



**Какое жилье можно купить до 2 миллионов рублей в ПЕТЕРБУРГЕ?  
Обзор объектов и анализ условий покупки в северных районах города**

---

**Жилищный проект, 13 февраля 2016 г.**

# Основными критериями при покупке жилья являются:

- **цена,**
- **местоположение,**
- **параметры жилья,**
- **срок сдачи.**

**Рассмотрим объекты на севере Санкт-Петербурга при фиксированной цене в 2 миллиона рублей.**





## Северные районы:

Курортный;

Приморский;

Выборгский;

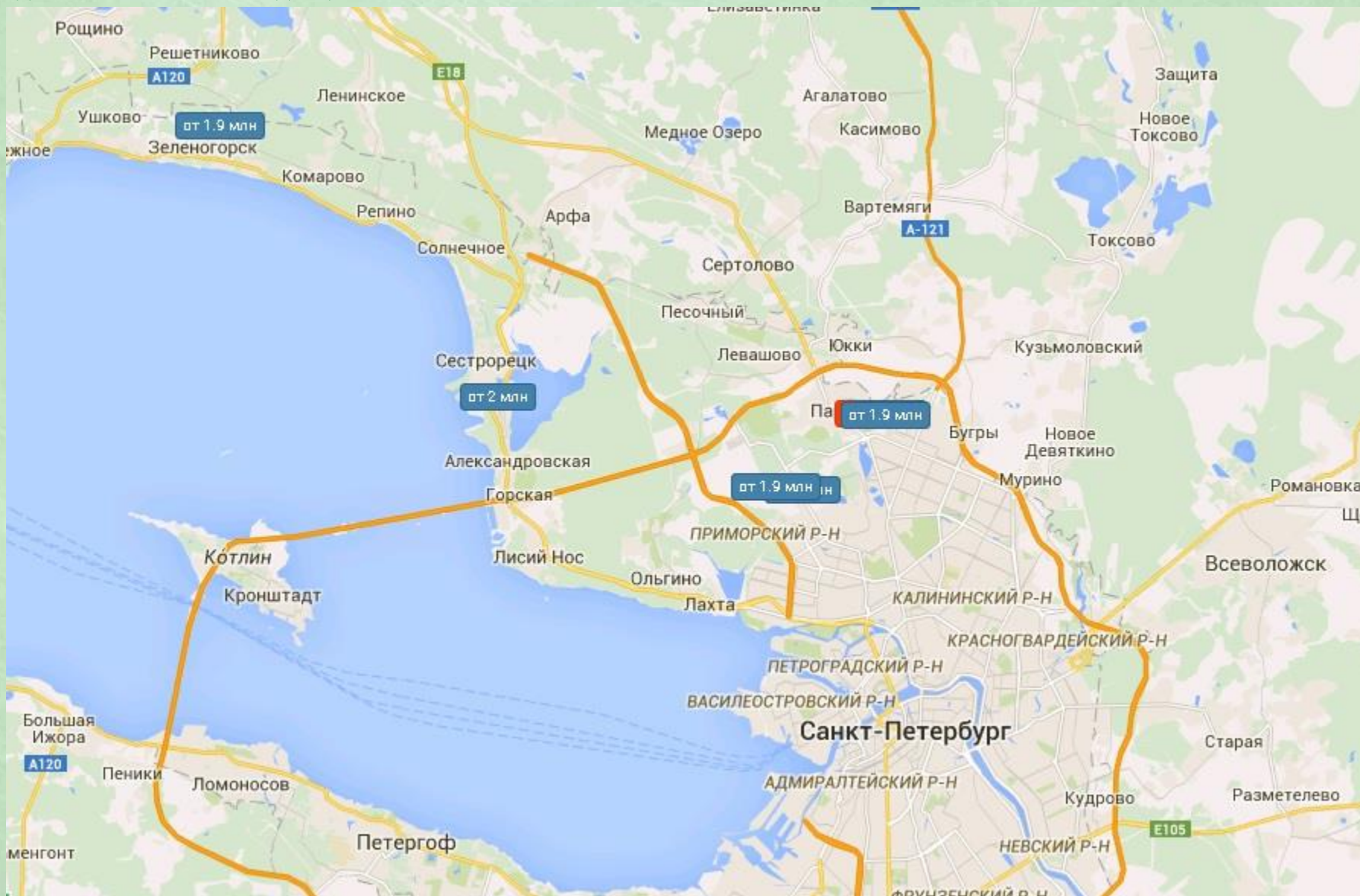
Калининский;

