

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЭЛИТНОСТИ ЖИЛЬЯ:

1. престижный район
2. неповторимый архитектурный облик
3. гибкая планировка квартиры
4. возможность объединяться в блоки
5. равноценное окружение
6. не более 40 квартир в доме
7. качественные строительные матери
8. высокое качество строительства

9. отделка мест общего пользования
10. благоустроенный внутренний двор
11. огороженная территория
12. подземный гараж
13. высота потолков не менее 3,2 м
14. деревянные или алюминиевые окна
15. центральное кондиционирование
16. система климат контроля

17. бесшумные лифты
18. развитая инфраструктура (сервисы)
19. профессиональная охрана 24 часа
20. сочетание нескольких видов отопления
21. бойлерная в доме / в каждой квартире
22. механические и химические фильтры
23. коммуникации с выбором оператора
24. отбор жильцов при продаже квартир

Коммунальные инженерные системы ЖК «Вишневый сад» управляются собственной диспетчерской службой и не зависят от городских сетей. В доме также предусмотрена система центральной вентиляции.

На каждом этаже располагается по две квартиры. Внутренний двор комплекса образуется коробкой домов, входные группы и подземная парковка находятся под охраной. Во дворе разбит вишневый сад и созданы все условия для комфортного отдыха жильцов.

Дом на Касаткина, 2 от застройщика «Одион» набирает только 15 баллов из 24 возможных. Наряду с основными признаками элитного жилья (небольшое количество жильцов, удачное местоположение, архитектурная ценность, свободная планировка квартир, охрана, подземный гараж, благоустроенная территория с элементами ландшафтного дизайна и др.) отсутствуют некоторые важные детали. Так, в доме не предусмотрено централизованное кондиционирование и общедомовая фильтрация воды. Дом также не оснащен бойлером, поэтому будет зависеть от городских коммунальных служб. Кроме того, в квартирах установлены обычные пластиковые стеклопакеты.

Впереди планеты всей Элитное жилье в Москве является одним из самых дорогих в мире. По данным агентства элитной недвижимости «Knight Frank», на столичном рынке представ-

лено несколько десятков предложений со средней ценой квадратного метра от 40 тысяч долларов и около 100 — с ценой более 30 тысяч долларов за квадратный метр.

Наиболее дорогие квартиры класса люкс располагаются в таких жилых комплексах как «Баркли-плаза», в доме на Гранатном переулке, 6 и в ЖК «Коперник». Цена квадратного метра жилья колеблется здесь от 873 тысячи рублей до 1200 тысяч рублей.

А в связи с недавно принятым мэрией Москвы решением отказаться от застройки жильем исторического центра и районов внутри Третьего кольца ожидается еще больший рост цен на уже существующие объекты. В 2011 году специалисты по недвижимости и аналитики ожидают рост цен в сегменте элитного жилья на 20 — 25%.

В северной столице России — Санкт-Петербурге — ситуация иная, и она сопоставима с казанской. Исторически сложилось так, что рынок элитных квартир в Петербурге начался с рынка расселяемых коммуналок в центре города. Некоторые участки центральных районов (например, набережные рек и каналов) считаются особенно дорогими за счет вида из окон. От того, сколько исторических памятников и из скольких окон можно увидеть, зависит цена квадратного метра. За каждый исторически памятник, видный из окна, стоимость квадратного метра автоматически увеличивается на несколько процентов.

Но средняя стоимость квадратного элитного метра в Петербурге колеблется от 200 до 300 тысяч рублей.

В Казани стоимость жилья повышенной комфортности в черновой отделке колеблется от 90 до 120 тысяч рублей за квадратный метр. Впоследствии такие квартиры подвергаются капитализации, и на вторичном рынке их стоимость может достигать 200 тысяч рублей за квадратный метр. Однако есть вероятность, что в ближайшее время в Казани впервые в открытую продажу поступит жилье класса люкс и будет обладать всеми 24 характеристиками элитного жилья. К ним в частности относятся и набор услуг, характерных для этого сегмента, таких как ресторан, фитнес-центр, спа-салон, службы рум-сервиса, клининга и химчистки.

Минимальная цена за квадратный метр такого жилья, по предварительным данным, будет начинаться от 150 тысяч рублей. Стоит заметить, что в Москве по такой цене можно купить лишь квартиры эконом-сегмента, либо очень дешевый бизнес-класс за пределами МКАД. Так, новые квартиры в 20-этажном жилом комплексе «Приоритет» на Юго-Западе Москвы (Нагорный бульвар) предлагаются по 158 тысяч рублей за квадратный метр.

Практически идентичная с казанской сложилась ситуация с элитным жильем в соседнем с нами регионе — в Нижнем Новгороде. Элитное жилье в свободной продаже в городе отсутствует, а цены на первичное жилье повышенной комфортности колеблются от 90 до 120 тысяч рублей за квадратный метр. Именно по такой цене можно приобрести сегодня квартиру в ЖК «Изумрудный замок», расположенный в центре города на ул. Максима Горького. Квартиры со свободной планировкой обеспечены системой интеллектуального здания. В самом комплексе создана собственная управляющая компания, которая круглосуточно предлагает различные

РЕЙТИНГ ОЦЕНКИ ЖИЛЬЯ ВЫСОКОЙ СТЕПЕНИ КОМФОРТНОСТИ Г. КАЗАНЬ

