

Где купить загородный дом для постоянного проживания?

Автор: Татьяна Максимова

29.10.2020

Согласно статистике ИНКОМ-Недвижимость, трое из десяти москвичей хотели бы купить дом за городом, и сегодня сделать это стало проще — в условиях снижения цен и огромного выбора земельных участков, домов, коттеджей и таунхаусов на любых подмосковных направлениях. Основными факторами при выборе объекта, помимо бюджета покупки, являются транспортная доступность, инфраструктура локации, экология, ценовая категория поселка, статус и выгодность покупки дома в нем.

Обзор цен на коттеджи

Специалисты ИНКОМ-Недвижимость составили рейтинги шоссе в Подмосковье, где реализуются готовые коттеджи, таунхаусы и земельные наделы с максимальной и минимальной средней стоимостью предложения.

Коттеджи и участки с подрядом

Таунхаусы

Участки без подряда

Транспортная доступность

Чтобы определиться, где жить за городом, следует узнать, какие трассы проходят в выбранных локациях; изучить трафик в разное время суток; выяснить, есть ли в пешей доступности железнодорожная станция, или можно добраться до поселка на автобусе от станции метро.

Тем, кому требуется регулярно ездить в столицу, необязательно вгонять себя в рамки популярного ближнего Подмосковья, можно присмотреться к вариантам и дальше 30–40 км, ведь пробки обычно создаются на подъезде к МКАД, затем путь свободнее, и время в дороге увеличивается не критично. Покупка загородного дома там будет более практичной — чем глубже в область от Москвы, тем дешевле недвижимость и чище воздух.

Источник изображения: stroim.mos.ru/razvitie-uds

Самые свободные и перегруженные шоссе

Наличие удобных транспортных развязок и качественных дорог увеличивают стоимость загородных домов. Например, в районах «беспробочных» шоссе сосредоточены самые престижные и дорогостоящие предложения Подмосковья.

На востоке и северо-востоке транспортная доступность пока особенно низкая, во многом благодаря скоплению городов. Именно там можно найти самые экономичные варианты.

Инфраструктура: нюансы

В целях экономии большинство коттеджных поселков предлагают жителям только самое необходимое: магазин, аптеку, детский сад.

Девелоперы чаще делают ставку на инфраструктуру в окружающей локации, выводя проекты либо недалеко от МКАД, либо рядом с городами-спутниками. Это позволяет застройщику «убить двух зайцев»: сократить свои расходы (а также ежемесячную плату для жителей поселка) и предложить покупателям комфортные условия для жизни.

Выбирая локацию для проживания, следует учитывать следующие факторы:

- обеспечение своевременной медицинской помощи по экстренным показаниям;
- возможность получения достойного образования детям;
- наличие магазинов и салонов с необходимым набором товаров и услуг;
- наличие парков, скверов.

Как правило, общая территория поселка, включая детские и спортивные площадки, парковки, водоемы, обустраивается за счет девелопера или управляющей компании.

Где жить за городом: экология

Для самостоятельной оценки экологической обстановки можно использовать следующие критерии: чистота воздуха и водоемов, а также объем природных лесных массивов и зеленых насаждений, отсутствие вредных производств.

Источник изображения: rosecology.ru

Ищем чистую атмосферу и прозрачные водоемы

Качество воздуха зависит, в частности, от розы ветров, наличия поблизости промышленных

предприятий, транспортной загруженности близлежащих автотрасс. Наиболее благоприятной считается западная часть Подмосковья. Множество чистых водоемов и живописных ландшафтов расположены на Минском, Можайском, Дмитровском и Калужском шоссе, поэтому любители рыбалки и купания покупают дома именно там.

Поселки дачный и коттеджный: в чем различия

На территории дачных поселков запрещено строительство развлекательных, медицинских и торговых учреждений; они могут находиться вдали от городов; за состояние подъездных путей никто не отвечает, и не в каждом дачном товариществе улицы зимой чистят от снега. Размер дачных участков одинаковый, и обычно весьма скромный. ДНП имеет собственную охрану, только если собранием собственников дач было решено ее нанять.

