгое время типичным сценарием для Калуги был обмен квартиры в старом фонде на новостройку большей площади с небольшой доплатой. С течением времени такая схема становится все менее реальной — разница в ценах не компенсирует даже стоимость ремонта, поэтому в дело либо вступает ипотека (по разным данным, с ее помощью совершается до 80% сделок), либо улучшение жилищных условий происходит не такое значительное, как планировалось вначале.

Соотношение цен на первичном и вторичном рынках
данные kalugahouse.ru, в среднем за кв.м



Практически перестало существовать такое явление, как инвестиции в строительство, так как зачастую цены на готовую новостройку находятся на том же уровне, что и год-два назад на стадии начала строительства. Очень сложно даже просто вернуть средства, вложенные в отделку квартиры.

Растет интерес к индивидуальным домам, во многом из-за того, что рынок здесь еще не сформировался, государственное регулирование и вообще какие-либо гарантии отсутствуют, и на сайте можно найти привлекательные с виду объекты по разумным ценам. В частные дома вкладывают средства и строители (чаще всего это «дома с черновой отделкой»), и сами граждане. Появляются интересные проекты комплексной застройки, от небольших (Pelican Village или «Клуб Косьмово») до масштабных (коттеджный поселок «Горки-1» в 20 минутах от Калуги).

Развитие этого сектора рынка сдерживает невнятная политика банков, отсутствие рекламной поддержки и малое число профессиональных посредников — на домах специализируется буквально десяток риэлторов во всем городе.

ГАЗПРОМБАНК

САМОЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ВАЖНОГО ШАГА

9,5%

Мы снизили ставку по ипотеке

Калуга, ул. Рылеева, 4
(4842) 22-22-00, 22-35-77

8-800-100-07-01 | gazprombank.ru
*0701 | для абонентов МТС, Билайн, Мегафон

Ипотечная акция с 16.06.2017 по 30.12.2017. Целевое назначение: приобретение квартиры в строящемся доме. Ставка по кредиту: 9,5%. Ставка действует при оформлении полиса /договора по страхованию риска смерти заемщика или утраты заемщиком трудоспособности / риска несчастного случая (в добровольном порядке). Валюта кредита: рубли РФ. Ставка действует при минимальной сумме кредита: 12 млн. руб. для недвижимости, расположенной в Москве, Московской области, г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области; 5 млн. руб. для остальных субъектов РФ. Максимальная сумма кредита : 45 млн руб. Срок кредита : до 30 лет. Погашение кредита ежемесячными аннуитетными или дифференцированными платежами. Возможность досрочного погашения кредита частично или полностью без комиссий. Требования к обеспечению: залог имущественных прав (до оформления в собственность) / залог (ипотека) приобретенной с использованием кредитных средств недвижимости (после оформления с собственность). Требования к заемщику: гражданство РФ, возраст от 20 до 60 лет (для женщин) / 65 лет (для мужчин). Подробная информация на gazprombank.ru и по тел.: 8-800-100-07-01. Информация приведена на 16.06.2017 и не является оферой. Банк ГПБ (АО). Генеральная лицензия банка России № 354. Реклама.

Непростой выбор

Какое жилье в Калуге подходит под определение «заезжай и живи» и сколько оно может стоить?

Жилой фонд Калуги состоит в основном из жилья экономического класса. Старые особняки исторического центра находятся в запущенном состоянии, дома для партийной элиты можно пересчитать по пальцам, и лишь в последние годы XX века строительная отрасль начала обслуживать платежеспособный спрос со стороны бизнеса и высокооплачиваемых специалистов. Сегодняшний эконом, конечно, превосходит качеством советское типовое строительство, но и здесь квартиры становятся лишь средством решения совсем уж печальных жилищных вопросов, а никак не эталоном современной экономики.

Сейчас, когда ажиотаж со стороны покупателей поутих, рынком правят разборчивые клиенты, уже успевшие лично заработать свой капитал. Их не привлекают новостройки на этапе строительства (если, конечно, у застройщика не идеальная репутация), не убеждает реклама, не подкупают обещания менеджеров по продажам. Зато они внимательно следят за ценами на вторичном рынке, которые продолжают снижаться. Кстати, в середине 2017 года впервые за 8 лет средняя цена квартиры с ремонтом на вторичном рынке оказалась ниже, чем у квартиры в новостройке (с учетом базовой отделки). Именно этот разрыв долгое время двигал вперед первичный рынок. Таким образом, выбор «новостройка или дом 1970-2010х годов постройки» перестал быть принципиальным с экономической точки зрения.

НОВЫЙ ГОРОД

ЖК «НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ»
пересечение ул. Хрустальная и ул. Жукова

КВАРТИРЫ
ОТ 38 000 РУБЛЕЙ ЗА КВ. М

(4842) 222-888

Проектная декларация на сайте www.ng40.ru. Информация на момент публикации. Застройщик ООО «Вертикаль»

Конкуренцию многоквартирным домам составляет растущий частный сектор. Как и многие маленькие города, Калуга не делится четко на зону многоэтажного строительства и малоэтажный пригород. Кварталы частных домов присутствуют даже в историческом центре. Последний опрос общественного мнения, проведенный Калугахаусом в июне, показал, что именно собственный дом стал желанным вариантом более, чем для половины респондентов. Поэтому, хотя рынок такого жилья в городе еще только формируется, а число коттеджных поселков можно пересчитать по пальцам, именно покупку или строительство своего дома нужно рассматривать как альтернативу квартире — не важно, новой или «поддержанной».

Полицентричным городом Калуга не стала, поэтому самой качественная социальная инфраструктура (а также львиная доля рабочих мест) сосредоточена в центральной части. Тем не менее, во всех периферийных районах есть школы, детские сады, крупные магазины, рынки, поликлиники и спортивные объекты. «Старые» зоны индивидуальной застройки, формировавшиеся во второй половине XX века, чаще всего выступают сателлитами многоэтажек и, соответственно, имеют хороший доступ к тем же коммунальным благам. Из новой застройки лишь «Швейцарская деревня» располагается в шаговой доступности от спального микрорайона Северный, а во всех остальных случаях без личного автомобиля придется туго.

Рассмотрим некоторые варианты выбора готового жилья в черте Калуги, ориентируясь на разные бюджеты покупателя. Основной критерий — возможность без существенных вложений сразу же переехать в новую квартиру или дом.

Комнаты, временное жилье

Если ваша цель — любой ценой приобрести хоть какое-то жилье, подходящее для регистрации, наиболее дешевым вариантом будут комнаты в общежитиях. Стоимость 10-метровой комнаты начинается от 400 тысяч рублей, хотя еще два года назад на рынке нельзя было найти предложений дешевле 700 тысяч. Само общежитие будет находиться на окраине города, чудесных соседей или благополучного района ждать не стоит. Добавив еще пару сотен тысяч, можно найти комнату получше или даже отдельную квартиру в пригородном рабочем поселке (30-40 минут от центра города). 700-800 тысяч будет стоить минимально пригодная для зимнего проживания дача, прописаться там можно будет по решению суда.

Однокомнатные квартиры (новостройки и вторичка)

В этой категории доминирует самое массовое жилье советского периода, которое традиционно относят к «хрущевкам», хотя в Калуге большая часть кирпичных и панельных пятиэтажек была построена во времена Л.И. Брежнева. Стоимость малогабаритной квартиры в центральной части города начинается от 1,2 млн. рублей, на ремонт в этом случает рассчитывать не стоит. Еще дешевле можно купить квартиру в одном из домов исторической части Калуги, однако здесь порой встречается даже такая экзотика, как удобства во дворе. Если желание жить в старом доме сильнее соображений комфорта, можно поискать предложения в другой ценовой категории, куда попадают капитально отреставрированные дома — к сожалению, такие можно перечесть по пальцам.

В компании «Брикус» вы сможете купить кирпич, клинкер, облицовочные материалы и строительные смеси по расценкам, не превышающим отпускные цены заводов-изготовителей. Это объясняется прямыми и прозрачными схемами сотрудничества с клиентами и поставщиками.

Бесплатная экспертная помощь. Специалисты нашей компании помогут сориентироваться в многообразии представленной продукции и подобрать оптимальный вариант с требуемыми характеристиками. Кроме того, «Брикус» готов принять участие в сметных расчётах, ответив на все клиентские вопросы.

Надежность. Точно в оговоренные сроки нами будет осуществлена доставка кирпича или любого иного материала заказчику.

Лояльные цены. Уже на стадии приобретения материалов наши клиенты экономят немалую сумму средств, поскольку «Брикус» применяет политику низких цен.

Нет ограничениям. Прямое сотрудничество с применением отработанных схем логистики позволяет нам в сжатые сроки доставить строительные материалы практически в неограниченных количествах.

Обширный ассортимент. Номенклатура стройматериалов, с которыми работает компания «Брикус», насчитывает многие сотни позиций. Комбинируя доставку различных материалов, вы экономите не только время, но и деньги!

