

Делать карьеру или открывать бизнес удобнее в столице, самые престижные учебные заведения находятся здесь же, а потому жилая недвижимость в Киеве интересна всем. Родители студентов подыскивают скромные «однушки», молодые семьи ищут возможность купить двухкомнатную квартиру, большие семьи интересуются трехкомнатными и четырехкомнатными вариантами. И все они ищут способ сэкономить на покупке, не потеряв при этом в качестве.

### **Что влияет на стоимость жилья**

Продажа квартир в Киеве подчиняется рыночным законам, так что цены то растут, то опускаются вслед за курсом национальной валюты по отношению к доллару и евро, поведением конечных потребителей, подорожанием энергоносителей и другими факторами. Политика также оказывает влияние на продажу жилья: накануне выборов рынок замирает.

Беглое знакомство со статистикой за первую половину 2018 года показывает, что на первичном рынке Киева продажа квартир подросла на целых 18%, а на вторичном — на 2%. При этом более половины квартир в новострое еще не продано — покупатели ждут сезонных скидок, снижения цен и изменения курса доллара. Впрочем, прогнозы на 2019 год довольно оптимистичны: ожидается, что сделок станет больше, особенно — после выборов.

На вторичном рынке ситуация несколько иная. Количество сделок существенно уменьшилось, а предложение превышает спрос. Причина проста: подорожание коммунальных услуг и налог на недвижимость заставляют киевлян избавляться от лишней недвижимости. Средний срок окупаемости квартиры при сдаче в аренду вырос более чем вдвое. Так что продавцы вторичного жилья вынуждены снижать цены — в среднем, они падают на 6 долларов за квадратный метр.

### **Где искать квартиру**

Чем больше посредников стоит между вами и квартирой, тем дороже она обойдется. Именно поэтому удобно пользоваться услугами сайта [country.ua](http://country.ua), на котором собраны лучшие предложения от собственников вторичного жилья и застройщиков. Удобный фильтр поможет за несколько минут отобрать самые привлекательные предложения в конкретном районе или у определенной

станции метро.

Сравнивая варианты, вы сможете оценить не только разницу в цене объектов, но и стоимость квадратного метра. Это поможет провести объективную оценку и быстро определить, что выгоднее купить: однокомнатную квартиру площадью 59 м<sup>2</sup> в новостройке или 53-метровую «двушку» на вторичном рынке.

## **На что рассчитывать покупателям**

Самыми востребованными по-прежнему являются однокомнатные квартиры, поскольку они становятся первым жильем и для молодежи, и для желающих переехать в Киев. С июня по октябрь средняя стоимость «однушки» поднялась с 39,7 тысяч до почти 42 тысяч долларов, а минимальная цена квадратного метра — с 15500 до 16000 гривен. Двухкомнатные квартиры подросли в цене до 69000 долларов (средний показатель).

Если вас интересует вторичный рынок, важно присмотреться не только к центру. Статистика по районам выглядит следующим образом: в Печерском районе за «однушку» просят около 72 тысяч долларов, а трешка хорошей площади может стоить и 175 000 у.е. В Шевченковском и Дарницком районах стоимость квартир вдвое ниже. Самое недорогое жилье в Киеве можно найти в Святошинском и Деснянском районах: 24-25 тысяч у.е. за 1-комнатную квартиру.

## **Что выгоднее покупать — вторичное жилье или новое?**

Единого ответа на этот вопрос нет. Однако специалисты по продаже недвижимости предупреждают от покупки квартир у малоизвестных застройщиков. Попытка сэкономить может обернуться замораживанием строительства на неопределенный срок. Обязательно поинтересуйтесь репутацией застройщика и его положением в столичном рейтинге. Насторожить должны малый срок работы на рынке и слишком выгодные для покупателя условия. Ни один застройщик не будет работать себе в убыток.

При покупке однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир на вторичном рынке стоит узнать возраст дома и оценить состояние недвижимости. Порой на приведение квартиры в порядок уходит почти столько же, сколько новоселы заплатили за запущенное жилье. Порой удобнее

поселиться в новостройке, поскольку после вселения не придется начинать с замены стояков и проводки.

В списке критериев, которые стоит учесть при покупке квартиры в Киеве, есть еще несколько важных пунктов. Обязательно обратите внимание на транспортную развязку, наличие рядом поликлиники, хороших дошкольных и образовательных учреждений, репутацию района. Большим плюсом станет близость рекреационных зон, где можно будет гулять всей семьей.

И последний совет: никогда не покупайте жилье заочно, какими бы красивыми вам ни казались фотографии. Посмотрите на будущий дом лично, побеседуйте с соседями, проверьте документы владельца. И пусть новоселье принесет только положительные эмоции!