В какое время года лучше продавать или покупать квартиру?

Автор: Наталья Овчинникова 01.04.2021

Понятие сезонности присуще многим сферам жизни. А характерно ли оно для рынка недвижимости и когда продавать квартиру лучше – летом или зимой? Многие считают, что по-своему прекрасны все времена года; впрочем, некоторые, особенно поэты, отдают предпочтение весне или осени. Зима и лето также имеют немало поклонников. Но если оставить в стороне лирику и взглянуть на вопрос с сугубо практической точки зрения, то можно сделать выводы, которые помогут оптимальным образом решить квартирный вопрос.

Одно из важнейших условий успешной продажи – реальная стоимость объекта. Определение цены собственником редко бывает «в яблочко»: большинство склонно преувеличивать достоинства своей квартиры и закрывать глаза даже на очевидные недостатки, не говоря уже о малосущественных. Да и на чисто подсознательном уровне всегда хочется получить побольше денег, кто же станет с этим спорить! Другая крайность – заметное снижение цены относительно средних показателей. Безусловно, такая мера позволяет привлечь покупателей, которыми руководит совершенно противоположное с продавцами желание: покупка недвижимости по минимальной цене. Продажа состоится, причем достаточно быстро, но собственник упустит свою выгоду.

Сколько времени занимает продажа?

Однозначного ответа на этот вопрос, пожалуй, не существует. Одни квартиры «улетают» с первого показа, другие месяцами дожидаются новых владельцев. В значительной степени время продажи зависит от характеристик объекта, в первую очередь, количества комнат. «Однушки» во все времена пользуются более высоким спросом, нежели многокомнатное жилье. Это вполне объяснимо: их охотно приобретают при расселении, часто покупают молодые семьи с перспективой дальнейшего увеличения площади. Конечно, преимуществом является цена, будь то квартира в новостройке или на «вторичке»: она априори ниже, чем у двух- и трехкомнатных. Зато с учетом высокой и стабильной востребованности квадратный метр в однокомнатных квартирах обычно стоит дороже относительно среднего по рынку.

Другая весомая характеристика объекта – его юридический статус. Если проще, то имеет значение, продают ли владельцы свое недвижимое имущество с целью приобрести взамен

другое либо их интересует лишь получение определенной денежной суммы. В первом случае сделка рискует превратиться в цепочку продаж и покупок, ограничиваемую свободными квартирами, что всегда более сложно в техническом плане. Во втором же этих проблем нет, такой объект гораздо привлекательнее для потенциального покупателя. И можно сказать, что свободная «однушка» с большой долей вероятности имеет самые хорошие шансы на скорейшую продажу по выгодной цене.

Существенным подспорьем в оперативном решении квартирного вопроса станет помощь в продаже недвижимости грамотного специалиста. Ведь среди совокупности факторов, которые необходимо учесть при оценке как стоимости квартиры, так и сроков ее продажи, можно упомянуть и обстоятельства получения в собственность, и наличие несовершеннолетних среди владельцев, и перспективы развития инфраструктуры района. Есть еще множество нюансов, тем или иным образом определяющих качество объекта, которое непосредственно влияет на стоимость и сроки продажи.

Как сезонность влияет на продажу недвижимости

Наступление весны нередко «провоцирует» людей на перемены в жизни, в том числе, и решение квартирного вопроса. Но помимо чисто эмоциональной составляющей необходимо учитывать и объективные факторы. С окончанием зимы, как свидетельствуют многолетние наблюдения, на рынке недвижимости обычно наступает оживление, больше активности проявляют и продавцы и покупатели, так что этот сезон нередко становится продуктивным для всех участников рынка недвижимости.

Порой лето считают периодом отпускного затишья, но это не совсем справедливо. Как продать квартиру, так и купить вполне можно и в летний сезон. В теплое время года все мы легче на подъем, поэтому гораздо приятнее и ездить на просмотр вариантов нового жилья, и переселяться в новую квартиру. Да и ремонт, если в нем возникнет необходимость, также целесообразнее проводить в летний период. Не стоит сбрасывать со счетов и возможность перевода детей в школы и детские сады: по мнению психологов, это лучше делать в каникулы.

Осень – тот самый период, в отношении которого существует единодушное мнение: это начало делового сезона. На рынок недвижимости вливаются отдохнувшие участники, готовые к реализации обдуманных в отпуске планов. Кроме того, многие приобретают недвижимость в соответствии с необходимостью: например, для поступивших в столичные вузы детей, и порой даже создается дефицит предложения. Он, в свою очередь, стимулирует продавцов, доселе откладывавших реализацию своего товара, выйти на рынок.

Пик активности операций с недвижимостью продолжается до Нового года. Переоформление квартиры на нового владельца порой происходит чуть ли не под бой курантов. Отчасти это дань традициям – завершить все важные дела в уходящем году. Кроме того, все понимают, что первая половина января будет самым настоящим затишьем, а вторая потребуется, чтобы полностью войти в рабочий ритм. Конечно, речь не идет о полной стагнации рынка недвижимости, но число сделок в этот период не бывает рекордным.

Лучшее время для покупки и продажи – открываем секрет

С приходом весны все возвращается на круги своя, и так год за годом живет рынок жилья. Конечно, за три десятка лет его существования случалось многое: взлеты и падения, экономические и банковские кризисы, теперь еще добавился уникальный опыт работы в условиях пандемии. Но что бы ни происходило, рынок недвижимости живет по своим законам. Безусловно, на нем не могут не отражаться глобальные изменения экономической ситуации. Тем не менее, он и в самые неблагоприятные периоды сохраняет активность, и иначе быть просто не может: люди, невзирая на экономические и политические реалии, вступают в брак и разводятся, рождаются и вырастают дети... А это означает, что необходимость в совершении самых различных операций с недвижимостью была, есть и будет всегда.

А теперь главное. Самое лучшее время для решения квартирного вопроса то, когда он актуален для вас. И просто неоценимой может оказаться помощь риэлтора, ведь это тот самый специалист, который может беспристрастно взглянуть на сложившуюся у вас ситуацию, оценить имеющиеся у вас активы, проанализировать обстановку на рынке недвижимости и предложить вам оптимальный варианты решения задачи. Так что не ждите лучшего момента, начните менять жизнь к лучшему прямо сейчас, не откладывая ее на потом.