Ассортимент

Стеновые материалы
- Облицовочный кирпич России
- Облицовочный кирпич Европы
- Керамические блоки
- Клинкерный кирпич
- Кирпич «ручной формовки»
- Строительный кирпич
- Газосиликатные блоки
- Фасадная клинкерная плитка «под кирпич»
- Термопанели
- Искусственный камень
- Архитектурные элементы
- Перемычки, анкеры, сетки, гибкие связи

Кровельные материалы
- Цементно-песчаная черепица
- Керамическая черепица
- Водосточные системы
- Сопутствующие товары

Печи и камины
- Шамотный кирпич
- Шамотная глина
- Огнеупорные растворы

Благоустройство
- Тротуарная брусчатка
- Клинкерные ступени
- Садово-парковые светильники
- Малые архитектурные формы
- Системы отвода воды
- Готовые решения для заборов

Строительные смеси
- Клей для клинкера
- Клей для камня
- Теплоизоляционные кладочные смеси
- Цветные кладочные растворы и затирки

кирпичная компания брикус

(4842) 333-215 (930) 754-43-01

e-mail: kaluga@brickus.ru
кирпич-калуга.рф

Позднесоветские дома с квартирами улучшенной планировки строились уже не только в центре, поэтому разброс цен на «однушки» довольно большой: от 1,5 млн за «убитый» вариант на окраине до 2,5 млн за большую хорошо спланированную квартиру в кирпичном доме в обжитом центральном районе.

Если вы ищете однокомнатную квартиру в новостройке, наиболее доступный вариант будет суммой трех слагаемых: Правый берег, социальный ремонт, СУ155. Ремонт в других новых домах делался уже преимущественно собственниками, поэтому цена выше: «Кошелев» с ремонтом под ключ обойдется минимум в 1,7 млн, чуть выше цены на севере города, за 2,2 млн продаются квартиры в «Малиновке», на Тайфуне. Следующий уровень — большие, от 45 кв. м «однушки», такую можно найти за 2,5 млн в одном из спальных районов или за 3,3 млн «почти в центре». В последнем случае дом будет полностью кирпичным. Все, что дороже 3,5 млн, уже претендует на премиум по-калужски: хороший район, закрытый двор, качественный ремонт предполагаются, хотя, к сожалению, не всегда присутствуют. Сделки с однокомнатными квартирами дороже 5 млн рублей в Калуге единичны.

Двухкомнатные квартиры (новостройки и вторичка)

В этой группе лидерство также захватили детища массовой застройки советского периода. Квартиру площадью от 45 кв. м на окраине города можно найти за 1,7—1,8 млн. рублей. Хотите жить ближе к центру? Готовьте как минимум 2 миллиона. Стоимость квартир улучшенной планировки, где комнаты не будут смежными, а кухня вместит все необходимое, начинается с 2,2 млн рублей (северная и восточная части города) и ближе к центру превращается в

РоссельхозБанк

Ипотечное жилищное кредитование

Ипотечный жилищный кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации на приобретение квартиры и апартаментов на первичном и вторичном рынках, а также на приобретение земельного участка, жилого дома с земельным участком (в том числе таунхауса), на срок не более 30* лет. Процентные ставки составляют от 9,5%* годовых. Первоначальный взнос – от 15%* от стоиости приобретаемого объекта недвижимости. Сумма кредита – от 100 тыс. рублей до 20 млн рублей. Срок действия решения Банка – 90 календарных дней. Процентные ставки действуют при условии оформления договора страхования жизни и здоровья. В случае отказа от страхования жизни и здоровья ставка увеличивается на 1%.

* В зависимости от условий предоставления кредитного продукта.

Звонок по России бесплатный
8 800 200-02-90 | www.rshb.ru
Офисы в Калуге:
ул. Кирова, 9а, т. 74-11-26
ул. Московская, 212, т. 22-26-24

Подробности по телефону, на официальном сайте и в офисах АО «Россельхозбанк».
Генеральная лицензия Банка России №3349 (бессрочная). Реклама.

твердые 2,5 млн. Можно сэкономить, отыскав квартиру в двухэтажном или трехэтажном доме послевоенной постройки, однако здесь жилье дешевеет быстрее всего, выгодным вложением такой вариант не будет.

«Двушки» в новостройках, как правило, имеют приличную площадь, и стоят недешево — минимум 3,5 миллиона. Нужен кирпичный дом и ремонт в современном стиле? Даже в спальном районе это пожелание обойдется в 4 млн, а в центральной части просят и все 5. Еще дороже — квартиры по 75 кв. м и больше, с дорогим ремонтом и всеми инфраструктурными бонусами.

Трехкомнатные квартиры (новостройки и вторичка)

Разброс цен на «трешки» в 40-50-летних домах —от 1,8 до 3 млн рублей (в зависимости от района и состояния квартиры, в домах начала 1990-х — от 3 до 4 млн.

В новостройках квартир с тремя комнатами в последние годы появлялось не так много, поэтому и «волатильность» цен на них достаточно высокая. Так, квартиру площадью около 80 кв. м можно купить за 3,5 млн рублей. Скорее всего, это будет панельный дом на Правом берегу или в «Малиновке». Если новостройка монолитная, цена вырастет примерно до 4 млн, а «трешка» в кирпичном доме будет стоить 4,8 млн и дороже. Лидеры по стоимости — кирпичные дома в центре города, построенные 5-10 лет назад: чтобы стать счастливым обладателем большой квартиры с такими параметрами, нужно приготовить как минимум 7 миллионов рублей.

Дом на Карпова
ул. Карпова, 24
Окончание строительства: 30 октября 2017 г.

- Квартиры премиум-класса в историческом центре города
- Кирпичный дом со встроенными офисными помещениями и подземным паркингом
- Развитая инфраструктура
- Ипотека от ведущих банков

Отдел продаж
4842 57-58-87

Проектная декларация размещена на сайте стройэнерго40.рф Застройщик ООО «Стройэнергосервис». Ипотеку предоставляют банки Сбербанк (ПАО), генеральная лицензия № 1481 от 11.08.15, АО «Россельхозбанк», генеральная лицензия Банка России №3349 от 12.08.15 г. и ВТБ 24 (ПАО), генеральная лицензия Банка России №1623 от 29.10.14 г.

Спортивный комплекс, магазин, кафе на территории поселка

Горки-1

Коттеджный поселок для комфортной жизни за городом

БЛИЗКО

25 км от центра Калуги по тульской трассе

ПРЕСТИЖНО

Большие участки (от 15 соток) на природе в элитном районе

УДОБНО

«Городские» коммуникации, магазин, кафе, интернет, спорткомплекс

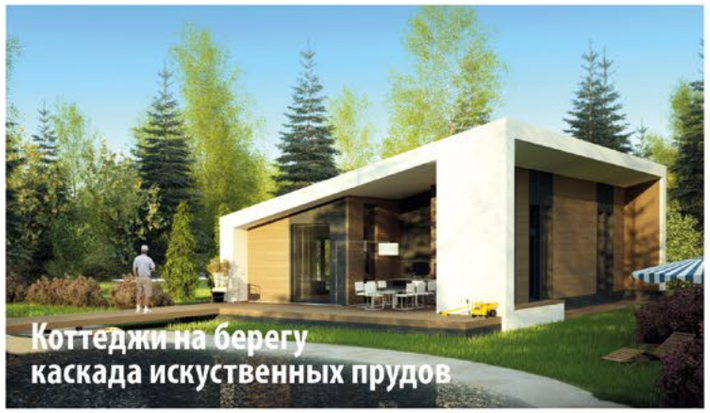
БЕЗОПАСНО

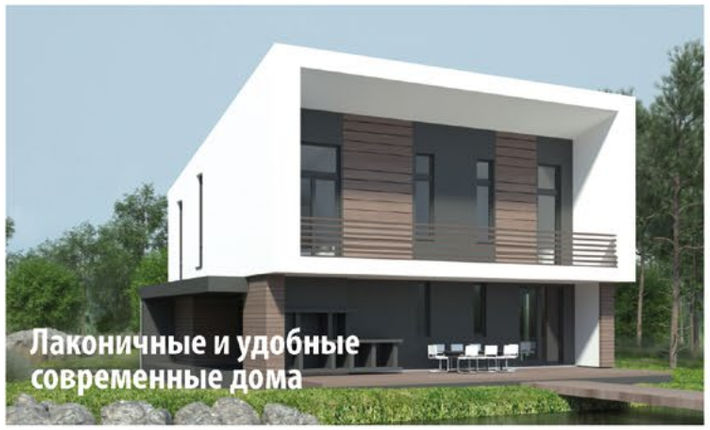
Охраняемая закрытая территория поселка

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

+7 (960) 523-64-64

info@gorki-1.com
www.gorki-1.com


Коттеджи на берегу каскада искуственных прудов


Лаконичные и удобные современные дома

Хвойный лес на берегу Оки

Участки и коттеджи продаются напрямую от собственника.
Все коммуникации, дороги и интернет.
Приглашаем вас на экскурсию по вашим будущим владениям.

Сайт проекта:
www.gorki-1.com

Несмотря на активное строительство 2000-х, в Калуге пока преобладает массовая застройка советской эпохи

Квартир с большим количеством комнат на рынке немного, и говорить о каких-то ценовых ориентирах тут сложно. Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке — около 52 тысяч рублей, за хорошее расположение и ремонт полагается наценка, за «убитое» состояние и маленькую площадь — существенная скидка. Самая дорогая квартира на вторичном рынке на дату написания статьи предлагалась за 18 млн рублей — исторический центр, тихий двор, второй уровень и отличный ремонт.

