

В последнее время часто задают вопрос – какой рынок жилья выбрать: первичный или вторичный?



Дело в том, что выбор на самом деле не из простых – и тут и там есть свои нюансы и тонкости, в которых я сейчас попробую помочь разобраться.

Итак, начнём с условий банков.

Основное количество нынешних покупателей – это клиенты кредитных организаций, которые, в свою очередь, предоставляют разные условия для первички и вторички. В нынешней ситуации ставки в большинстве кредитных организациях на первичное жильё выгоднее – они колеблются от 11,9 до 12,5% годовых, в то время как на вторичный рынок ставки составляют в среднем от 14,5 до 16%. Соответственно, исходя из переплаты банку - в новом доме взять, конечно, выгоднее, однако, на мой взгляд, ставка банка – это не основной показатель при принятии решения. Есть один важный момент - первоначальный взнос в 20%, без которого первичное жильё приобрести не получится, так как его нужно выплатить компании-застройщику до регистрации договора долевого участия. В то время как, квартиру на вторичном рынке можно купить, как и с меньшим первоначальным взносом (10%), так и при отсутствии его. Также, при покупке первичного жилья важен срок сдачи дома в эксплуатацию – так как платить ипотеку

нужно будет уже сейчас (после регистрации кредитного договора и договора долевого участия), а заехать в квартиру при удачном раскладе можно будет после плановой сдачи дома, а по факту, возможно, позже на полгода или год. Проще, конечно, когда дом уже введён в эксплуатацию, но там ценник за квадратный метр уже гораздо выше, и зачастую выше, чем на вторичном рынке. Ещё стоит отметить, что поздняя сдача дома или вообще замороженная стройка – один из главных рисков при покупке квартир в новостройках по всей России, поэтому стоит особое внимание уделить выбору застройщика, а также тому – участвуют ли банки в проекте. Если большой банк аккредитовал строительство объекта – это показатель доверия с его стороны, а значит, риск незавершённого строительства снижается почти до минимума.

Дальше, я бы обратил внимание на вопросы оформления и документации.

При покупке квартиры у застройщика, основным документом потенциального покупателя становится договор долевого участия, который подлежит обязательной регистрации в госоргане. Если договор прошёл регистрацию – то всё здорово, квартира будет числиться за вами, и третьи лица уже не предъявят на неё никаких прав. Также важный момент – это земля, на которой строится дом. Эта земля должна подходить под строительство жилого дома, а также она должна находиться в собственности у застройщика или же в долгосрочной аренде. Если же эти условия не соблюдены и не подтверждены документально – это будет чревато неприятными последствиями для покупателя. Например, если договор аренды земли краткосрочный и срок аренды заканчивается одновременно со сроком сдачи дома, то скорей всего стать собственником квартиры не получится. Придётся потом решать вопрос через суд. Конечно, покупатели квартир вторичного рынка жилья также могут столкнуться с неразберихой с документами и определёнными рисками. Например, при переходе прав на наследство или продаже доли несовершеннолетнего. Вкратце скажу, что здесь могут возникнуть определённые сложности с оформлением, которые можно решить либо самостоятельными усилиями, либо с помощью специалистов агентства недвижимости, имеющих опыт в данных делах. А рисков как таковых практически нет, так как при несоблюдении всех условий, госорган сделку попросту не пропустит.

И ещё один, наверное, самый важный момент – это само качество жилых домов.

Первичное жильё – это новый дом, свежая квартира и отсутствие прежних жильцов. Вторичный рынок жилья в нашем городе включает дома самых разных возрастов - есть дома старые и более свежие, которые сами недавно были новостройками. Не буду утверждать как истину, однако от старожилов города и часто от бывших строителей

можно услышать о более качественном строительстве в былые времена по сравнению с теми домами, которые строят сейчас. Думаю, как минимум доля правды в этом есть, так как когда видишь слишком быстрое возведение нового дома – то невольно задумываешься: насколько качественно они строят и соблюдают ли все нормы и стандарты? Ещё стоит обратить внимание на подготовку фундамента и качество почвы. Дома на вторичном рынке стоят уже определённое количество лет, и тут нет риска, что почва не выдержит, а дом даст трещину, в то время как новостройки, которые строят в конце 15 и 17 микрорайонах от этого не застрахованы.

Есть ещё один интересный момент – говорят, что дом после окончания строительства даёт усадку, и поэтому могут появиться микротрещины в стенах. Соответственно, сразу делать хороший ремонт не рекомендуется. Усадка дома, по оценкам специалистов – это скорее миф, так как дом усаживается во время строительства, а после если и есть усадка – то небольшая, а трещины в стенах появляются от того, что дом не качественно построен. Кстати, как правило, люди, которые купили квартиру с черновой отделкой, делают ремонты в своих квартирах в первые несколько лет после сдачи дома. И когда вокруг таких людей немало – то остаётся только мечтать о том, чтобы они быстрее закончили, так как шум может продолжаться с утра и до позднего вечера.

Вот основные, на мой взгляд, моменты, которые стоит учитывать при выборе квартиры. Из вышесказанного можно сделать вывод, что вторичное жильё – всё-таки надёжнее. Что именно выбирать – новостройку или вторичный рынок, решать только вам. От себя же я искренне надеюсь, что мои рекомендации вам помогут сделать правильный выбор!

Автор статьи: сотрудник агентства недвижимости «Этажи Плюс» Артамонов Антон.