



В ГОРОДЕ НЕВЫУЧЕННЫХ УРОКОВ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

На Западе образовательные учреждения являются одним из ключевых факторов, которые формируют стоимость жилья. Например, британцы, знающие толк в обучении, сначала подыскивают для детей школу, а уже потом – дом поблизости. В США престижность того или иного района (следовательно, и стоимость недвижимости) напрямую зависит от образовательных возможностей, которые он предоставляет.

Принцип «не экономить на образовании» давно и успешно используется западными девелоперами, инвесторами и риэлторами. **ДН** выяснил, существует ли подобная зависимость в нашей стране: важна ли покупателям московской и подмосковной недвижимости хорошая школа рядом с домом и готовы ли россияне за это доплачивать.

Начнем с того, что тенденция удорожания недвижимости, расположенной около престижных учебных заведений, на Западе сложилась давно. В нашей стране подобные связи раньше не были актуальны. Каких-то двадцать лет назад и рынка недвижимости не было.

Институт прописки прикреплял каждого ребенка к определенной школе. Шансов сменить школу было не очень много, и они никак не были связаны с местом проживания.

Появление рыночных механизмов изменило ситуацию. Сегодня покупатели могут себе позволить подбирать как школу под жилье, так и жилье под школу. Однако, по словам риэлторов, в подавляющем большинстве случаев соотечественники действуют по сложившейся привычке выбирать сначала недвижимость, а затем школу. И хотя практически все покупатели с детьми, присматривая жилье, интересуются наличием школы в шаговой доступности.



TS/PhotoBank.ru

Практически все покупатели с детьми, присматривая жилье, интересуются наличием школы в шаговой доступности, но этот фактор редко бывает решающим при принятии решения о покупке

Логика москвичей: главное, чтобы район устраивал, а до школы ребенка можно и довести. А вот на Западе престижные школы позволяют называть район элитным

сти, этот фактор редко бывает решающим при принятии решения о покупке. По словам директора департамента аренды компании IntermarkSavills Галины Сенько (Ткач), среди покупателей элитного жилья доля тех, кто делает свой выбор, ориентируясь на близость к школе, крайне мала — не более 2%. Тем не менее отдельные примеры все же есть. Так, по словам эксперта, 80% клиентов компании, купивших квартиры в ЖК «Покровские холмы», были мотивированы тем, что рядом с комплексом находится Англо-американская школа. Похожая ситуация сложилась и с ЖК «Шведский тупик» в районе Тверского бульвара, где к моменту сдачи дома было реализовано 60% площадей. Это объяснялось широким выбором достойных школ —

от специализированных государственных до элитных частных. В список исключений, которые влияют на покупателей квартир, следует внести и специальные музыкальные, балетные или художественные школы.

Кроме того, в России западную традицию приоритета школ поддерживают иностранцы, работающие в нашей стране. По словам руководителя офиса «Добрынинское» компании «Инком-Недвижимость» Юлии Лурье, в Москве подобная тенденция наблюдается среди французов, которые являются самыми активными покупателями столичной недвижимости. Они отдают особенное предпочтение районам, где расположены французские учебные заведения: Красносельский (французский лицей им. Александра Дюма



В России западную традицию приоритета школ поддерживают экспаты. В Москве подобная тенденция наблюдается среди французов, которые являются самыми активными покупателями столичной недвижимости

Сегодня покупатели могут себе позволить подбирать как школу под жилье, так и жилье под школу. Однако соотечественники действуют по сложившейся привычке выбирать сначала недвижимость, а затем школу

в Милютинском переулке), Якиманку (школа при посольстве Франции в Спасоналивковском переулке). Свой центр притяжения есть и у американцев, проживающих в поселке Росинка: на его территории находится Британская международная школа.

Но в целом ориентированность на близость школы к дому нечасто встречается среди покупателей на московском рынке. И уж тем более не приходится говорить о том, что клиенты доплачивают за такое соседство, как это происходит во многих развитых странах. Логика москвичей: главное, чтобы район устраивал, а до школы ребенка можно и довести. А вот на Западе престижные школы позволяют называть район элитным. В США, кстати, местные власти умело пользуются этим прин-

ципом, когда для уменьшения дифференциации в неблагополучном районе строится хорошая школа.

Обычно учреждение, дающее качественное образование, мгновенно привлекает более обеспеченных учащихся, а вслед за ними и их родителей, приобретающих недвижимость неподалеку. У нас учебные заведения пока никак не фигурируют среди классоформирующих параметров. С трудом верится, что состоятельные покупатели поменяют Остоженку на Кузьминки или Марьино, даже если там откроется филиал Oxford High School.

Хотя уже упомянутая Англо-американская школа в Покровском-Стрешневе сделала этот удаленный от центра район притягательным для элитных покупателей. За несколько лет



здесь было возведено несколько весьма дорогих жилых комплексов — основными покупателями и арендаторами квартир стали семьи с детьми. Стоимость жилья в этом районе варьируется от 190 до 650 тыс. руб. за м². Таким образом, цены на недвижимость в Покровском-Стрешневе сопоставимы с ценами на недвижимость в центральных районах Москвы. Как утверждает генеральный директор компании «МИЦ-Недвижимость» Наталья Соломонова, сами по себе хорошие учебные заведения не сильно сказываются на стоимости жилья в окружении, однако, как правило, способны напрямую влиять на класс возводимого жилья, формируя однородную социальную среду.

«Интерес к жилью в районе Крылатских Холмов возник после того, как там открылась The International School of Moscow, — добавляет Галина Сенько (Ткач). — Некоторое время назад в Новогирееве открылась отличная школа — The English International School, однако далеко не все покупатели готовы переехать на восток города. Время покажет, сможет ли Новогиреево

стать аналогом Wandsworth — района на юге Лондона, который 20 лет назад был дешевым пригородом, однако теперь благодаря открывшимся частным школам является одним из самых востребованных среди покупателей — семейных пар».

