

С видом на кладбище. Риелторы о том, как выбрать достойную недвижимость

Надежда Уварова

Можно ли найти хорошую недвижимость, сэкономив на услугах риелтора? Aif.ru поговорил со специалистами по недвижимости и узнал, как выбрать недорогое, но комфортное жилье и какие квартиры ни за что не стоит брать.

Не все россияне в поисках недвижимости обращаются за услугами к профессионалам. Многие штудируют объявления о продаже недвижимости, в уме подсчитывают ипотечные платежи или слушают советы знакомых, удачно вложившихся в недвижимость.

Заказывать ли сопровождение сделки у профессионального риелтора или юриста, — личное дело каждого. Aif.ru собрал советы, которые помогут выгодно приобрести жилье, чтобы жить самому или получать от недвижимости доход.

Специалисты сходятся в одном: главное, что нужно понимать перед выбором недвижимости, — цель ее покупки. Вы будете в ней жить сами? Приобретаете своим детям на будущее? Собираетесь сдавать в аренду? Хотите спасти накопления от инфляции? Исходя из ответов риелторы и дают советы.

«Всегда тихие соседи»

Челябинка Маргарита Чеплакова накопила 450 тысяч рублей и решила вложить их в новую квартиру для сдачи в наем. Открыла сайт объявлений и не смогла найти для себя ничего стоящего: «Я поняла, что мне, в принципе, хватит на убогонькую комнату. Однако хотелось бы все же квартиру, пусть и с займом или ипотекой. Смотрю и удивляюсь: в одном и том же доме квартиры стоят по-разному, с разницей в миллион. Я понимаю, что здесь что-то нечисто. Как же мне выбрать жилье, чтоб не прогадать, а заработать? Может, вложиться в другой регион?»

Директор по маркетингу крупного федерального девелопера Виктория Салюк так рассуждает о выборе объекта: «Пожалуй, сегодня не стоит приобретать комнаты, в большинстве городов уже представлены студии, жить в которых комфортнее, а продать — проще». Также не нужно брать квартиры в аварийных домах и домах под снос, квартиры с большим количеством собственников и

выделенными микродолями, микроквартиры или апартаменты. Последние часто находятся на агрегаторах как самые привлекательные по цене. На деле же это либо размежеванная на несколько квартир, или апартаменты часто с незаконными мокрыми местами (санузлами — прим. aif.ru) и несколькими собственниками, либо не предусмотренное для проживания коммерческое помещение. Есть и менее однозначные, но подходящие в отдельных случаях варианты. Например, квартиры с видом на кладбище. Риелторы в объявлениях так и пишут: «Всегда тихие соседи». И если такое расположение не смущает, квартиру можно приобрести с хорошим дисконтом.

При аренде наиболее выгодный вариант связан с окупаемостью. Например, московские новостройки, несмотря на большой размер аренды, часто оказываются не самыми выгодными — из-за стоимости их окупаемость может составлять около 20 лет. Не менее важна годовая доходность от аренды (квартиры и дома в тех регионах, где недвижимость дорожает быстрее всего). Согласно данным аналитиков, сегодня это совсем не Москва и Подмосковье, Санкт-Петербург и ЛО, а также Краснодарский край, Адыгея и Алтай.

Выгодны ли покупки на этапе котлована?

Директор по маркетингу цифрового агентства недвижимости Мария Коновалова рассуждает, выгодна ли, как мы привыкли понимать, покупка на нулевом цикле? Покупая квартиру на этапе котлована, нужно учесть локацию, инфраструктуру, этаж, вид из окна, репутацию застройщика, жилую площадь. Все это влияет на ликвидность. Если выбрать объект правильно, после сдачи в эксплуатацию на нем можно заработать 15-25%. Например, студия или «однушка» в районе с развитой транспортной и социальной инфраструктурой на среднем этаже с видом во двор — отличный вариант для вложений.

Ни за что не стоит покупать жилье у застройщика с сомнительной репутацией, каким бы выгодным ни было предложение — это огромный риск. Также постарайтесь оценить будущую инфраструктуру района самостоятельно или с помощью специалистов: несмотря на обещания на сайте девелопера о детских садах, школах и парковках, есть десятки примеров, когда после сдачи в эксплуатацию больших ЖК в одном районе люди часами стоят в пробках на выезде из него.

