

заголовок 1

Школы и больницы в шаговой доступности? Как устроена инфраструктура в проектах КОТ Москвы

заголовок 2

«Человекийник» без социальной инфраструктуры или комфортный район со школами и больницами? Про комплексные застройки Москвы

заголовок 3

О чём нужно знать перед покупкой квартиры в новой Москве: поговорим про парковки, больницы и школы

обложка 1



обложка 2



Когда нужно купить квартиру, приходится учитывать много нюансов. Хочется жить в таком ЖК, где всё необходимое будет рядом: магазины, школы, ТЦ. Тогда не придётся каждый день тащиться по пробкам в Москву, чтобы отвезти детей на учёбу, купить продукты или просто сходить в кино.

Застройщики обещают обеспечить жителей всем необходимым для жизни внутри ЖК. Но у многих комплексные районы ассоциируются с бестолковым строительством, когда девелоперы в погоне за выгодой готовы каждый свободный клочок земли застроить серыми многоэтажками. А места для школ, парковок и зон отдыха не остаётся.

Рассмотрим, как в реальности обстоят дела с социальной инфраструктурой в новостройках. И какие варианты у тех, кто хочет купить квартиру эконом или комфорт-класса.

Основные объекты для комфортной инфраструктуры ЖК

КОТ — это комплексное освоение территории в бывших промышленных зонах Москвы. Эти районы как маленькие города — их строят с нуля с собственной инфраструктурой, которая не будет зависеть от Москвы. Самодостаточность новых ЖК жизненно необходима, потому что бывшие промзоны часто находятся за МКАДом, вдали от городской инфраструктуры.

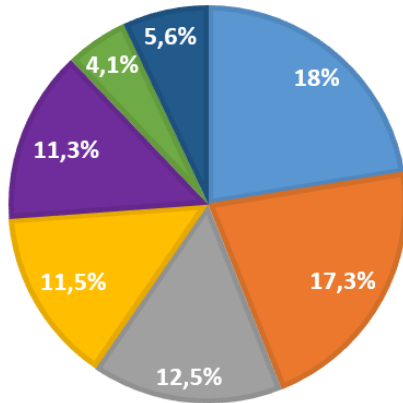
Квартиры в комплексных застройках привлекают покупателей относительно низкой стоимостью. Но что должно быть в новых кварталах для комфортной жизни?

К социальной инфраструктуре в ЖК относятся объекты, которые необходимы для благополучия и удобства жильцов: школы, больницы, детские площадки, магазины, парковки. Сюда же относятся объекты обслуживания: пункты выдачи товаров, ветеринарные кабинеты, печать фотографий, ателье и др. Если жильцы будут вынуждены регулярно ездить в другие районы — значит инфраструктура не развита.

В 2023 году портал «Индикаторы рынка недвижимости» провёл [опрос](#) среди потенциальных покупателей квартир и жителей новостроек. Цель исследования — выяснить, что относится к желаемым объектам инфраструктуры. Похожий [опрос](#) в 2024 году провела компания Level Group. Сравнить данные можно на диаграмме.

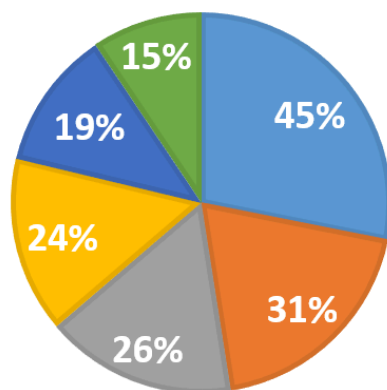
ОПРОС 2023 ГОДА

- продуктовые магазины
- аптеки
- школы
- фитнес-клуб
- автобусные остановки
- детские сады и площадки
- кафе



ОПРОС 2024 ГОДА

- школы, детские сады
- больницы
- развлекательная инфраструктура
- детские площадки, кружки
- парки, водоёмы
- спортивная инфраструктура



По результатам опросов можно сделать вывод, что в текущем году квартиры в московских новостройках чаще покупают семьи с детьми

В 2023 году детская инфраструктура занимала только 3 и 4 места в рейтинге самых важных объектов комплексных застроек. Жильцам важнее было видеть продуктовые магазины рядом с домом. В 2024 году детское образование и досуг вышли на первое место. А кафе и фитнес-клубы мало интересуют покупателей квартир.

