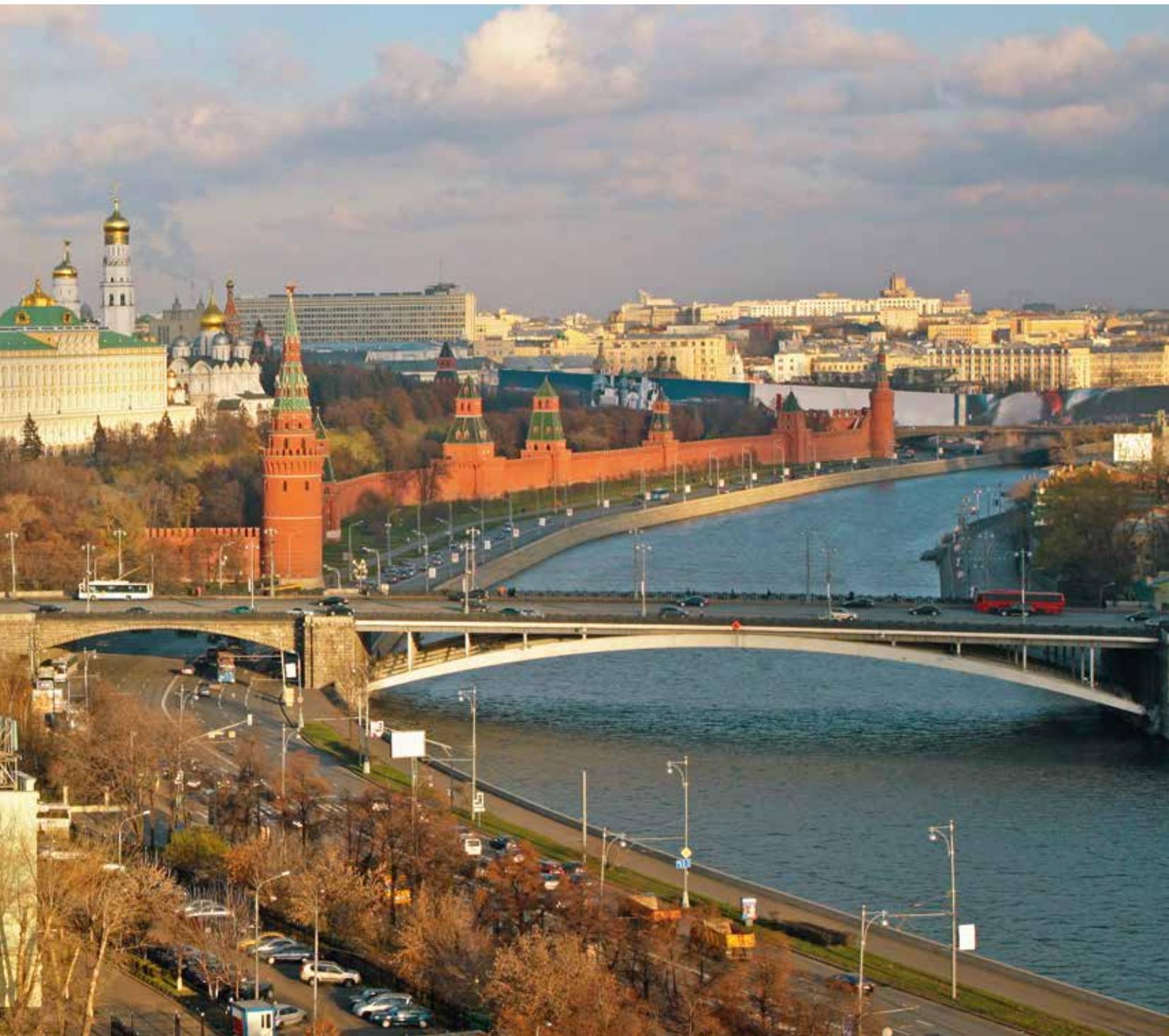


А ИЗ НАШЕГО ОКОШКА ВИДНО ПРИБЫЛИ НЕМНОЖКО

АВТОР:
Елена Варванина



КРАСИВЫЙ ИЛИ НЕОБЫЧНЫЙ ВИД ИЗ ОКНА — ВСЕГДА ПРЕДМЕТ ОСОБОЙ ГОРДОСТИ: ХОЗЯЕВА КВАРТИРЫ ОБЯЗАТЕЛЬНО ДЕМОНИСТРИРУЮТ ЕГО ГОСТЯМ, А ПРИ ПРОДАЖЕ ЖИЛЬЯ СЧИТАЮТ ВАЖНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ. ПРИ ЭТОМ ЦЕНИТСЯ ВИД НЕ ТОЛЬКО НА ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР, ВОДОЕМ ИЛИ ЛЕСОПАРК. НАХОДЯТСЯ ЖЕЛАЮЩИЕ ЛЮБОВАТЬСЯ ИЗ СВОИХ ОКОН ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКОЙ, АВТОМОБИЛЬНОЙ РАЗВЯЗКОЙ И ДАЖЕ КЛАДБИЩЕМ.



Понятно, что главные параметры, которые волнуют большинство покупателей жилья: цена, местоположение, метраж, этаж и другие практические характеристики. Однако из этого правила есть исключения: подчас картинка за окном способна перечеркнуть все остальные достоинства или недостатки

квартиры. Так, вид на Кремль повышает стоимость жилплощади более чем вдвое, квартира с видом на парк продается гораздо быстрее аналогичной, но без такой опции, а жилье, выходящее окнами на промзону, будет годами кочевать по базам рекламных объявлений, пока найдет своего покупателя.



Единого рейтинга наиболее популярных и дорогих видов нет, но эксперты считают самыми востребованными окна на водоемы и набережные

По мнению аналитиков, между стоимостью жилья и наценкой за вид наблюдается прямая зависимость: чем выше класс квартиры, тем большую сумму покупатель готов выложить за красивую картинку. Наиболее радикально пейзаж за окном влияет на стоимость и востребованность элитного жилья: в данном сегменте достойный вид не просто приятный бонус, а одна из важнейших характеристик квартиры. На этот счет у каждой риелторской или девелоперской компании своя статистика (цифры несколько разнятся), но в среднем хороший вид добавляет к стоимости элитной недвижимости 20–25 %.

«Разница в стоимости видовой квартиры и аналогичной по площади и параметрам,