Дома и таунхаусы

Хотя рынок индивидуальной недвижимости в Калуге еще не сложился, о некоторых ключевых моментах говорить можно. На цену дома влияют месторасположение, год постройки, общая площадь, степень законченности строительства, характеристики участка качество строительства и использованные материалы. Условно можно выделить дома деревенского типа, расположенные в центральной части города (в зависимости от района — от 3 до 5 млн рублей), каркасные дома по 60-80 кв. м в коттеджных поселках «Воскресенское», «Швейцарская деревня», «Молодежный» (4—5 млн рублей), большие кирпичные дома 1990-2000-х годов (5-10 млн рублей, здесь главную роль играет район постройки и общее качество строительства — много незаконченных объектов), а также дома площадью до 200 кв. м, построенные по современным технологиям (10-12 млн). Остальные предложения скорее отражают затраты и ожидания продавца, чем реальную рыночную ситуацию.

Конечно, в Калуге попадаются действительно уникальные предложения (особенно это касается загородной недвижимости), но в большинстве случаев соотношение цена-качество нарушено. Впрочем, это не мешает элитным и почти элитным домам потихоньку продаваться — даже сейчас в России остались люди, которые не склонны считать деньги.

Приведенные ценовые ориентиры отражают рыночную ситуацию на середину 2017 года. Так как активность покупателей сейчас достаточно низкая, срок экспозиции средней квартиры превышает 6 месяцев, а объект более высокой ценовой категории вполне может продаваться несколько лет. Разумной стратегией для покупателя выглядит еженедельный мониторинг рынка недвижимости (например, через сайт kalugahouse.ru), так как снижение цен на отдельные квартиры происходит регулярно. Практически во всех случаях декларируемая цена предполагает разумный торг, причем более дорогой объект благодаря дисконту может оказаться более выгодным.

Рынок благоволит внимательным и терпеливым покупателям, которые совершают сложный и важный выбор, собрав максимум информации из всех доступных источников. Именно им открываются новые возможности и именно они в итоге заключают самые удачные сделки.

Автор:
Сергей Мамонтов,
руководитель АН «Китеж»

Как защищены дольщики при покупке нового жилья

Государство старается навести порядок в одной из важнейших отраслей экономики и отстоять права граждан на жилплощадь — с помощью закона 214-ФЗ

До начала 2005 года большинство застройщиков начинало возводить объект сразу, получив доступ к участку. Разрешительные документы обычно оформлялись по ходу строительства. Практически сразу начинались и продажи будущих квартир, так как деньги были необходимы для постройки здания. Схем для привлечения денег граждан было много: с использованием инвестиционных договоров, договоров простого товарищества, предварительных договоров купли-продажи и других. Единых правил не было. Поскольку на момент заключения договора дома ещё нет, а деньги нужно платить сразу, часто стали возникать ситуации, когда застройщики вообще не выполняли своих обязательств по договорам или выполняли со значительной задержкой. Появились мошеннические организации, да и просто недобросовестные застройщики, деньги у которых кончались задолго до окончания строительства. Покупка квартиры сопровождалась немалыми рисками для покупателя. Права дольщиков не были защищены вообще никак! Случаи с двойными продажами квартир (это вообще никем не контролировалось), выводом денег из строительства и объявления себя банкротом были не единичны и все мы о них помним. Бесконечно такое положение дел продолжаться не могло. Принимается Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» — тот самый ФЗ №214.

Во многом мошенничество со стороны застройщиков стало невозможным. Статья 3 этого закона запретила строительным компаниям заключать договора долевого участия (ДДУ) в строительстве, если: не получено разрешение на постройку объекта; не опубликована и не представлена проектная декларация; отсутствует государственная регистрация права собственности на землю под строительство или договор аренды/субаренды. При банкротстве организация не имеет права оставить дольщиков с пустыми руками. Согласно статье 13 ФЗ №214 у участников долевого договора, с момента его регистрации, в залоге находятся участок земли, принадлежащий компании и многоквартирный объект на этом участке. Единого образца для соглашения ДДУ законом предусмотрено не было, шаблон отсутствует. Будущие квартиры стали проходить государственную регистрацию, двойные продажи прекратились, порядка стало больше.

И все же закон не гарантировал главного — окончания строительства объекта и передачу жилой площади в собственность дольщиков. Добросовестность застройщика оставалась главной нерешенной проблемой. И стали появляться дополнения и изменения к ФЗ №214. Это происходило почти каждый год. Главных целей таких изменений, по моему мнению, две.

Первая — ужесточение контроля за расходованием застройщиком денег дольщиков и ограничение получения денег дольщиков по серым схемам (вексельная схема, различные варианты предварительного договора, договора агентирования, кредитные договора). Вторая – выработка механизмов, позволяющих окончить строительство дома, если с этим по любым причинам не справился сам застройщик.

К 2012 году в законе появился один из главных пунктов: методы обеспечения обязательств застройщиком. Обязательства строительной компании могли обеспечиваться поручительством банка или заключением соглашения страхования гражданской ответственности. Страховая должна работать не менее 5 лет с уставными средствами от 120 млн рублей и собственным капиталом от 400 млн рублей. В 2015 году основным нововведением стало повышение требований к страховым организациям, у которых застройщики имеют право застраховать гражданскую ответственность.
Со 2 января 2014 года орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий контроль в сфере долевого строительства, получил право ежегодно проводить плановую проверку застройщиков, привлекающих денежные средства граждан, а также право обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства, если обнаруживалось грубое нарушение в расходовании средств.

И самые масштабные поправки в 214-ФЗ Совет Федерации РФ утвердил 29 июня 2016 года.
Во-первых, предъявлены дополнительные требования к самим застройщикам. В частности, речь идет об уставном капитале застройщика, размер которого должен составлять от 2,5 млн. до 1,5 млрд. рублей в зависимости от максимальной площади всех объектов долевого строительства самого застройщика и связанных с ним юридических лиц (ч. 2.1 ст. 3), т.е. примерно 4% от стоимости возводимых им объектов. Данные требования касаются строительных организаций, привлекающих денежные средства граждан.

Во-вторых, дополнительной гарантией прав дольщиков (теперь уже на случай банкротства застройщика) стала мера по созданию фонда, который должен формироваться за счет обязательных взносов застройщиков (ст. 23.2). Его назвали Компенсационным фондом. Размер отчислений в Компенсационный фонд каждого застройщика – до 1% от стоимости будущего дома, указанной в проектной декларации. Для справки- тариф по гарантии банка составляет 3–7%, тариф в страховой компании начинается где-то от 0,1%, а средний тариф — 0,3%. Мера по созданию фонда обязательных взносов, по-видимому, создается по причине ненадежности системы страхования.

Теперь если застройщик привлекает кредит, он будет обязан реализовывать квартиры через специальные банковские эскроу-счета. В этом случае деньги дольщика хранятся в банке на специальном счете и будут переданы застройщику только после передачи квартиры этому дольщику. Дом при этом застройщик строит на кредитные деньги банка, который их расходование строго контролирует.

Законодатель пытается и нормативно обеспечить целевое расходование денежных средств дольщиков. Исчерпывающий перечень таких целей содержится в расширенной редакции части 1 статьи 18 Закона. Вводится запрет на нецелевое использование денег.

Из всего этого можно сделать несколько важных выводов. Государство старается навести порядок в одной из важнейших отраслей экономики и защитить граждан. Все поправки так или иначе решают главную задачу — гарантировать получение квартиры дольщиком, заключившим договор.

Кроме того, поиск оптимального решения пока продолжается. Страховка, если честно, с этой задачей не справилась (тема отдельной статьи), банковская гарантия стоит дорого. Теперь предложен новый способ — Компенсационный фонд. Может, в результате дополнительных затрат квартира и выйдет дороже, но с уверенностью в её получении.

Наконец, взят курс на укрупнение строительных компаний. Маленьким компаниям, которые строили один-два небольших дома, будет все сложнее оставаться на рынке. Требования к ним постоянно растут.

Хорошо, но что делать покупателям, которым приходится жить и планировать сделки в эпоху перемен? Гарантией, как и прежде, выступает репутация застройщика. Почти все, кто сегодня работает в строительной отрасли Калуги, когда-то оставили свой след в истории региона. Кропотливо собрать эти свидетельства, внимательно изучить договор и проектную декларацию, побывать на стройплощадке, проверить выполнение требований законодательства, опросить экспертов, таких, как агентство «Китеж», которое работает уже больше 25 лет — и лишь потом доставать ручку и ставить подпись. Хорошая проверка никогда не будет «слишком тщательной», потому что только так можно на 100% защитить себя от сомнительной сделки. Дольщик должен получить квартиру — это даже не обсуждается.

