



# Три цвета Москвы: красный, желтый, зеленый

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Почти две трети москвичей рассматривают для переезда свой или хорошо знакомый район. Еще почти треть жителей столицы стремятся перебраться поближе к родне, друзьям или месту работы. Остаются те немногие, кто готов почитать, поспрашивать, проехаться. И иногородние граждане, которых среди покупателей больше, чем москвичей. А также инвесторы: только грамотный выбор объекта гарантирует прибыль.**

**И**менно на последние группы и рассчитаны различные классификации и рейтинги районов Москвы. Но есть проблема: они фиксируют текущую ситуацию, очень редко и лишь намеками касаясь того, что больше всего интересует частных и институциональных инвесторов (спекулянтов, если угодно), — перспектив районов.

А так этих рейтингов и классификаций огромное множество: параметров оценки — от трех до трех десятков, язык — от русского разговорного до английского профессионального. Наукообразная весомость зашкаливает. Иногда сюда втиснуто все, что только можно представить: материал, из кото-

рого построены дома, их этажность, расстояние в шагах до парка или супермаркета, транспортная доступность именно до центра, «однородное окружение» — от социального до градостроительного и т.п.

Классификаторская мысль бурлит, включая все новые и новые критерии — вплоть до коэффициента, который отражает качество объектов социальной инфраструктуры: торговых центров, аптек, кафе, фитнес-центров, а также оценки уровня преступности согласно официальной статистике, качество автомобилей жителей согласно той же статистике и много чего еще, и все в одной таблице. Хотя заканчиваются все рейтинги так же



**АКВАРЕЛИ**  
жилой комплекс

**Балашиха**



от **45 000**  
руб./м<sup>2</sup>

**7** км  
от МКАД



**Сергиев Посад**



от **40 000**  
руб./м<sup>2</sup>

**СОБСТВЕННОСТЬ**



**Да Винчи**  
жилой комплекс

**Одинцово**



от **68 000**  
руб./м<sup>2</sup>

**6** км  
от МКАД

Монолит • Вентилируемые фасады • Панорамное остекление • Огороженная и охраняемая территория  
Подземный и гостевой паркинги • Детские сады • Школы • Супермаркеты • Рестораны • Магазины  
**214-ФЗ • Ипотека • Рассрочка • Скидки**



**www.tekta.com**  
застройщик

**797 49 49**

С проектными декларациями можно ознакомиться на сайтах [www.wcolour.ru](http://www.wcolour.ru), [www.grand-park.su](http://www.grand-park.su), [www.lvinci.ru](http://www.lvinci.ru)

прогнозируемо, как любовные романы: центр и запад города — хорошо, остальное — не очень.

Есть, например, такой замечательный критерий, как «качество жилищного фонда» (он часто упрощается до «качества жилья»). В неплохом районе Нагатинский Затон (наличие реки, живописные виды из окон, близость к центру), занимающем второе место в ЮАО по средней цене квадратного метра «вторички», до сих пор почему-то построено всего три дома бизнес-класса. Результат — по качеству жилищного фонда район находится в последней двадцатке города.

А в Капотне возвели один монолитно-кирпичный дом (как говорят местные жители, для руководства нефтеперерабатывающего завода) и снесли несколько ветхих зданий. В итоге район по тому же показателю поднялся из последней десятки. Таким образом, Нагатинский Затон и Капотня оказались в одной десятке по качеству жилищного фонда.

Нельзя ставить людей перед неразрешимым выбором между «элитным кирпичом» в Бибиреве у МКАД и отсутстви-

ем метро в Раменках на Мичуринском проспекте: когнитивный диссонанс — страшная сила. Но нельзя согласиться и с теми экспертами, которые считают, что единая формула классификации многообразного столичного рынка жилья вообще невозможна, что все предлагаемые классификации используются только в рекламных целях и даже создаются под конкретный продукт конкретной компании, что в них нет никакой практической необходимости, и т.п.

Может быть, разумнее поступают те, кто выбирает один критерий. Но какой? Тут тоже буйство фантазии. Например, такой единственный показатель, как процент жителей, довольных своим районом. Интересно, что, по данным опроса Gallup International, опубликованным в 2009 году, самыми счастливыми на планете чувствуют себя африканцы (свыше половины), в то время как среди европейцев счастлив только один из пяти. Вот такая «объективность» оценки своего болота.

Или карта одной уважаемой консалтинговой компании, опубликованная в том же 2009-м и классифицирующая территории Москвы на основании...