Впрочем, некоторую зависимость между ценой жилья в Москве и близостью школ эксперты выявили. Так, согласно подсчетам консультанта департамента образовательных программ московского представительства Всемирного банка Дмитрия Чугунова, которые он приводит в своем исследовании, некоторую прибавку к цене московских квартир дают лицеи, гимназии, школы с углубленным изучением предметов — от 2,6 до 3,4% в зависимости от района. При этом жилье вблизи частных школ стоит примерно на 6–7% дороже аналогичных квартир рядом с государственными школами.

Однако, по мнению столичных риэлторов, причинно-следственные связи у нас иные, чем на Западе: не жилье дорожает из-за частных школ, а частные школы строятся в более престижных районах. Совершенно иная ситуация,

В Великобритании дома, расположенные недалеко от учебных заведений, которые входят в первую двадцатку лучших школ, по данным Savills, стоят в среднем на 16% дороже других домов в этих же районах





Если вам важно, чтобы ребенок получал не просто образование, а очень хорошее, то имеет смысл обратить внимание на список школ, «стабильно обеспечивающих высокий уровень образования», который составили столичные чиновники. Больше всего со школами повезло жителям Юго-Западного и Западного округов столицы: в первом находится 55, а во втором – 53 престижные школы. В Южном округе насчитывается 42 хорошие школы, в Центральном – 41, в Северном округе – 14, в Зеленограде – всего 4

например, в Великобритании: дома, расположенные недалеко от учебных заведений, которые входят в первую двадцатку лучших школ страны, по данным Savills, стоят в среднем на 16 % дороже других домов в этих же районах. А в Оксфорде цены на жилье в радиусе школ The Dragon и Oxford High School на 25 % выше средних цен в городе.

Более явно выраженная корреляция между близостью школы и стоимостью недвижимости наблюдается на загородном рынке Подмосковья. По данным руководителя отдела московских продаж департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Ольги Таракановой, на подмосковном элитном рынке стоимость недвижимости в поселках у школ способна увеличиваться до 5–10 %, поскольку в области транспортная доступность играет огромную роль.

Следует западным традициям и рынок аренды. По словам руководителя управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галины Киселевой, семейные арендаторы, имеющие детей, обычно ищут жилье рядом с учебными заведениями. В приоритетах

у таких нанимателей объекты, расположенные не более чем в 15–20 мин ходьбы от школ. При этом желательно, чтобы детям не надо было переходить улицы с оживленным движением. Если ездить за знаниями слишком далеко, люди переезжают ближе к школам. Например, прошлым летом доля таких арендаторов составила 20 %.

По словам эксперта, в массовом сегменте аренды квартир близость школы практически не отражается на стоимости найма. Тем, кто задался целью жить рядом со школой, Галина Киселева рекомендует присмотреться к квартирам на юго-западе Москвы. Здесь сконцентрировано более 200 учебных заведений, не считая вузов, центров дополнительного образования, детских и юношеских досуговых центров. Чуть меньшее количество школ располагается в ВАО, СВАО и ЮАО. А самый «отстающий» округ по количеству среднеобразовательных заведений — САО: их тут немногим больше 100.

Если вам важно, чтобы ребенок получал не просто образование, а очень хорошее, то имеет смысл обратить внимание на список школ, «стабильно



обеспечивающих высокий уровень образования», который составили столичные чиновники. Больше всего со школами повезло жителям Юго-Западного и Западного округов столицы: в первом находится 55, а во втором — 53 престижные школы. В Южном округе насчитывается 42 хорошие школы, в Центральном — 41, в Северном округе — 14, в Зеленограде — всего 4.

По словам Галины Сенько (Ткач), наценка за близость к престижной школе на рынке аренды элитного жилья — явление очень распространенное. В качестве примера эксперт приводит Британскую международную школу на Ленинградском проспекте: аренда жилья здесь пользуется большим спросом. Разница в ставках на аналогичные объекты в этом районе и других схожих по удаленности от центра районах, по ее подсчетам, составляет 12–15 %.

Причем, как отмечает Галина Сенько (Ткач), жилье неподалеку от школы арендуют чаще иностранцы, нежели россияне. Этот факт объясняется тем, что выбор учебных заведений для детей экспатов в Москве невелик. Некоторые престижные школы

устанавливают ограничение по приему: например, в Англо-американской школе предпочтение отдается детям членов англоязычного сообщества. Из-за колоссальной популярности этой школы квартиры в Покровском-Стрешневе и дома в районе Пятницкого и Ленинградского шоссе будут востребованы всегда.

Итак, на сегодняшний день в Москве западные тенденции (наценка за расположение объектов поблизости от школ, переезд из центра за город) находят свое отражение лишь на арендном рынке. Однако частным инвесторам специалисты советуют уже сейчас обратить внимание на те районы, где находятся популярные школы: в среднесрочной и долгосрочной перспективе недвижимость в этих районах, несомненно, будет пользоваться спросом не только на рынке аренды, но и на рынке купли-продажи. Британцы давно учитывают этот принцип, а они знают толк и в образовании, и в инвестициях. Стоит взять их опыт на вооружение: как известно, учиться никогда не поздно, особенно если учителя достойные. **ИИ**

Арендаторы, имеющие детей, ищут жилье рядом с учебными заведениями.

В приоритетах у них объекты, расположенные в 15–20 мин ходьбы от школ.

При этом желательно, чтобы детям не надо было переходить дороги. Если ездить за знаниями слишком далеко, люди переезжают ближе к школам