но с ничем не примечательным видом иногда достигает 100 %. Допустим, в жилом комплексе «Коперник» цена 1 м² в квартире на втором этаже с окнами, выходящими на Якиманку, в свое время составляла \$10 тыс., а на верхних этажах стоимость «квадрата» возросла до \$25 тыс., — рассказывает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — Одинаковые по площади квартиры на одном и том же этаже отличаются по цене, если одна из квартир располагает прекрасными видовыми качествами. Например, вид на Патриаршие пруды обеспечивает жилью стоимость в \$20–25 тыс. за 1 м², тогда как квартиры с окнами, выходящими во двор, — вдвое дешевле».

Единого рейтинга наиболее популярных (следовательно, и дорогих) видов нет, но эксперты считают самыми востребованными окна на водоемы и набережные. На втором месте чаще всего оказываются квартиры с панорамным обзором наиболее живописных районов столицы. «Нескольких наших клиентов интересовали исключительно виды ночного города, поэтому показы недвижимости проводились



ПАВЛИНО

НОВОГРАД

от 1 990 000 руб.

КВАРТИРЫ в г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ

- широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- рядом Ольгинский и Павлинский лесопарки
- линия будущего легкого метро в пешей доступности от проекта
- открытие станции метро «Некрасовка» (2017г.) в 3 км
- развитая инфраструктура г. Железнодорожный

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: <http://www.novogradpavolino.ru/docs>



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

15 ЛЕТ НАДЕЖНОСТИ

+7 (495) 937 76 55
www.novogradpavolino.ru



«Жизнь в гуще событий приводит к тому, что к концу дня человек недееспособен, у него развивается синдром хронической усталости, безразличия»



в темное время суток. Выяснилось, что наиболее выигрышно ночью смотрится панорама, захватывающая комплекс «Москва-Сити». Поэтому апартаменты в самом деловом центре покупатели даже не рассматривали для приобретения», — уточняет управляющий партнер компании «КМ Девелопмент» Екатерина Валуева.

