

## Лучше ли инфраструктура в новых районах?

Автор: Валерий Кочетков

11.04.2022

О достоинствах и недостатках первичного жилья говорится много. Но далеко не всегда в обсуждениях затрагивается важная тема - инфраструктура в новых районах. И нередко потенциальные покупатели, изучая информацию о продаваемых объектах, ставят во главу угла непосредственно параметры будущей квартиры, не придавая большого значения качеству или даже вовсе наличию инфраструктуры. Безусловно, характеристики жилья – в том числе площадь, планировка – крайне важны. Но если рассматривать вопрос приобретения квартиры в новостройках комплексно, то все же стоит уделить достаточное внимание всему, что касается обеспеченности локации объектами социально-бытового назначения: ведь именно они в существенной степени обеспечивают комфортность проживания.

### Признаки идеального района для проживания

Конечно, понятие идеала для каждого индивидуально, и любой из нас, проживая в том или ином районе, наверняка может сказать, что ему хотелось бы улучшить. При выборе новостройки Москвы и Московской области имеет смысл оценивать, насколько удобным во всех смыслах для вас будет место будущего проживания. Например, представить, как вы будете туда добираться. Ведь не редкость, к сожалению, возведение новых кварталов на удалении от развитых районов. С одной стороны, таким образом снижается цена на новостройки, но с другой – сэкономив при покупке, можно серьезно осложнить себе дальнейшую жизнь.

Автомобильные пробки без преувеличения можно назвать настоящим бичом нашего времени. Совсем избежать заторов вряд ли удастся, но можно попытаться хотя бы минимизировать время в пути, если вы, как и большинство приобретающих жилье в новостройках Москвы и области, ежедневно ездите на работу и обратно. Безусловным преимуществом является наличие (или перспектива открытия в обозримом будущем) станции метрополитена, центрального кольца или диаметров, даже если вы привыкли передвигаться на автомобиле. «Промежуточный» вариант – перехватывающие парковки.

Если жилой комплекс вписывается в существующую застройку, то с большой вероятностью, там уже имеется хотя бы минимальный набор инфраструктурных объектов. Но если он

возводится в необжитом районе, то имеет смысл задуматься о том, как вы будете решать ежедневно возникающие проблемы. Для одних это необходимость доставлять детей в садик или школу, для других – посещать медицинские учреждения, не говоря даже о том, что отсутствие в шаговой доступности продовольственного магазина также создает определенные сложности.

Все мы помним, что делу время, но отдыхать не только можно, но и нужно. И дополнительным плюсом в пользу той или иной локации можно считать наличие спортивных объектов, парковых зон, развлекательных комплексов, кафе. Конечно, при желании можно доехать куда угодно, но инфраструктура жилых комплексов в более высоком ценовом сегменте создается с учетом высоких требований к комфорту проживания, так что всегда можно выбрать в зависимости от собственных предпочтений и возможностей.

### Как создают новые районы?

Планировка застройки новых районов – целая наука. И при проектировании в идеале нужно учесть все потребности будущих жителей, причем с учетом количества и самих жителей – детей и взрослых, и принадлежащих им автомобилей. Забота о «железных конях» вовсе не прихоть, ведь проблема перегруженности дорог и дефицита парковочных мест до сих пор не решена. От грамотного расчета напрямую зависит, насколько комфортной будет жизнь огромного количества людей. Кстати, цель вполне достижимая: спланировать с нуля легче, чем пытаться исправить старое.

Простой пример – в хорошо обжитом и самодостаточном районе возводятся новые дома, это могут быть как бюджетные новостройки, так и новостройки бизнес-класса. И нормальная доселе нагрузка на существующую инфраструктуру резко возрастает. Дороги встают намертво, в магазинах образуются очереди, в детские сады/школы не попасть, общественный транспорт штурмуют, а место на парковке занимают с боем. Улучшить ситуацию крайне сложно, а порой и невозможно. Другое дело, когда изначально в застраиваемом районе в проект заложены все необходимые в достаточном количестве объекты, учтены возможности дорожной сети, предусмотрены общественные пространства для самых различных целей – проведения досуга, спортивных занятий, выгула домашних питомцев, активных игр. И уже давно стала нормой организация свободных от автомобилей дворов.

### Плюсы квартиры в новостройке

Весомое преимущество новостроек – современные планировки, позволяющие создать отличное пространство для жизни и несравнимые с тесными и морально устаревшими квартирами в старом жилищном фонде. Нередко бонусом идут расположенные в цоколе вспомогательные помещения, например, для хранения колясок, спортивного инвентаря и прочих габаритных предметов. И, конечно, одним из достоинств первичной недвижимости считается стоимость. Действительно, новостройки нередко отстают в цене от «вторички». Но для того, чтобы не ошибиться с выбором, полезно помнить, что снизить стоимость жилья можно, сэкономив на какой-либо из его качественных характеристик. Это может быть и удаленность, и тип домов, и, в том числе, обеспеченность инфраструктурой. Впрочем, застройщики обычно возводят необходимый минимум объектов или, по крайней мере, обещают это

сделать. Увы, в насколько полном объеме будут выполнены обязательства, нередко выясняется только после заселения.

Престижные новостройки, как правило, демонстрируют полное соответствие запросам современного человека - all inclusive. Они могут похвастаться собственной огороженной территорией, на которую не удастся проникнуть посторонним, благоустроенными озелененными дворами – с ландшафтным дизайном, локациями для проведения досуга, водоемами. Первые этажи домов обычно нежилые и отводятся для размещения самых различных объектов социально-бытовой инфраструктуры. И сейчас далеко не редкость жилой комплекс, в котором есть свой детский сад и школа, спортивные секции, магазины, оздоровительные учреждения, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты.

### Новостройка: достоинства без недостатков?

Будем честными – так не бывает. К минусам можно отнести ожидание срока сдачи дома, что в случае покупки новостройки на средства от продажи имеющегося жилья еще и осложняет проведение сделки. Некоторое время уйдет на ремонт, и пока его не закончат все соседи, придется терпеть все связанные с этим неудобства. Что же касается декларированной застройщиком инфраструктуры, то здесь также могут быть сюрпризы.

Разброс цен на новостройки Москвы и Московской области достаточно велик. Сделать оптимальный выбор будет проще, если вы привлечете к приобретению квартиры профессионалов. Мы работаем с проверенными застройщиками и, рекомендуя своим клиентам тот или иной объект, понимаем, что они в итоге получат. Результат оправдывает ожидания, так что будем рады помочь всем желающим решить квартирный вопрос.