Красногвардейский

## Строящееся жилье стоимостью до 2 миллионов рублей в северных районах Санкт-Петербурга

Район	Комплекс	Срок сдачи	Этажей	Адрес	Комнат	S от	Цена 100% от	Застройщик	Отделка	Тип дома	Метро	До метро
Курортный	Зеленый город	II кв. 2017	9	Зеленогорск, ул.Разъезжая	Студия	22,24	1 900 008	Норд Вест Девелопмент	б/о	мн		
	Дом у Разлива	IV кв. 2016 (перенесен с 4 кв. 2015)	6-10	Сестрорецк	Студия	27,83	1 957 900	ПРОК	п/чист	мн	35 км до СПб	
Выборгский	Моя стихия	2 кв. 2017	24	ул. Заречная/ул. Михаила Дудина	Студия	27,97	1960277	O2 Development	б/о (O)	м-карк	Парнас	10 мин.
	Миллениум	4 кв. 2018	24	Парголово, Ольгинская дорога	Студия	27,95	1890000	ТРЕСТ-36	п/чист	мн	Парнас	35 мин.
	На Заречной	IV кв. 2017	19-25	Парголово пос., Ольгинская дор.	Студия	27,11	1 648 680	NORMANN	б/о	км	Парнас	25 мин.
Приморский	Каменка	2 кв 2014 - Перенесено на 1 кв 2016 года	19	ул.Глухарская, Парашютная и пр. Королёва	Студия	26,76	1 990 007	СУ-155	п/чист	пн	Комендантский пр.	47 мин.
	Чистое небо	I кв. 2018	20	Комендантский пр.	Студия	24,05	1 850 083	Setl City	п/кл	км	Комендантский пр.	52 мин.

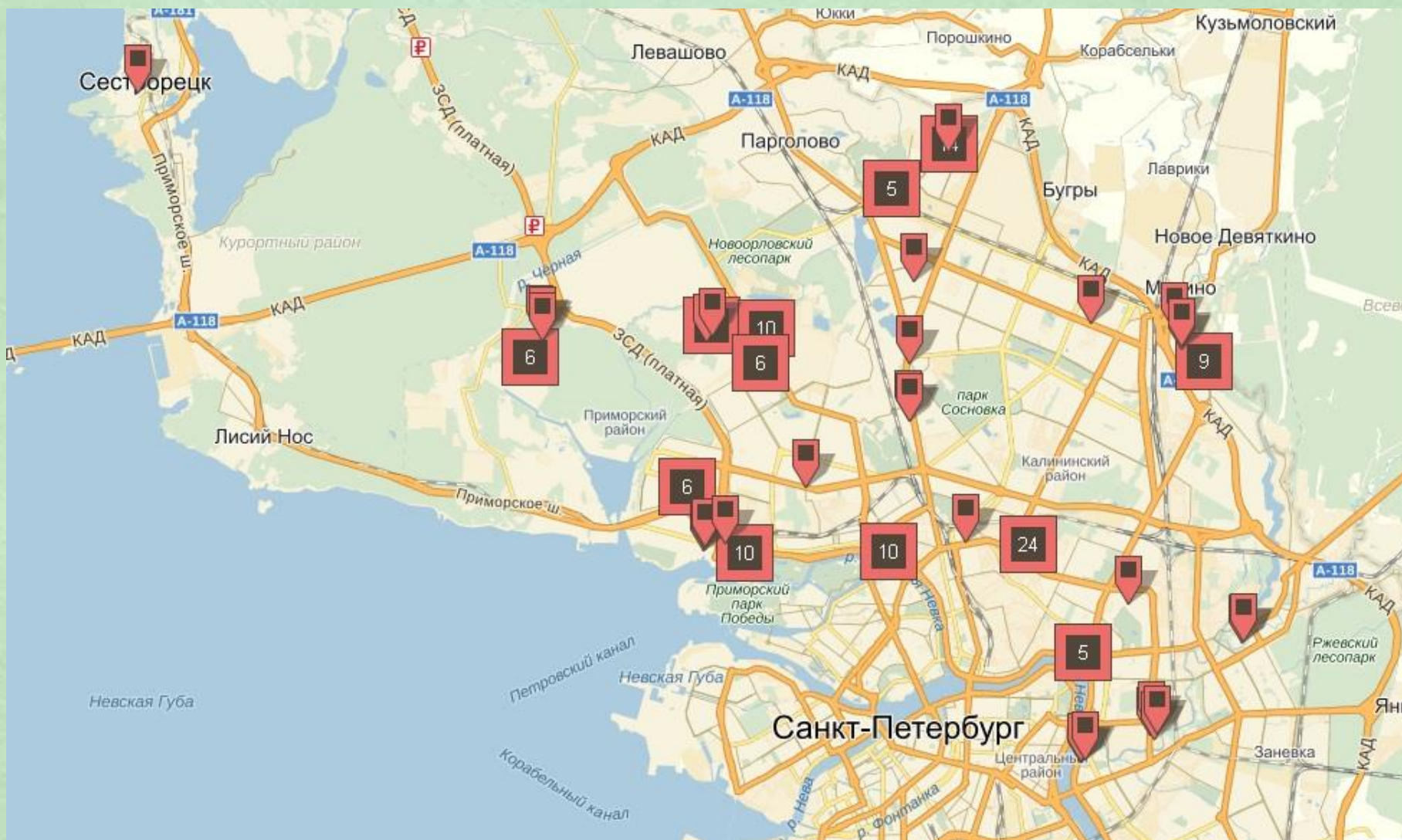
## Карта строящегося жилья стоимостью до 2 млн. руб. в северных районах Санкт-Петербурга



