

## Новостройки vs вторичка

Автор: Сергей Шлома

24.05.2024

### Слово риэлтора. Деньги в «квадратах»

Для многих покупателей выбор квартиры в новостройке или на рынке вторичного жилья – исключительно субъективный. «Новое, никто не жил» против «добротное, проверенное временем». Или «красивая входная группа» против «хороший район старой Москвы». «Новые удобные планировки» против «неизвестно, как это строилось». Рассмотрим объективно положительные и отрицательные стороны приобретения первичных и вторичных объектов.

### Почему квартиры на вторичном рынке дешевле, чем в новостройке?

Примерно пять лет назад произошел перекоп в стоимости первичных и вторичных квартир. Если раньше готовое жилье ценилось выше, а покупка новостройки порой считалась довольно рискованным мероприятием (часто возникали сомнения в качестве строительства и сроках ввода, велики были опасения недостроя), то переход на эскроу-счета в 2019 году, а затем господдержка жилищных кредитов изменили обстановку. И что мы видим сегодня?

Цены на строящееся жилье поднимаются как на дрожжах. В чем причина – инфляция и вывод девелоперских продуктов на новый качественный уровень? Нет, льготная ипотека. Дешевые жилищные кредиты подогревали спрос и цены на строящиеся квартиры, плюс подорожание строительных материалов и рабсилы тоже повлияли на стоимость для конечного потребителя.

Сравним цены. По данным Аналитического центра компании ИНКОМ-Недвижимость, на сегодняшний день средняя стоимость квадратного метра в новостройках старой Москвы составляет 406 тыс. рублей против 282,7 тыс. рублей на вторичном рынке: разница на 46,6%.

В Новой Москве тенденция схожая: 247,8 тыс. рублей стоит «квадрат» на первичном рынке и 207 тыс. рублей на вторичном – разница на 19,7%.

В Московской области 195,2 тыс. рублей – медианная цена квадратного метра в новостройках и 142,5 тыс. рублей на вторичке: разница на 37%.

Факт есть факт – это огромный ценовой перевес, который рано или поздно должен как-то

нивелироваться. Уже в июле этого года, после отмены господдержки кредитования, новостройки окажутся в равных условиях со вторичным сегментом – только рыночная ипотека (адресные программы вроде «Семейной ипотеки» хороши, но не делают погоду на рынке в целом).

А для ипотечного покупателя ключевой вопрос – в состоянии ли он обслуживать кредит. Если в состоянии, то вперед. И неважно, какова реальная цена квартиры, сколько он переплачивает, и за какую сумму он сможет потом продать этот объект. Теперь ипотечные кредиты обслуживать станет одинаково сложно, и на первый план выйдет вопрос стоимости жилья.

## Плюсы и минусы квартир в новостройках

Сейчас к основным плюсам первичных квартир относится возможность взять льготную ипотеку – под 8% годовых. Средняя ставка по рыночной ипотеке, то есть без господдержки, составляет около 17%; по «семейной ипотеке» – 6%; существует жилищное кредитование для IT-специалистов, когда приобретение вторичного жилья вообще не предусмотрено.

Покупая квартиру в новостройке, можно сэкономить на страховании. Известно: для того, чтобы взять жилищный кредит, требуется страховка. Но в случае новостройки страхуется только заемщик (его здоровье и жизнь), а квартира пока не существует, поэтому до возведения здания полис на жилплощадь не нужен. Отменяется также страхование опасности потери права собственности при приобретении жилья в уже построенном доме: владелец квартиры – застройщик, а он не будет отменять сделку.

В квартирах новостройки не проживали люди, не было переходов прав собственности, значит, не нужно беспокоиться за их юридическую историю и рисковать, сделки оформляются довольно быстро. Плюс такую покупку вполне удобно провести и удаленно. Поэтому экстерриториальные сделки с первичными объектами проще – нет необходимости лично проводить осмотр.

Квартиры в новостройках кто-то приобретает с готовой отделкой, мебелью, а кто-то делает все по собственному вкусу – ремонтировать новое интереснее и приятнее, чем переделывать старое.

В новых жилых комплексах большая вариативность планировок. И в целом современные ЖК стараются удовлетворить самые разные запросы клиентов не только в отношении комфортного жилья, но и в отношении досуга, спорта и даже работы.