Далее следуют квартиры, из которых удобно любоваться главными столичными достопримечательностями. В этом плане покупатели не оригинальны: чаще всего они хотят жить в квартире с видом на Кремль и храм Христа Спасителя, в крайнем случае — на замысловатые фасады самых значимых улиц исторического центра. Екатерина Валуева отмечает, что сейчас на рынке представлен объект, которому нет равных по статусу и объективной уникальности видовых качеств, — это апартаменты, расположенные в здании бывшей гостиницы «Москва», ныне Four Seasons Hotel Moscow.

Замыкает список видовых лидеров недвижимость, окна которой ориентированы на зеленые массивы. При этом деревья должны находиться в непосредственной близости от дома, в то же время не закрывая окна, не сужая пространство и не уменьшая освещенность. Поскольку в отличие от видов на исторические здания природные панорамы встречаются достаточно часто и в разных районах, стать владельцем квартиры с видом на парк может покупатель жилья любого сегмента.

В экономклассе хороший вид влияет скорее на скорость продажи недвижимости, чем на ее конечную стоимость. Покупатели, конечно, предпочитают выигрышную картинку за окном, но вот переплачивать за нее согласны далеко не все. Да и надбавка за вид тут не так высока, как в «элитке», — не более 5–10%.

Покупатели не оригинальны: чаще всего они хотят жить в квартире с видом на Кремль и храм Христа Спасителя, в крайнем случае — на замысловатые фасады самых значимых улиц исторического центра



КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

+7 (495)

151-91-14

СКИДКА!

12%



КВАРТИРЫ
С ОТДЕЛКОЙ!

ОТ **2,4** млн руб.

ЖК Лидер Парк

Мытицы



Ключи в 2015!

ЖК Менделеев

Химки

ИПОТЕКА
11,9%



СБЕРБАНК

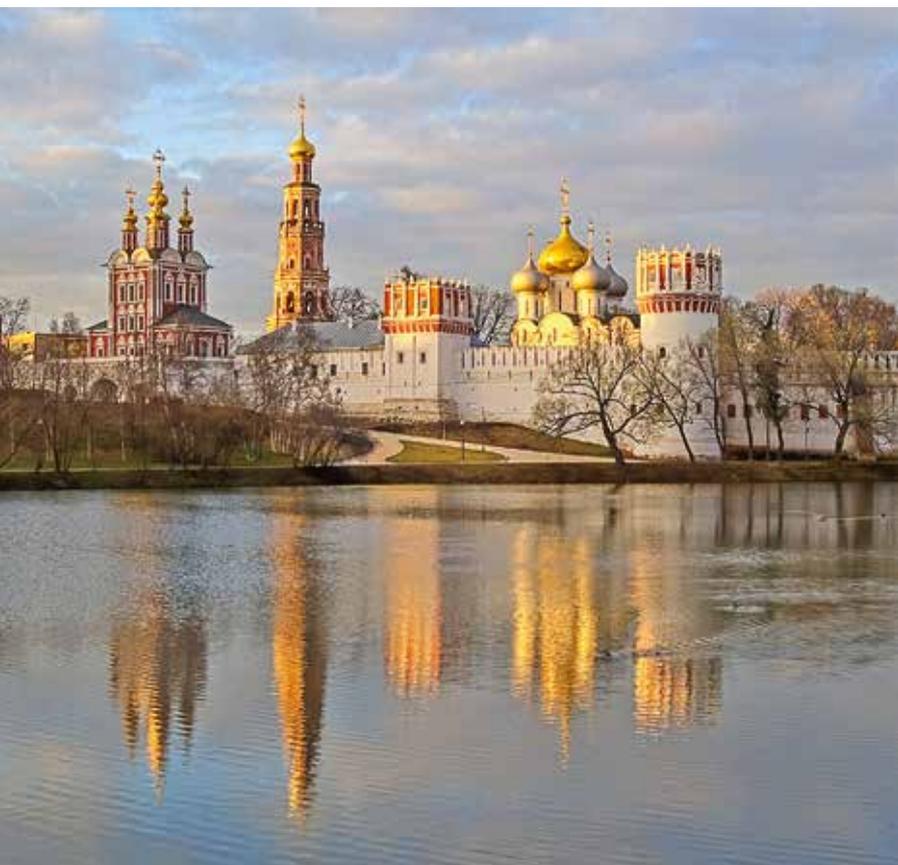


КВАРТИРЫ
ОТ **2,1** млн руб.

