

«Первичка» или «вторичка»: что выбрать?

Итак, вы решили купить квартиру: в качестве личного жилья или как инвестиционное вложение (что, нужно отметить, довольно сомнительно ввиду невысокой ликвидности жилой недвижимости как объекта инвестиций), или с какой-либо ещё целью.

Сперва нужно определиться, на каком рынке вы хотите купить квартиру: на вторичном или первичном. Зачастую покупатели не могут определиться именно с этим вопросом.

Вторичный рынок - это квартиры в готовых домах, которые уже находятся в праве собственности и зарегистрированы в единой базе Росреестра. «Вторичка» представлена как новыми домами, так и домами старой застройки. При продаже такой квартиры происходит смена собственника, отсюда и название - вторичный рынок.

На первичном рынке осуществляется передача в частную собственность нового, недавно построенного жилья, или жилья, которое пока существует только в проекте, или которое строится. На «первичке» реализуются объекты недвижимости, которые ещё не были оформлены в собственность.

Правом реализации квартир на первичном рынке обладают фирмы-застройщики (их также называют девелоперами), юридические и физические лица, официально уполномоченные осуществлять реализацию жилья, а также органы исполнительной власти.

И у вторичного, и у первичного рынка свои нюансы. Разберёмся в них. По традиции, начнём с плюсов.

Первичный рынок. Плюсы

Квартира с «первички» - это всегда совершенно новое, никем не обжитое жильё без запаха и духа прежних хозяев. Для тех, кто заботится об ауре и верит в учение об энергетике, это важное преимущество.

Новизна «первички» привлекательна не только с точки зрения энергетики. Новые и, следовательно, более надёжные инженерные коммуникации (электропроводка, система отопления и водоснабжения, канализация), отвечающая современным требованиям противопожарная безопасность, более современные технологии строительства, современные планировки - одним словом, все преимущества новизны с инженерно-технической точки зрения налицо.

Есть возможность существенно сэкономить, покупая квартиру в новостройке на начальном этапе строительства. Чем более ранний этап стройки, тем существеннее выгода. По мере строительства жилья цена на квадратный метр неуклонно увеличивается, достигая пика к моменту ввода в эксплуатацию. В этом свете наиболее выгодным представляется приобретать квартиру в доме на этапе котлована, однако это сопряжено с большим риском:



застройщик может бесконечно отодвигать сроки сдачи дома ввиду финансовых трудностей.

Возможность выбрать этаж, площадь, планировку, вид из окна - застройщики предлагают широкий диапазон критериев, по которым можно собрать нужную вам комбинацию.

Кроме того, «первичка» минимизирует юридические риски, то есть вероятность оспаривания или ограничения права собственности покупателя на квартиру.

Вторичный рынок. Плюсы

Вторичный рынок гораздо шире рынка первичного: количество уже построенных (старых и не очень) домов больше, чем количество строящихся или сдающихся в эксплуатацию. Соответственно, в количественном отношении выбор больше.

Придомовая и окружающая инфраструктура домов на вторичном рынке более развита и обжита. Магазины, аптеки, поликлиники, детсады и школы, рекреационные заведения - всё это уже есть и не нужно ждать, когда застройщик выполнит обещания и удосужится наконец построить инфраструктуру.

На «вторичке» всегда можно поторгаться, выторговать для себя наилучшую цену. Но этот плюс действует только в том случае, если у вас есть соответствующие коммуникативные навыки. Умело торговаться не каждый может.

Также есть и такой нюанс: при покупке квартиры на «вторичке» можно глянуть на будущих соседей. Как известно, порядочные и приятные во всех отношениях соседи - залог благодного проживания. Соседи непорядочные же могут порядком попортить кровь. В новостройках шанса проинспектировать соседей на предмет «приятности» практически нет.



Теперь перейдём к минусам.

Минусы «первички»

Как правило, заселение при покупке квартиры на первичном рынке отложено на потом, поскольку дом находится на этапе строительства. Понятие «потом» может быть разным: от полугода до нескольких лет. О том, как застройщики затягивают со сдачей дома, слагаются легенды. Напротив, «вторичка» - вот она, покупай и заселяйся, не нужно ждать, когда дом наконец построят.

Чтобы довести до ума «первичку», нужно время и терпение. Одни застройщики предлагают черновую отделку, другие - чистовую, третьи реализуют «квартиры под ключ», то есть уже с полным ремонтом и сантехникой.

Черновая отделка предполагает работы от застройщика по минимуму: устранение дефектов стен, пола и потолка (и то не всегда, зачастую застройщики реализуют квартиры с неровными стенами и прочими дефектами), оштукатуривание, проведение проводки, установка отопительных батарей и пластиковых окон. При приобретении жилья с черновой отделкой новоиспеченному владельцу придётся потратить на ремонт около 10% стоимости недвижимости.



И снова соседи. При покупке «первички» у вас не будет представления о соседях - это раз. Два: в

новостройках после заселения новоиспечённых жильцов начинается затишная период ремонта - сверху, снизу, сбоку. Квартиры-то кругом необжитые.

Окружающая инфраструктура у «первичек» небогатая. Если жилой комплекс/микрорайон новый и застраивается недавно - с инфраструктурой будет совсем беда. Придётся подождать, когда девелопер построит подъездные дороги, парковки, соцобъекты, благоустроит и окультурит придомовую территорию.

Минусы «вторички»

У вторичного рынка недвижимости очень много юридических рисков, связанных с потерей и ограничением права собственности нового владельца. Например: в квартире прописан несовершеннолетний ребёнок, а органы опеки не давали разрешения на продажу. В этом случае сделка купли-продажи будет считаться незаконной.

У домов поздних годов возможен износ инженерных коммуникаций и несущих стен, обветшание конструкций.

Дух бывших жильцов может оказаться едким: запахи, которые невозможно устранить, или другие следы пребывания в квартире чужих людей.

Чем больше у «вторички» собственников, тем больше рисков. Если жильё много раз перепродавалось - оно считается высокорисковым.

В любом случае, каждый ориентируется на свои собственные критерии. Для кого-то решающими станут придомовая инфраструктура и хорошо обжитый микрорайон, для кого-то - юридическая чистота сделки.



Автор: Алиса Беглова © SmartBabr НАУКА И ТЕХНОЛОГИИ, ИНТЕРНЕТ И ИТ, МИР 👁 4242 03.09.2019, 19:10
🔗 2

URL: <https://babr24.com/?IDE=273371> Bytes: 7258 / 6386 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com



Автор текста: **Алиса Беглова**,
обозреватель.

На сайте опубликовано **257**
текстов этого автора.



НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)