Переезжаем...

И так сегодня мы поговорим о подборе недвижимости для молодых семей среднего достатка. Обсудим первичный и вторичные рынки именно со стороны людей не имеющих углубленных познаний в сфере недвижимости. Так же обсудим часто задаваемые вопросы.

Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный, рассмотрим их подробнее:

1. Первичный рынок.

Первичный рынок не подразумевает квартиру именно в новостройке или в строящемся доме, это жильё на которое право собственности выдается в первый раз (продажа новых квартир). Эти квартиры еще никому не принадлежат. Покупатель оформляет документы на собственность и становится первым полноправным владельцем жилья. В новостройках могут быть и объекты вторичного рынка недвижимости. Когда застройщику не удается продать все квартиры на этапе строительства, ему приходится оформлять не проданные квартиры на себя и продавать их на вторичном рынке.

А. Преимущества новостроек:

- Не всегда вторичный рынок может предложить покупателю достойную квартиру;

- Можно неплохо сэкономить если покупать на этапе строительства здания. Квартира на момент сдачи дома будет на 35-40% дороже чем на начальном этапе;

- Квартира в новом, современном доме;

- Новые и технологичные системы коммуникации;

- Удобная планировка квартиры;

- Отсутствие отрицательной истории жилья (квартира юридически чиста);

- Так называемый эффект "первого хозяина" (дополнительное ощущение комфорта жить в новой квартире);

- Вам не придется платить посредникам (если вы ведёте дела на прямую с застройщиком);

Б. Недостатки новостроек:

- Придется ждать довольно долгий срок, пока жильё достроят (кроме случаев покупки жилья в доме который уже был сдан застройщиком);

- Первоначальные затраты на ремонт могут быть намного выше чем на ремонт вторичного жилья;

- Не каждый банк согласится кредитовать долевое строительство. Это обусловлено риском банкротства застройщика, в результате которого банк будет нести финансовые потери. Если же банк согласится на такое кредитование, ставка по кредиту будет выше;

- Первое время может быть не комфортно из-за постоянного шума ремонта в квартирах соседей;

- Свидетельство о праве собственности на квартиру вы получите не ранее трех месяцев со дня сдачи дома;

В. Чего стоит остерегаться:

- Стоит остерегаться слишком маленькой цены (ниже рыночной), такая цена должна насторожить;

- У застройщика может не быть лицензии из министерства;

- Подрядчики с сомнительной репутацией, остерегайтесь мошенников;

- Объект могут не успеть построить и сдать в срок;

- Фирмы "однодневки" тоже встречаются среди застройщиков;

- Возможно низкое качество строительства (неквалифицированные рабочие, некачественные материалы для строительства);

Г. Чем руководствоваться при покупке:

- Цена должна соответствовать рыночным ценам на подобное жильё;

- Оценить свои финансовые возможности, чтобы приобретение жилья не сильно обременило вас;

- Проверить наличие документации дающей право на застройку данной территории;

- Проверить репутацию застройщика;

- Проверить не менялся ли генеральный подрядчик в течении строительства;

- Оценить успевает ли застройщик сдать в срок объект;;

- Узнать сколько лет подрядчик работает на рынке, организации с большим опытом работы внушают доверие;

- Поискать отзывы о застройщике;

- Получить информацию о банке партнере, лучше если это известный банк;

- Нужно обратить внимание на наличие инфраструктуры (транспортные развязки, остановки общественного транспорта, магазины и т. д.);

- Правильно оформить право собственности на новостройку (лучше доверить это специалисту имеющему опыт работы в данной сфере);

Собственно, по моему мнению предложения первичного рынка недвижимости больше подходит молодым семьям с хорошим стабильным доходом, имеющим средства на покупку квартиры. Как вы уже поняли есть огромное множество факторов проверки. Советую не относиться к услугам специалистов скептически, доверить сбор информации и сопровождение сделки профессионалам в своем деле. Это уменьшит вероятность стать жертвой мошенников. Риск при покупке жилья в новостройках выше чем при покупке жилья на вторичном рынке, но и цена намного ниже. Заключайте сделку по покупке недвижимости только с надежными застройщиками с хорошей репутацией, которые долгое время работают в данной отрасли. Это позволит максимально уменьшить степень риска потери средств.

