

ИИ



ДЛЯ УСПЕШНОЙ ПОКУПКИ
КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

ОТ ЭКСПЕРТОВ ИЕН ПРО

21 ПРАВИЛО

ПОДГОТОВКА



Определи, что тебе действительно нужно

Перед началом поиска **выдели 4 ключевых критерия**, которые важны именно тебе.

Расставь приоритеты — от самого значимого к менее важным.

Вопросы, которые помогут определиться:

- В какой среде я хочу жить, чтобы чувствовать себя гармонично и развиваться?
- Какие изменения в составе семьи возможны в ближайшие годы, и как квартира должна их учитывать?
- Что для меня важнее — престиж или практичность? Готов(а) ли я отказаться от статуса ради комфорта?
- Какой стиль жизни я выбираю, и будет ли квартира этому соответствовать?

Будь готов увеличивать бюджет или идти на компромисс

Когда ты чётко определил(а) свои 4–5 критериев, почти всегда оказывается: на желаемое не хватает бюджета.

Это нормально. Просто важно знать это заранее и быть готовым к компромиссам.

Примеры компромиссов:

Альтернатива квартире в центре – жилье в районе с хорошей транспортной доступностью до центра на авто/метро.

Не укладываетесь в бюджет по метражу? Смотрите не на площадь, а на планировку: 45 м² с гардеробной и «квадратными» комнатами лучше, чем 55 м² с узким коридором и вытянутыми помещениями.

Первоначальный взнос — ориентируйся на 20%

Это касается и рассрочки, и ипотеки.

Да, при рассрочке взнос может быть меньше, от 5%, но итоговая цена часто выходит выше.

Оценивай транспортную доступность временем в пути, а не расстоянием в километрах

Например:

От Sky Sputnik (за МКАД) — до Москва-Сити
всего 15 минут по свободной трассе.

А с Автозаводской (центр Москвы) —
те же 30–40 минут из-за развязок и светофоров.

Не ограничивайся одной локацией

Обожаешь Раменки и не рассматриваешь
другие районы?

Взгляни на карту в радиусе 5 - 6 км от своей
«точки мечты» — возможно, твой идеальный ЖК
окажется по соседству, но с лучшими
характеристиками: увеличенными потолками,
панорамными окнами, эргономичными
планировками, и более приемлемой ценой.

Думай медленно — решай быстро

На практике 1–2 недели активного поиска достаточно, чтобы купить подходящую квартиру.

Если ты нацелен искать 6–12 месяцев — будь готов(а), что:

- Хороший вариант уже есть — но через месяц его может не быть.
- Или цена на него существенно вырастет.

Где искать?



Яндекс Карты

[Перейти](#)



Что смотреть:

- Окружение ЖК: парки, школы, метро, МЦД, магазины.
- Загруженность дорог.
- Построение маршрутов до работы, школы, зала и пр.

Совет: включи режим «пешеход» — посмотри двор и подход к дому глазами жителя.



ЦИАН

[Перейти](#)



Что смотреть:

- Цены и планировки (ориентировочные). Реальные цены с учетом скидок и удорожаний можно узнать только напрямую у застройщика или через нас.
- ЖК от того же застройщика (вкладка «Застройщик»).



TrendAgent

[Перейти](#)



Что смотреть:

- Сравнение условий рассрочек и ипотеки по конкретным ЖК.

Как сравнивать ЖК между собой

Сделай простую таблицу (в Excel, Notion или на бумаге) — и оцени по 5 критериям:

- 1 Локация: время до метро/работы, инфраструктура, окружение.
- 2 Надёжность застройщика: портфель, отзывы, судебные дела.
- 3 Срок сдачи.
- 4 Планировки: площадь, высота потолков.
- 5 Финансовые инструменты: стоимость, скидки, ипотека, рассрочка.

Стоит ли слушать блогеров?

Да, это полезный источник информации.

Но:

- Многие блогеры сотрудничают с застройщиками на коммерческой основе, обзоры часто бывают рекламными.

Вырабатывай насмотренность, но включай критическое мышление при анализе информации.



ETEM BIBIMPATB

Что нужно знать о компании?

- Сколько лет на рынке?
- Все ли проекты сданы вовремя?
- Какая у застройщика репутация на рынке: соответствуют ли рендеры итоговому продукту?
- Какая управляющая компания обслуживает проекты и довольны ли ее работой жильцы?

Исходя из этой информации сформулируйте вопросы для менеджера офиса продаж застройщика, к которому едешь.

Что нужно знать о проекте?

- Есть ли концепция проекта или это просто типовая "бетонная коробка"?
- Кто основной контингент жильцов? (Семьи, молодежь, арендаторы и др.)
- Срок выдачи ключей, а не только ввода в эксплуатацию, как обычно указывают в рекламе (разница может составлять 6–18 месяцев).
- Высота потолков **в чистовой отделке?**
- Будущая застройка района: развитие инфраструктуры, новостройки, дороги, генплан на 5–10 лет.
- Парковка: коэффициент мест на квартиру, цена покупки/аренды, наличие гостевых.
- Какая будет коммерция на первых этажах и известны ли операторы?

