



Лайфхак от «Метриум»: Выбираем квартиру для родителей-пенсионеров

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 30.06.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 30.06.2022

По данным «Метриум», около 20% сделок на первичном рынке недвижимости в Москве заключается пенсионерами или гражданами предпенсионного возраста. Помимо них, есть более молодые покупатели, которые приобретают жильё родителям. Какие аспекты нужно учесть при выборе квартиры для людей третьего возраста и старше, рассказывают эксперты «Метриум».

По данным «Метриум», около 20% сделок на первичном рынке недвижимости в Москве заключается пенсионерами или гражданами предпенсионного возраста. Помимо них, есть более молодые покупатели, которые приобретают жильё родителям. Какие аспекты нужно учесть при выборе квартиры для людей третьего возраста и старше, рассказывают эксперты «Метриум».

Переезд ближе к детям

Мотивом к приобретению квартиры для родителей старшего возраста часто является желание семей «отцов» и «детей» жить рядом. С одной стороны, бабушки и дедушки нуждаются во внимании. С другой стороны, у них есть потребность делиться своим опытом и в свою очередь проявлять заботу, например, по отношению к внукам. В этом смысле жизнь по соседству удобна всем родственникам. Если заинтересованные стороны «за», то принимается решение о переезде родителей из другого города или района. Как правило, старшее поколение перебирается ближе к младшему. Наоборот – реже, так как у взрослых сыновей и дочерей есть привязка к локации, связанная с работой, местом учёбы детей.

Вопрос заботы о старшем поколении встал особенно остро во время пандемии. Людям стало понятно, что жить рядом с родителями пенсионного возраста означает вовремя передать продукты, навестить, быстро отреагировать на какую-то просьбу и так далее. Риелторы столкнулись с ростом запросов на квартиры для старших родственников.

Порой переезд ближе к детям связан с уходом из жизни супруга или супруги. К сожалению, такая ситуация сегодня – не редкость. В этом также печальный итог эпидемии коронавируса.

Традиционно много людей третьего возраста (от 50 до 75 лет) и старше, которые переезжают из северных областей, Сибири, Дальнего Востока в города и посёлки с более благоприятным климатом, ближе к столице.

В последнее время вырос поток тех, кто спешно покидает Украину и переезжает к родственникам в России. Среди них также есть представители старшего поколения. Часть этих людей останется в нашей стране. Например, если в России проживают дети или другие близкие родственники, которые помогут с приобретением квартиры.

Город для бабушек и дедушек

Последние 10-15 лет городская среда меняется на глазах. Возникает много полезных инфраструктурных объектов, городских программ, инициатив от застройщиков и общественности для разных категорий населения. В том числе для людей третьего возраста и старше. Однако тема, какой должен быть идеальный город для бабушек и дедушек,

во многом является дискуссионной. Не всегда применим опыт других стран. Например, в США есть несколько сотен так называемых городов для пенсионеров. Самый известный из них – Sun City, возникший ещё в 1960-ые и существующий до сих пор. Купить недвижимость там могут только люди 55+ или семья, в которой один из супругов соответствует этому критерию. Резиденты Sun City выполняют работу по душе на волонтерских началах, а также развлекаются, пользуясь богатой инфраструктурой. Более молодые родственники, дети или внуки, могут навещать своих бабушек и дедушек, но совокупно не более 90 дней в году. Ряд исследователей оценивает американский опыт как удачный, ссылаясь на статистику о более высокой продолжительности жизни в Sun City, чем в среднем по стране. Тем не менее, многие урбанисты, социологи и психологи считают, что сам подход, который предполагает обособленное проживание какой-то группы населения, является негативным как для этой группы, так и для всего общества. Здоровая городская среда должна быть разнородной и инклюзивной.

Существует миф о том, что людям старшего поколения следует жить за городом. Конечно, многие пенсионеры с удовольствием проводят значительную часть года на дачах. Однако загородный дом – это не полная альтернатива городской квартире. Во-первых, немолодые граждане как никто нуждаются в медицинской инфраструктуре. Поликлиники, аптеки должны быть близко, желательно в шаговой доступности. Во-вторых, многие пенсионеры сегодня – активные участники городской жизни. В столице большой популярностью пользуется проект «Московское долголетие», который даёт возможность бабушкам и дедушкам бесплатно посещать спортивные секции, кружки по интересам, лекции. В больших городах дамы пенсионного возраста (мужчины – реже) посещают театры, концерты, экскурсии. В-третьих, есть категория работающих пенсионеров. Если работа не удалённая, то полностью переехать за город не получится.

Резюмируем – для развития общества важно, чтобы старшее поколение было частью города, а более молодые видели бабушек и дедушек в городских пространствах. Конечно, среда должна быть максимально удобной и доступной гражданам этой возрастной категории.

Думаем – и выбираем правильно

Местоположение дома и квартиры во многом определяет образ жизни человека, поэтому важно сделать правильный выбор. Так, при поиске недвижимости для родителей необходимо ориентироваться на две категории потребностей будущих владельцев: безопасность в широком смысле, а также потребность в общении, самореализации и передаче опыта. Рассмотрим, как эти требования могут быть учтены на уровне района, дома и квартиры.

