

**МЖК: особенности формата**

Интерес к малоэтажным жилым комплексам у покупателей явно растет. Вместе со спросом растет и предложение. В Подмосковье за последние пару лет появилось очень много малоэтажных жилых комплексов. Благодаря всеобщему интересу к новому формату жилья, оргкомитет премии [Urban Awards 2013](http://www.urbanawards.ru/) учредил номинацию [«Лучший малоэтажный жилой комплекс»](http://www.urbanawards.ru/nominations/ngroup_moskva/luchshijj-malojetazhnyjj-zhilojj-kompleks-47/), где партнером выступает строительная компания [Росстройинвест](http://www.rsti.ru/).

Портал Urbanus.ru решил выяснить, почему формат малоэтажной застройки стал так популярен среди покупателей.

**№1: Качественная среда обитания**

Современный малоэтажный жилой район позволяет объединить все плюсы городской и загородной жизни. Выбирая недвижимость, обратите внимание, что качество — это совокупность большого количества факторов. Это не только хорошо построенный дом, это целый комплекс характеристик — эстетически-продуманный архитектурный облик, эргономические планировки квартир, большое количество зеленых насаждений, огороженные от автомобильного движения дворы и площадки для отдыха, а также комплексное оснащение необходимой инфраструктурой — детскими садами и школами, поликлиниками и спортивными центрами, магазинами и паркингами — в пешей доступности. Все это очень сложно реализовать в проектах многоэтажных жилых комплексов, сама их суть подразумевает строительство на небольшой территории, для МЖК, напротив, не редко выделяются значительные земельные массивы.

**№2: Безопасность**

Основная часть покупателей квартир в МЖК — это семьи с детьми. А там, где есть дети, должно быть спокойно и безопасно. Эксперты характеризуют два типа безопасности — безопасность как услуга и безопасность как внимание. В первом случае, это охраняемый въезд на территорию комплекса или даже двора, пост со шлагбаумом и дежурным охранником, служба консьержей, оснащение видеокамерами и штатом сотрудников, отслеживающих картинку на мониторе. Комплексная услуга, требующая оплаты из кармана жильцов. Для многоквартирных домов это особенно актуально, поскольку в них проживает огромное количество людей. Зачастую соседи по площадке даже не знают друг друга, поэтому незнакомый человек, открывающий дверь в соседнюю квартиру, как правило, не вызывает вопросов. Между тем, именно в многоэтажных комплексах самый высокий процент квартирных краж и угонов автомобилей.

Безопасность комплекса обеспечивает охраняемый въезд на территорию (МЖК «Александровский»)

В МЖК же по самой структуре предложения формируется единая социальная среда — практически все жители это семейные пары, чаще всего с детьми, порой и со старшим поколением родителей. Небольшое количество соседей, с одной стороны, предполагает некоторую уединенность, а с другой — позволяет наладить добрые отношения, познакомиться поближе. Люди всегда чувствуют себя спокойнее в окружении знакомых. Выбирая недвижимость, стоит обратить внимание на криминогенную обстановку района, в котором планируете совершить покупку. Не секрет, что самый высокий уровень преступности в Санкт-Петербурге — в Центральном, Фрунзенском, Кировском и Невском районах Санкт-Петербурга. Самыми безопасными по праву считаются Красногвардейский, Петроградский и Пушкинский.

**№3: Паркинги**

Урбанистический пейзаж, в котором дворы и детские площадки сплошь заставлены автомобилями, а приезжающему с работы жильцу приходится парковать машину за квартал от своего дома и 20 минут идти пешком — ни для кого не нов. С этой проблемой сталкиваются как жители центра Петербурга, так и жильцы спальных районов. Рано или поздно встает вопрос о покупке места на паркинге в своем жилом комплексе, если он есть. И тут снова актуально задуматься о стоимости. Зачастую в высотных домах застройщики делают заглубленный паркинг, причина все та же — острый дефицит земли под застройку и ее высокая стоимость. Цена покупки одного машиноместа в новом ЖК составляет порядка 800 тысяч — 1 млн рублей. В высотках машиноместо — дефицитный, а потому дорогой продукт. В МЖК местом на парковке можно оснастить практически каждую квартиру, так как нет дефицита площади. Поэтому и стоимость его будет почти в 2 раза меньше.

