

## Квартиры в малоэтажных домах: плюсы и минусы

Автор: Татьяна Максимова

29.05.2020

У многих москвичей порой возникает желание уехать подальше от шумного мегаполиса, но без потери привычного уровня комфорта. Таким людям отлично подойдет малоэтажное жилье – пока не самый привычный тип недвижимости в Московском регионе. Что это такое и каковы плюсы и минусы квартир в малоэтажных домах, расскажем в этой статье.

### Историческая справка

Согласно строительным нормам, малоэтажными называются здания высотой до четырех этажей, при этом такие дома могут иметь до десяти секций. Под такую формулировку подходят объекты, предлагающиеся как в загородных коттеджных поселках, так и среди новостроек: это коттеджи, блокированные строения – таунхаусы и их «родственники» дуплексы, а также многоквартирные дома указанной этажности.

Само понятие малоэтажного строительства возникло в начале XX века, когда люди начали возводить многоэтажные здания: до этого в нем не было необходимости, так как иных домов, кроме малоэтажных, не существовало. Если рассматривать современное понимание малоэтажного жилья, то самым ярким его образцом станет картина США послевоенных лет. После Второй мировой войны американский средний класс стал уезжать из переполненных больших городов в тихие пригороды и строить там собственные дома. Правда, стоит заметить, что знакомое многим выражение «одноэтажная Америка» подразумевает немного другое: в одноэтажных домиках в США тридцатых-сороковых годов жили простые представители рабочего класса, быт которых и вдохновил писателей Илью Ильфа и Евгения Петрова на создание одноименной книги.

Сегодня в ряде американских штатов, а также в Канаде и Европе многие люди живут именно в малоэтажных домах, а квартира в привычной для нас многоэтажке считается там даже менее престижной недвижимостью. Если, конечно, речь не идет о центрах крупнейших городов, пентхаусах и небоскребах.

В России развитие малоэтажного строительства шло иначе: если в тридцатых-сороковых годах прошлого века такие дома возводились довольно часто, то уже в пятидесятых-шестидесятых им на смену пришли «пятиэтажки» и более высотные строения. Дома из

нескольких этажей продолжали строить только в селах и деревнях. После долгого периода забвения малоэтажный формат вернулся к жизни в девяностые, когда началось стихийное возведение загородных домов. Затем этот тренд подхватили девелоперы и стали выводить организованные коттеджные поселки, создавая тем самым «культурный» загородный рынок.

## Что сейчас: анализ рынка

Малоэтажное жилье находится на стыке рынка новостроек и «загородки»: чаще всего такие проекты расположены за чертой МКАД – в Подмосковье и Новой Москве, но при этом покупателям предлагается привычный для них формат городской квартиры.

По данным Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость, в Московской области сейчас насчитывается около 800 загородных поселков, в 75% из них присутствуют земельные участки без подряда на строительство, в 25% – коттеджи или участки с подрядом на строительство, в 8% – таунхаусы и только в 6% – квартиры в малоэтажных домах. Некоторые проекты являются мультиформатными, т.е. включают в себя недвижимость разных форматов: например, участки и коттеджи, дуплексы и таунхаусы, дуплексы и квартиры и т.д.

В целом, из 43,3 тыс. объектов на загородном рынке Подмосковья на квартиры в «малоэтажках» приходится лишь 9%. Причем с каждым годом этот показатель снижается: год назад таких лотов было 12%, пять лет назад – 16% и т.д. Как замечают эксперты рынка, в Московской области остается все меньше свободной земли, подходящей для строительства малоэтажных многоквартирных домов. Муниципальные власти неохотно отдают земельные участки под такую застройку, опасаясь перегрузки инфраструктуры. Несомненно и то, что возводить высотные дома намного прибыльнее, чем строения из трех-четырёх этажей – этот тезис особенно актуален для Новой Москвы. Правда, в свое время «малоэтажки» сыграли значительную роль для ТиНАО: именно с них началась динамичная застройка присоединенных территорий, и еще в 2014 году такой тип недвижимости занимал 40% предложения в локации. Сейчас этот показатель едва достигает 10%.

Рынок квартир в малоэтажных домах стал активно развиваться в начале 2010-х годов, когда такие проекты казались необычным и привлекательным из-за своей эксклюзивности форматом. Помимо более камерной, чем в многоэтажных домах, обстановке «малоэтажки» вызывали интерес благодаря своей стоимости: в них нередко воплощалась концепция «“бизнес” по цене “эконома”». Однако со временем ценник такого жилья увеличивался и финансовая выгода покупателя становилась не столь очевидной.

Сегодня основная масса малоэтажных домов с квартирами – 70% – принадлежит экономклассу. 12% таких проектов относятся к сегменту «комфорт», 10% – к бизнес-классу и 8% – к премиальной категории. Средняя площадь жилья в «малоэтажке» массового сегмента равна сейчас 55 кв. м, за последние годы она уменьшилась на 10%.