В случае со вторичкой нюансов в разы больше: ужасный ремонт в квартире, состояние дома и коммуникаций, проблемы с правовым статусом или долги хозяина. На такие квартиры обычно дают хороший дисконт, тем самым они становятся «выгодными» по сравнению с новостройками. Покупая проблемную вторичку, будьте на 100% уверены, что у вас есть специфические знания и опыт, чтобы это исправить. Проблемы могут обойтись вам в дополнительные затраты или даже потерю жилья.

Выбираем для аренды

«Если покупаете квартиру с целью сдавать ее в аренду, но районы у метро или центр города для вас стоят дорого, обратите внимание на места, где удобно жить определенным группам людей. Например, в больших городах пользуются спросом квартиры возле университетов: каждый год в августе мы наблюдаем ажиотаж в этих районах», — говорит Мария.

Соучредитель агентства недвижимости Александр Седов называет «золотое правило» недвижимости. Квартиры и дома в престижных районах города и вблизи общественного транспорта сохраняют свою стоимость лучше и сдаются быстрее.

В небольших городах выгодной может стать сдача в посуточную аренду жилья рядом с большими предприятиями для тех, кто приезжает в командировку. Также посуточно выгодно сдавать у областных больниц, воинских частей и больших транспортных узлов: в любое время люди приезжают на обследования, в гости к военнослужащим или хотят комфортно провести время в ожидании длительной пересадки.

Эксперт по недвижимости Виталий Русаков советует тщательно подходить к выбору недвижимости для сдачи в наем. Сейчас рынок аренды квартир и домов стал намного более фрагментированным, чем ранее: ценится то жилье, которое ориентировано на спрос со стороны конкретных целевых групп арендаторов, применительно к местным условиям и периоду времени, сезону. Прежний вариант, когда неважно было, где купить квартиру или дом, — мол, все равно найдутся какие-то арендаторы, — уже не работает.

«Вот пример по ситуации во Владивостоке, — говорит эксперт. — До недавнего времени предпочтение приезжими арендаторами из других

регионов отдавалось малогабаритному жилью. Однако по мере того, как ситуация во внешнеполитическом окружении явно изменилась не в пользу заграничного туризма, спрос переориентировался на внутренний рынок путешествий. И если раньше туристы, приезжающие во Владивосток покататься в Амурском или Уссурийском заливах, покататься на яхтах или попробовать настоящих морепродуктов, снимали в основном квартиры, то сейчас стало выгоднее арендовать целый коттедж, где могут разместиться две-три семьи. Рынок аренды частных домовладений в Приморье, особенно на побережье, испытывает настоящий бум».

Руководитель агентства и интернет-форума про недвижимость Мария Румянцева дополняет: российские города с историей сейчас востребованы у туристов, особенно у тех, кому закрыт выезд за границу. Именно поэтому инвесторы в недвижимость сейчас вкладывают свои средства в загородные апартаменты, которые строятся в лесных зонах около естественных водоемов — озер и рек. Загородный отдых, природный релакс и круглогодичное качественное обслуживание становится для отпускников хорошей заменой дачам, жизни в деревне и старым турбазам и домам отдыха. Для получения пассивного дохода достаточно купить апартаменты в комплексе и сдать их в доверительное управление местной УК.

Эксперт с 20-летним опытом Павел Лебедев все же советует обращаться за юридическими консультациями к профессионалам в области недвижимости: «Рынок недвижимости подвержен колебаниям и зависит от множества факторов, включая макроэкономическую обстановку, политическую ситуацию и изменения в правовом регулировании. При принятии решения о покупке или продаже недвижимости важно обратиться за консультацией к опытному юристу или экспертизе недвижимости, которые смогут оценить текущую ситуацию на рынке и предоставить квалифицированные рекомендации».

Независимо от прогнозируемых тенденций на рынке, каждая недвижимость имеет свои уникальные особенности и может потенциально стать выгодным объектом инвестиций. Тщательное исследование, консультация с профессионалами и анализ рыночных условий помогут принять обоснованное решение.