**Правильная классификация может быть только динамичной. Основа динамики – обратное воздействие растущего или падающего статуса кластера на стоимость квадратного метра жилья**



### СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКИХ КЛАСТЕРАХ\*

Название кластера	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на вторичном рынке, тыс. руб.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на первичном рынке, тыс. руб.	Доля домов эконом-класса в кластере, %	Доля домов бизнес-класса в кластере, %	Доля домов премиум-класса в кластере, %
Остоженка — Пречистенка	694,0	787,8	2	56	42
Патриаршие пруды — Никитские ворота	464,0	708,1	0	72	28
Серебряный Бор	387,0	420,0	0	0	100
Кремлевский	312,0	664,0	6	88	6
Арбат	295,7	528,6	18	73	9
Шуваловский	291,0	223,3	24	61	15
Царское Село	281,0	214,1	35	65	0
Тверской	269,5	471,5	14	77	9
Ближняя Дача	263,0	245,4	7	73	20
Хамовники	252,9	477,8	19	76	5
Чистые Пруды — Покровка	250,5	411,5	28	70	2
Сретенка	236,6	457,7	31	61	8
Замоскворечье	235,5	527,8	51	43	6
Пресненский	232,6	288,7	71	26	3
Дорогомилово	231,1	289,3	79	19	2
Покровское-Стрешнево	228,2	220,4	6	81	13
Алые Паруса	228,0	218,1	57	42	1
Рублевский	227,0	175,3	7	64	29
Поселок Художников	218,0	190,0	8	92	0
Ходынский	213,7	180,3	26	74	0
Таганский	207,7	325,0	46	52	2
Новослободский	198,3	359,6	61	32	7
Мещанский	197,1	308,5	89	10	1
Ломоносовский	188,1	172,0	88	12	0
Гагаринский	183,3	328,8	84	14	2
Тропаревский	175,0	181,1	81	18	1
Четыре вокзала	172,0	198,2	84	16	0
Черемушки	169,2	170,6	95	5	0
Динамо	169,0	167,7	88	12	0
Донской	168,4	210,5	93	6	1
Алексеевский	166,3	173,7	95	5	0
Фили-Давыдково	159,5	173,1	95	5	0
Хорошево-Мневники	158,5	171,2	89	11	0
Речной вокзал	156,4	120,5	68	32	0
Крылатский	155,2	180,4	96	4	0
Сокольники — Лефортово	155,0	154,2	91	9	0
Войковский	148,4	225,7	83	17	0
Автозаводский	146,9	165,3	95	5	0
Останкинский	146,8	159,3	93	7	0
Кунцево	146,0	160,2	96	4	0
Строгино	145,7	140,7	83	17	0
Коломенский	144,0	125,4	98	2	0
Каховский	143,7	142,0	97	3	0
Мичуринский	143,0	161,6	90	10	0
Преображенский	140,1	138,6	94	6	0
Теплостанский	139,7	142,5	96	4	0
Куркино	136,3	84,9	70	30	0
Головинский	135,6	129,3	94	6	0
Медведково	135,0	137,3	98	2	0

## СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКИХ КЛАСТЕРАХ\*

Название кластера	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на вторичном рынке, тыс. руб.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на первичном рынке, тыс. руб.	Доля домов эконом-класса в кластере, %	Доля домов бизнес-класса в кластере, %	Доля домов премиум-класса в кластере, %
Нижегородский	134,5	122,9	98	2	0
Чертановский	134,3	121,7	94	6	0
Измайловский	134,1	142,7	96	4	0
Царицынский	131,4	112,8	99	1	0
Северное Бутово	130,1	105,0	93	7	0
Ярославский	129,9	142,0	98	2	0
Митино	128,5	105,4	79	21	0
Тушино	128,0	103,2	94	6	0
Алтуфьевский	126,2	119,7	98	1	0
Марьино	125,9	100,5	96	4	0
Волгоградский	125,6	126,3	98	2	0
Новогиреевский	125,5	111,0	96	4	0
Люблинский	124,8	98,0	99	1	0
Орехово-Борисово	124,1	118,0	99	1	0
Бескудниковский	122,1	114,3	96	4	0
Жулебино	117,3	118,5	96	4	0
Южное Бутово	114,3	78,5	86	14	0
Солнцево	113,8	100,1	99	1	0
Поселок Северный	113,6	100,5	74	26	0
Гольяновский	113,4	136,8	99	1	0
Бирюлево	110,4	96,0	100	0	0
Салтыковский (Новое Кожухово и Новокосино)	110,1	97,5	99	1	0
Косино-Ухтомский	108,9	83,0	99	1	0
Внуково	102,1	77,0	100	0	0
Капотня	101,9	80,0	99	1	0
Некрасовка	101,5	72,0	100	0	0
Молжаниновский	94,7	74,0	99	1	0

\* Названия и границы кластеров — по версии портала 1dom.ru

По данным портала 1dom.ru



среднедушевого дохода населения. Ну как это прокомментировать, если у каждого из нас найдется хороший знакомый с квартирой в уютном Щукине, дачей по Пятницкому шоссе и новой Honda Civic при официальной зарплате 6 тыс. руб.?

