

заголовок 1

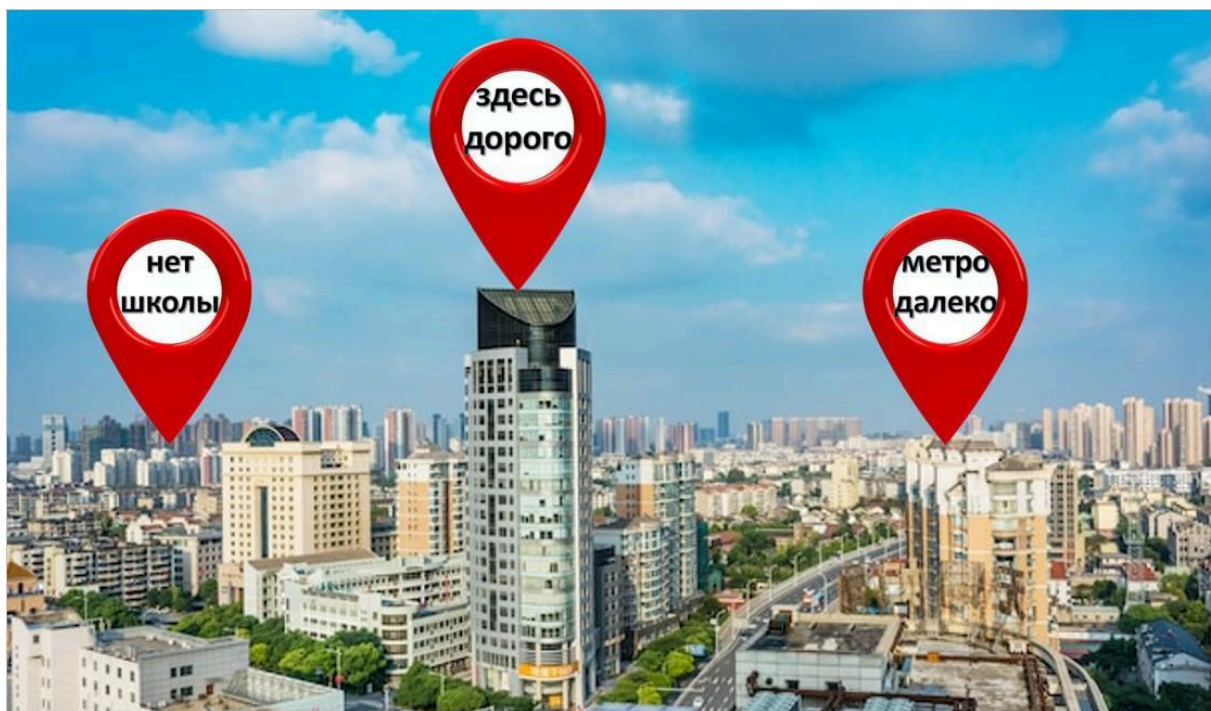
Где купить квартиру, если переезжаешь из региона в Москву

заголовок 2

Выбираем квартиру для переезда в Москву: советы для иногородних

заголовок 3

О квартирах в Москве: рассказываем, как найти подходящее соотношение цены и комфорта, если не знаете город



Когда покупаете квартиру в городе, где прошли всё детство и юность, то примерно представляете, где есть хорошая школа, в каком районе можно посидеть в уютных кафешках, а где по вечерам бывает неспокойно.

Выбор становится сложным, если вы решите переехать в Москву, о которой не знаете ничего, кроме достопримечательностей. Приезжать на разведку затратно по деньгам и по времени. Искать подходящее жильё методом проб и ошибок — тоже не вариант, ведь хочется купить хорошую квартиру в приятном районе с первого раза. В статье поможем разобраться, как выбрать подходящий вариант и на что обратить внимание при выборе района.

Какие варианты есть у тех, кто хочет купить квартиру в столице

В Москве есть несколько вариантов для покупки жилья: можно купить вторичное жильё или квартиру в новостройке в Старой Москве или в Новой Москве. У каждого варианта есть свои преимущества и недостатки — расскажем о них ниже.

1. Вторичное жильё

Это квартиры, которые находятся в собственности у частных лиц и продаются повторно. Часто это квартиры, в которых уже кто-то жил, поэтому вероятнее всего это дома старой постройки.

+Высокая стоимость жилья. Вторичное жильё — это один из самых бюджетных вариантов в Москве. По [данным Росстата](#) цены на первичное жильё в среднем выше на 55% и 57%.

+Готовность к переезду. Жильё на вторичном рынке уже готово к заселению, и покупателям не нужно ждать, когда дом достроят.

