



**ЭЛИТАРНОСТЬ
СТОЛИЦЫ
ПОКА НЕ ДОКАЗАНА**



Традиционное деление столичной недвижимости на экономкласс, бизнес-класс и элитное жилье вызывает многочисленные споры и сомнения. Размытые и неточные критерии сбивают с толку даже маститых агентов рынка недвижимости. И, тем не менее, статистикам рынка известно, что на сегодняшний день средняя цена на квартиру так называемого премиум-класса составляет \$14,9 тыс. Как же эксперты сумели составить статистику по продукту, четкого описания которого нет ни у одного из агентов рынка?

Местоположение, равноценное социальное окружение, число квартир, их площадь, паркинг, инфраструктура, огороженная территория, охрана, система кондиционирования, климат-контроля, отопления, бесшумные лифты и т. д. Только правильная оценка этих признаков поможет отнести недвижимость к тому или иному классу. Так что же все-таки подразумевается сегодня под понятием «элитное жилье»?

За рубежом термин «элитное жилье» имеет определенный критерий оценки. Например, у французов «золотым»

А в России? Под термин «элитная недвижимость» подведены ряд критериев (местоположение, качество объекта, стоимость единицы площади жилья, площадь жилья и его комфортабельность и др.), различное объединение которых и определяет классификации элитной недвижимости Москвы. Такое положение вещей позволяет застройщикам и риэлторам относить к понятию «элитное жилье» множество объектов, расположенных в различных районах столицы. Отсутствие четкой классификации на рынке столичной недвижимости во многом и определяет расхожее мнение о том, что в Москве нет элитного жилья.

Тем не менее, в современной Москве существует несколько классификаций элитного жилья. Первым стало деление на недвижимость класса А и В. За основу был взят зарубежный опыт. Основное условие — местоположение: такое разделение на классы было возможно только для недвижимости, расположенной в центре столицы. Эта первая серьезная попытка классификации была предпринята в 1996 году, тогда к клас-

У французов «ЗОЛОТЫМ» считается район Парижа между Елисейскими Полями и берегом Сены и образованный тремя самыми престижными улицами: Елисейскими Полями, авеню Монтень и авеню Георга Пятого

считается так называемый треугольник, располагающийся между Елисейскими Полями и берегом Сены и образованный тремя самыми престижными улицами: Елисейские Поля, авеню Монтень и авеню Георга Пятого. Париж в отношении «элитки» довольно категоричен, как, впрочем, и вся Европа, где к элитному жилью относятся только здания, имеющие историческую ценность. Самым модным лондонским районом элитной недвижимости считается Ноттинг-Хилл. Престиж района во многом определяется архитектурным дизайном объектов, внутренней отделкой. Новый Свет демократичнее — акцент делается на стиль жизни. В зависимости от предпочтений покупателя формируются элитные районы вдоль пляжей, казино, театров и парков и пр. Хотя есть и общие тенденции: так, в Канаде одним из важнейших критериев является экология района, а в США элитной считается квартира в небоскребе.

су А отнесли все новостройки в районе от Тверской улицы до Пречистенской набережной, домами класса В назвали новостройки в других развитых районах Москвы, в пределах Садового кольца, а также реконструированные здания по соседству с жильем класса А. Со временем выделился и третий тип: класс А- («А минус»), который отличался от класса А более низким качеством строительных и отделочных материалов, совсем не громкими именами застройщиков, менее надежными и качественными коммуникациями, менее развитой инфраструктурой района.

Главной особенностью элитного жилья 90-х годов стал тот факт, что оно практически не создавалось. Масштабное строительство развернулось в начале этого тысячелетия. Именно поэтому в 2001 году остро встал вопрос о классификации элитной недвижимости. Новая классификация не сильно отличалась от предложенной

ранее — элитный сегмент рынка также делился на три части. В нисходящем порядке это выглядело так: de luxe (класс А), luxe (класс А-) и premium (класс В). Ничего принципиально нового данная классификация не предполагала.

В 2002 году была предпринята попытка создания новых критериев разделения. Привычные нам «люксы» и «премиумы» предлагали заменить на довольно странные аббревиатуры:

Путаница в понятиях, отсутствие общепризнанных стандартов — все это вредит рынку. Агентства сами решают, какой дом они продают: элитный или нет, и в зависимости от этого играют с ценами

КП1 — высший элитный класс, КП2 — средний элитный класс, КП3 — низший элитный класс. Заслуживающей внимания была мысль сдвинуть признак location на второе место, заменив его комфортом. Эксперты открыто говорили о том, что дом, отвечающий всем требованиям суперэлитного жилья, может считаться таковым, даже если не находится на Остоженке или Арбате.

Очередная классификация появилась на рынке через два года — в 2004 году элитное жилье разделили на клубные

дома, класс А и класс В. Новое понятие «клубный дом» включало в себя здание, созданное по уникальному проекту, насчитывающее не более десяти квартир, где основной упор сделан на высококвалифицированный персонал.