Что обещают застройщики

Предложения застройщиков адаптируются под запросы покупателей и меняются с каждым годом. Девелоперы стали больше внимания уделять объектам для комфортной жизни. Так появилась урбанистическая концепция — [15-минутный город \(15mC — Fifteen-Minute City\)](#). Идея заключается в следующих моментах.

Укомплектованные районы. У жильцов должна быть возможность отвести детей в школу, получить товары из интернет-магазина или сходить в парикмахерскую в своём ЖК.

Основная инфраструктура рядом. В больших ЖК школы, детские сады и другие объекты нужно размещать так, чтобы можно было дойти пешком за 15 минут, а не ехать на машине через весь район.

Меньше уличных парковок. Узнать районы 15mC можно по узким дорогам, широким тротуарам, велосипедным дорожкам, паркам, детским и спортивным площадкам. Чтобы освободить улицы от машин, застройщики включают в проекты подземный паркинг.

Обеспечение рабочими местами. Часто жильцы покидают свой ЖК, чтобы добраться до работы в центре Москвы. Но ежедневные поездки противоречат идее 15mC. Чтобы решить проблему, первые этажи жилых построек проектируют под коммерческие объекты. В современных районах работать недалеко от дома могут продавцы, парикмахеры, врачи, пекари, повара, ветеринары, официанты, сотрудники банков.

Концепция 15mC на первый взгляд выглядит привлекательно. Посмотрим, как идея реализована на практике.

Как по факту обустроены районы

В комплексных застройках эконом и комфорт-классов идея 15-минутного города работает не всегда. Узнаем мнение людей, которые уже живут в таких районах — какие недостатки и преимущества они выделяют.

Инфраструктура достаточно разнообразна. Почти во всех современных комплексных застройках предусмотрена хотя бы минимальная инфраструктура: всегда можно купить продукты, лекарства, распечатать фотографии или подстричься. Примеры таких КОТов эконом и комфорт: ЖК «Бунинские кварталы», ЖК «Авиатика», ЖК «Мир Митино».

Евгения Косарева
13 отзывов · Зеленоградский район

★★★★★ 18 октября 2021

Обжитый, гармонично построенный комплекс домов, с готовыми площадками для детей, уютными магазинчиками "шаговой доступности" и кортами для занятий спортом. Дворы чистые, на домах висят баннеры с названием улицы, номера дома и корпуса, что значительно упрощает поиск нужного дома. Видно издалека. Практически все первые этажи домов скуплены и в них располагаются всякого рода услуги для местного населения, от маникюра до фитнеса и кафе, что тоже не может не радовать. Кстати я обнаружила известное и популярное место фотографий Останкинской телебашни между двумя жилыми домами и тоже воспользовавшись случаем пополнила свою галерею снимком

Светлана Воронков
45 отзывов · Замоскворецкий район

★★★★★ 10 февраля 2023

Району Марфино уже больше 10 лет! Зеленый, веселый район. Много детишек. Рядышком метро Фонвизинская, да и до метро ВДНХ можно быстро доехать. Правда детские площадки ни разу не чистили от снега, вот и появился "каток" на площадке Бегемот [Скрыть](#)



👍 5 🗨 2


Марфино
Август 2024 · ★ 4

Шикарный район, очень красиво, хорошие площадки, много места для прогулок, есть специальные места для выгула собак, но зимой практически нигде не убирают, магазинов достаточно, метро близко вообще советую, но ещё один минус, сейчас его очень активно застраивают и строят дороги на тех местах где раньше можно было погулять, это достаточно существенный минус

👍 3 🗨 0 🔄 0

«Марфино» в СВАО — один из самых маленьких ЖК новой Москвы, но жителям нравятся площадки, места для прогулок и количество магазинов. Хотя не всех устраивает строительство новых дорог и работа управляющей компании зимой

Рабочие места не для всех. В подобных ЖК есть магазинчики, пекарни, салоны красоты, стоматологические кабинеты, и другие места, где можно устроиться на работу. Но они не могут трудоустроить всех специалистов: к примеру, заводских работников, строителей, пилотов. Рабочих мест на всех желающих не хватит. Людям, которые переселяются из старой Москвы и хотят сохранить работу, приходится ездить в другие районы и часами стоять в пробках.

 По Калужскому шоссе ездить каждый день на работу (и с работы) - хочется застрелиться, особенно в пиковое время: сезон дачников (начиная с апреля и по октябрь, разве что летом посвободнее), снегопады-гололеды (это вообще трындец, извиняюсь за мой французский, в 1 конец можно добираться и по 4 и по 6 ч)

Впечатления жителя комплексной застройки «Скандинавия»

Мало оборудованных парковок. После работы приходится искать место для машины, потому что улицы заставлены, а парковки — не бесплатные.

