

Новострой или «вторичка»?

По средней статистике, 5 % населения в крупных городах в год озабочены вопросами недвижимости (именно куплей-продажей, а не арендой). Кто входит в их число? Разные люди, с различными жизненными ситуациями: кто-то «улучшается», продавая, скажем, однокомнатную квартиру и переезжая в трехкомнатную. Кто-то наоборот.

В этой статье попробую изложить свои взгляды на приобретение недвижимости. Как раз с точки зрения интересов тех, кто улучшается, или же в первый раз собирается приобрести желаемую недвижимость.

Что выбрать: новострой или же вторичное жилье? На риэлтерских форумах этот вопрос поднимается достаточно часто, и мнения расходятся кардинально. Кто –то «стоит» за новострой, приводя веские аргументы: новизна объекта недвижимости, возможность самому устроить дизайнерскую «нулевую» квартиру и еще ряд других. Ему осторожно отвечают, что новострой – это всегда риск.

Рассмотрим все по порядку. Итак, чем выгоден новострой? Кроме очевидных плюсов в цене за квадратный метр у застройщиков жилья эконом-класса, вы получаете **НОВОЕ** жилье. Это, что ни говори, огромный плюс. Ведь с возрастом цена на объект недвижимости падает, и он становится менее привлекательным в глазах потенциального покупателя. А, ведь покупая жилье, мы сразу подсудно думаем о возможной его продаже через определенное время. Во всяком случае, никто не исключает такой возможности. Второй плюс – это планировка квартир. Новая планировка, метраж даже в жилье эконом класса гораздо привлекательнее и лучше по сравнению с «вторичкой» тридцатилетней давности. Вот эти два основных козыря и приводят тех, кто отстаивает безусловную покупку первичного жилья. И, нужно признать, что это весьма веские аргументы! Что можно противопоставить им?

Ну, во –первых, «вторичка» «вторичке» - рознь. Никто не возьмется даже близко сравнивать, скажем, однокомнатную квартиру в СЖФ и так же однокомнатную в элитном районе в застройке пятилетней давности. А ведь и то, и другое – «вторичка»!

Какие можно сделать практические выводы? Если вы хотите потратить меньше при покупке жилья и готовы рискнуть, но при этом получить новое жилье – покупайте новострой. Что нужно учитывать при покупке новостроек? Первое – определиться, на каком этапе строительства вы входите в его участие. Естественно, чем вы раньше это сделаете, тем меньше денег в итоге потратите. Но, как я считаю, главное, на что нужно посмотреть – это на застройщика. Есть «золотой костяк» фирм, работающих давно и имеющих уже сложившуюся репутацию. Учитывая это, вы снижаете риски по приобретению жилья в новострое.

Какие они могут быть, эти риски? Ну, кроме очевидного «кидалова», которое как массовое явление ушло уже в прошлое, существуют и другие риски при покупке новостроек. Первая из них – срок сдачи объекта. Достаточно часто, у новичков рынка, привлечших покупателей более низкой ценой за квадратный метр, срывается впоследствии график сдачи объекта завершённого строительства. Скажем, вам обещали сдачу 2011 – июнь, а на дворе уже октябрь, а вас все кормят «завтраками». Второй риск – нарушение обязательств перед покупателями. Приведу пример. Строится у нас в Саратове элитное жилье на Волге, отличная планировка квартир, застройщик – Московская компания. За новым домом – разбитый частный дом с приличным земельным участком. Что обещается покупателям новостроек? Отвлекусь: первое, на что обращаешь внимание, входя во двор той новостройки – это то, что его практически нет. То есть небольшой пятючок перед двумя подъездами, к югу - крошечная детская площадка, немного места за домом – и все! Вокруг стены СЖФ (Старого Жилого Фонда). И первый резонный вопрос покупателей: «А куда машины ставить?» получал ответ: «Будет парковка за домом, на том месте, где сейчас частный дом. Плюс подземный гараж.» Не буду пересказывать всю историю, скажу только, что частный дом почему-то выкупить не удалось (он так и остался приютом для бомжей), подземная парковка в 2-х подъездном доме: 20 машин всего (по цене 1500 000 за место!) Закончу пример: я разговаривал с жителем этого дома. Раздражению, досады за оплошность с покупкой жилья в этом доме через три года жизни просто не было предела. «За машиной каждое утро езжу или хожу четыре квартала на стоянку, ближе нет!» - это только одна из проблем. Так вот, итог: риск не получить ожидаемое между тем, что вам обещают, и что получите, при покупке первички безусловно есть. Второе удовольствие – отделка квартиры. Удовольствие тоже не из дешевых. Поэтому, покупая «стяжку-штукатурку», сразу считайте, сколько времени и денег вы потратите на то, чтобы ваша квартира стала пригодной для жизни в ней. При покупке «вторички» тоже, скажете вы, нужно делать ремонт! Правда ваша, но это, как правило, **косметический ремонт**, часто ограничивающийся переклейкой обоев. Минусы «вторички»: это, безусловно, возраст, а с ним и износ жилья. Но если «вторичка» имеет возраст всего 2-3 года – это как правило самые привлекательные объекты на рынке недвижимости – у нее очень высокая цена за квадратный метр. Но еще один несомненный плюс «вторички» - это развитая инфраструктура, что не всегда бывает при покупке новостроя. Минусом при покупке вторичного жилья, особенно с солидным возрастом, может быть наличие скрытого дефекта, о котором прошлые хозяева «забыли» вам сказать.

Вот, суммируя все вышесказанное, отталкиваясь от того, какие плюсы для вас предпочтительнее и какие минусы не столь сильно страшны, вы и выбирайте ваше будущее жилье. Надеюсь, в своем выборе вы не разочаруетесь со временем.

[joomla](#)