

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Кузнецова Дарья Сергеевна,

студент, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Степаненко Ростислав Александрович,

студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Лами Каррар Хайдер Салман,

аспирант, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Петров Константин Сергеевич,

старший преподаватель, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. В статье приводится анализ основных преимуществ приобретения жилья на первичном рынке жилой недвижимости, в частности рассмотрены юридические, технические и экономические аспекты, позволяющие сделать вывод о привлекательности таких объектов для покупателей.

Ключевые слова: объект недвижимости, квартира, застройщик, первичный рынок недвижимости, договор участия в долевом строительстве.

В эпоху строительного бума и развития строительных компаний, использующих разнообразные инновационные технологии и возводящих современные дома, объекты первичного рынка жилой недвижимости вызывают большой интерес у желающих приобрести комфортную недвижимость [1]. Приобретение собственного жилья – это важный шаг в жизни каждого человека. К вопросу о покупке недвижимости, следует подходить очень внимательно и осторожно. Тем не менее, у каждого покупателя существуют свои требования к выбору объекта, при этом желание каждого – это приобрести жилье с хорошими техническими характеристиками и высоким уровнем комфорта по доступной цене [2].

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Объекты первичного рынка жилой недвижимости имеют достаточно много неоспоримых преимуществ перед объектами вторичного рынка, тем не менее, среди них можно выделить наиболее характерные. Покупка жилья на первичном рынке позволяет обеспечить юридическую чистоту сделки, т.к. покупатели являются первыми собственниками своей недвижимости, что является одним из самых главных достоинств таких объектов [3].

Современные объекты строятся с соблюдением передовых технологий, что обеспечивает максимальную надежность конструкции [4]. В них больше не применяются железные и чугунные водопроводные трубы. Современные трубы – это безопасный для людей сплав полимеров. Трубы имеют удобную сборную конструкцию и полное отсутствие коррозии. Также в новых домах используются в качестве электропроводки медные провода с повышенной электропроводностью, надежные системы пожаротушения и дымоудаления, имеется возможность индивидуального регулирования тепла в радиаторах отопления в отопительный сезон. Кроме того, устраивается современная оптоволоконная линия связи, подведенная к дому и разведенная к каждой квартире, предоставляющая огромные возможности для передачи данных в сети Интернет.

Рассматривая преимущества покупки квартиры в новом доме, следует помнить о безопасности. Возведение современных жилых объектов осуществляется с соблюдением новейших требований безопасности, в строгом соответствии с государственными стандартами, техническими условиями и другими техническими и нормативными требованиями [5]. Объекты первичного рынка жилой недвижимости оснащаются инновационными системами противопожарной безопасности, системами видеонаблюдения, сигнализации и охраны.

Отдельного внимания заслуживают автоматические системы водяного тушения пожаров европейского образца. Такие механизмы абсолютно безопасны для жителей дома. При сравнении с пожаротушением порошковыми,

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

газовыми или аэрозольными средствами, водяные системы достаточно экономичны, дешевы, а главное – высокоэффективны для быстрого подавления очагов возгорания.

Еще одним значительным преимуществом новостроек является то, что все коммуникации в них новые и не имеют значительного физического износа, что отличает их от давно эксплуатируемых зданий. К сожалению, после покупки квартиры на вторичном рынке замена таких коммуникаций часто требует больших финансовых затрат, а многие коммуникации, например, водопроводные трубы, из-за длительной эксплуатации имеют дефекты, которые сложно определить при осмотре.

Покупая жилье в новом доме, будущий собственник получает возможность воплощения в жизнь смелых идей по планированию и реализации современных дизайнерских решений. Это касается, в первую очередь, возможности удачного расположения встроенной мебели, установки нестандартных деталей интерьера и систем освещения, а также монтажа окон и дверей. Планировка квартир на первичном рынке, как правило, лишена тех проблем, которые есть у вторичного жилья. Свободная планировка, большие площади, необычные проекты лоджий и кладовых позволяют владельцам такой недвижимости реализовать самые смелые дизайнерские идеи [6].

Недвижимость в новом доме дешевле, чем на вторичном рынке. Исключением является малопригодное для проживания вторичное жилье, но в этом случае есть вероятность покупки квартиры по более низкой цене и при этом требующей последующих значительных финансовых и материальных вложений.

Как правило, строительство новостроек связано с заключением договора участия в долевом строительстве [7]. Компании-застройщики на начальной стадии строительства заключают с дольщиками договор, при заключении которого в зависимости от стадии строительства объекта покупатель может получить скидку. Чем больше времени до срока сдачи объекта в эксплуатацию,

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

тем дешевле квартира в новостройке, но даже на последних стадиях строительства объекта разница между ценами на первичном и вторичном рынке сохраняется.

Список литературы

- 1. Степанова М.Р., Максимченко А.В., Петров К.С., Невмывайченко Н.Ю., Куклев Е.А., Кохан М.И., Габриелян А.А. ГИС-технологии – современный помощник в подборе недвижимости // Инженерный вестник Дона. – 2020. – № 1 (61). – С. 22.*
- 2. Зильберова И.Ю., Новоселова И.В., Швец Ю.С. Развитие ипотечного жилищного кредитования для повышения доступности жилья // Актуальные проблемы социально-экономического развития России. – 2018. – № 4. – С. 28-31.*
- 3. Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий: монография / С.Г. Шеина, И.Ю. Зильберова, В.Ф. Касьянов [и др.]; под общ. ред. С.Г. Шеиной; Донской гос. техн. ун - т. – Ростов-на-Дону: ДГТУ. – 2018. – 144 с.*
- 4. Сеферян Л.А., Тальников Д.М., Ажиба М.О., Степанова М.Р. Применение BIM в оценке недвижимости и проект EBIM // Инженерный вестник Дона. – 2019. – № 3 (54). – С. 44.*
- 5. Гиря Л.В., Лапина С.В., Сыч И.Э., Зленко Е.А. Параметры эксплуатационных качеств как фактор надежности зданий и сооружений // Научное обозрение. – 2017. – № 13. – С. 71-73.*
- 6. Шеина С.Г., Кравченко Г.М., Томашук Е.А., Костенко Д.С. Влияние конструктивного решения каркаса высотного здания на экономические показатели инвестиционного проекта // Инженерный вестник Дона. – 2018. – № 2 (49). – С. 122.*
- 7. Новоселова И.В., Труш Л.И. Перспективы развития института долевого строительства // Строительство-2014: Современные проблемы промышленного и гражданского строительства: материалы международной научно-практической конференции. Ростов-на-Дону: Ростовский государственный строительный университет, 2014. – С. 275.*