Некрасовка Новости



🗣 Москвичей просят **не парковаться** на газонах даже в осенне-зимний период — это вредит растениям и корням деревьев

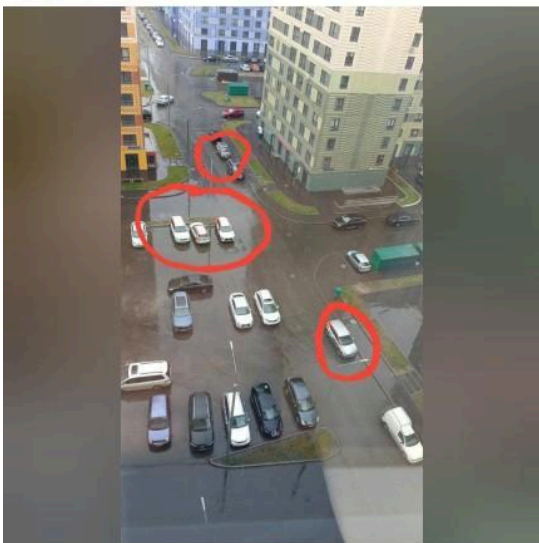
С начала года в Москве зафиксировали 53 000 случаев парковки на зеленых насаждениях. Штраф за такую стоянку 5000Р.

📺 Подпишись на НН

👍 111 🗳 100 24 😊 12 🗨 3 ❤ 1 🚫 1 🌲 1

👁 13.2K 21:06

Некрасовка Новости



17-ый квартал Некрасовки.

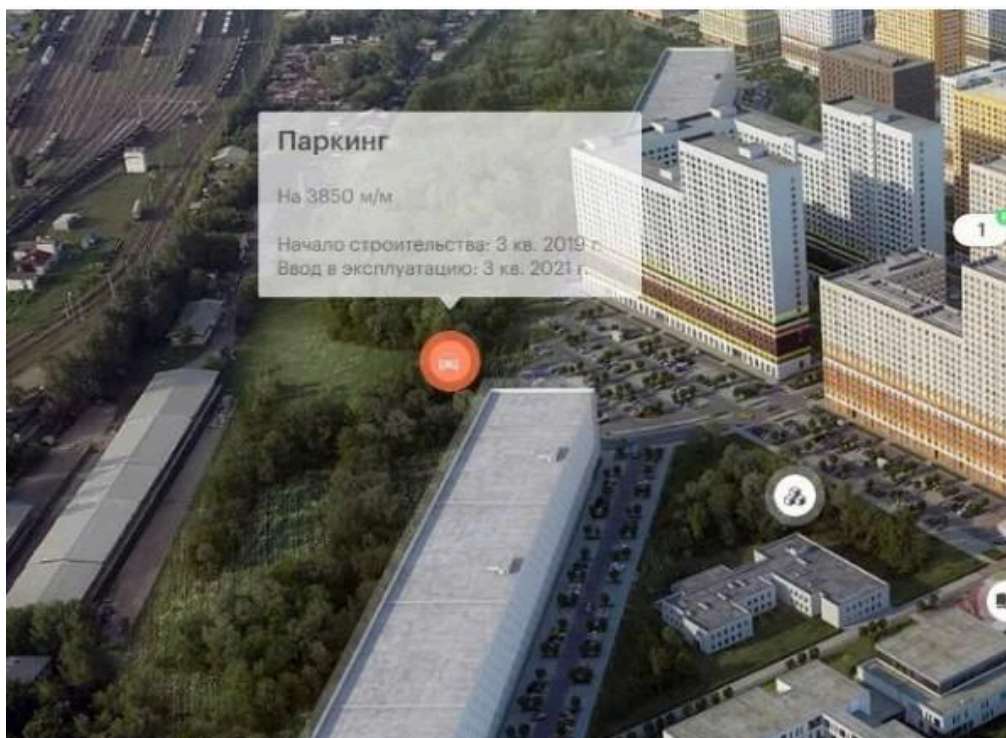
Господа любители карша . Можно ставить карш об дорогу ” на платных парковках? Приезжаешь домой и мест нет .