Что касается цен, то в Подмосковье средняя стоимость квадратного метра в малоэтажном доме составляет 68 тыс. руб. в экономклассе, 71 тыс. руб. в сегменте «комфорт», 90 тыс. руб. в «бизнесе» и 295 тыс. руб. в элитных проектах. Расценки в Новой Москве ощутимо выше: 74 тыс. руб./кв. м для «эконома», 101 тыс. руб./кв. м для «комфорта», 238 тыс. руб./кв. м для «бизнеса» и 1635 тыс. руб./кв. м для премиальных жилых комплексов.

Доля, которую квартиры в малоэтажных домах занимают в общем объеме продаж на «загородке», за пять лет изменилась незначительно – с 16% до 15%. Однако в абсолютных значениях становится видна более чем двукратная разница в числе проданных лотов: 2,2 тыс. в 2020-м против 4,5 тыс. в 2015-м. Что, впрочем, вполне соответствует темпам сокращения предложения: с 11,5 тыс. объектов пять лет назад до 5,8 тыс. сейчас.

## Достоинства квартир в малоэтажных домах

Каковы же плюсы покупки квартиры в «малоэтажке» и проживания в ней?

- экология и уединенность

Одним из плюсов жилья в малоэтажном доме является локация: обычно такие проекты возводятся за чертой города, на природе, но при этом недалеко от населенных пунктов с необходимыми объектами инфраструктуры. Как следствие, воздух в этих местах более чистый, а в пешей доступности может оказаться лес или водоем, где можно купаться в теплое время года. Спокойная атмосфера и красивые пейзажи располагают к продуктивной работе, творчеству и полноценному отдыху. Такое жилье идеально подходит для людей, которые устали от сверхдинамичного ритма мегаполиса, хотят наконец выдохнуть и осмотреться вокруг.

- более низкие цены

Стоимость квадратного метра в «малоэтажке» в большинстве случаев ощутимо ниже, чем в жилом комплексе стандартной высотности. Поэтому такие квартиры являются оптимальным решением для покупателей с ограниченным бюджетом.

- быстрое строительство

Благодаря меньшему числу этажей малоэтажные здания возводятся намного быстрее, чем обычные новостройки. Вы можете купить квартиру на начальном этапе строительства по очень привлекательной цене и заехать в нее быстрее чем через год. Или заплатить чуть больше, но начать жить на новом месте сразу.

- стильный внешний вид

Малоэтажные дома строятся по индивидуальным проектам и часто имеют современную, притягивающую взгляды архитектуру. Сами поселки с «малоэтажками» выглядят уютнее, чем кварталы однотипных высотных зданий. Интересно, что даже психологи утверждают, будто человек чувствует себя комфортнее среди невысоких зданий, а бетонные «исполины» могут повышать тревожность.

- удобные планировки

В малоэтажных проектах легко выбрать квартиру на свой вкус с учетом желаемой планировки, количества комнат, вида из окна, наличия балкона и т.д. Все это обеспечивает высокий уровень удовлетворенности покупателя и комфорт его дальнейшего проживания.

- безопасность

Загородные поселки обычно имеют огороженную территорию, на которую нельзя попасть случайным людям, круглосуточную охрану и видеонаблюдение. В таких местах можно спокойно отпускать своих детей на прогулку и самим чувствовать себя в безопасности.

- свободная парковка

Отсутствие места для парковки автомобиля – головная боль, знакомая почти всем жителям многоэтажек. Причина в том, что нередко количество продаваемых квартир превышает число парковочных мест в разы. В поселках «малоэтажек» плотность населения заметно ниже и припарковать свою машину в непосредственной близости от дома обычно не составляет труда.

## Недостатки квартир в малоэтажных домах

Конечно, не обходится и без ложки дегтя. Однако если вы хотите купить квартиру в малоэтажном доме в Подмосковье, главное – расставить приоритеты, определив, что для вас важнее.

- отсутствие некоторых удобств

Отличительная черта всех «малоэтажек» – в них лифта и мусоропровода. Для семей с маленькими детьми, а также маломобильных групп населения необходимость пользоваться лестницей может стать проблемой. Впрочем, выход есть – приобрести квартиру на первом этаже.

- транспортная доступность

Если вы работаете из дома и не испытываете потребности регулярно посещать столицу, этот момент вряд ли вас отпугнет. Но если вам нужно регулярно ездить в офис, подумайте, хватит ли у вас терпения, чтобы каждый день пользоваться электричками и автобусами или стоять в пробках.

- скудная инфраструктура в пешей доступности

Не всегда, но довольно часто в самом поселке есть только магазин и детский сад. Для того, чтобы попасть в кафе, супермаркет, поликлинику и т.д., приходится пользоваться личным или общественным транспортом и тратить на дорогу время.