**№4: Оплата коммунальных услуг**

В этой части речь пойдет не столько о сравнении малоэтажных жилых комплексов с высотным домостроением, сколько о выборе между покупкой в МЖК и загородном коттеджном поселке. Многие семьи, выбирая новое жилье в тихих местах ближе к границам Петербурга, стоят на распутье — купить недвижимость в городе или в пригородных кварталах Ленобласти? В качестве альтернативы частным домам и коттеджам большой популярностью пользуются таунхаусы. И тут возникает резонный вопрос — какой будет разница в оплате услуг ЖКХ для городских и загородных проектов?

Современный малоэтажный район обладает множеством преимуществ — с одной стороны это идеальное место для отдыха, с другой — в пешей доступности все необходимые объекты инфраструктуры (МЖК «Павловские усадьбы»)

Эксперты рынка обращают внимание покупателей, что в городской черте оплата будет производиться по единой, установленной Комитетом ЖКХ тарифной сетке. В загородных же проектах к оплате за потребленные ресурсы добавится оплата таких услуг, как содержание и эксплуатация дорог, вывоз мусора, уборка снега и прочие. Все эти платежи лягут на плечи жильцов, поэтому совокупная ежемесячная плата может стать неприятным сюрпризом. Средняя сумма оплаты ежемесячной квитанции за квартиру площадью 65 кв. метров в Петербурге составляет 2,5-3,5 тысячи рублей в зависимости от сезона. За городом этот показатель может достигать 10-15 тысяч в месяц, в зависимости от того, какой объем услуг согласны оплачивать жители того или иного коттеджного поселка. Для многих эти расходы в конечном итоге могут рассеять радость от приобретения.

**№5: Выбор экспертов и покупателей**

В последнее время статистика рынка недвижимости демонстрирует уверенно растущий интерес покупателей к пригородным районам Петербурга, где и сосредоточен основной объем предложений в сегменте малоэтажного строительства. Популярность жилья в Пушкине, Павловске, Стрельне, Петергофе объясняется разумными ценами и свободой выбора типа жилья — помимо квартир в высотках тут можно приобрести недвижимость в малоэтажных комплексах, а также таунхаус или коттедж. Строительство идет активными темпами, застройщики сдают сразу по несколько домов, что способствует образованию новых кварталов, оснащенных всей необходимой инфраструктурой. Примерами можно назвать комплекс «Нойдорф-Стрельна» в Петродворцовом районе, жилой малоэтажный комплекс «Петергофская мыза» в Старом Петергофе, «Павловские усадьбы» в Павловске.

Приобретая квартиру в МЖК необходимо учитывать вопрос транспортной доступности (МЖК «Нойдорф-Стрельна»)

«Что касается Пушкина, то важно учитывать и историческую ценность места, — комментирует Сергей Мкртчян, директор по продажам и маркетингу нового жилого района «Александровский» в г. Пушкине, — Этот город является памятником архитектуры, наследие которого охраняется ЮНЕСКО, и район «Александровский» окружен императорскими резиденциями, дворцами и парками. Все эти достоинства вкупе с доступной ценой позволяют создать здоровую конкуренцию уплотнительной застройке Петербурга».

Однако перед потенциальными покупателями зачастую встает еще один серьезный вопрос — вопрос транспортной доступности. Из Пушкина, например, два выезда — через Пулковское и через Московское шоссе. Также от Витебского вокзала до станции «Павловск» идет электричка, 13 минут в пути. Выбирая МЖК, подобные факторы важно детально проанализировать.

Если вы ежедневно работаете в городе, то прежде чем покупать квартиру в любом из представленных на рынке МЖК, важно взвесить — все ли вас устраивает в дороге в офис и обратно. Необходимо проделать этот путь несколько раз, чтобы точно убедиться в отсутствие существенных транспортных проблем. И уже тогда принимать взвешенное решение о покупке.