В числе главных минусов новостроек высокие цены плюс огромные переплаты за объект по ипотечным кредитам. Кроме того, минимальная стоимость квартир повысится примерно на 30% после того как в Москве перестанут строить студии и однушки площадью меньше 28 кв. м – 15 мая вышел закон о таком запрете.

Ожидание новоселья может быть долгим, а также затратным для тех покупателей, которые снимают жилплощадь в аренду. И еще есть риск, что оно затянется на неопределенное время.

Когда ключи выданы, начинается ремонт, причем у всех жильцов дома – и у некоторых он длится годами. Пока это не закончится, будет громко, пыльно и грязно на лестничной площадке.

Если ваш жилой комплекс в новом районе, какое-то время придется мириться с недостатками инфраструктуры – социальной, развлекательной и транспортной, со сложностями добраться на работу, в поликлинику, детсад или нужный магазин.

## В чем плюсы и минусы вторичного жилья?

Однозначное конкурентное преимущество вторичного рынка жилья – более низкая стоимость, возможность торговаться и оперативно находить компромисс. Выше мы сравнивали средние цены квадратного метра. Посмотрим, сколько стоят среднестатистические квартиры в старых границах Москвы.

По подсчетам аналитиков ИНКОМ-Недвижимость, 1-комнатная квартира в среднем обойдется в 13,88 млн руб. на первичном рынке и в 9,35 млн руб. на вторичном. Медианная стоимость 2-комнатной жилплощади в новостройке составляет 21,49 млн руб., на вторичке 13,71 млн руб. – дешевле, чем первичная однушка. 3-комнатная квартира в строящемся ЖК предлагается покупателям в среднем за 30,49 млн руб., тогда как на вторичке за 19,55 млн руб. Конечно, это усредненные показатели, но они способны отразить общую тенденцию.

Другой очевидный плюс вторичного жилья – возможность выбрать объекты различных ценовых категорий в любых московских локациях. Ведь даже в центре есть недорогие предложения, есть прекрасные качественные квартиры в престижных и экологичных районах города. Все за счет того, что на рынке представлено великое множество вариантов: от комнат в коммуналках до объектов в «исторических» особняках столицы. Покупатели заинтересованы и в советском жилфонде, и в суперсовременном. Соответственно, вторичные квартиры экспонируются в районах со сложившейся инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. Новые проекты стандарт-класса в статусных локациях Москвы сейчас построить невозможно.

В настоящее время наибольшей популярностью на вторичке пользуются квартиры с качественным ремонтом – чтобы можно было сразу поселиться. Это тоже положительная сторона данного типа недвижимости – не требуется долго ждать новоселья. Ведь покупатель всегда выбирает в соответствии со своими желаниями и возможностями: полностью готовая для проживания квартира, либо «что-то исправить», либо объект «под ремонт».

Неоспоримый минус вторичного жилья: при покупке вторички требуется юридическая экспертиза – анализ переходов права собственности, проверка всех документов, есть ли на эту жилплощадь какие-то другие претенденты вроде наследников, бывших супругов или родственников и прочее. Незаконченная перепланировка – запрет на получение ипотеки, как и другие факторы, например, ветхий дом или сомнительные документы. В целом нюансов у приобретения вторичной жилплощади много, поэтому подбор вариантов, изучение юридической истории объекта и оформление сделки купли-продажи разумно поручить опытному специалисту по недвижимости. Все-таки это очень серьезная покупка.

## Какую недвижимость лучше выбрать?

Конкуренция между вторичкой и новостройками нарастает. Если до подорожания ипотеки ее не было, потому что всем хватало покупателей, то в последнее время ведется бой за клиентов. Застройщики после отмены льготных кредитов будут предлагать программы рассрочки, новые бонусы и проводить акции, но пока вряд ли пойдут на существенное снижение стоимости квадратного метра.

На вторичном рынке более гибкая ценовая политика: здесь много альтернативных сделок, и коррекция цен может происходить за счет компромисса нескольких продавцов в цепочке. Следовательно, на вторичке проще приобрести жилье покупателю с ограниченным бюджетом.

Учитывая свое субъективное мнение о лучшем жилье и принимая во внимание объективные факторы, вы можете решить квартирный вопрос и совершить выгодную сделку. Мы же имеем возможности оказать содействие каждому покупателю – для этого у нас есть огромный опыт, собственные технические разработки и большой штат квалифицированных риэлторов и юристов.