

Автор: Сергей РОМАНОВ



ЧТО В ИМЕНИ ТЕБЕ МОЕМ?

Название улицы, на которой находится дом, является первым контактом потенциального покупателя с объектом недвижимости, поэтому оно в первую очередь призвано **привлечь их внимание** и интерес. Но насколько **заинтересует** и в каком плане — негативном, позитивном? Ведь в Москве очень много улиц с довольно **забавными**, а порой и **непонятными** названиями — Газгольдерная, Чугунные ворота, Кирпичной выемки, Щипок, Пруд-Ключики, Жужа, Зачатьевский, Дурасовский, Выползов переулки, Проломный или Пыхов-Церковный проезды...

Ничуть не меньше народных названий и прозвищ получили и дома, построенные за последние 20 лет. Не каждый согласится жить в Дурасовском переулке или в доме, окрещенном «ухом», если, к примеру, аналогичное жилье предлагается, скажем, в Изумрудном проезде или в жилом комплексе «Алые паруса».

»» БЕДНЯКАМ НЕ МЕСТО НА МИЛЛИОННОЙ

Хотя большинство экспертов склонны к мнению, что название улицы и прозвище, которое получил тот или иной «несуразный» дом, в цепочке покупательских отношений к выбору места жительства, стоит если не в самом конце списка, то на одном из последних мест. Тем не менее, некоторые историки и гуру восточных наук уверяют своих клиентов, что желающим продвинуться по карьерной лестнице стоит селиться на улице Инициативная, а не желающим выделяться из общего числа москвичей — на улице Стандартная.

В шутку говорят, что испокон веков все лодыри и лентяи живут на Халтуринской. Многодетные семьи обязаны получать квартиры на Детской, а старики-долгожители — на Вековой. На улице Снайперской, судя по ее названию, должны жить счастливо и иметь огромный успех биатлонисты, мастера пулевой стрельбы и киллеры. Если следовать учениям фэн-шуй, то с уверенностью можно говорить о том, что владельцев и покупателей жилья на Изумрудном проезде, Денежном переулке, Наличной и Миллионной улицах ждет определенный финансовый успех и благополучие.

«Москва просто наполнена улицами с забавными, а порой и вовсе непонятными, названиями, — комментирует **Ирина Стрижова, директор по маркетингу и продажам башни «Меркурий Сити»**. — Так улицы Газгольдерная, Газопровод и шоссе Фрезер вызывают ассоциации с промзоной, что отчасти является правдой. Эти места никак не назовешь тихими и зелеными. Улица Карьер, помимо странного названия,

вступает в противоречие с правилами русского языка, а местные жители в ответ на вопрос «где ты живешь?», отвечают: «На карьере», и потом еще долго уточняют, что же на самом деле это значит. Недоумение вызывает Последний переулок: можно подумать, что дальше переулков нет и быть не может.

В одном из агентств недвижимости покупателю намеривались показать квартиру на 4-й улице 8 Марта. Район и цена жилья его устраивала, но, подумав о том, что «четвертая» может находиться вдалеке от станции метро, он попросил подыскать, что-нибудь на «первой» или «второй улицах 8 Марта». Но оказалось, что таких никогда не было, и в районе Ленинградского шоссе существует только одна единственная — «четвертая».

«В большинстве своем забавные названия пришли в Москву из прошлого, и, как правило, такие улочки располагаются в центральной части столицы, — объясняет **Сергей Мигунов, руководитель управления маркетинга и развития группы компаний «КОНТИ»**. — Пяюшиха, Щипок, Хамовники. Когда слышишь о них впервые, действительно могут возникнуть забавные ассоциации, но для коренных москвичей они являются не потехой, а гордостью». И в самом деле, топонимика центра Москвы складывалась веками, и чаще всего была связана либо с родом деятельности людей, там проживающих, либо с определенной деятельностью тех или иных общественных строений. Аптекарский, Банный, Веташный, Обжорный переулки до сих пор вызывают улыбку наших современников, но жилье на них пользуется огромным спросом.

«Советы» также приложили руку к топонимике столицы — после чего появились Большие и Маленькие Каменщики, Кирпичные Выемки, Красный Казанец, Электродная улица, Электрический и Слесарный переулки. Со временем и эти названия глубоко внедрились в сознание москвичей и также не вызывают каких-либо негативных эмоций. Поэтому на выбор жилья забавное название улицы принципиального влияния не оказывает.