мкрн Лобня Сити

Лобня

Скидка предоставляется Застройщиком. Анонция, предполагает скидку, в размере 12% от цены, при 100% оплате, для всех покупателей, которые приобретают жилье по ипотечному кредиту. Ипотека предоставляется банком ОАО «Сбербанк России» (Лицензия ЦБ РФ № 1481). С процентными декларациями можно ознакомиться в офисе по адресу г. Москва, ул. Большая Денежная, д. 10 строение 2.

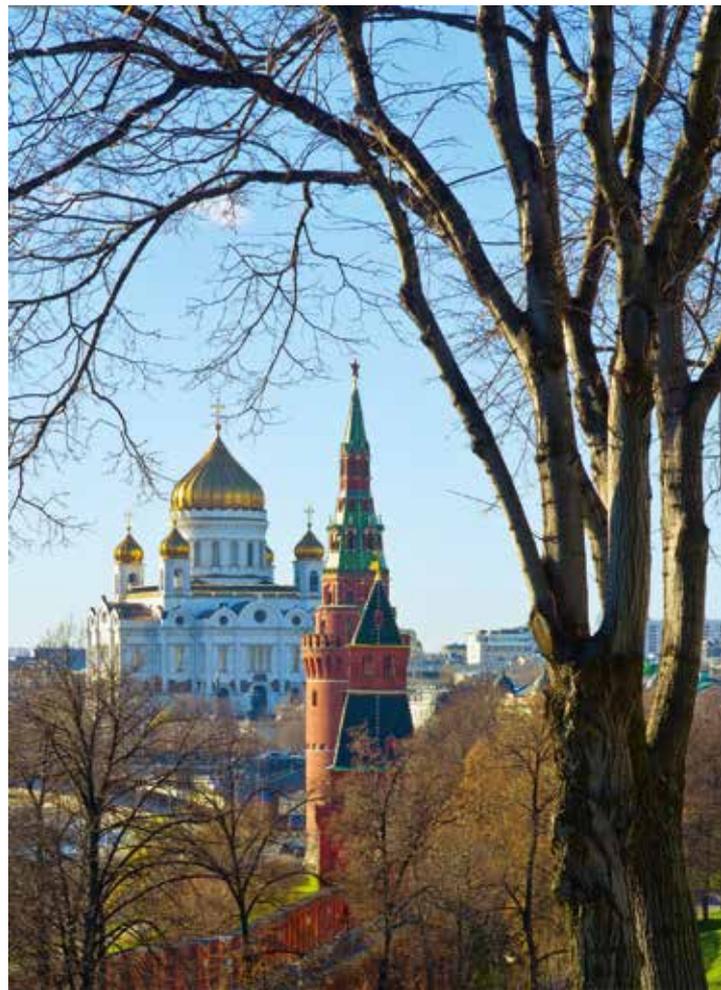


«Вид на Патриаршие пруды обеспечивает жилью стоимость в \$20–25 тыс. за 1 м², тогда как квартиры с окнами, выходящими во двор, — вдвое дешевле»

Для приобретающих недорогое жилье более значимую роль играют виды со знаком минус: на оживленные автотрассы и транспортные развязки, промзоны, пустыри, ТЭЦ, СИЗО, кладбища и т.п. Подобный негатив снижает ликвидность квартиры, а значит, становится поводом для существенного дисконта.

Впрочем, для потребителей, стесненных в средствах, квартиры, выходящие окнами на полуразрушенные заводские корпуса или свалку, — единственный шанс приобрести жилье. Руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирина иллюстрирует это примером из своей практики: «К нам обратились клиенты, которые собирались купить двухкомнатную квартиру в Москве, при этом средств на такой вариант им не хватало. Покупатели

«Допустим, в жилом комплексе «Коперник» цена 1 м² в квартире на втором этаже с окнами, выходящими на Якиманку, в свое время составляла \$10 тыс., а на верхних этажах стоимость «квадрата» возросла до \$25 тыс.»



уже задумывались над тем, чтобы взять кредит на недостающую сумму, но потом решили сэкономить за счет менее привлекательных видов из окна и расположения. Они предпочли квартиру чуть дальше от метро, в доме, окна которого выходят на неработающие производственные здания».