Коттеджные поселки возводятся на расстоянии нескольких километров от города, жители обеспечены инфраструктурными объектами; застройщики коттеджных поселков заинтересованы в том чтобы следить за состоянием дорог на подъезде к поселку и внутри него, заботиться об их уборке и ремонте. В коттеджном поселке покупатель дома или земельного участка без подряда имеет возможность выбрать надел, подходящий ему по площади. Организация охраны обязательна.

Собственники домов в коттеджных поселках вносят ежемесячные платежи. Первая категория — оплата того, что потребляет житель: электричество, газ, водоснабжение, обслуживание канализации и прочее. Стоимость зависит от тарифов компании, которая поставляет ресурсы. Следующая категория — плата за ремонт и строительство. Третья — эксплуатационные платежи, их размер зависит от цен, устанавливаемых управляющей компанией. В эконом-классе они обычно составляют от 3 до 7 тыс. рублей; в бизнес-классе — от 7 до 15 тыс. рублей; в премиальном — от 15 до 25 тыс. рублей.

Категории коттеджных поселков

Эконом-класс

Экономичные объекты имеют небольшую площадь: дома обычно до 120 кв.м, участки — около 8 соток. Инфраструктура и ландшафтное благоустройство — минимальные. Такие поселки расположены не ближе чем в 30 км от МКАД.

Комфорт-класс

Средняя площадь дома — до 200 кв. м, участка — около 12 соток. Средняя удаленность от Кольцевой автодороги: 20–40 км. Газо-, водо- и электроснабжение могут быть как индивидуальными, так и централизованными. Инфраструктура включает детские и спортплощадки, автостоянку для гостей.

Бизнес-класс

Домостроения — от 200 кв. м, они размещаются на больших участках с авторским ландшафтным дизайном. Поселки данного ценового сегмента расположены не далее, чем в 50 км от МКАД по западному, юго- или северо-западному направлениям; до 30 км от МКАД

по любому из других загородных направлений. Объекты инфраструктуры должны быть доступны — до 10 км; в поселке обычно размещаются игровые площадки, детский сад, небольшие магазины и гостевая стоянка.

Премиум-класс

Дома имеют площадь от 400 кв. м; весь поселок является единым и уникальным дизайнерским проектом. Такие поселки располагаются на удалении до 30 км от МКАД по юго-западному, северо-западному или западному направлениям Подмосковья. Объекты инфраструктуры должны находиться на расстоянии до 3 км.

Коттедж и другие — сравнительный анализ

Отличия от дома в деревне

Приобретая коттедж в недостроенном организованном коттеджном поселке, нужно быть уверенным в надежности застройщика и вести себя предусмотрительно. Необходимо убедиться, что выделенная мощность — не менее чем семь киловатт на участок, что работает электроподстанция и уличные фонари. Преимущество — поселку, где есть общая артезианская скважина (на случай ее поломки должна быть резервная) и водоснабжение централизовано. Подключение газа следует проверить по техусловиям — эти документы действительны только два года.

В отличие от деревенского дома, коттеджам в поселке обеспечена охрана: на охранном пункте должны отслеживать сигналы видеокамер; и хорошо, если в поселке работает ЧОП.

Отличия коттеджа от таунхауса

Таунхаус — это несколько квартир с отдельными входами, которые объединены в одном здании. За счет двух- или трехуровневой планировки площадь квартиры находится в пределах 120–300 кв. м; каждому владельцу полагается маленький придомовой участок 1–3 сотки, часто застройщиком предусмотрен гараж или место для парковки. Таунхаусы строятся по типовому проекту, общему для будущих жильцов.

Коттедж — изолированный дом для одних хозяев, с участком большой площади; он может быть сооружен как по типовому проекту, так и по специальному заказу.

Стоимость приобретения и содержания таунхауса значительно ниже, чем у коттеджа в аналогичной локации, она даже сравнима с ценой квартиры в городе.

Преимущества перед участком без подряда (УБП)

Каждый собственник земельного участка без подряда на строительство вправе возводить на нем все, что захочет, и оформить в любой стилистике. Часто между соседями возникают недовольство и конфликты из-за слишком высоких заборов и домов, нарушений норм строительства и т. д. Эксперты ИНКОМ-Недвижимость рекомендуют остановить выбор на поселках с единой архитектурной концепцией.