- Как мы видим, в черте города всего 7 объектов. Если бы мы не ограничивали себя бюджетом в 2 млн. руб., то выбор был бы гораздо многообразнее – около 150 объектов!
- Цены от 2,1-2,2 млн.руб на студии от 21 кв.м сроком сдачи в 4 кв. 2016г. (ЖК «Северная долина») и от 25 кв.м – в 3 кв. 2016г. (ЖК «Юнтолово»).



## Карта строящихся домов на севере Санкт-Петербурга



Увеличить выбор объектов стоимостью до 2 млн.руб. можно за счет объектов в Ленобласти-таких пригородов, как Сертолово (20 км до м.»Пр.Просвещения»), дер.Порошкино (ЖК «Морошкино» 12 км до м.»Парнас»), Бугры (5 км до м.»Парнас» или м.»Девяткино»), Мурино (м. «Девяткино»), Янино (8 км от м.»Ладожская» или «Пр.Большевииков»), Кудрово (2,5 км до м.»Ул.Дыбенко»), Колтуши (14 км до м.»Ладожская» или «Пр.Большевииков»). В этих пригородах строится более 100 новых ЖК – есть из чего выбирать!





И так Вы выбрали студию в новостройке стоимостью менее 2 млн.руб., то есть с местоположением определились, осталось:

- Оценить устраивает ли Вас срок сдачи;
- Удостовериться в надежности застройщика (изучить отзывы, ранее построенные объекты, качество строительства, соблюдение сроков);
- Определиться устраивает ли Вас договор (ДДУ, ЖСК);
- И, наконец, выбрать схему оплаты (Ипотека, рассрочка).

Программа ипотеки с господдержкой, к сожалению, заканчивается 1 марта включительно (29 февраля последний срок подачи заявки) и, что будет дальше, пока не ясно. Поэтому лучше исходить из того, что есть на сегодняшний день:

- От 13% (ПВ=50% и срок 10 лет) до 14% (ПВ=20% и срок 30 лет) - ставки действительны в случае, если:
- кредитуемый объект недвижимости построен на кредитные средства Сбербанка, в противном случае применяется надбавка **+ 0,5 процентных пункта**;
- заемщик страхует свою жизнь и здоровье, в противном случае применяется надбавка **+1 процентный пункт**;
- также до момента регистрации ипотеки применяется надбавка **+1 процентный пункт**.
- Таким образом, можно посчитать, что максимально возможная процентная ставка по ипотеке на строящееся жилье в Сбербанке может составить 16,5%, а минимальная возможная — 13%. Это, что касается стандартных условий.

29 января 2016 года на Совете директоров Банка России было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне **11%**. Таким образом, в ближайшее время не стоит ожидать каких-либо изменений по конечным ипотечным ставкам для заемщиков, ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения.

В следующий раз размер ставки будет утверждаться 18 марта 2016 года.

Рассрочка применяется большинством застройщиками, обычно, на следующих условиях:

ПВ=30%, рассрочка беспроцентная в течение года. Может быть рассрочка и до конца строительства и даже до 4 лет, но тут уже начинаются дополнительные условия (ПВ=>50%, проценты на остаток порядка 14%). И это понятно, ведь инфляция за 2015г. (по ЦБ РФ) составила 12,91%.

Так что не поленитесь посчитать Ваши затраты на приобретение жилья различными способами, чтобы выбрать наиболее оптимальный!

**МОРОЗОВ**  
**Александр Иванович**

**эксперт по недвижимости**



**АВЕНТИН-Недвижимость**  
**Санкт-Петербург,**  
**Измайловский пр., 4 офис 501**  
**Тел. /Факс: +7 (812) 336-62-02**  
**<http://www.aventin.ru>**

**Моб.тел.: +7 (911) 914 38 89**  
**[morozov@aventin.ru](mailto:morozov@aventin.ru)**