Прислали через бота

📺 Подпишись на НН

👍 77 🗨 19 😊 9 🗳 5 ❤ 2 🚫 1

👁 11.7K 7:31



Гости

27 февраля 2023 - 08:00

сказал(а) 15 Фев 2023 - 14:18:

УК согласно вашего официального запроса сообщает Вам кадастровый номер земельного участка, который относится к Вашему МКД(дому), а так же на вопрос какая собственность данного участка,получите ответ....

[Развернуть](#)

Содержание в месяц 925руб.Есть лифт.Сдают в аренду место за 20т.руб в месяц,сосед рядом поделился информацией.Поздравляю всех получивших ключи.Земля под паркингом в долевой собственности.

Жители ЖК «Некрасовка» недовольны ситуацией с парковками. Но в ЖК «Люблинский парк» многоуровневая парковка полноценно работает с 2023

Не везде достроены школы. Запланированные в проектах учебные заведения появляются не всегда. Так случилось в ЖК «Домашний». Застройщик несколько лет обещает построить образовательный комплекс на 1065 мест и школу на 875 мест.



ЖК Домашний | Марьино

3 фев в 18:53

...

Самолет продолжает активно расширять московские проекты – в прошлом году вывели на рынок новый жилой комплекс «Квартал Домашний» на юго-востоке Москвы.

Сегодня здесь стартовали монолитные работы на первом доме. Девелопер как всегда оригинален – фасады объединяют материалы разных текстур и форматов. А продуктовая линейка для интерьеров предлагает даже декор. По классике остаются дворы без машин и любимые кофейни на первых этажах. Важно, что всех детей района обеспечат образованием. В новом квартале откроют два детских сада на 190 мест каждый и школу для 875 учеников. Как говорится, благороднейшее из искусств – делать людей счастливыми!



Обещать это хорошо, а делать еще лучше. Пока даже площадку не организовываете и через ЖК спкцтранспорт ваш ездит. К тому же ночью под окнами шумные работы... как итог на сегодня обещания нарушения

8 фев в 19:47 Ответить Поделиться

♡ 13



Проект останется прежним?

8 июн 2023 Ответить Поделиться



Здравствуйте, ЖК Домашний! Что со строительством школы (образовательного комплекса)? Он уже существует??

13 ноя в 11:14 Ответить Поделиться

Первые дома сданы ещё в 2020 году, но школ нет уже 4 года. Семьи с детьми вынуждены искать школы в других ЖК. Ежедневно приходится ездить в другие районы на своих машинах, потому что отправлять маленьких детей на автобусе опасно

Вывод: стоит ли рассматривать жилье от проектов КОТ?

При выборе подходящего ЖК главное помнить о возможных недостатках и заранее их учитывать:

Оцените доступность важных объектов. Застройщики могут пообещать школу, торговый центр, кинотеатр или даже зимний каток. Но только жильцы помогут увидеть реальную картину: расскажут, где школа переполнена, а где уже строят новый корпус. И только от местных жителей можно узнать, что на месте зимнего катка устроили свалку.

Спланируйте маршруты регулярных поездок. Если придётся ездить на работу в старую Москву, ищите ЖК с автобусными остановками и станциями метро в шаговой доступности:

- ЖК «Мир Митино» — 7 минут до метро Пятницкое шоссе;
- ЖК «Люблинский парк» — 14 минут до метро Перерва;
- ЖК «Город на реке Тушино» — 6 минут до станции метро Спартак.

Узнайте о качестве обслуживания управляющей компании. В ЖК «Марфино» жители жалуются, что сотрудники УК никогда не чистят снег зимой. В ЖК «Домашний» подобной проблемы не возникает.



ЖК Домашний | Марьино
22 мая в 20:54

...

Уважаемые жители высотных секций!

В очередной раз обращаем ваше внимание на проблему выбрасывания окурков из окон 🗑️

Наши дома не должны становиться пепельницами 🗑️ [Показать ещё](#)



В официальном сообществе ВК сотрудники УК «Домашний» отчитываются о проделанной работе и периодически просят жильцов не кидать окурки с балконов

В комплексных застройках хватает моментов, которые осложняют жизнь: тесные дворы, недостаток парковок и строительство школ, детских садов в последнюю очередь. Но можно выбрать район с параллельным строительством инфраструктуры, когда жилые дома строят одновременно со школами и больницами.

Современные застройщики предлагают покупателям разные варианты. Несмотря на недостатки, можно найти подходящий ЖК эконом или комфорт класса и пользоваться преимуществами московской прописки.

«Текст написан в процессе обучения в агентстве Сделаем»