НОВЫЙ ГОРОД

ЖК «НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ»
пересечение ул. Хрустальная и ул. Жукова

КВАРТИРЫ В ИПОТЕКУ
БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА*

(4842) 222-888

С 10.07.2017г. заемщику предоставляется возможность оформить ипотечный кредит без первоначального взноса. Застройщик ООО Вертикаль (дом №2 по проекту планировки территории), расположенный по адресу: г. Калуга ул. Хрустальная, д.22
Условия программы кредитования: первоначальный взнос от 0% до 14,99% от стоимости покупаемой квартиры, срок кредита от 3 до 25 лет (кратен году), сумма кредита от 400 000 руб. до 15 000 000 руб., размер процентной ставки от 14% (указанная ставка действует при валюте кредита – российский рубль, при наличии страхования жизни и здоровья и официального дохода При отказе от страхования жизни и здоровья размер процентной ставки увеличивается на 1 п.п.. При запрете клиентом уступки прав требования по кредитному договору размер процентной ставки увеличивается на 1 п.п..
В процессе обслуживания кредита процентная ставка может быть снижена на 2 п.п. По заявлению клиента при достижении коэффициента кредит/залог до 85% и ниже).
Сумма кредита для конкретного заемщика определяется индивидуально и зависит от срока кредита, предоставляемого обеспечения, финансового состояния заемщика. Дополнительные расходы: страхование жизни и здоровья заемщика, страхование и оценка объекта недвижимости, оформляемого в залог (тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика), нотариальное заверение документов. Обеспечение по кредиту – залог кредитуемого жилого помещения, удовлетворяющего требованиям Банка. Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин.
С полной информацией об условиях кредитования можно ознакомиться на сайте www.smpbank.ru, по телефону 8-800-555-2-555 или в отделениях Банка.
АО «СМП Банк», Генеральный лицензия Банка России №3368 от 16.12.2014г.
Настоящее предложение не является офертой (публичной офертой). Изменение условий производится банком в одностороннем порядке.
АО «СМП Банк», Генеральная лицензия Банка России №3368 от 16.12.2014. Проектная декларация на сайте www.ng40.ru. Информация на момент публикации. Застройщик ООО «Вертикаль»

«Этажи» меняют мир риэлторской услуги

Партнер первого «Путеводителя» о том, как сделать жизнь покупателя проще, а приобретение квартиры — выгоднее

Рынок недвижимости переживает кризис. Два года подряд цены снижаются, предложений о продаже становится все больше, а люди боятся вкладывать деньги и не спешат покупать новое жилье. Но в начале лета банки снизили ипотечные ставки до рекордных показателей: теперь квартиры в новостройке доступны от 8% годовых, а вторичное жилье — от 9,75%. Поэтому эксперты прогнозируют увеличение цены и спроса на квартиры. Разобраться в тонкостях мира недвижимости поможет федеральная риэлторская компания «Этажи».

«Этажи» успешно работают уже 16 лет. В 2001 году в Тюмени появился первый офис, в 2010 был открыт филиал в Сургуте, а уже через 2 года началось формирование собственной франчайзинговой сети по всей стране. Высокие стандарты качества и колоссальная скорость развития позволили компании занять лидирующие позиции по географии деятельности (сегодня открыты 60 филиалов и франчайзи - партнеров по всей России, а также в Казахстане, Белоруссии и Латвии).

Основные направления работы «Этажей» — это помощь в покупке и продаже жилой и коммерческой недвижимости, аренда, юридические и ипотечные услуги. Помимо этого, активно развиваются дополнительные сервисы — страхование, консультация о получении налогового вычета.

Благодаря современным технологиям, профессионализму сотрудников и надежной репутации, компания «Этажи» признана лучшей региональной риэлторской организацией на рынке загородной недвижимости в 2016 году, по мнению ежегодного Национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO-2016. Сбербанк уже несколько лет подряд (2013, 2014, 2015, 2016 гг.) признает «Этажи» лидером по ипотечному кредитованию. Также компания входит в топ-20 лучших работодателей России по версии HH.RU в 2014 году.

В чем особенность работы «Этажей»?

1

Принцип одного окна

В одном месте клиенту подберут недвижимость, расскажут о социальных программах и необходимых документах, помогут получить ипотеку и застраховать квартиру. Также на сайте kaluga.etagi.com есть удобный личный кабинет. В нем покупатель может сохранять понравившиеся объекты, предлагать цену за объект и получать информацию о новых предложениях. А продавец получает бесплатную оценку стоимости его недвижимости и статистику просмотров объекта.

Большой объем базы, личный кабинет и оперативная работа сотрудников компании позволяет в короткие сроки купить или продать недвижимость и значительно сэкономить время клиента.

2

Помощь в ипотеке

Мы много лет сотрудничаем с крупнейшими банками, поэтому знаем все нюансы работы с ипотекой. Специалист отдела ипотечного кредитования компании «Этажи» в Калуге Ольга Аксёнова рассказывает:
– Мы сталкивались со случаями, когда люди приходили после нескольких отказов от банков и мы помогали все-таки получить ипотеку. Например, у заемщика неподтвержденный доход. Мы подобрали банк, которому не так важен доход и семья приобрела жилье. Оформление ипотеки с компанией повышает шансы одобрения кредита почти на четверть.

Также клиенты могут получить кредит по ставке до 0,5% меньше, чем в самом банке. Кроме того, внедрен сервис одновременной подачи заявки на ипотеку во все банки по одному пакету документов.

3

Юридическая защита

Мы понимаем, как важна юридическая безопасность при покупке и продаже недвижимости, поэтому работой с простыми и самыми запутанными делами занимается юридический департамент. Екатерина Матвеева, юрист компании «Этажи» в Калуге, отмечает:

– Компания проверяет документы на недвижимость при первой встрече и перед сделкой. Так мы защищаем своих клиентов от мошенников. Если после оформления права собственности, кто-то пытается оспорить сделку, то мы бесплатно представляем интересы нашего клиента в суде.

4 Новостройки по ценам застройщиков

Благодаря тесному сотрудничеству со строительными компаниями, «Этажи» продают новостройки без комиссии. Более этого, некоторые застройщики дают клиентам компании скидки на покупку квартиры.

Работа с «Этажами» экономит время и деньги клиента. Мы считаем важным, что услуги компании оплачиваются только после оформления сделки. Тогда человек доволен и видит, что его проблема решена.

Калуга, ул. Дзержинского, 29, 3-й этаж
тел. (4842) 40-44-40

kaluga.etagi.com

этажи

Экономьте с «Этажами»

этажи

Куда потратить 150 000 ₽?

1

преференция по ипотеке

средняя экономия **150 000 ₽**

Куда потратить 208 000 ₽?

2

квартиры на 8% дешевле, чем при самостоятельной покупке

экономия **208 000 ₽**

52 часа жизни- бесценны!

3

экономьте самое ценное – время

сокращение затрат с 8 до **1 рабочего дня**

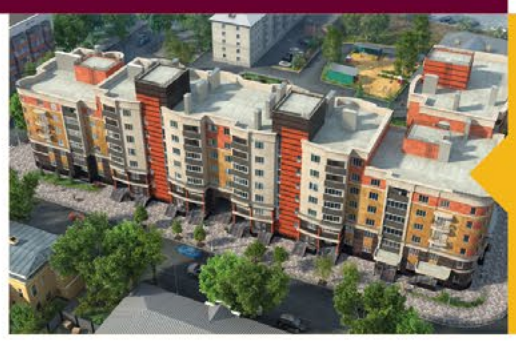
Итого экономия для каждого клиента **358** тысяч рублей

ДОМ НА ЧИЖЕВСКОГО

ПОЗВОЛЬТЕ СЕБЕ ЛУЧШЕЕ!
КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА от **2,8** млн руб.

ДОМ СДАН

Кирпичный дом переменной этажности



350 метров до ул. Кирова

Квартиры с эркером

Просторные квартиры

Развитая инфраструктура

Благоустройство территории с озеленением двора

Московский застройщик | ФЗ-214

% БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ДО 31 МАРТА 2018*

Звоните и узнайте подробности

(4842) 59 51 20

www.dom-na-chizhevskogo.ru

ЛИДЕР

* Рассрочку предоставляет ООО «Калуга-Лидер»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

МОЛОДЕЖНЫЙ

ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ ПО ЦЕНЕ СТРОЯЩЕГОСЯ от **1,7** млн руб.

ДОМА ПОСТРОЕНЫ

Развитая инфраструктура

Спортивные и детские прощадки

Функциональные планировки

Просторные лоджии

2 минуты до лесопарка

10 минут до улицы Кирова

Московский застройщик | ФЗ-214

СЕГОДНЯ СКИДКА **11%**

Звоните и узнайте подробности

(4842) 59 51 20

калуга-молодёжный.рф

ЛИДЕР

МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ БАНК

8 (4842) 777-002
www.minbank.ru

Хороший
микрорайон
КАЛУГА | ПРАВЫЙ БЕРЕГ

ИПОТЕКА от 7,8% годовых*

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС от 15%

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ от 1 880 000 ₽

8 800 222 87 90 | КалугаПравыйБерег.РФ

*Процентная ставка указана по партнерской программе ипотеки «МИнБанк» (ПАО) и ЗАО СК «Правый берег» | ЖК «Хороший». Ставка в размере 7,8% годовых установлена на 5 лет кредитования, с первоначальным взносом от 50%. Ставка 8,3% действует до 30 лет, первоначальный взнос от 50%. Ставка 9,3% определена на 30 лет кредитования, первоначальный взнос от 15%. Минимальная сумма кредита: 500 000,00 рублей. Максимальная сумма кредитования: для регионов РФ - 3 000 000,00 рублей, для Москвы, МО, Санкт-Петербурга, Ленинградской области - 8 000 000,00 рублей. Срок кредитования до 30 лет. Валюта кредита – рубли. Погашение аннуитетными платежами. Процентная ставка 7,8-9,3% устанавливается на весь срок кредитования при наличии полной страховки: страхование жизни, оформление договора поручительства, страхование объекта недвижимости после завершения строительства. Возможно досрочное погашение. Программа действует с 06 июля 2017 года. Генеральная лицензия Банка России № 912 от 26.08.2015 г. Возможные дополнительные расходы при кредитовании: платежи в пользу страховых компаний, нотариусов и оценочных компаний, а также платежи за государственную регистрацию договора ипотеки и внесение в него изменений. Сумма ежемесячного платежа зависит от первоначального взноса и срока кредитования.
Застройщик ЗАО СК "Правый берег". С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте КалугаПравыйБерег.РФ

Город на картинке

Калуга 2017 года остается привлекательным для жизни городом. Здесь сочетаются преимущества географического положения, оптимизм в экономической сфере, неплохо сохранившаяся городская среда и высокий уровень достатка горожан. При этом с точки зрения урбанизации Калуга остается провинциальным городом, что делает жизнь здесь не только возможной, но и приятной.