+Большой выбор районов с готовой инфраструктурой. Квартиры от частных лиц продаются в разных районах Москвы. Можно выбрать место жительства рядом с престижной школой или работой, если она уже есть.

—Изношенность дома и коммуникаций. В любой момент может потребоваться замена труб или проводки. Это затратно по деньгам и по времени. И скорее всего ещё придётся делать ремонт.

—Нет льготной ипотеки. Как правило, [льготные программы на вторичное жильё](#) не распространяются. Такая возможность доступна только в некоторых случаях: для многодетных семей; для тех, кто покупает квартиру в городе, где нового жилья не строят.

2. Новостройка в Старой Москве

Речь идёт о новых домах, которые построены в уже существующих районах столицы. Девелоперы находят в старых кварталах свободные участки, строят жилые дома и подключают их к городской инфраструктуре.

✚Большой выбор районов. Новостройки возводят в разных округах Москвы. Покупатели могут выбрать квартиру в центральном районе, чтобы быстрее добираться до работы. Можно поселиться на окраине столицы, чтобы пользоваться преимуществами московской прописки и при этом жить подальше от шумных улиц.

✚Развитая инфраструктура. В старых районах уже действуют детские сады, школы, станции метро. Покупатели сразу могут иметь представление, насколько хорошо развита инфраструктура в районе, в котором собираются жить.

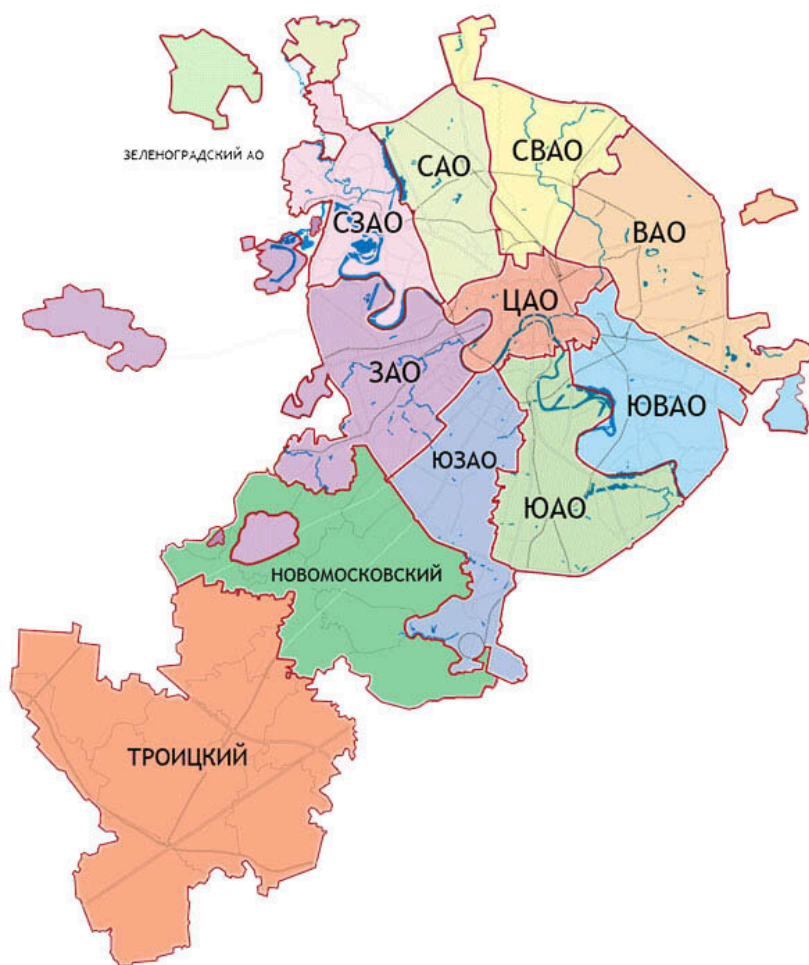
—Высокие цены на жильё. Стоимость может меняться в зависимости от класса квартиры, этажа и других факторов. Чем ближе новая квартира к центру Москвы, тем [дороже она стоит](#): минимальная цена на однокомнатную квартиру начинается от 14 млн рублей.

—Старые инженерные коммуникации. В старых районах периодически отключают воду, электричество из-за ремонта или замены износившегося оборудования. Уплотнительная застройка создаёт дополнительную нагрузку на инженерные коммуникации и может провоцировать аварии в районе.

—Мало пространства для досуга и отдыха — уплотнительная застройка чаще всего происходит за счет зон отдыха: вырубают парки, лесные массивы или застраивают пустыри, где было место для детских игр с мячом и для выгула собак. Качество жизни в таких районах снижается, поскольку остаются только тесные дворы, заставленные машинами.