Некоторые риэлторы пользуются другим делением: de luxe, premium и business; другие добавляют класс С. Единой структуры определения элитной недвижимости (так же, как

и ее подвидов) в Москве не существует. Столица не может позволить себе относиться к элитному жилью лишь исторические здания — сейчас в Москве практически не осталось дореволюционных объектов недвижимости. Основное предложение на рынке элитного жилья занимают новостройки. Другая загвоздка заключается в том, что новостройка в Москве не всегда означает небоскреб, входят в эту категорию и довольно популярные клубные дома. Наиболее четко выполняется критерий

location — месторасположение дома напрямую влияет на его принадлежность к элите. Следует отметить, что в России элитный район не подразумевает наличие в нем только элитного жилья. С другой стороны, любой самый прекраснейший дом, отвечающий всем современным требованиям, но расположенный не в престижном, а экологически чистом районе, никто никогда не назовет элитным. Несправедливо!

Путаница в понятиях, неясность классификации, отсутствие общепризнанных стандартов — все это вредит рынку. Агентства сами решают, какой дом они продают: элитный или нет, и в зависимости от этого могут играть с ценами. В любом случае покупатель должен точно знать, за что он платит. Российскому рынку необходимы четкие критерии классификации, главным из которых должен стать комфорт. Месторасположение не будет являться определяющим фактором, что открывает новые возможности для других прекрасных районов Москвы. В новостройке или реконструированном здании «с историей», на «золотой» или «серебряной миле», в двухстах или тысяче «квадратов», на седьмом или 110-м этаже человек должен ощущать комфорт и уют своего дома, и тогда он с уверенностью сам назовет его элитным. **МН**

ИСТОРИЯ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

История района насчитывает около 800 лет. Еще в XIII веке там стали селиться люди, а в XVII веке сложились постоянные поселения. Здесь, в удобной близости от Кремля, располагались Садовническая, Овчинная, Кузнечная слободы, Монетный двор. Позже образовались слободы кожевников, стрельцов и толмачей. Слободские ремесленники, торговцы и военные люди — вот кто населял Замоскворечье до XVIII века. В период царствования Петра I произошли серьезные изменения: в район Замоскворечья переселились богатые купцы и дворяне. Купеческие дома и барские усадьбы соседствовали вплоть до реформы 1861 года. Со второй половины XIX столетия район активно заселялся интеллигенцией. После этого культурное начало становится главным и надолго определяет характер района.

ОСТОЖЕНКА

Изначально улица являлась дорогой, вдоль которой находились заливные луга в пойме Москвы-реки. Постепенно ее стали застраивать небольшими частными домиками и речными складами. В XVI веке, во времена правления Ивана Грозного, район принадлежал крупным знатным родам, которые не сумели сохранить его за собой (трактиры, гостиницы и жилье экономкласса заняло их место). Дворянские усадьбы вновь стали появляться после пожара 1812 года. Самый активный период строительства пришелся на рубеж XIX-XX веков и был связан со строительством Храма Христа Спасителя. В тот период начался полноценный расцвет улицы Остоженки, на которой создавались прекрасные доходные дома и особняки. Если не учитывать строительство первой линии метро в 1933-1935 годах, то можно сказать, что советское время не наложило свой отпечаток на Остоженку. Потом было развернуто масштабное строительство: снос старых зданий и создание «клубных домов» — нового явления для московского рынка недвижимости.

ПРЕЧИСТЕНКА

Официально такое название улица получила в 1658 году, потому что являлась дорогой к Пречистой Смоленской чудотворной иконе Божьей Матери, находящейся в Новодевичьем монастыре. До XVII века улица не была застроена, слободы служилых людей находились на Пречистенке в течение двух столетий. В конце XVIII века здесь располагались дворянские поместья знаменитых аристократических фамилий: Лопухины, Долгоруковы, Потемкины, Орловы, Голицыны, которые к концу века уступили место купеческим домам и дорогим квартирам.

ПАТРИАРШИЕ ПРУДЫ

В древности на территории района находилась Патриаршая слобода. В конце XVI века Патриарх Иоаким приказал вырыть три пруда в разных частях столицы для разведения рыб. Со временем два из них были заброшены, а вскоре и зарыты. Остался только один пруд, который и стал носить название «Патриарший». Представители столичной богемы: писатели и поэты, художники и архитекторы, актеры театра и кино издавна считаются яркими представителями жильцов Патриарших.

АРБАТ

Осваивать территорию современного Арбата впервые стал Иван Грозный. Он разместил там стрельческие полки, которым в мирное время разрешалось заниматься ремеслом и торговлей, не облагаясь налогом. В XV-XVI века Арбат — это дорога. Лишь с XVI века она стала улицей, на которой расположились царские конюхи, плотники, стрельцы, мастера денежных и серебряных дел. В XVII веке Арбат стал торговой улицей, но уже к XVIII веку ремесленники и купцы уступили дворянству. С XIX века в сознании москвичей прочно утвердилось осознание престижности этого района, и Арбат постепенно стала заселять интеллигенция. **■**



23-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

ДОМЭКСПО

7-10 ОКТЯБРЯ 2010

ВАШ ПЕРСОНАЛЬНЫЙ
ПРОВОДНИК В МИРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
МОСКВЫ

ОРГАНИЗАТОР

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ
ПОДДЕРЖКА



РОССИЙСКАЯ И ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОКУПКА / ПРОДАЖА / ИНВЕСТИЦИИ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:



WWW.DOMEXPO.RU