

Факторы влияющие на стоимость КВАРТИРЫ

1 Локация

- ▶ удаленность
- ▶ транспортная доступность
- ▶ окружение

2 Параметры дома

- ▶ год постройки и тип дома
- ▶ состояние мест общего пользования и окружающей территории

3 Параметры квартиры

- ▶ площадь
- ▶ состояние и отделка
- ▶ этаж расположения
- ▶ планировка

Подробнее о факторах Локации

▶ Удаленность

- от центра города
- от ближайшей станции метро

▶ Транспортная доступность наличие в пешей доступности

- станции метро
- маршрутов общественного транспорта и их количество

▶ Окружение

Если дом расположен в престижном комплексе или в новом микрорайоне с хорошей транспортной

доступностью и развитой инфраструктурой, то на стоимость квартиры удаленность значительно влиять не будет

Примеры таких ЖК:

- Флора и Фауна эко-квартал, более 12 домов расположен в рекреационной зоне, в сосновом бору на берегу реки
- Кедровый, элитный жилой комплекс из 27 домов
- Ясный берег, жк комфорт, более 16 домов

Примеры таких Микрорайонов:

- Родники, большой микрорайон с самой развитой инфраструктурой
- Весенний, микрорайон с новым жильем, хорошим благоустройством и необходимой инфраструктурой
- Европейский берег, новый микрорайон с жильем Комфорт класса и новой инфраструктурой

Если дом находится в неблагоприятном окружении:

- в зоне старого, удаленного микрорайона
(например мкр: Западный, Расточка, Затулинка, Юбилейный, Пашино)
- вне зон комплексной застройки
(на территории промзоны, частного сектора)

❗ Стоимость квартир в таком доме будет ниже

Подробнее о факторах Дома

► Год постройки

с течением времени у домов происходит:

- износ дома и мест общего пользования
- моральное устаревание проекта дома и планировок квартир

Примеры морального устаревания домов:

Отсутствие лифта и беспорогового пространства,
усложняют жизнь:

- женщинам с колясками и маленькими детьми
- людям с ограниченными возможностями
- пожилым людям

Наличие действующего мусоропровода:

- создает антисанитарию в местах общего пользования
- нарушает эстетическое пространство входных групп

Не соответствие размера и расположения наземной парковки современным требованиям создает:

- загромождение транспортом придомовой территории и тротуаров
- опасную среду для детей

► Тип дома

По влиянию на стоимость квартиры, все типы домов можно разделить на 3 категории, перечислены в порядке увеличения стоимости:

- Старый фонд (дома построены до 1985г, полногабаритные, хрущевки, типовые)
- Стандартные дома (улучшенной планировки, новостройки эконом)
- Комфорт дома

Подробнее о факторах Квартиры

► Площадь

Чем больше площадь квартиры, тем больше ее общая стоимость и дешевле стоимость квадратного метра в ней.

► Состояние и отделка

- квартиры в хорошем и отличном состоянии продаются дороже и быстрее
- квартиры под самоотделку, на вторичном рынке продаются дешевле и часто дольше, т.к. большинство покупателей вторичного жилья ищут готовую к заселению квартиру
- квартиры в плохом состоянии продаются дешевле аналогов и дольше по времени

При продаже квартиры с хорошим ремонтом важно учитывать в каком году был выполнен ремонт.

Ремонт который сделан более 10 лет назад - имеет физический износ и как правило морально устарел.

❗ На стоимость квартиры сильно влиять не будет.

► Этаж расположения

- первый этаж теряет в среднем около 7% от стоимости аналогичных квартир на средних этажах, т.к. спрос на него значительно ниже
- квартиры расположенные над нежилыми помещениями (торговыми, офисными помещениями)
- квартиры окна которых выходят на козырек подъезда, пристройки нежилых помещений

- последний этаж теряет стоимость в случае отсутствия лифта в старом фонде.

❗ Такие квартиры продаются дешевле и дольше аналогов.

► Планировка

Уменьшает стоимость квартиры, следующие планировки:

- смежные комнаты и совмещенный сан.узел (в основном такие планировки в старом фонде)
- большие студии или 1-комнатные квартиры (т.к. единое пространство подразумевает проживание 1-го человека, соответственно часть покупателей не рассматривают такие планировки)

Мгновенный Анализ от ВсеКвартиры.Онлайн

Анализирует тысячи объявлений из 5-ти источников и выдает аналогичные объявления, учитывая:

- локацию (ЖК, Метро, Микрорайон, Район)
- год постройки
- тип дома (Старый фонд, Эконом, Комфорт)
- площадь квартиры (-2 +5 кв.м.)
- срок продажи
- архив объявлений за 3 месяца

Позволяет риелтору в считанные минуты точно определить рыночную стоимость квартиры.

Как быстро продать квартиру даже на падающем рынке
смотри в нашем гайде



Как быстро продать квартиру?

Кратко и емко о главном в наших гайдах

Полезно новичку, понятно риелтору с опытом:



Как быстро продать квартиру?



Факторы влияющие на стоимость квартиры



Как по внешнему виду дома определить год постройки?
1900 - 1995г



Как по внешнему виду дома определить год постройки?
1995 - 2025г



Застройщики Новосибирска и основные локации застройки

 **ВСЕ КВАРТИРЫ ОНЛАЙН**

ЭКСПЕРТ Поиск

Продажа квартир в Новосибирске

Инструменты для риелтора



Все объявления в одном месте:

Авито, Циан, Домклик, Яндекс, ВсеКвартирыОнлайн
более **24 000** уникальных объявлений



Персональная подборка:

с вашими контактами и комментариями



Мгновенный Анализ:

цены и срока продаж, учитывая индивидуальные параметры



Поиск по Комфорт домам:

дизайнерские входные группы, подземная парковка и др.



Видеообзоры:

локаций, микрорайонов, жилых комплексов



Возможность скрывать дубли

одного объявления из разных источников