В Калуге хорошо развита центральная часть, которая плавно перетекает в 9 крупных микрорайонов. В каждом из них реализуется проекты комплексной многоэтажной застройки, в основном продолжающих заложенные в советское время направления градостроительного развития. Единственным исключением стал большой район на правом берегу Оки — Правобережье.

Исторический центр

Структура этой территории сформировалась еще в начале XIX века, и сегодня она практически полностью входит в зону культурного наследия, что, впрочем, не мешает реализовывать здесь проекты точечной застройки. Плотность населения небольшая, городская среда и благоустройство приближаются к современному уровню, уровень обеспеченности социальными, культурными объектами и общественными пространствами высокий, а вот состояние жилого фонда в среднем плохое: это объясняется большим числом домов, находящихся в собственности муниципалитета. Именно исторический центр лидирует по числу домов, признанных аварийными. Район считается престижным, однако разница в цене между новостройками и вторичным рынком может быть двукратной. Развит рынок арендной недвижимости — здесь сдается около 15% всех квартир города.

В программе развития застроенных территорий исторический центр пока не фигурирует, хотя свободные или почти свободные участки здесь есть. Девелоперов сдерживают жесткие нормы этажности, поэтому реализуются преимущественно проекты бизнес-класса. Есть некоторый избыток коммерческой недвижимости.

Центральная часть

Здесь проживает около трети населения города, застройка велась преимущественно типовыми проектами, начиная с 70-х годов XX века. Наиболее ликвидными считаются квартиры в кирпичных домах, построенных в 2000-х годах: как правило, здесь хорошие планировки, благоустроенные (иногда закрытые) дворы, высокий уровень достатка соседей. За счет этих домов, а их на вторичном рынке немало, средняя цена квартиры превышает даже показатели исторического центра и является самой высокой в Калуге. Современное строительство в основном точечное, за исключением двух комплексов, возводимых в зоне реновации бывших промышленных территорий: «Новых Черемушек» (СК «Новый город») и «Мельницы» («ЦентрСпецСтрой»), оба проекта — высотные монолитные дома комфорт-класса. Застройку в этой части ведут также СК «Новостройка», «Таширстрой», ГК ПИК, «Терра-Инвест», «Монолит», «ТранСнабСтрой», «Лидер-Строй», их дома также можно отнести к комфорт-классу разных сегментов.

Турынино

Еще 15 лет назад район (на самом деле, совокупность трех районов) считался удаленным от города и не слишком благополучным, созданным для обслуживания большой восточной промзоны. Сейчас, благодаря развитию частного сектора и достаточно мощной социальной

инфраструктуре, Турынино значительно повысило свой рейтинг. Сыграло свою роль и преобладание личного транспорта над общественным: если раньше отсутствие троллейбусного маршрута было серьезным минусом, то сейчас три километра, отделяющие район от границ центральной части, не воспринимаются большой проблемой.

Основу жилого фонда составляют панельные дома, построенные в 80-х годах XX века, реализованы точечные проекты многоэтажной застройки. Самый крупный строящийся комплекс — «Солнцеград» (СК «Содружество»), на середину 2017 года в него входят два дома (в перспективе — 17). Еще один комплекс строит СК «Рубин». К 2020 году население района составит около 40 тысяч человек.

Северо-восточная часть

Районы этой части города обслуживают промышленный комплекс (завод «Тайфун», технопарк «Грабцево», многочисленные обрабатывающие производства). Совокупное население Малинников, Тайфуна и Маяковки составляет около 75 000 человек, застройка велась и ведется по микрорайоном принципу, хотя значительную долю территории занимает частный сектор. Все три района в средней степени обеспечены социальной инфраструктурой, в будущем планируется строительство школы. Крупные жилые комплексы: «Молодежный» (ФСК «Лидер»), «Солнечный» («Новградстрой», испытывает проблемы со сдачей в эксплуатацию двух домов и запланированным развитием территории), «Малиновка» («Веста»). Реализуется ряд объектов точечной застройки и проект малоэтажного комплекса «Слобода» («СМУ-3»).

Северная часть

Образована совокупностью крупных микрорайонов Силикатный, Северный, Кубяка и Терепец. Основное строительство осуществлялось в 80-е годы XX века для размещения сотрудников

Ирина Соломонова

IDEA
DESIGN STUDIO

Хотите жить в красивом интерьере?
Вам достаточно позвонить!
8-953-332-56-99
8-930-842-94-74
idea-kaluga.ru
г.Калуга, ул.Тульская, д.38, офис 412

Наталия Шатихина

Мы создаем интерьеры, в которых комфортно жить, работать, отдыхать, творить. Мы поможем спланировать Вам каждый сантиметр помещения и избежать лишних затрат на «переделки».
Мы любим свободный легкий стиль, натуральные материалы, светлые тона!
Мы стараемся создать очень уютный интерьер, «живой» и в тоже время уникальный.
Будем рады создать вам уютный дом, комфортабельный офис, а также помочь в разработке общественного здания.

УСЛУГИ
- дизайн жилых помещений
- дизайн общественных помещений
-проектирование домов и коттеджей
-авторский надзор

предприятий северной промышленной зоны города вдоль ул. Московской и ветки железной дороги. Наиболее удаленная от исторического центра часть города, что в какой-то мере компенсируется транзитным участком ул. Московская и развитым общественным транспортом (7 троллейбусных маршрутов). Основным типом застройки является строительство многоэтажных домов в границах существующих кварталов, исключения — комплекс «Московский», возводимый СК «Таширстрой», ЖК «Марс» на Терепце и малоэтажная «Изумрудная долина» на Силикатном (оба — «Калужская земельная корпорация»). Основные застройщики: КЗСМ, ГК «Городъ», ЗАО «Инженер», «Росинстрой», «СМУ-3», «Еврофасад». К границам микрорайонов примыкает зона коттеджного строительства, в том числе коттеджные поселки «Швейцарская деревня» и «Берестяное».

Проблемы районов этой части в низкой централизации и статусе «спальных», что приводит к дефициту объектов социального обеспечения и низкому уровню развития городской среды, хотя в последние годы в этом направлении наметился положительный сдвиг. Наиболее социально неблагополучным районом считается Северный, здесь велика доля социального жилья с низкими бытовыми стандартами, при этом благоустройство придомовой территории в новостройках находится на том же качественном уровне, что и в центральной части города. Население агломерации составляет около 80 000 человек.

Западная часть

Компактный и хорошо обеспеченный социальной инфраструктурой микрорайон Анненки отделен от исторического центра лесным массивом Калужского бора, активная точечная застройка здесь велась в начале 2000-х годов. Сейчас реализуется один проект — ЖК «Анненки» («Веста»), три многоэтажных крупнопанельных дома. Крупнейшие работодатели — комплекс

НОВЫЙ ГОРОД

ЖК «НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ»
пересечение ул. Хрустальная и ул. Жукова

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
ОТ 65 000 РУБЛЕЙ ЗА КВ. М

(4842) 222-888

Проектная декларация на сайте www.ng40.ru. Информация на момент публикации.
Застройщик ООО «Вертикаль-К»

областной больницы и филиал МСХА им. Тимирязева. Благодаря высокому локальному спросу здесь держатся высокие цены на вторичном рынке, вторая причина — квартиры в основном соответствуют современным стандартам комфорта.

Правый берег

Район закладывался в начале 80-х: предполагалось, что его население составит около 100 тысяч человек. Но что-то пошло не так, и в годы СССР удалось построить лишь полтора десятка домов и необходимую социальную инфраструктуру. Все начало меняться во второй половине нулевых, когда район стал застраиваться панельными многоэтажками. В дальнейшем большинство застройщиков сделало выбор в пользу монолитной технологии, и сегодня это самое распространенное предложение на Правом берегу. Жилые комплексы, построенные по этой технологии (в порядке времени начала строительства): «Правград» (СК «Евро Строй»), «Комфорт-парк» («МИГ»), дом СК «Таширстрой», микрорайон «Хороший» (СК «Правый берег»), «Энергия» («Мосэнергострой»), «Дуэт», «Приокский» и «Лесной» (ГК ПИК). Кирпичные дома, которые можно считать новостройками, построены компаниями «КАЗМИН», «КалугаГлавСнабСтрой», «Капитель», «ЦентрСпецСтрой». По крупнопанельной технологии возводится микрорайон «Веснушки». Отдельно нужно отметить малоэтажный «Кошелев-проект» на 10 000 квартир: трехэтажные дома в этом районе эконом-класса строятся из кирпича, утеплены и оштукатурены снаружи. Похожий, но меньший по масштабу и уже реализованный проект расположен южнее основного Правобережья на границе с промзоной — это «Европейский квартал». «Веснушки» и «Кошелев-проект» — наиболее доступное жилье на первичном рынке в Калуге (подробнее — в таблице «Цены»).

Берег Оки, деревни Верховая, Шопино, Воровая, Шахты, Чижовка, Желыбино и Рождествено, входящие в административные границы города, — зона индивидуального строительства; иметь коттедж здесь считается престижным.

Из-за масштабного строительства, резкого притока населения (прогноз на 2020 год — около 100 тысяч человек), дефицита рабочих мест и градостроительных ошибок у района имеются транспортные проблемы, которые приводят к дорожным пробкам. Пока среди первоочередных мер городом ведется строительство новой дороги на Шопино, планируется строительство новой развязки с Тульским шоссе.