Впрочем, несомненное достижение нескольких классификаций состоит в том, что их единицами стали не административные районы, а кластеры. Применительно к рынку недвижимости кластер — район, границы которого могут не совпадать с административными, но все его части имеют общие характеристики, отличающие его от соседних районов по таким пунктам, как тип застройки, стоимость недвижимости, транспортная доступность, экологическая ситуация, обеспеченность социальной инфраструктурой. Если совсем ко-

ротко, то кластер — однородный градостроительный ареал.

Естественных границ, делающих неизбежным формирование кластеров, в Москве достаточно. Это Москва-река с Химкинским водохранилищем, Яузой и более мелкими притоками с незастроенными берегами. Это также лесопарки и большие парки, промзоны, железные дороги, крупные автотрассы. Беда в том, что помимо 125 административных районов Москвы специалисты насчитывают

**Кластер – район, все части которого имеют общие характеристики, отличающие его от других районов по типу застройки, стоимости м<sup>2</sup>, транспортной доступности, то есть это однородный градостроительный ареал**





**Естественных границ, делающих неизбежным формирование кластеров, в Москве достаточно. Это Москва-река с Химкинским водохранилищем, Яузой и более мелкими притоками с незастроенными берегами. Это также лесопарки и большие парки, промзоны, железные дороги, крупные автотрассы. Беда в том, что помимо 125 административных районов Москвы специалисты насчитывают разное количество кластеров – от 50 до 240**

разное количество кластеров — от 50 до 240.

У каждого опытного агента-«арендника» есть свой «секретный» список районов и микрорайонов пунктов на 100–200. На любой кошелек. И в зависимости от конкретных запросов (например близости к месту работы) вам подберут весьма приличное предложение вне центра и запада Москвы. В том же Щукине (северо-запад Москвы), на Ходынке и Речном вокзале (север), в Черемушках (юго-запад), да хоть в частном секторе юго-восточного Жулебина. Реально найти подходящую квартиру в центре, в районе Курского вокзала или Таганки, или на западе, в Очакове. Почти все перечисленные в этом абзаце названия — не административные районы, а те самые кластеры — часть одного или объединенные части нескольких районов. То есть стихийно кластерное деление давно существует на рынке.

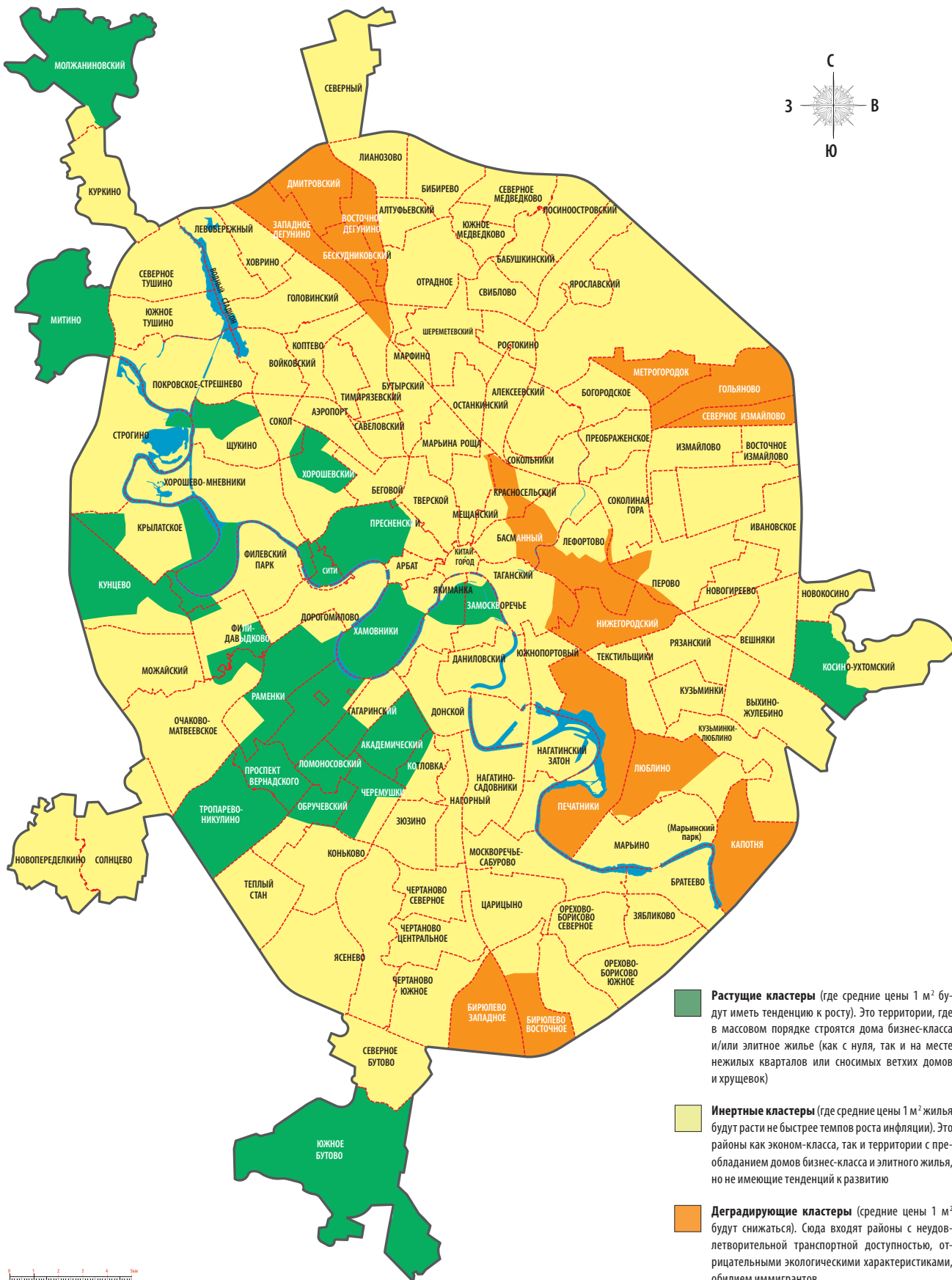
Есть и второе безусловное достижение, кроме вычленения кластеров: рейтинги фиксируют актуальный уровень цен в районах. Остался последний шаг — согласиться с тем, что правильная классификация может быть только динамичной.

