

Введение

Здравствуйтесь!

Мы, агентство недвижимости EKOCENTRS, рады приветствовать вас, как участников рынка недвижимости Латвии.

Если вы – опытный участник рынка, то наши советы вам, пожалуй, ни к чему.

Но по статистике наши клиенты приобретают новое жилье в среднем раз в девять лет. Даже если это – не первое ваше жилье, вряд ли можно считать достаточным опытом то, что случилось много лет назад.

Мы же работаем с 1998 года, помогли более чем семи тысячам клиентов и уже наизусть знаем трудности, с которыми сталкивается большинство покупателей.

1. Что самое главное при выборе жилья?

1.1. Решающий фактор – место!

Рижане-старожилы помнят, что когда-то в районе ул. Миера после 16 часов пахло шоколадом. Это было частью технологического процесса на расположенной там фабрике «Laima». Что-то такое делали на этой фабрике, отчего вся округа внезапно благоухала этим ароматом. И никто не возражал.

А если рядом рыбоперерабатывающее предприятие? Или нефтеперерабатывающее? Или, допустим, угольный терминал, с которого, едва подует ветер, летит в окна черная пыль? Как тогда? Это – место. Это то, что расположено рядом и что изменить невозможно.

К месту будет также относиться его репутация.

Если район считается «неблагополучным», то цена на квартиру такой же планировки здесь будет ниже.

Но вы будете каждый день «платить» нервами: страх поздно возвращаться, страх, если задерживается кто-то из членов семьи, необходимость провожать ребенка в школу и встречать из нее – все это определяется местом.

Место определяет цену недвижимости.

1.2. Инфраструктура

Слово «инфраструктура» происходит от латинских *infra* – «ниже», «под» и *structura* – «строение», «расположение». Словари определяют это понятие как совокупность систем и служб, необходимых для обеспечения повседневной жизни населения. Это:

- дороги, наличие общественного транспорта, а также – наличие стоянок;
- коммуникации – водопровод и канализация, линии электропередач, газоснабжение, словом все, что мы привыкли обозначать словом «удобства»;
- учреждения общественного характера: школы, детские сады, магазины, поликлиники, спортивные сооружения, парки, словом, то, что делает повседневную жизнь удобней и легче.

Хорошая инфраструктура – возможность легче продать жилье, если изменятся ваши жизненные обстоятельства.

1.3. Удобство для жизни

Жить в удобном доме или квартире – чрезвычайно важно.

Скажем, хрущевки все-таки не очень отвечают современным требованиям к качеству жизни: маленькие кухни, микроскопические прихожие, один крохотный туалет и ванная, куда сложно поставить стиральную машину – одна крайность.

Другая – гигантизм, которым страдают некоторые застройщики. Невозможно понять, чем руководствуются люди, создавая для одной семьи частный дом площадью 300-500 кв.м. Подобный размах – это не только расточительство при строительстве, расходы на стройматериалы и работу, но и дальнейшие расходы на содержание постройки, ведь любое здание необходимо зимой обогревать так, чтобы температура внутри была не менее 16 градусов. В противном случае дом начинает разрушаться. Да и налоговое бремя тоже не уменьшается.

А если учесть, что дети, вырастая, обычно стремятся жить отдельно от родителей, то супруги, оставшись вдвоем, попросту устанут искать друг друга в этих хоробах. Или, как показывает практика, они переселяются в одну-две комнаты, а остальная часть дома становится обузой.

Выбирайте жилье с учетом удобства проживания.

1.4. Затраты на содержание

Сюда относятся:

коммунальные платежи,
аренда земли, если здание расположено на хозяйской земле,
налог на недвижимость,
затраты на поддержание строения (текущие и капитальные ремонты).

Взвесьте ваши будущие затраты.

1.5. Отделка

Конечно, ремонт преображает недвижимость, и она кажется в разы привлекательной. Однако надо знать, что красивая отделка порой может скрывать множество дефектов.

Что в отделке является неоспоримым плюсом? Это:

- современные окна,
- капитальные входные двери с хорошим замком,
- новые радиаторы,
- новая сантехника.

Это то, что сразу бросается в глаза.

Но вы не можете догадаться, не скрывается ли под обшитой регипсом стеной грибок. И вы не узнаете, есть ли там вообще утеплитель, если только на улице не лютый мороз. И в каком состоянии находятся трубы водоснабжения и канализации, вы тоже можете не увидеть за блестящей плиткой.

Поэтому ремонт не всегда благо.

Квалифицированный оценщик либо пригласит строительного эксперта, либо сам просверлит стену, чтобы взять пробу и выяснить, а как на самом деле обстоят дела с данной конкретной недвижимостью.

Поэтому если вы чувствуете, что у вас возникают сомнения в том, что ремонт в предлагаемой недвижимости скрывает дефекты, пригласите специалиста.