Особенности загородной «прописки»

Многие рассматривают покупку загородного дома на территории ТиНАО — московская регистрация для них является решающим плюсом.

Статус земли

При выборе участка необходимо учитывать юридический статус земли. Если планируется строить капитальный дом для постоянного проживания, предпочтительнее земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Наделы в дачных некоммерческих партнерствах дешевле, но их сложнее подключить к инженерным коммуникациям.

Проверка документов

При покупке загородной недвижимости в первую очередь следует проверить два документа:

- удостоверяющий право собственности на землю;
- удостоверяющий право собственности на дом.

Наличие одного документа не отменяет необходимость проверки другого! Например, если продавец является полноправным собственником земельного участка, но не зарегистрировал дом, то здание считается самовольной постройкой.

Где самый широкий ассортимент жилья в Подмосковье?

На востоке Подмосковья сегодня сконцентрирован самый большой объем загородного предложения — 17% от общего числа в регионе расположено на Новорязанском шоссе — чаще всего это недорогие участки без подряда (УБП). На втором месте значится Новорижское направление с 11% первичной «загородки» сегодня здесь находятся наиболее привлекательные объекты высоких ценовых сегментов. Третье место занимает Дмитровское шоссе с 10% объектов — есть и УБП, и экономичные коттеджи, и таунхаусы.

Выбор покупателей

В каком районе купить загородный дом: фавориты и аутсайдеры

Наиболее высокий спрос зафиксирован в локациях по Новорязанскому, Дмитровскому и Новорижскому шоссе — на эти направления приходится не менее 14%, 12% и 11% продаж соответственно. Куда хуже дела обстоят на Горьковском, Егорьевском и Рублево-Успенском шоссе: у них не более чем по 1–2% сделок.

Популярный вариант

Самый ликвидный среднестатистический продукт на рынке подмосковной загородной недвижимости — это коттедж комфорт-класса, который имеет площадь до 150 кв. м, находится на расстоянии от столицы до 30 км и стоит не более 7 млн рублей. Желательно,

чтобы поселок был в состоянии высокой готовности, имелась необходимая инфраструктура, а также природные локации — река, лес и т. д.

Новые тренды

В последнее время наметились новые тенденции. В связи с активной урбанизацией ближнего Подмосковья и скорой реализацией проекта Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД) покупатели загородных коттеджей и таунхаусов все чаще выбирают перспективные для жизни районы в 50 км от МКАД и далее.

Кроме того, в будущем легкое метро войдет в восточные районы Подмосковья: на расстоянии до 15 км от МКАД откроются новые станции, что привлечет к этим территориям новых покупателей загородных домов, а следовательно, может спровоцировать и повышение цен.

При выборе загородной локации покупатели главным образом учитывают два фактора — транспортную доступность и социальную инфраструктуру. Нередко приходится идти на компромисс: например, неудовлетворительное транспортное сообщение, но развитая инфраструктура — такой вариант хорошо подходит тем, кто работает здесь же или на дому, у кого нет необходимости в регулярных поездках в столицу.

Заключение

Специалисты ИНКОМ-Недвижимость рекомендуют выбирать варианты покупки загородной недвижимости в теплое время года: можно лично оценить природную среду и транспортную доступность (с мая по сентябрь — самый напряженный трафик), а также понаблюдать за ходом возведения первичных объектов. Покупателям домов в строящихся поселках следует тщательно изучить документацию со списком коммуникаций и инфраструктурных объектов. Нелишним будет ознакомиться с другими проектами застройщика и отзывами покупателей.

При покупке земельного участка или дома на «вторичке» полезно наведаться на просмотр в непогоду: когда идет дождь, легко увидеть, не застаивается ли вода на территории, и не течет ли крыша. Приобретая вторичный объект, стоит пообщаться с жильцами соседних домов и выяснить подробности о работе коммуникаций, качестве услуг управляющей компании, возможных проблемах. Лучше если это сформированный поселок, где на продажу дома выставляются редко — жить там спокойно, и люди уезжают с неохотой.