6 схем покупки новостройки с выгодой 10% и более

Каждая схема: механика, размер выгоды и риск, о котором стоит знать заранее. Схемы суммируются — реальная выгода почти всегда собирается из двух-трёх.

01 Закрытые распродажи (агентские пулы). Выгода: до 10–15%, на курортах до 20% ниже рынка. Риск: попасть можно только через брокера, который уже работал с пулами.

02 Вклад плюс рассрочка со скидкой за досрочное погашение. Выгода: 12–15% — проценты по вкладу плюс скидка 5–10% от застройщика. Условие: есть 100% денег, застройщик надёжен, сроки соблюдены.

03 Старт продаж плюс поэтапная рассрочка. Выгода: 15–25% роста цены к сдаче дома, доходность на вложенный капитал до 60%+ за счёт рычага. Риск: сроки сдачи и рынок на выходе.

04 Госпрограмма плюс рассрочка. Выгода: льготная ставка 6% и ниже, часть суммы закрывается рассрочкой застройщика, если банк не одобрил весь кредит. Риск: требования программы.

05 Trade-in и корпоративные скидки. Выгода: 3–5% за старую квартиру плюс скрытая скидка работодателя 3–7%. Риск: занижение оценки старой квартиры при trade-in.

06 Переуступка с действующей рассрочкой. Выгода: дисконт 10–15% к рынку от продавца, которому нужны деньги. Риск: проверка договора и письменное согласие застройщика на переоформление.