Основа динамики — обратное воздействие растущего или падающего статуса кластера на цены. Затем уже можно определить стоимость «квадрата» в кластере, динамику и причины изменения цены.

Границы кластеров кажутся устойчивее, чем будущее их содержания. Скажем, знаменитый Кутузовский проспект все больше превращается в офисный и торгово-развлекательный район. Медленно, но верно теряет элитный статус Крылатское, застроенное в 1970–1980-х годах 22-этажками, которые снесут очень и очень нескоро. Почти такие же многоэтажки в свое время возводили и в Строгине. Последний скачок цен тут обеспечил приход метрополитена. А за рекой от Строгина несколько знаковых девелоперских проектов выводят Щукино в лидеры по сносу ветхого жилья и росту привлекательности. Даже новое муниципальное жилье здесь воспринимается рынком почти как бизнес-класс.

Очень высоки шансы на формирование растущего кластера на просторах северо-западной части Митина, где строится станция метро «Пятницкая» и, вероятно, появится жилье более высокого класса, чем в остальной части райо-

## ПОТЕНЦИАЛ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В СТОЛИЦЕ





**Параметров оценки в рейтингах – от трех до трех десятков, язык – от русского разговорного до английского профессионального. Заканчиваются они прогнозируемо: центр и запад – хорошо, остальное – нет**



на. Хороши перспективы Потапова в западной части Южного Бутова. Еще и потому, что анонсированный недавно дублер Калужского шоссе в любом случае пройдет восточнее существующей трассы. В Матвеевском, в районе Нежинской и Старовольнской улиц, формируется мощный кластер дорогой недвижимости, который имеет перспективы роста за счет остающихся пятиэтажек. С другой стороны, трудно представить, что спасет такие падающие кластеры, как Гольяново или Северное Измайлово. Компании монолитного домостроения, которым достались тут участки, даже не пытаются подтянуть свои объекты к бизнес-классу: дома возводятся без подземных стоянок и выделенной огороженной территории. У этих районов стойкое реноме этнических — уже почти «гетто».

Конечно, есть и районы нейтральные, инертные — те, средние цены на недвижимость в которых вряд ли покажут в обозримом будущем опережающий рост либо заметное падение. К таким кластерам относятся, скажем, район «цековских» домов на Фрунзенской набережной или Кутузовском проспекте до одноименной станции метро.

Может показаться, что чем дальше район от центра и чем больше вокруг осталось поддающегося реконструкции пространства, тем более активно будут развиваться кластеры. Не факт. Стоимость кластеров меняется не только по сугубо экономическим причинам (рыночной или квазирыночной активности девелоперов), но и благодаря сугубо административным решениям.

Пока трудно сказать, во что выльется решение об объединении в единый федеральный округ Москвы и Подмосковья и выносе за пределы МКАД части федеральных учреждений. Не исключено, что центр Первопрестольной превратится в пешеходную зону, которой являются исторические центры большинства европейских столиц.

Москва «расслаивается», и с этим уже ничего не поделаешь. Разумеется, определяющими факторами изменения столичных цен останутся макроэкономические. Что же касается московских факторов, формируемых собственно рынком недвижимости, то они будут превращаться просто в векторы роста, падения или инертности нескольких десятков кластеров. **Ш**