Как правильно оценить квартиру на вторичном рынке в условиях нестабильности?

Автор: Юлия Динер

22.01.2025

Приняв решение о продаже недвижимости или просто задумавшись о проведении такой операции, вы с очень большой вероятностью поймете, что первая сложность - как правильно оценить квартиру. На пути к желаемому результату трудностей будет немало, но от того, насколько верно на начальном этапе вы определите стоимость своего объекта, будет зависеть в лучшем случае время, в течение которого удастся реализовать задуманное, а в худшем - удастся ли вообще совершить сделку без финансовых потерь. Даже в спокойной экономической ситуации адекватная оценка достаточно сложна, а в настоящее время при нестабильных условиях она превращается в «задачу со звездочкой». Но как бы ни складывались внешние обстоятельства, квартирный вопрос нужно решать, так что давайте разберемся в особенностях сегодняшнего рынка недвижимости и его перспективах.

В чем сложность?

Оценка квартиры не так проста, как представляется на первый взгляд. Казалось бы, существует совершенно четкая формула: умножай площадь на цену квадратного метра – и получай результат. Но пойдя по такому простому пути, вы в результате получите ошибку, хотя, казалось бы, все делаете верно. Нюанс состоит в том, что площадь является легко определяемой и абсолютной реальной величиной, тогда как стоимость «квадрата», на которую вы можете ориентироваться, - средней. В открытых источниках можно найти массу информации, в том числе касающейся цен на недвижимость. Но что стоит в данном случае за понятием «средняя стоимость»? То, что мы помним из школьного курса как среднее арифметическое: стоимость всех квадратных метров, выставленных на продажу, деленная на их количество.

Заглянув в любую базу по продаже квартир - мы имеем в виду вторичный рынок недвижимости, - вы можете убедиться, что все квартиры, даже сходные по параметрам, стоят по-разному. Почему так, когда в соответствии с официальными статистическими данными, квадратный метр в столице стоит в среднем 285,5 тысяч рублей? Опять-таки нюанс: на деле стоимость любого объекта недвижимости определяется исходя из его конкретных характеристик, поэтому в каждом случае требуется индивидуальный подход.

Именно здесь начинаются настоящие сложности, для успешного преодоления которых

необходимо обладать определенными знаниями и опытом. Дополнительные проблемы обусловлены в том числе текущей ситуацией, заставляющей принимать во внимание множество факторов, не столь актуальных в другие периоды.

Все познается в сравнении

Существуют различные методы оценки недвижимости, отличающиеся подходом к объекту, стоимость которого необходимо определить. Самый распространенный, к которому обычно прибегают как специалисты, так и владельцы квартир, - так называемый рыночный. Если попросту, стоимость интересующей вас квартиры сравнивается с другими, цена которых известна.

Поясним на несложном примере. Предположим, вы планируете продать 2-комнатную квартиру в старой кирпичной пятиэтажке. Проще всего начать с поиска в базах аналогичных предложений. Но похожи они должны быть по целому ряду параметров. Среди важнейших - район, непременно тип дома, комнатность, площадь. Пожалуй, нет продавца, который хотел бы продешевить, поэтому вы, скорее всего, в первую очередь будете обращать внимание на наиболее привлекательные по цене предложения – те, что подороже. Еще бы, ведь ваша квартира ничуть не хуже, а значит, можно легко обойти конкурентов и еще «накинуть» хотя бы сотню тысяч...

К сожалению, это в большинстве случаев заблуждение. Наличие в продаже большого количества объектов, сходных с вашим, не способствует успешной реализации: у потенциальных покупателей прямо противоположные вашим цели – купить подешевле. И если у вашей квартиры нет явных преимуществ, то шансы на выгодную и при этом достаточно оперативную продажу падают. Крайне сложно быть объективным в отношении своего любимого жилья, но нужно постараться совершенно беспристрастно выявить все его плюсы и, конечно, минусы.

На что обратить внимание?

Что же можно отнести к неоспоримым достоинствам? Прежде всего, расположение. Такие дома строились давно, так что с инфраструктурой проблем нет, в отличие от новых и отдаленных районов. Далее - категория жилья. Дом в нашем примере кирпичный, что лучше, чем «панелька» почтенного возраста. Лифта в пятиэтажках нет, поэтому к плюсам можно отнести этаж: оптимально, если у вас второй-четвертый. Изолированные комнаты также предпочтительнее смежных. Застекленный балкон, приличная сантехника, хорошее общее состояние – все это также плюсы. Причем эти факторы, скорее всего, не будут способствовать существенному повышению продажной стоимости вашего объекта, но послужат его конкурентоспособности: жилье экономкласса зачастую покупают с целью вселиться сразу после покупки, не вкладывая дополнительные средства в ремонт.

Перечень минусов гораздо обширнее. Прежде всего, данный тип объектов в целом не является лидером рейтингов ликвидности. Удаленность от метро, отсутствие парковочных мест, появившаяся под окнами новая трасса или стройка – все это поводы к снижению цены, так же как крайние этажи, захламленные лестничные клетки, неблагополучные соседи. На деле список гораздо обширнее, так что в действительности продать квартиру по цене,

которая впишется в рынок и устроит вас, отнюдь не просто.

О том, что неочевидно

Запрос «Цены на жилье Москва 2024» позволит увидеть, во сколько продавцы оценивают свою недвижимость. Разброс обычно оказывается существенным, но для успешной реализации задачи нужно учитывать не только параметры объекта, но и текущую ситуацию на рынке и его перспективы. Совершенно не обязательно быть специалистом в области макроэкономики, но знание определенных нюансов позволит сориентироваться в обстановке и выстроить правильную стратегию продажи.

Сравнительный анализ недвижимости свидетельствует, что в настоящее время вторичный рынок, вопреки множеству прогнозов, вполне оживлен. Причем для этого имеются совершенно объективные причины: взлетевшая в недавнем прошлом популярность ипотеки подняла на запредельный уровень цены на новостройки. Теперь же и процент по жилищным кредитам «улетел в космос». Но рынок вторичного жилья, в отличие от первичного, вполне способен жить и без ипотечных средств: преобладающая доля сделок на нем принадлежит обменам, когда один объект приобретается на деньги от продажи другого.

Свою роль сыграл и отложенный спрос; дополнительным стимулом к проведению операции с недвижимостью в ряде случаев служит желание людей, несмотря на достаточно высокие ставки по банковским вкладам, все же вложить средства в недвижимость.

Что же будет?

Конечно, сейчас сложно рассчитывать на выигрышные инвестиции, но с учетом сегодняшней инфляции дешеветь в обозримом будущем жилье вряд ли будет. У нас есть огромный опыт наблюдения за тем, как ведет себя рынок недвижимости в кризис, а главное, успешного проведения самых различных операций с жильем с учетом кратко- и долгосрочного прогнозирования.

Мы всегда ставим во главу угла соблюдение интересов наших клиентов, уделяя приоритетное внимание минимизации рисков, снижению расходов и достижению поставленных целей. И как бы ни складывались обстоятельства, в наших силах сделать все возможное, чтобы люди могли решить свой квартирный вопрос, не откладывая жизнь на завтра.