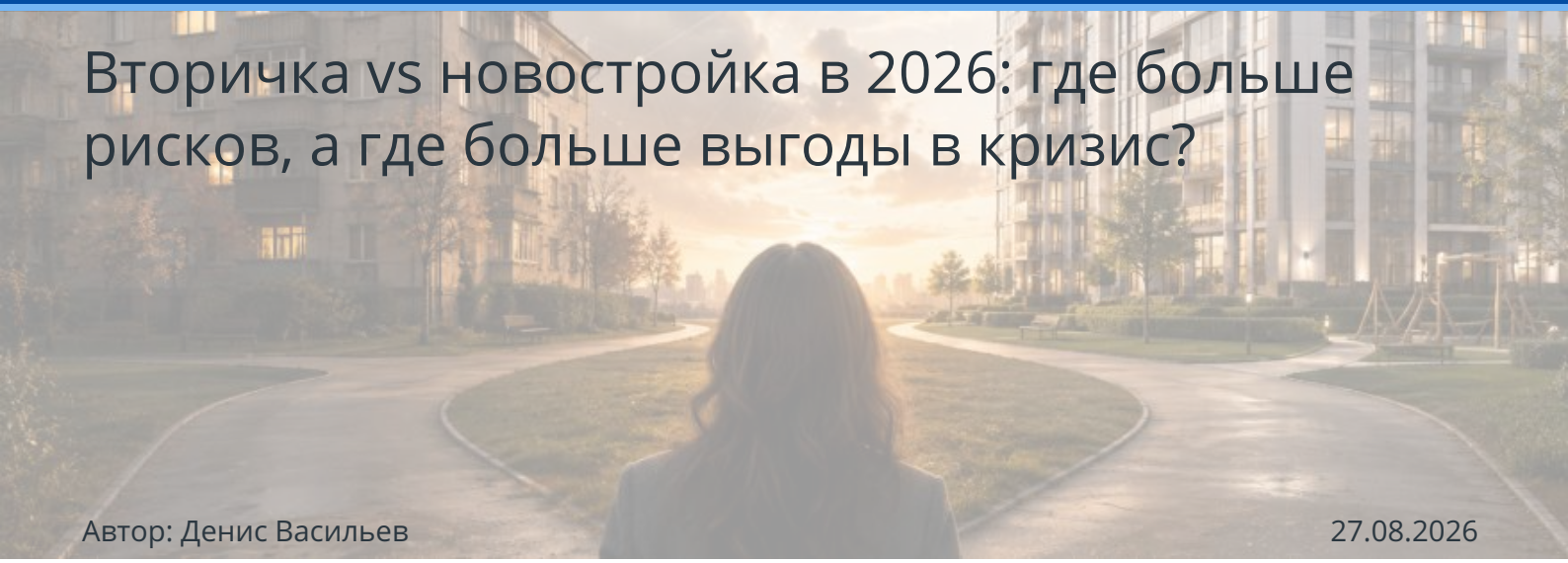
Вторичка vs новостройка в 2026: где больше рисков, а где больше выгоды в кризис?



Автор: Денис Васильев
27.08.2026

Дискуссия о том, какую квартиру лучше купить - вторичку или новостройку, может быть практически бесконечной, если речь идет только о вкусовых пристрастиях. Но если рассматривать приобретение жилья еще и в контексте минимизации рисков и выгодного вложения средств, то подойти к решению вопроса следует более взвешенно, учитывая не только свои пожелания к будущей квартире, но и опираясь на мнение специалистов в сфере недвижимости.

Что происходит на рынке недвижимости в 2026-м

Сегодняшняя ситуация на рынке недвижимости во многом является отражением прошлого года, когда в первом полугодии до рекордных значений снизилось число ипотечных сделок. Это произошло вследствие беспрецедентного увеличения ставок по жилищным кредитам. К концу 2025-го положение стало исправляться. Но и в настоящий момент ипотека продолжает оставаться слишком дорогой и, как правило, оформляется не на полную стоимость квартиры, а лишь на доплату.