Существует и категория покупателей, которые обращают внимание на подобные экзотические варианты не ради выгоды. «У нас были клиенты, которые целенаправленно искали квартиры с окнами на крупные автомагистрали. Здесь выбор трудно объяснить



Вне зависимости от того, чем обусловлена погоня за видом: ображениями престижа, экономией или стремлением быть не как все — надо помнить, что города растут и развиваются, тем более стремительно меняющаяся Москва

рациональными причинами. Один из наших клиентов специально купил квартиру с окнами на МКАД, потому что он любил машины, и в целом его работа была связана с перевозками, — вспоминает Светлана Бирина. — Также у нас был интересный случай, когда клиент выбирал между тремя квартирами, окна которых выходили на кладбище, следственный изолятор и кожно-венерологический диспансер. После долгих раздумий покупатель остановился на третьем варианте. Непонятно, почему так происходило, но человека явно тянуло на подобные квартиры. Другая клиентка искала жилье только с видом на театр. Она планировала посвятить свою жизнь искусству, поэтому ей было важно соответствующее окружение. В результате мы нашли ей квартиру на Ломоносовском проспекте, неподалеку от Театра Армена Джигарханяна».

Причем если некоторые покупатели специально ищут жилье с конкретным пейзажем, другие совершают внезапную покупку под влиянием сиюминутных эмоций. Вот показательная история, рассказанная Екатериной Валуевой. Клиенту нужна была квартира в районе Тверского бульвара, причем видам

«Один из наших клиентов специально купил квартиру с окнами на МКАД, потому что он любил машины, и в целом его работа была связана с перевозками»

из окон особого значения не придавалось, хотя понятно, что при столь высоком бюджете окнам положено смотреть на бульвар. В одной из квартир, которая была показана заодно, клиент выглянул в окно кухни, выходившее в обычный двор. И увидел в просвете между домами сверкающую Звезду Давида на здании синагоги на Большой Бронной. Выбор в пользу не совсем подходящей квартиры был сделан немедленно.

«Одному из наших покупателей очень хотелось ощущать ритм жизни в эпицентре бурлящего города — он просил найти вид на оживленную автомагистраль, где движение не останавливается ни днем, ни ночью, или на железную дорогу, где постоянно ходят поезда и электрички», — приводит еще один случай из своего опыта Екатерина Валуева.