Помни:

Менеджеры отделов продаж продают то, что им нужно. А не всегда то, что выгодно вам.

Чтобы:

- понять реальный, а не рекламный класс жилья;
- не ошибиться с выбором;
- не переплатить — напишите нам.

Брокеры нашей команды — это эксперты с насмотренностью, погруженные на 100% в рынок недвижимости Москвы:

100+ жилых комплексов посетили лично, ежедневно отслеживают новости рынка, анализируют цены и планировки и проводят сделки.

Мы:

- видим, как ЖК строятся и выглядят на самом деле;
- знаем, как они обслуживаются;
- оцениваем, соответствуют ли рендеры реальности
- знаем, где цена завышена, а где жилой комплекс недооценен (важно для инвесторов).

Что получаете вы:

Экономия сотен, тысяч часов

Честную экспертизу

Помощь в ПРАВИЛЬНОМ выборе

Покупка квартиры — серьёзный шаг. Мы поможем сделать его для вас комфортным и на 100% верным.

ВИБИРАЕМ ПЛАНИРОВКУ



То, что ты видишь в продаже - не все. Есть скрытый резерв

Политика застройщика - на протяжении всего цикла строительства иметь в продаже полный ассортимент квартир, поэтому объем выводят в продажу поэтапно.

Если понравилась планировка, но её нет на нужном этаже - не ленись спросить застройщика про скрытый резерв.

Чем выше этаж, тем дороже. Но далеко не всегда лучше

Важно учесть:

Количество и скорость лифтов относительно количества квартир в доме. Именно эта характеристика подскажет, сколько ты будешь в час пик ехать от первого до 20 этажа, высаживая на каждом этаже своих соседей

🚫 Не берите первый жилой этаж (это может быть и 2-й, и 3-й фактический):

- Риски затоплений
- Коммерция под окном
- Шум и запахи

Думайте на перспективу: лучше больше, чем меньше

Часто люди жалеют, что взяли мало комнат, потому что увеличилась семья и нужны дополнительные комнаты, кладовые, санузлы.

Хорошая планировка - залог вашего комфорта и её ликвидности в случае необходимости продажи.

Квартиры с длинными коридорами, маленькими кухнями, одним маленьким окном на 60 метров — всё это промах архитектора. Но нам нужны не промахи, а попадание в цель.

Подробно про то, что нужно учитывать в планировке, читай в нашем [телеграм канале](#).

С отделкой или без?

Чаще всего квартиры у застройщика — без отделки.

Реже — white box

Ещё реже — с отделкой и мебелью.

Сколько закладывать на ремонт?

- Под инвест: 50 000 – 60 000 ₽/м²
- Для себя: от 80 000 ₽/м²

Полезные материалы:

- Видео: 8 способов сэкономить на ремонте
- Гайд: 27 заповедей интерьера

СДЕЛКА



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Настоящий договор купли-продажи квартиры составлен в двух экземплярах, один из которых передан покупателю, а другой — продавцу. В нем содержатся все существенные условия сделки, включая предмет, цену, сроки и порядок исполнения обязательств. Стороны подтверждают, что они действуют свободно и осознанно, без принуждения и обмана. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств.

Ипотека

Неправильная подготовка к подаче документов или ошибка в анкете может стоить тебе квартиры.

Читай в нашем телеграм канале [пост с типичными ошибками](#) ипотечных покупателей и как их избежать.

Безопасность сделки

90% сделок проходят через электронную регистрацию и эскроу-счета:

- Деньги перечисляются на эскроу-счёт.
- Через 7–10 дней — ты получаешь зарегистрированные документы.
- Застройщик получает деньги только после ввода дома в эксплуатацию.

Приемка квартиры

Обязательно привлеките специалиста:

- В квартирах без отделки часто нужно менять окна и двери.
- В квартирах с отделкой — до 200+ типичных недочётов (их нужно устранить и получить компенсацию).

Если покупаешь с нами — приёмку квартиры с профессионалом получаешь бонусом к сделке.

«Если я буду покупать квартиру с агентом - цена будет дороже?»

Нет.

Нашу работу оплачивает застройщик — из маркетингового бюджета.

Цена для тебя — такая же, как в отделе продаж, а часто даже ниже.

Почему?

- У нас наработанные связи в отделах продаж и есть рычаги и аргументы для получения скидки.
- Анализируем рынок ежедневно и сразу покажем, где лучшие условия.
- Экономим твои время, нервы и деньги.

Дополнительные комиссии за подбор квартиры мы не берем.

Покупая недвижимость с нами — вы окружены заботой профессионалов

Над каждой заявкой работает целая команда:

- аналитик;
- финансовый консультант;
- юрист;
- персональный менеджер.

Наша цель в работе с вами: чтобы вы остались довольны, купили с нами еще несколько квартир и домов, и конечно порекомендовали своим друзьям и родным.

ГОТОВЫ К НОВОЙ ЖИЗНИ В ВАШЕЙ ЛУЧШЕЙ КВАРТИРЕ?

Напиши в WhatsApp

+7 911 072-82-36

или в Telegram @investerahub717

Если смотришь ЖК — напиши название.

investera.pro