Благодаря тому, что район строился уже в новой экономической реальности, здесь есть уникальные для города объекты инфраструктуры, но недостает привычных услуг шаговой доступности. На Правом работает горнолыжный курорт, большой фитнес-центр, бассейн, планируется строительство кампуса МГТУ им. Баумана. При этом школ только две, причем вторая введена в эксплуатацию уже в 2017 году, третья только проектируется. Аналогичная ситуация с детскими садами, поликлиниками, скверами и элементами городской среды. Статус спального района здорово мешает развитию, а многочисленные планы по переносу на Правый муниципальных учреждений и строительству бизнес-центров пока остаются на бумаге. В то же время район остается лидером в плане предложения квартир на первичном рынке и в новых домах: около 35% рынка. Ценовой диапазон — от эконом- до комфорт-класса.

Резюмируя, нужно отметить, что по состоянию на середину 2017 года Калуга является моноцентричным городом: большинство экономических, транспортных, культурных и социальных связей проходят через центральную зону и автономность периферийных районов не достигнута. Поэтому одним из важнейших факторов при выборе жилья является его удаленность от центра. В заданном бюджете на покупку квартиры или дома приходится делать выбор между комфортом проживания (планировкой квартиры, качеством строительства, возрастом дома) и комфортом передвижения. Современные практики градостроительного развития привели бы Калугу к постепенной интеграции в городскую ткань неиспользуемых промышленных зон, разделяющих центральные и периферийные районы, однако сроки такого развития в действующих документах пока не определены.

Полезная ссылка:
Карта новостроек

Объект	Застройщик*	Завершение строительства	Цена, от*	
«Циолковский»	«Премиум-строй»	2016	**85 000**	**Исторический центр**
«Дом на Карпова»	«Стройэнергосервис»	2017	**85 000**	
Баумана, 27	СУ-76 Трансвзрывпром	2016	**67 000**	
пер.Воскресенский	«Новый адрес»	2017	**51 000**	
«Галилей»	«Авангард Капитал»	2015	**80 000**	
Кутузова, 16	«Унимаркет»	2017	**80 000**	
Пухова, 35	«Новостройка»	2017	**50 000**	**Центральная часть**
Пухова, 56	«Терра Инвест»	2018	**58 000**	
Поле Свободы, 105	«КАЗМИН»	2017	**62 000**	
Билибина, 6	СК «Монолит»	2017	**57 000**	
Николо-Козинская, 54	«Таширстрой»	2017	**71 250**	
Первомайская, 35	«Новостройка»	2016	**49 000**	
Пролетарская, 96	«Новостройка»	2017	**55 000**	
Тульская, 101	«Таширстрой»	2016	**75 000**	
«Баварский дом»	ТСС-Девелопмент	2017	**51 090**	
«Дом на Чижевского»	ФСК «Лидер»	2016	**51 800**	
Palladio	СК «Традиция»	2018	**56 000**	
«Маршал»	ГК ПИК	2017	**50 500**	
«Новые Черемушки»	«Новый город»	2017	**41 000**	
Кооперативная, 4	«Новостройка»	2019	**55 000**	
«Мельница»	«ЦентрСпецСтрой»	2017	**55 000**	
Больничная, 10	«МПИ-Строй»	2017	**50 000**	
«Хрустальный»	Банк «Российский капитал»	2017	**31 943**	
«Семейный»	«КапиталСтрой»	2017	**30 000**	**Турынино**
«Солнцеград»	ИСК «Содружество»	2017	**35 000**	
«Малиновка—2»	«Веста»	2017	**40 000**	**Северо-восток**
Эко-квартал «Слобода»	«СМУ-3 Инвест»	2017	**30 900**	
«Дружба»	СК «Лидер»	2016	**37 000**	
пер. Дорожный	СК «Лидер»	2016	**42 000**	
«Молодежный»	ФСК «Лидер»	2017	**38 000**	
Пригородная, 41	«СМУ-3 Инвест»	2017	**47 000**	
пер. Михалевский	«Еврофасад»	2018	**44 000**	**Север**
Гурьянова, 67	КЗСМ	2017	**46 000**	
«Изумрудная долина»	КЗК	2018	**35 000**	
«Галактика»	ЗАО «Инженер»	2017	**45 475**	
«Дом на Кубе»	ГК «Городъ»	2017	**45 000**	
Московская, 311	«Таширстрой»	2016	**46 000**	
Калужского ополчения, 9	ГК ПИК	2016	**40 500**	
Тепличная, 9	«Нордис»	2017	**48 000**	
Майская, 11	«СМУ-3 Инвест»	2017	**39 000**	
Калужского ополчения, 3	«Алант»	2016	**40 000**	
«Марс»	КЗК	2018	**33 000**	
Моторостроителей, 12	«СМУ-61»	2017	**48 725**	
«Тихий двор»	«Еврофасад»	2018	**42 000**	
«Комфорт Парк»	«МИГ»	2015	**45 000**	**Правый берег**
«Меридиан»	«ЦентрСпецСтрой»	2016	**48 500**	
Сиреневый бульвар, 14	«Капитель»	2017	**49 000**	
Фомушина/Хорошая	«Капитель»	2018	**45 000**	
Фомушина, 13	«Таширстрой»	2016	**45 000**	
«Кошелев-проект»	«Авиакор»	2013	**35 000**	
«Энергия»	«Мосэнергострой»	2017	**36 500**	
«Хороший»	СК «Правый берег»	2018	**43 000**	
«Правград»	«Евро Строй»	2017	**43 500**	
«Европейский квартал»	«Европейский квартал»	2017	**39 000**	
«Лесной»	ГК ПИК	2017	**40 900**	
«Веснушки»	«Веста»	2017	**35 000**	

В городе реализуются больше 50 проектов многоквартирных домов — практически в каждом районе можно подобрать какой-либо вариант. Диапазон цен на квартиры без отделки — от 30 до 100 тысяч рублей за квадратный метр.

Партнер этого выпуска «Путеводителя», компания «Макснет», предоставляет услуги доступа в Интернет, цифрового телевидения и телефонии почти во всех указанных новостройках. Подробную информацию о тарифах, порядке и условиях подключения вы сможете получить на сайте www.maxnet.ru.

Цены в таблице взяты из общедоступных источников, в столбце «Застройщик» указано название компании, реализующей квартиры (может не совпадать с наименованием компании-застройщика по проектной декларации). Указаны сроки завершения строительства первой очереди. Сведения приведены в информационных целях.

Полезная ссылка:
Раздел «Товары и услуги» на Калугахаусе

Советы новоселам

Вы покупате жилье в Калуге? Поздравляем! Вас ждет увлекательный процесс превращения чужого скучного «объекта недвижимости» в свой собственный дом. С чего начать, подскажет наш «Путеводитель»

Еще на этапе планирования бюджета покупки нужно решить, готовы ли вы заниматься ремонтом самостоятельно, или сразу поручите это дело профессионалам. В Калуге работает множество студий дизайна, компаний, специализирующихся на отделке и просто специалистов по ремонту разного профиля. Нет недостатка и в строительных магазинах. Лучше сразу запастись всеми возможными картами скидок (начиная, конечно, с бесплатной карты Калугахауса — kalugahouse.ru/card). Кстати, у дизайнеров и строителей тоже должна быть персональная скидка: если вы хотите большей прозрачности в ваших отношениях, заранее поинтересуйтесь ценами, по которым они будут покупать отделочные материалы и предметы интерьера.

Если у вас не очень развито пространственное воображение, закажите дизайн-проект вашего будущего дома. Может оказаться, что ваш любимый восточный стиль в квартире с окнами на северную сторону будет смотреться мрачновато, а от «скандинавского дизайна» ничего не останется, когда вы расставите по местам любимые интерьерные мелочи. Об этом лучше подумать заранее. Тем более, сейчас снова в моде смешение стилей — опытный дизайнер сможет сочетать их так, что будут не только реализованы все функциональные требования, но и появятся радующие вас «излишества» и оттенки. Только имейте ввиду, что сложные и нестандартные решения потребуют авторского надзора, а иногда — изготовления мебели и деталей интерьера под заказ.

В каждом варианте покупки жилья есть свои тонкости, на которые надо обратить внимание. Тем не менее, используя нашу короткую инструкцию, с приблизительной оценкой будущих вложений справится даже далекий от строительства человек.

Квартиры в новостройке

Главное на середину 2017 года предложение застройщиков, работающих в Калуге — квартира без отделки. В базовую комплектацию входят окна, оштукатуренные наружные стены (перегородки либо отсутствуют, либо выложены из кирпича, пеноблока или пазогребневых плит). Электрика разведена в самом минимальном варианте, сантехника — как повезет. Залита цементная стяжка.

Несмотря на то, что такой подход теоретически увеличивает затраты покупателя, его можно назвать рациональным: стандартные планировки мало кого устраивают на 100%, расположение розеток, светильников и сантехники так же во многом индивидуально.

Как только вы получите доступ к вашей будущей квартире, проведите замеры и составьте план расположения сантехники, мебели, электроприборов. С помощью строительного уровня оцените, насколько ровными получились стены и перегородки: в случае явного нарушения СНИПов и условий договора стоит потребовать от застройщика выполнить работы по выравниванию за свой счет. Обратите особое внимание на стены в ванной комнате, так как при планировании сантехники нужно будет делать поправку на толщину клевого слоя и плитки. Проверьте качество установки окон, даже если вы впоследствии собираетесь их менять — перекосов, неплотного прилегания и трещин в стеклопакетах быть не должно. Если у вас индивидуальное отопление, заранее уточните расположение котла и при необходимости попросите его перенести с внесением изменений в проект.