Район. Предпочтительными, конечно, будут локации с уже сложившейся инфраструктурой – медицинской, спортивной, торговой – близко от остановок транспорта или метро. Варианты комплексной застройки микрорайонов в отдалении от центра, например, в Новой Москве, скорее всего не подойдут, так как там поликлиники или иные оздоровительные учреждения могут быть лишь на стадии строительства. Транспортная инфраструктура в развивающихся районах также часто недостаточно сформирована.

Стоит обратить внимание на дома рядом с зелёными зонами. Прогулки в парке с внуками, домашними питомцами, скандинавская ходьба, а зимой пробежки на лыжах помогут держать себя в тонусе, а также найти круг общения.

Безусловно, первостепенными факторами при выборе района как обычно будут субъективные – близость к месту проживания детей и внуков, наличие рядом друзей, удалённость от выезда из города на дачу.

Дом. Распространённый запрос среди покупателей недвижимости для родителей – это квартира в малоэтажном комплексе, со зданиями, соразмерными человеку. Однако, в столице такие предложения сегодня – редкость. Как компромисс можно рассмотреть новостройки с корпусами разной этажности, в которых есть дома, скажем, не выше 8-9 этажей.

Анализируя варианты жилья от разных застройщиков, можно поинтересоваться, какие опции в том или ином доме предусмотрены для маломобильных, слабовидящих и слабослышащих граждан. Большой плюс комплексу, если в нём запроектированы входы в подъезды на уровне тротуаров (или чуть выше, но сделаны удобные пандусы, имеющие уклон не более 1:20, обязательно с поручнями по обе стороны), широкие входные группы, туалеты с универсальными кабинами на первом этаже, звуковые маячки у входных дверей, рифлёные напольные указатели, информационные стенды на стенах. Лифты в новостройке, соответствующей принципам инклюзивности, должны быть оборудованы поручнем, устройством голосового объявления этажа, аварийным освещением, низко расположенной кнопочной панелью с наклейками из алфавита Брайля (тактильный шрифт). Ещё один

немаловажный пункт — наличие незадымляемых пожаробезопасных зон для облегчения эвакуации людей с ограниченными возможностями.

При покупке квартиры для людей старшего возраста лучше выбрать дом, в котором есть консьержи, желательно работающие круглосуточно. Такой сотрудник может при необходимости оказать помощь, вызвать такси или экстренные службы.

Квартира. Выбирая квартиру для родителей, следует отдать предпочтение низким и средним этажам. Например, живя на 2-3 этаже, можно легко воспользоваться лестницей в случае поломки лифта. Немаловажно для немолодых людей и время возможного ожидания скорой помощи. Конечно, на высоких этажах оно на несколько минут удлинится.

Выбор планировки квартиры для пенсионеров зависит от состава семьи, образа жизни и бюджета. Необходимо, чтобы у каждого была своя комната или пространство, особенно если приходят в гости внуки. При ограниченном бюджете удачным решением станет квартира евроформата. Например, евродвушка состоит из спальни и просторной кухни-столовой, в которой можно принимать гостей, а также обустроить спальное место.

Вопрос, выбрать ли квартиру с отделкой «под ключ» или делать ремонт самостоятельно, также зависит от обстоятельств. С одной стороны, предпочтительней готовая к проживанию квартира — это дешевле, менее хлопотно. К тому же, если выбрать корпус, в котором большая часть квартир сдаётся «под ключ», это избавит от необходимости терпеть ремонты соседей. Для пенсионеров проблема особенно актуальна, так как они значительную часть времени чаще всего проводят дома. С другой стороны, квартиру без отделки можно привести в порядок самостоятельно, уделив внимание аспектам безопасности и удобства для немолодых родителей. Например, расширить дверные проёмы, установить дополнительные светильники, поручни, душевую кабину с низким бортиком, опустить розетки.

Помним, что люди старшего возраста не всегда легко могут выбраться на прогулку или какие-либо мероприятия вне дома. Поэтому правильным выбором будет квартира с приятным видом из окон. Многие обустраивают лоджию или балкон, делая там зону отдыха.

«Последние 10-15 лет застройщики, конкурируя между собой, улучшают свои проекты и предлагают специальные решения для различных категорий граждан, — комментирует **Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум»**. — Конечно, есть некоторая сложность в том, чтобы на территории жилого комплекса учесть интересы и 8-летних, и 80-летних граждан. Однако, при грамотном подходе это возможно. В частности, за счёт увеличения площади общественных пространств в ЖК, а также зонирования. Так, шумные подростки на трюковых велосипедах и самокатах могут проводить время на спортивной площадке в стороне от жилых корпусов и от аллеи, предназначенной для спокойных прогулок. Радует также, что многие девелоперы уделяют внимание созданию инклюзивной среды, перенимают международный опыт в этом направлении, пользуются советами российских экспертов. Безусловно, эти усилия не остаются незамеченными».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/144922/>