2. Вторичный рынок.

Продуктом вторичного рынка недвижимости являются квартиры на которые уже было оформлено право собственности. Выбор квартир на вторичном рынке больше чем на первичном. Но и здесь тоже присутствует доля риска. Для молодых семей товар этого рынка подходит как нельзя лучше. Банки без проблем дают кредиты на покупку жилья в уже существующем доме. Отсутствуют бытовые неудобства как в новостройках (не работающий лифт, постоянный шум ремонта у содей и т. п.). Стоимость таких квартир на прямую зависит от его расположения (окраина или ближе к центру и т. д.). Также зависит от того, насколько развита инфраструктура (наличие рядом магазинов, остановок общественного транспорта, аптек, школы и т. п.). Но в целом переплатить за лучшие условия для жизни я считаю адекватным вложением средств.

А. Преимущества вторичного рынка:

- Возможность заселиться практически сразу же после оформления документов на имущество, очень удобно, когда у молодой семьи нет возможности долго ждать пока построится дом;

- Отсутствие риска форс-мажорных ситуаций (смена застройщиков или другие схемы мошенников);

- Меньшие затраты на ремонт или же возможность купить квартиру уже с хорошим ремонтом;

- Возможность без проблем получить ипотечный кредит;

- Существует возможность обмена квартиры (например свою старую однокомнатную на более привлекательную двухкомнатную);

- С собственником можно поторговаться,

Б. Недостатки вторичного рынка:

- Часто это квартиры со стандартной планировкой в типовых домах;

- Есть возможность купить юридически не чистое жильё;

- Цены на квартиры значительно выше чем на объекты первичного рынка;

В. Чего стоит остерегаться:

- Старых и аварийных домов, с изношенной коммуникацией;

- Могут быть люди с правом пользования этим жильём, они могут законно проживать в этой квартире и доставят массу дискомфорта новому собственнику жилья;

- Квартира может быть в залоге;

Г. Чем руководствоваться при покупке:

- Посмотреть сколько собственников было у квартиры, если собственники менялись часто и их было много, могут возникнуть проблемы с юридическим оформлением права собственности на жилье;

- Возможно, что у квартиры несколько собственников, важно согласие всех;

- Воспользоваться услугами специалиста по недвижимости, доверить ему сопровождение сделки;

- Осмотреть состояние дома. Узнать когда был построен дом (слишком старые дома часто бывают в аварийном состоянии);

- Ознакомится в целом с состоянием самой квартиры (оцените качество ремонта, оно довольно сильно влияет на цену квартиры. Ещё влияет наличие отгороженной прилегающей территории);

- Ещё влияет наличие отгороженной прилегающей территории;

В целом оба рынка недвижимости имеют множество рисков, но при правильном оформлении всех документов, ознакомление со всей информацией эти риски можно свести к минимуму. На мой взгляд молодым семьям подойдут и квартиры в строящихся домах, и квартиры уже бывшие в пользовании. Это возможность заселиться сразу же после заключения договора о покупке жилья. Нужно соизмерить свои финансовые возможности, плюсы и минусы обоих рынков и не скупиться на услуги агентств недвижимости. Помните - эти люди профессионалы, лучше чем они вам не сможет помочь никто. Они могут вас правильно проконсультировать, индивидуально подобрать для вас нужный продукт. Обеспечить достойное и качественное сопровождение сделки.

Что касается массы бытующих мнений и сплетен, будто покупать недвижимость вообще не безопасно, что кругом одни мошенники, то сегодня мы с вами развеяли несколько таких мифов. На самом деле всё в ваших руках и только вам решать с кем заключать сделку и какими мерами предосторожности пользоваться. Теперь, владея некоторой общей информацией, вы можете спокойно приступить к подбору жилья, которое подойдет именно для вас. Знайте, покупка недвижимости это важный шаг в жизни каждой семьи, отнеситесь к нему ответственно.