

# 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 Подмоскowie, 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 Подмоскowie, 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](http://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](http://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 предоставляет 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.