3. Новостройки в Новой Москве

В рамках таких проектов застройщики с нуля строят целые районы с собственной инфраструктурой отдельно от Москвы.



Проекты КОТ — это комплексная застройка на территории бывших промзон Москвы: ЦАО, ЮЗАО, ВАО

✚Ценовая доступность. Из-за больших объёмов строительства себестоимость жилья снижается, поэтому застройщики могут предлагать покупателям более низкие цены: стоимость однокомнатных квартир в комплексных районах начинается от 5,5 млн рублей. Чтобы привлечь дополнительные источники финансирования, девелоперы стараются быстрее продать квартиры и часто предлагают покупателям скидочные программы или особые условия рассрочки.

✚Качество инженерной инфраструктуры. В проектах КОТ инженерные коммуникации новые. Поэтому жильцам не придётся терпеть частое отключение воды или электричества из-за ремонта или замены износившегося оборудования.

✚Нагрузка на социальную инфраструктуру. Здесь с нуля обустраивают целые районы и заранее планируют нагрузку на объекты инфраструктуры. Количество мест в школах и детских садах рассчитывают с учетом количества жильцов в районе, чтобы не перегружать инфраструктуру.

✚ Благоустроенность района. В новых районах не приходится втискивать новые объекты в исторически сложившуюся архитектуру района. Поэтому девелоперы могут строить не только жилые дома, но и площадки для семей с детьми, аллеи с кофейнями, где можно гулять по вечерам, наземные парковки, чтобы жильцам не приходилось заставлять улицы машинами.

— Долгий срок строительства. В комплексных районах не все объекты строят сразу. Бывают ситуации, когда покупатели уже могут заселяться в новый дом, а школа ещё не готова принимать детей на учёбу. Поэтому некоторые удобства в районе приходится ждать.

— Удалённость от центра Москвы. Комплексные районы часто строят на окраине Москвы. Чтобы по утрам не стоять в пробках, нужно выбирать район рядом с метро или ближе к месту, где планируете работать.

Для тех, кто хочет жить в новом районе и новом доме, проекты КОТ — самый бюджетный вариант. Купить квартиру в комплексной застройке можно и за 5,5 млн рублей, цены на квартиры в старых районах начинаются от 14 млн рублей.

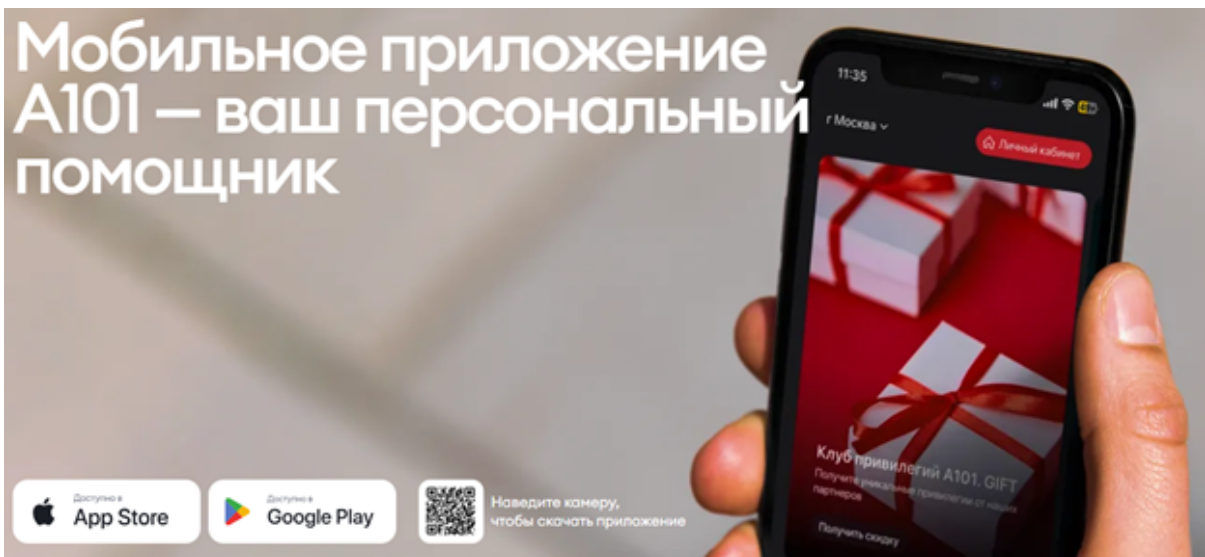
На что обратить внимание при выборе района

Покупателям из регионов часто приходится изучать рынок удалённо, поскольку не у всех есть возможность приезжать и осматривать доступные варианты. А за один день сложно увидеть всё, что интересует. Расскажем, как правильно действовать, чтобы без долгих поездок лучше разобраться и сделать правильный выбор.

