Принято считать, что возведением социальной инфраструктуры девелоперы занимаются в последнюю очередь – уже после ввода в эксплуатацию жилой части. Как показало исследование компании «Метриум», это далеко не всегда так. На сегодняшний день в «старой» Москве реализуются 15 новостроек массового сегмента, в которых детские сады либо уже построены, либо будут сданы к началу предстоящего учебного года. По итогам I квартала 2018 года на первичном рынке «старой» Москвы представлено 75 жилых комплексов в массовом сегменте. В 46 из них предусмотрено возведение детских садов. Однако в подавляющем большинстве этих проектов строительство образовательной инфраструктуры запланировано на завершающем этапе реализации. И лишь в 15 новостройках в рассматриваемом сегменте дошкольные учебные заведения либо уже готовы, либо будут сданы в ближайшие месяцы – во II и III кварталах текущего года. Как отмечают аналитики «Метриум», эти 15 новостроек можно разделить на две группы. К первой относятся жилые корпуса со встроенно-пристроенными ДОУ («Ясный», «Водный», «Родной город. Каховская», «Дом на Нагатинской» и др.). В данном случае ввод в эксплуатацию происходит одновременно. Вторая – это крупные жилые комплексы с отдельно стоящими детскими садами («Ривер Парк», «Некрасовка», «Загорье» и др.). Также есть проекты, в которых совмещаются оба варианта. К примеру, в ЖК «Лучи» уже введен в эксплуатацию корпус со встроенным ДОУ, но в будущем также предполагается строительство отдельного здания детского сада. Самым доступным на сегодняшний день жилым комплексом с готовым детским садом является «Некрасовка». Более чем за семь лет здесь было построено пять ДОУ на 1100 мест и четыре школы для 4300 учеников. Летом 2018 года в 11 квартале района будет сдан еще один сад на 350 мест. Цены в проекте сегодня начинаются от 3,69 млн рублей. Второе место у жилого комплекса «Кварталы 21/19», где цены стартуют от 4,54 млн рублей. Строительство детского сада здесь уже завершено, в настоящий момент идет его передача на баланс города. Тройку лидеров замыкает ЖК «Лучи». Здесь минимальный бюджет покупки составляет 4,57 млн рублей. При этом стоит отметить, что сданный в эксплуатацию детсад является встроенно-пристроенным, он рассчитан на 150 детей. Четвертое и пятое места у жилых комплексов «Загорье» и «Водный». Ценовые минимумы в этих проектах составляют 5,14 млн и 5,24 млн рублей соответственно. Детские сады в данных новостройках уже сданы в эксплуатацию. Следом идет жилой комплекс «Ривер Парк», где строительство детского сада находится в активной стадии. А завершение стройки запланировано на III квартал текущего года. Самая доступная на сегодняшний день квартира обойдется в 6,7 млн рублей. В первую десятку проектов с готовыми или находящимися в завершающей стадии строительства детскими садами также вошли «Город на реке Тушино-2018» (от 6,93 млн рублей), «Родной город. Каховская» (от 7,25 млн рублей), «LIFE-Митинская Ecopark» (от 8,1 млн рублей) и «На Мельникова» (от 8,71 млн рублей). Самый высокий порог входа зафиксирован в МФК «Фили Град», в котором сейчас распродаются последние квартиры - от 10,97 млн рублей. Однако в скором времени будет дан старт третьей очереди проекта, что позволит покупателям приобрести квартиру на этапе котлована по более привлекательной цене. «Несмотря на то, что проект активно строится, мы ведем работы таким образом, чтобы жители уже сданных корпусов могли пользоваться собственной инфраструктурой, – говорит Дмитрий Старостин,

вице-президент компании AEON Corporation (девелопер ЖК «Ривер Парк»). – Сегодня мы ведем строительство современного детского сада, спроектированного индивидуально для нашего жилого комплекса. Изначально мы хотели сделать частное дошкольное учреждение, однако пошли навстречу покупателям и пересмотрели планы в пользу муниципального детсада. Однако многие атрибуты коммерческих учебных заведений было решено адаптировать под бесплатный государственный садик. В итоге жители получат современное здание с привлекательной архитектурой, дизайнерской отделкой интерьеров, просторными трансформируемыми помещениями, в том числе для занятий спортом». «Параллельное возведение жилья и инфраструктуры является важным конкурентным преимуществом проекта, – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум», участник партнерской сети CBRE. – Одна из самых обсуждаемых тем на форумах жителей любой новостройки – это сроки ввода детских садов и школ. Несмотря на красивые обещания девелоперов, многим покупателям квартир в новых домах приходится ждать образовательной инфраструктуры очень долго. И на этом фоне жилые комплексы с готовыми объектами выглядят крайне привлекательно. Особенно учитывая тот факт, что более 60% клиентов в массовом сегменте – это семьи с детьми».