Первым специалистом на вашем объекте должен стать сантехник. Руководствуясь вашими пожеланиями, он спроектирует и установит систему водоснабжения и канализацию. Водяные теплые полы потребуют существенного повышения уровня пола. Если по проекту вам потребуется точка подключения электричества, о которой вы не подумали (например, для рециркуляционного насоса) — включите ее в план. Предусмотрите временную схему для набора воды и туалет — отделочники будут вам благодарны.

Следующий этап – электрика. Здесь надо определиться с конструкцией потолка (нужно ли углублять провода), уровнем пола и рабочей поверхности на кухне (чтобы не промахнуться с высотой розеток), количеством электроустановочных изделий. Антенные кабели и провода для интернета тоже лучше спрятать в стену. Не забудьте предусмотреть освещение на лоджии или на балконе. Кстати, если вы планируете утепление лоджии – самое время ее остеклить, если это не предусмотрено проектом. Если стеклопакеты уже установлены – проверьте их герметичность у себя и у соседей сверху.

Самый длительный и, зачастую, затратный этап – стены. Демонтаж лишних перегородок, строительство новых. Черновая отделка, штукатуркой, затем финишная, шпаклевкой. Если стены предназначены под покраску, лучше усилить их стеклохолстом. Между черновой и чистовой отделкой можно залить финишную стяжку. Помните, что строительные растворы на основе цемента должны достаточно высохнуть перед началом следующего этапа. Натяжной потолок можно оставить на потом, а вот гипсокартонный или оштукатуренный нужно закончить сразу после черновой отделки стен. На окнах нужно сделать откосы, а дверные проекты подготовить под установку дверей. Можно установить входную дверь нужной вам степенью защиты (и тоже сделать откосы). После завершения этого этапа можно устанавливать монтажные коробки под розетки и выключатели.

Очередной этап – работы по укладке плитки. При планировании кухонного фартука, бордюров и декоративных элементов нужно учитывать будущие изменения уровня пола. Скорее всего, на

МЕБЕЛЬ НА ЗАКАЗ

Азимут
студия корпусной и встраиваемой мебели

- КУХНИ
- ШКАФЫ-КУПЕ
- ДЕТСКИЕ
- СПАЛЬНИ
- ГОСТИНЫЕ

Калуга, ул. Ленина, 113
vk.com/mebelazimut
8 (902) 934-02-21

этом же этапе понадобится установить ванну, раковину и унитаз, чтобы «все сошлось». Напольное покрытие основной части квартиры делают в предпоследнюю очередь. Последний аккорд – двери и плинтусы.

На всех этапах стоит делать фотографии, особенно это касается скрытых работ. Впоследствии это позволит определить положение, например, провода с точностью до нескольких сантиметров и не закрутить в него какой-нибудь шуруп.

Стоимость ремонта «под ключ» в Калуге индивидуальна, и зависит как от соответствия черновой отделки СНИПам, так и от сложности реализации авторской идеи. Минимальный бюджет, который надо иметь ввиду – 10 000 р. на каждый квадратный метр площади квартиры. Более точный расчет вам охотно сделают сотрудники многочисленных бригад, которые размещают свои предложения в разделе «Ремонт и отделка» сайта Калугахаус. Почти у каждой компании есть множество фотографий готовых работ, а у некоторых даже видеоотчеты.

Квартиры на вторичном рынке

Чтобы уберечь себя от сюрпризов, оставленных предыдущими владельцами, нужно сразу же после заключения сделки провести ревизию наиболее слабых мест типичной калужской квартиры. Попробуем выделить несколько характерных случаев (будем считать, что ваша цель – заселиться как можно быстрее).

«Убитая» квартира. Ее необходимо очистить от мебели (она может быть заражена, например, личинками насекомых) и текстиля, продезинфицировать, освободить доступ к вводу электричества, газа, воды, к батареям и к канализационному стояку. Электрические кабели рекомендуется заменить в любом случае, особенно если они алюминиевые, трубы и вентили — в зависимости от состояния. Если канализационный стояк в плохом состоянии — уточнить в управляющей компании перспективы его ремонта. После этого можно планировать все остальное.

Квартира после косметического ремонта «под продажу». Сложная задача, потому что следы перегрева проводов, протечек, плесени будут скрыты под краской и свежими обоями. Однако некоторые выводы можно сделать по состоянию стояков, возрасту плитки (трубы в стенах будут как минимум не моложе), внешнему виду кабеля, приходящего к подъездному щитку. Если канализационный стояк скрыт коробом, следы протечек могут остаться на нем — посветите фонариком. Проверьте работоспособность всех розеток. Если на полу новый ламинат, посмотрите, не «гуляет» ли он под ногами — если черновой пол неровный, «чистовой» не продержится и месяца. Рекомендуется также заменить всю подводку к смесителям.

Обычная жилая квартира. Наиболее предпочтительный вариант, ревизией стояков, розеток и заменой гибкой подводки к смесителям можно ограничиться.

Квартира с хорошим современным ремонтом, в которой «никто не жил». Скорее всего, не доставит проблем ближайшие несколько лет, однако даже сейчас такие продаются с хорошей наценкой. Единственный подводный камень — состояние коммуникаций, которые не прошли проверку реальной жизнью. Если это вас беспокоит — застрахуйте свою ответственность перед соседями в любой страховой компании.

Недостроенный дом

Подобных предложений в Калуге и пригороде достаточно много, в том числе по привлекательной цене. Приобретая такой объект, нужно иметь на руках подробную смету, составленную грамотным строителем, который готов будет, если понадобится, взяться за проект. Стоимость исправления ошибок проектировщика, застройщика и заказчика может быть очень высока.

Готовый дом

Здесь все почти так же, как и в квартире на вторичном рынке, хотя есть и нюансы. Особое внимание нужно уделить работе отопления, если есть сомнения — сделать снимок тепловизором. Обязательно выясните, как к дому подведено электричество, где проходят газовые трубы, летний водопровод, слаботочные сети (если электричество есть на участке), дренажные трубы. Обследуйте фундамент и цоколь. Попросите у прежнего владельца фотографии строительства и все возможные схемы.

Знание перечисленных в статье нюансов может помочь и на этапе выбора объекта недвижимости. Только не очень доверяйте фотографиям, лучше возьмите на просмотр уровень и фонарик. Удачи!

Как правильно построить домашнюю сеть связи?

Технические рекомендации владельцам квартир от калужского оператора связи — компании «Макснет Системы»

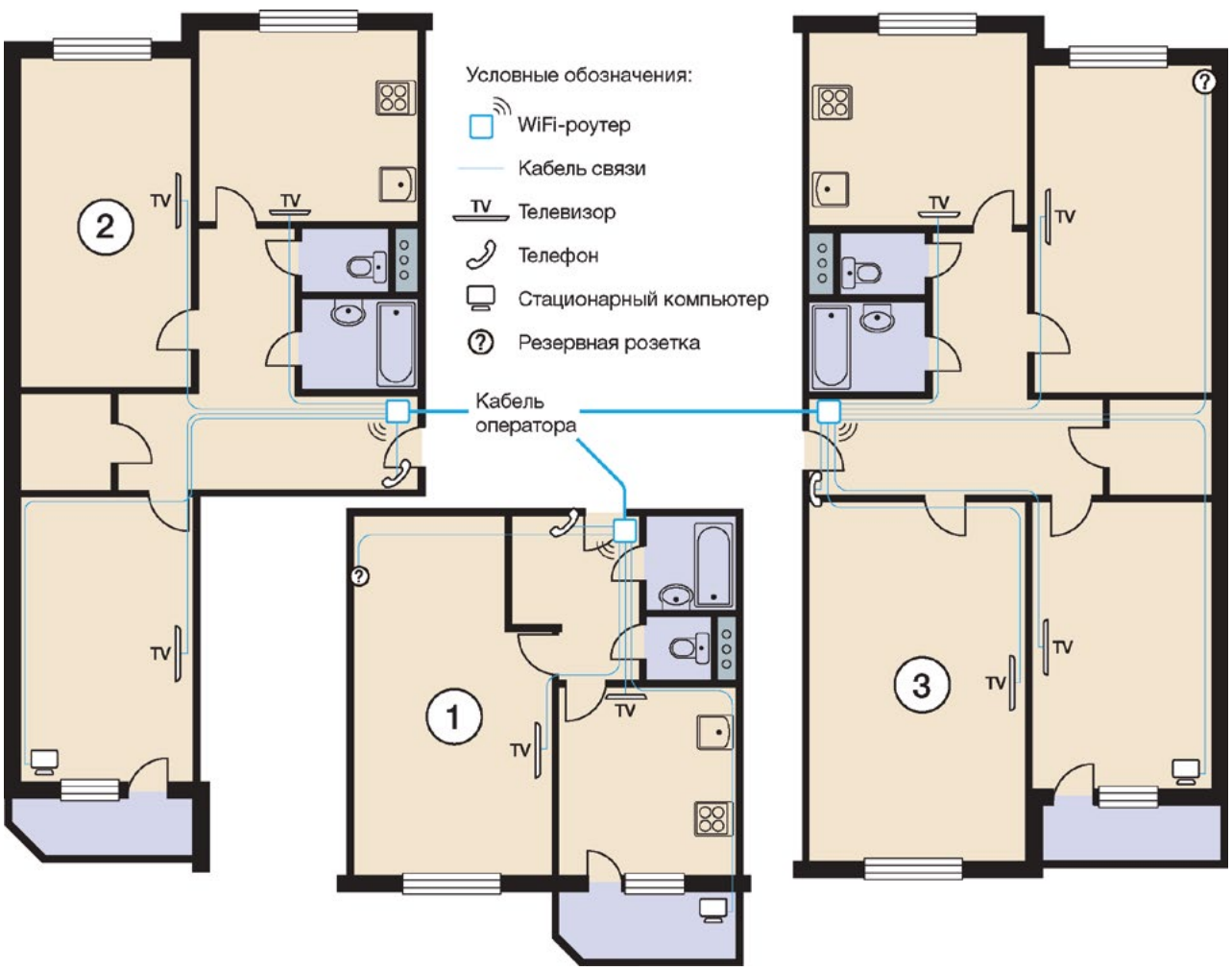
Сегодня в нашем доме появляется все больше устройств, требующих доступ в сеть Интернет. Телевизоры, сетевые медиаплееры, игровые приставки, системы умного дома, не говоря уже о стационарных компьютерах, ноутбуках и мобильных устройствах — почти вся современная техника для работы, учебы и развлечений требует качественной связи.