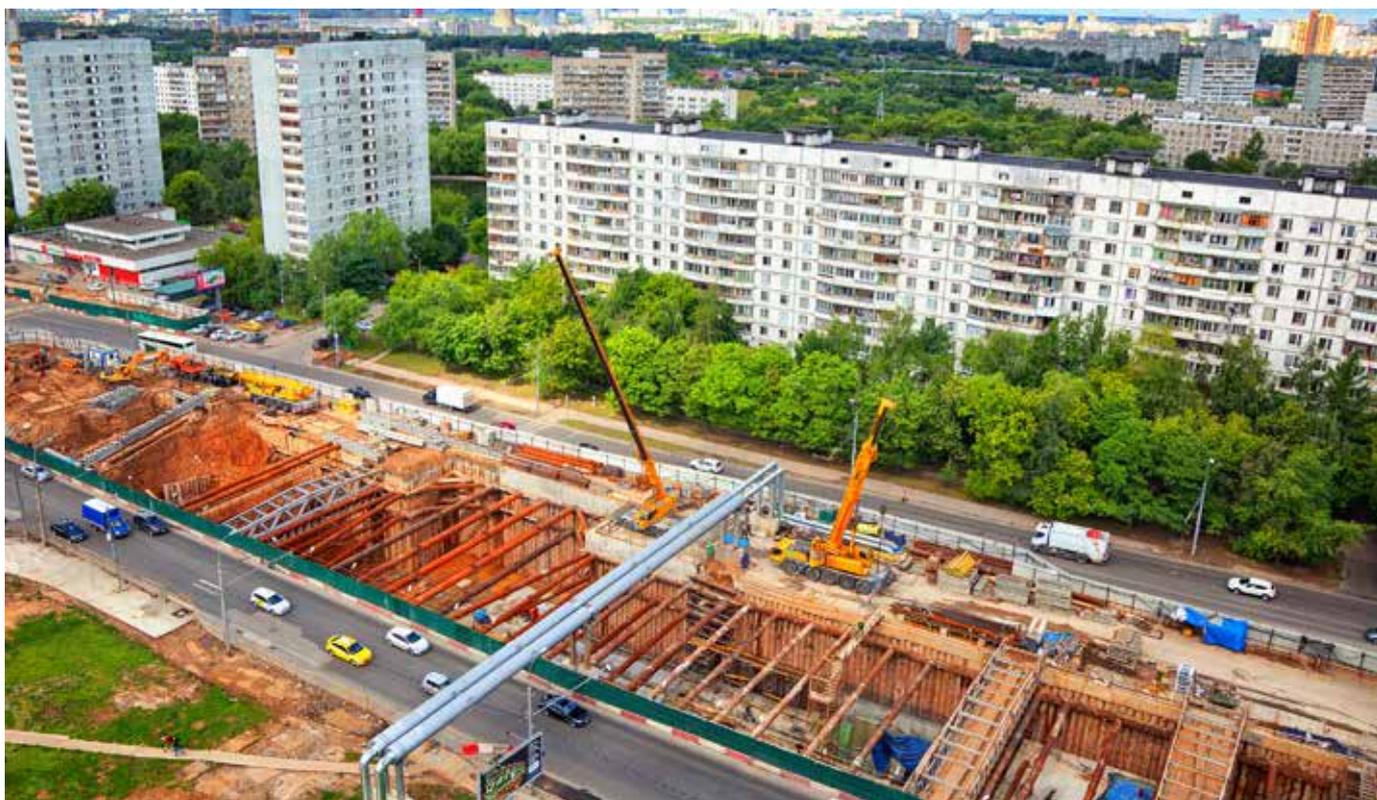


Людам свойственно ориентироваться на стереотипы прошлого, на привычки. Многие с трудом переносят новизну и поэтому выбирают пусть неказистый, но привычный индустриальный пейзаж

В экономклассе хороший вид влияет скорее на скорость продажи недвижимости, чем на ее конечную стоимость. Покупатели предпочитают выигрышную картинку за окном, но вот переключиться за нее не готовы

Психологи объясняют нестандартные запросы и эмоциональные решения особенностями психики. «Жителю мегаполиса свойственны нарциссизм и перфекционизм. Эти черты толкают людей на поступки, нелогичные с точки зрения здравого смысла, но удовлетворяющие такие потребности, как самоутверждение, стремление всегда быть на недосягаемой высоте. Человек будет подтверждать свою значимость, причем неожиданным образом: плохая и неудобная квартира в шумном месте, но с видом на Кремль, — комментирует доктор психологических наук, профессор факультета психологии МГУ им. Ломоносова Елена Соколова. — С точки зрения психотерапевта, это выбор деструктивный, продиктованный безотчетными саморазрушительными мотивами. Покупая квартиру с видом на шумную автомагистраль или кладбище, человек не всегда понимает, на что он себя обрекает, не видит последствий такого решения».

Кроме того, людям свойственно ориентироваться на стереотипы прошлого, на привычки. Многие с трудом переносят новизну и поэтому выбирают пусть неказистый, но привычный индустриальный пейзаж или вид на автомагистраль с ее вечным шумом. По словам Елены Соколовой, люди довольно часто не осознают





Деревья должны находиться в непосредственной близости от дома, но не закрывать окна, не сужая пространство и не уменьшая освещенность

болезни большого города. «Постоянная жизнь в гуще событий приводит к тому, что к концу дня человек совершенно недееспособен, у него развивается синдром хронической усталости, безразличия, сужается круг интересов. Люди чувствуют себя опустошенными, лишенными желаний и радости, но не понимают того, что это результат их личного выбора, в том числе и места жительства», — утверждает она.

Вне зависимости от того, чем обусловлена погоня за видом: соображениями престижа, экономией или стремлением быть не как все — надо помнить, что города растут и развиваются, тем более стремительно меняющаяся Москва. Поэтому нет никаких гарантий, что вид из окна останется неизменным долгие годы, каким бы необычным или дорогим он ни был. (дн)

«Жителю мегаполиса свойственны нарциссизм и перфекционизм. Эти черты толкают людей на поступки, нелогичные с точки зрения здравого смысла, но удовлетворяющие такие потребности, как самоутверждение, стремление всегда быть на недосягаемой высоте»