Тем не менее, сделки с жильем как проводились, так и продолжают проводиться. И среди покупателей обозначилась тенденция расценивать недвижимость как инвестицию в кризис и, следовательно, более взвешенно подходить к выбору объекта. С начала года средняя стоимость квадратного метра на вторичке выросла на 8%. Конечно, есть значительный разброс цен – от 800 с лишним тысяч рублей в ЦАО до 229 тысяч рублей в окраинном районе. Новостройки демонстрируют более активное повышение стоимости. При этом и средний ценник существенно обгоняет вторичку, уверенно преодолевая рубеж в 500 тысяч рублей. Следует пояснить, что приведены цены недвижимости в старых границах Москвы.

Вторичный рынок в кризис — плюсы и риски

В любой период - не только кризисный – значимая выгода покупки вторичного жилья состоит в том, что объект можно «потрогать», в отличие от новостройки. При этом покупатель имеет возможность оценить не только квартиру, но и окружающую инфраструктуру, и получить представление о составе проживающих. Вторичка всегда сохраняет и еще одно ключевое достоинство: большой выбор различных по качеству

объектов в уже сложившихся районах, рассчитанный на самые различные потребности и финансовый потенциал покупателей.

Риски при приобретении вторички стандартны: существует вероятность купить квартиру с неблагоприятной историей. Причем в кризисный период она возрастает – из-за недостатка предложения наиболее экономичные варианты пользуются повышенным спросом. И недобросовестный продавец вполне может использовать такую ситуацию в своих интересах.

Новостройки в 2026 — выгода или ловушка?

Приобретение новой квартиры привлекательно: современный квартал, благоустроенная территория, наличие парковки, хорошая планировка, «свежие» коммуникации и множество прочих преимуществ. Но времена, когда новостройки были вдвое дешевле вторички, остались в прошлом. Сэкономить сейчас можно при покупке на стадии котлована, однако заметную ложку дегтя добавляет необходимость ожидания получения заветных ключей. А если за это время стройку заморозили или застройщик обанкротился - что делать?

Конечно, принимаемые для соблюдения интересов будущих жителей меры снижают риски покупки новостройки в кризис: например, эскроу-счет - защита дольщиков. Но даже если в случае наступления форс-мажора удастся вернуть затраченные средства, то время все равно будет упущено, а вложения в новую покупку с учетом увеличения стоимости строительства с большой вероятностью будут более существенными.

Кому подойдет вторичка, а кому — новостройка

Планируя приобретение жилья, каждый потенциальный покупатель формирует определенный перечень требований. Сделать выбор - какую квартиру лучше купить: вторичку или новостройку -будет проще, если составить список вопросов, отражающих ваши пожелания к будущей квартире.

- Какова цель покупки – улучшить условия проживания, сменить район или выгодно вложить средства
- Что вам ближе – более старомодная, но понятная вторичка или современная новостройка «на картинке»
- Оценка предполагаемых затрат – стоимость приобретения объекта, расходы на оформление, ремонт, ипотечные платежи
- Сейчас или потом – переехать во вторичное жилье через 3-4 недели или месяцами ждать сдачи новостройки
- Продажа в перспективе – насколько ликвидным будет объект, если в будущем понадобится его продать.

Вывод: что выбрать в кризис 2026

Как несложно убедиться, универсальной рекомендации, какое жилье купить в 2026 году, попросту не существует. При совершении столько ответственного шага, как покупка квартиры, необходимо учесть множество факторов, причем в каждом случае они будут

индивидуальными. И желательно, чтобы на первый план выходили не эмоции, а взвешенный подход, основанный на объективных данных.

Для того, чтобы было легче определиться с будущей квартирой, всегда можно обратиться за помощью к специалистам. Их опыт, знание реалий рынка недвижимости и непредвзятое отношение к каждой жизненной ситуации позволяют выявить реальные потребности и возможности, проанализировать их и дать оптимальные рекомендации относительно приобретения того или иного типа жилья. А выбор, конечно же, всегда за клиентом.