Существует мнение, что проводную сеть связи можно дома не строить — соединив все устройства беспроводной сетью по технологии WiFi. Однако, наш опыт оператора связи с 20-летним стажем говорит о том, что беспроводную сеть желательно использовать только для мобильных устройств (ноутбуки, планшеты, смартфоны), а всю стационарную технику — лучше подключать по кабелю.

Повсеместное распространение WiFi-роутеров в многоквартирных домах приводит к «зашумлению» радиосегмента и, как следствие, к ухудшению качества передачи данных.

Построить домашнюю проводную сеть на самом деле несложно и недорого! Вот основные принципы:

Необходимо будет определить центр домашней сети — место, где будет установлено оборудование, принимающее связь от провайдера, и передающее ее домашним устройствам. Чаще всего это WiFi-роутер с необходимым количеством «медных» портов для стационарных подключений. Беспроводная часть роутера по технологии WiFi будет соединять наши мобильные устройства, а проводная часть — стационарные устройства.



Схемы домашней сети связи в типичных планировках квартир

Для построения домашней сети нам необходимо:

1. Роутер, с одной стороны которого подключается кабель Интернет, а с другой — домашние устройства. Роутер может быть как проводным, так и беспроводным (WiFi-роутер).

   Беспроводной роутер может работать на частоте 2.4 ГГц (более загруженные частоты), либо на частоте 5 ГГц (менее загруженные частоты). Роутер может иметь от 4 до 8 портов для подключения стационарных устройств. Скорость портов роутера может быть как 100 Мбит/с, так и 1000 Мбит/с. Если вы планируете по одному кабелю получать и доступ в Интернет, и услуги цифрового телевидения — роутер должен поддерживать технологию IPTV (multicast-трафик).

2. Кабель витая пара категории 5е или категории 6. Кабель состоит из 4 пар, соответственно с помощью одного кабеля можно подключить 2 компьютерных розетки со скоростью передачи данных 100 Мбит/с или 1 розетку со скоростью 1 Гбит/с.

3. Коммутационная панель (патч-панель), в которую подключаются кабели, идущие к домашним устройствам.

4. Компьютерные розетки (в случае скрытой проводки).

Все необходимое вы сможете купить в офисе продаж по адресу: Калуга, ул. Кирова, 9.

Обычно домашний WiFi-роутер имеет 4 порта для подключения кабеля. Иногда такого количества портов может быть недостаточно (например, в гостиной связь может потребоваться телевизору, игровой приставке, телевизионной приставке и т. д.), тогда необходимо предусмотреть в наиболее загруженных участках домашней сети установку недорогих коммутаторов на 4-8 портов.
Далее нужно определить точки, к которым необходимо протянуть кабели связи (витая пара категории 5е или категории 6, 4 пары в кабеле) и проложить их.

В случае, если работы ведутся в новостройке, чаще всего кабель укладывают в заранее подготовленные штробы в стенах, которые потом заделываются и подготавливаются под чистовую отделку, а горизонтальную разводку осуществляют по потолку, который потом будет закрыт отделочными материалами, или в гофрированной трубе в полу. Эти работы можно доверить отделочникам или электрику, при этом работать необходимо по заранее подготовленному плану.

В случае прокладки кабеля в квартире с отделкой оптимальным вариантом будет укладка кабеля в специальный плинтус с кабель-каналом для скрытой проводки.

Третьим этапом будет монтаж розеток и коммутационной панели. Для этого вы можете вызвать специалистов «Макснет». После этого останется лишь подключить оборудование связи.

Выводы и советы Калугахауса

Предложение и спрос

На вторичном рынке в Калуге и ближайшем пригороде продается порядка 4 тысяч квартир. Подавляющее большинство – это жилье экономического класса. Количество предложений существенно не растет. Сегодня можно говорить о пока еще неустойчивом, но равновесии спроса и предложения в этом сегменте жилья.

Цены

Стоимость квартир весь всю первую половину 2017 г продолжает медленно снижаться. Падение в ценах за квадратный метр выглядит уже не очень существенным – метр вторички в июле в среднем 54 тысячи рублей против 57 на начало года. Это значит, что небольшая однушка потеряла в цене порядка 100 тысяч, а двушка 150-200. Общий уровень цен приблизился к отметкам 2008-2009 годов. Сегодня, как и 9 лет назад, продажей однушки в центре за полтора миллиона уже никого не удивить.

Новостройки

Старта новых, больших и амбициозных проектов новостроек в Калуге в 2017 году не замечено. Выстоявшие застройщики достраивают и развивают успешные проекты, будущие стройки отложены на еще более далекое будущее. Практически во всех построенных домах есть квартиры от застройщика, подрядчика и нескольких надеявшихся заработать инвесторов – то есть выбор и простор для торга широкий. Покупать квартиру в строящемся доме на начальном этапе сегодня не имеет смысла, такая покупка (особенно в кредит) принесет покупателю лишние затраты и напрасные переживания.

Ипотека

По разным оценкам сделок с привлечением ипотечного кредита на рынке 70-80%. Ставки ипотечных кредитов постепенно снижаются. Банки активно перекредитовывают хороших плательщиков на более выгодные условия. Для тех, кто брал ипотеку по 13-14% сегодня есть возможность хорошо снизить ежемесячный платеж.

Инвестиции

Вложение средств в квартиры практически потеряли смысл. Заработать не удастся точно, сохранить средства – едва ли. Банковский депозит – инструмент инвестора 2017. Квартиры в сданных домах предлагаются на рынке дешевле бывших цен на «котлованах». Попадаются предложения квартир с хорошей отделкой в новых домах по цене застройщика за «голые стены». Достойны инвестиций лишь отдельные объекты загородной недвижимости по причине отсутствия пока еще понятного ценоообразования. Коммерческую недвижимость в 2018 году ждет существенное повышение налогов и коррекция стоимости вниз.

Аренда квартир

Аренда жилья в Калуге сильно подешевела. Снять хорошую однокомнатную квартиру в центре сегодня можно за 10-15 тысяч. Двушку – за 15-17 тысяч. На рынке много предложений хорошо упакованных квартир в свежих домах. Инвестиционный доход от сдачи квартиры в аренду давно упал ниже банковских депозитов. Снимать сегодня выгоднее, чем платить ипотеку. По крайней мере первое время.

2017 год – время возможностей, время смелых и внимательных. В каждом ценовом сегменте появляются интересные предложения и продавцы, готовые к хорошему торгу. Если вы ищете квартиру с живыми деньгами – вы король! Смело предлагайте продавцу снижать цену на 10-15% на привлекательные варианты. Если вам что-то надо продать, а затем купить – продавайте. Привлекайте к продаже профессиональных риэлторов. Ждать повышения цен не стоит, а старый жилой фонд будет падать в цене еще быстрее «нового».

Не откладывайте улучшение жилищных условий, а проект «Калугахаус» поможет найти самый подходящий вариант!

Следующий номер «Путеводителя» выйдет зимой 2018 года. Не пропустите.

Полезные ссылки:

Сайт Калугахауса

Сообщество проекта ВКонтакте

Выставки недвижимости

Канал на YouTube

Калькулятор стоимости квартир

Для связи с нами:

Калуга, ул. Кирова, 36
офис 52

Тел.: (4842) 79-58-47

E-mail: k@kalugahouse.ru

- Мебель для персонала
- Кабинет руководителя
- Кресла и стулья
- Конференц-залы
- Офисные диваны
- Сейфы

офисные решения

поставщик офисной мебели

Калуга,
ул. Кирова, 36
офис 52.
(4842) **57-30-40**

mebel.kaluga.ru

Индивидуальный подход

ВАШ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ

БЕЗ ЛИШНИХ ХЛОПОТ И СУЕТЫ

ПРОДАЖА И АРЕНДА ГОТОВЫХ КОТТЕДЖЕЙ С МЕБЕЛЬЮ И САУНОЙ

20 МИНУТ ОТ КАЛУГИ • ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТЫЙ РАЙОН

СОВРЕМЕННЫЕ КОМФОРТНЫЕ ДОМА • ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

САУНА, ТЕПЛЫЙ ПОЛ, ПАРКОВКА ПЕРЕД ДОМОМ

KOSMOVO.RU

(4842) 40-01-51