— Поищите информацию о застройщиках. Этому вопросу нужно уделить больше всего внимания. Узнайте, сколько у застройщика проектов. Чем дольше на рынке, тем надёжнее застройщик: можно проверить репутацию, оценить завершённые проекты.

Убедитесь, что застройщику не грозит банкротство. Для покупателей это всегда оборачивается проблемами: заморозка строительства, продажа объекта другому застройщику с непредсказуемыми последствиями.

Чтобы не стать обманутым дольщиком, нужно периодически проверять, продвигается ли строительство. Но как это делать покупателям из регионов? Например у ГК «А101» есть приложение, в котором можно отслеживать стадии строительства.



В [приложении](#) покупатели в реальном времени могут видеть, как продвигаются работы, и узнать дату заселения. А ещё посмотреть каталог квартир для продажи и задать вопросы консультантам

— **Сравните цены в разных районах застройки.** Цены могут отличаться не только в разных районах Москвы, но и в пределах одной застройки. Это зависит от планировки, этажа, отделки, класса жилья и удалённости от центра Москвы.

— **Узнайте об инфраструктуре в районе.** Насколько развит стрит-ритейл — магазины и объекты обслуживания на первых этажах жилых домов. Действуют ли социальные учреждения — школы, больницы, детские сады — какова их загруженность.

— **Оцените транспортную доступность.** На карте может быть метро или много автобусных остановок. Но это не гарантирует, что можно легко добраться до работы. Спросите у жильцов как часто ходят автобусы, перегружены ли они, за сколько можно доехать до конкретной локации.

Когда читаете отзывы местных жителей, оценивайте перспективы на будущее. Сейчас люди могут жаловаться на транспортную доступность, но ситуация быстро меняется. В новой Москве [к концу 2024 года](#) будет более 10 действующих станций метро, [в 2025 году](#) достроят ещё 18.

Важно! К отзывам из интернета относиться нужно критически. Негативные отзывы люди часто пишут, когда случилась неприятная ситуация: кто-то занял любимое место – плохой отзыв о парковках; в магазине нагрубил кассир — в районе ужасные магазины. Но это не означает, что весь квартал плохой. А положительные отзывы могут быть накрученными.

Лучше найти домовые чаты в социальных сетях и пообщаться с разными жильцами. Так вы сможете получить более достоверную информацию об особенностях района.

Как безболезненно переехать в новую квартиру из другого города

Переезд из другого города — целая проблема: нужно вовремя продать старую квартиру, чтобы платить взносы за новую, нужно где-то жить до переезда и решать вопрос с техникой и мебелью. Ниже привели распространенные трудности при переезде и рассказали, что делать в каждой ситуации.

Негде жить до переезда. Как быть, если нашли подходящего покупателя для старой квартиры, но новая ещё не достроена или в ней ремонт? Придётся отказаться от продажи или тратить деньги на аренду. Оба варианта мало привлекательны. Вместо этого можно переехать на съёмное жильё и оплачивать арендные платежи бонусами, пока строится новая квартира.

Подобную [программу](#) предлагает ГК «А101»

Нет денег на первоначальный взнос. Иногородние покупатели могут воспользоваться [программой трейд-ин](#): застройщик выкупает старую квартиру по рыночной цене, полученными средствами можно частично оплатить стоимость новой квартиры.

Выбирайте застройщика, который предлагает удобные для вас варианты: работает с покупателями не только из Москвы, но и с другими регионами, предлагает проживание, замораживает цену на новую квартиру пока не продано старое жильё.

Не хватает средств на новую мебель и технику. Некоторые застройщики помогают своим клиентам купить новую мебель и бытовую технику. Для участников ДДУ выпускают сертификаты с разным номиналом в зависимости от размера квартиры. Подобную [программу](#) предлагает застройщик «А101».

Бывают ситуации, когда старая квартира уже продана, решены другие текущие задачи, но принять окончательное решение по поводу нового жилья не получается. В любом районе можно найти свои недостатки, и, чтобы не

затягивать с выбором, сосредоточьтесь на преимуществах. Определите самые важные для вас моменты.

Если хотите жить рядом с центром, обратите внимание на точечную застройку или вторичное жильё. В старых районах уже есть необходимая инфраструктура, и можно заселяться сразу после покупки квартиры.

Если для вас важны красивые виды, прогулки в парке, магазины и аптеки рядом с домом — вам подойдут квартиры в районах комплексной застройки. Здесь можно подобрать варианты разного ценового сегмента — от комфорт до элит-класса. Чтобы определиться с выбором, [посмотрите разные районы](#) под любые запросы и финансовые возможности на сайте застройщика A101.

«Текст написан в процессе обучения в агентстве Сделаем»