»» ПРО СТЕНЫ ДОМА ТВОЕГО

Совсем недавно молодыми архитекторами из МАРХИ проводилось довольно занятное исследование: какое здание в столице, построенное за послед-

ние 20 лет, москвичи могли бы назвать самым красивым и запоминающимся? Итог оказался печальным. Почти две трети респондентов впали в полную прострацию, напрягая мозги, чтобы назвать самую удачную постройку. У остальных возникал образ небоскребов делового центра «Москва-Сити», куполов Храма Христа Спасителя и очертаний «Триумф-Паласа». Цель исследования была достигнута: припомнить что-то «красивое-другое» в столице, за последние два десятка лет превратившуюся в сплошную новостройку, никто не смог. А если официальные названия не запоминают-

ре башни комплекса на Ходынке получили прозвища. Кто-то их называет «градирнями», а кто-то «сигаретами» или «гнилыми зубами». Скорее всего, негативную роль сыграли расположение и неудачная архитектура этих высоток». Также как в свое время советские «дома-книжки», построенные на Новом Арбате в 1966 году, с легкого пера Юрия Нагибина закрепились в народной памяти как «челюсти Москвы». Стоит разве что добавить, что, по отзывам риэлторов, ни одна из «челюстей» у покупателей жилья особым спросом не пользуется. Слишком на этой улице шумно и сует-

Следуя учениям **фэн-шуй**, можно с уверенностью сказать, что покупателей жилья в **Денежном переулке, Наличной и Миллионной** улицах ждет определенный **финансовый успех и благополучие**

ся, народ присваивает им свои имена. «Очень часто названия новостроек москвичи перекраивают на свой лад, — подтверждает **Ирина Наумова, директор по маркетингу и PR компании «НДВ-Недвижимость»**, — Причины могут быть самыми разными. Например, всем известные четы-

но. Зато процветает аренда помещений в этих зданиях. Под офисы и представительства квартиры уходят за \$7–15 тыс. за «квадрат» в год.

«На улице Машкова в 2002 году расположился жилой дом с названием «Яйцо», — вспоминает **Наталья Кац, управляющий директор**

На Ходынском поле башни, прозванные народом **«градирнями»** или **«сигаретами»**, соседствуют с домом, который девелоперы нарекали **«Парусом»**. Однако у ироничных москвичей в ходу прозвище **«дом-ухо»**





Название одной из самых красивых пешеходных улиц Москвы – **Школьной** – вряд ли связано с наличием школы, а имеет скорее условный культурный смысл. В XIX веке здесь располагалась Рогожская ямская слобода

агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба». — Это здание, построенное в начале 2000-х годов, и в самом деле выполнено в форме яйца Фаберже, что и отразилось в прозвище. А дом, названный «Патриархом» на Патриарших прудах, в свое время вызвал массу критики из-за избыточно пышного дизайна, в итоге и получил сразу несколько названий. Одни называют его «торт со сливками», другие — «безе».

«А вот элитный жилой дом, расположенный на Ленинградском проспекте и названный москвичами «Помидором», не может похвастать внешним сходством с этим овощем, — с уверенностью утверждает **Петр Васютник**, заместитель генерального директора агентства столичной недвижимости **Great reality**. — Кстати, и на западе столицы появилось много особняков самой неожиданной формы, которые уже после завершения строительства получили названия: «дом-корзина», «дом-чайник», «дом-ботинок». В 2007 году на Ходынке, в жилом комплексе «Гранд-Парк», был введен эксплуатацию «дом-ухо», хотя сами девелоперы давали этому строению название «Паруса». Интерес представляет и красная вставка в центре «уха». Это — несостоявшаяся арка.

Дело в том, что в процессе строительства цены на недвижимость выросли, и инвестор пришел к выводу, что пустое пространство арки — нерентабельное излишество. В результате вместо архитектурного элемента образовался ряд лоджий, которые были распроданы в качестве «квадратов».

«Народные названия московских строений, — подводит итог домовый те-

Подавляющее большинство экспертов считает, что **название** улицы напрямую **не влияет** на выбор покупателя, хотя может нести определенную **эмоциональную и психологическую нагрузку**

матики Ирина Стрижова, — может дать фору любым самым странным уличным именам. Необычные прозвища эти дома получили в основном из-за своих антиархитектурных особенностей. Недострой у метро «Юго-Западная», уже окрестили «голубым зубом». Налоговая инспекция, расположенная напротив «дома-корабля» на Тульской, из-за зеленого конуса, венчающего здание, прозвана «Карандашом». Дом на пересечении Нахимовского проспекта и улицы Нагорная получил на-

звание «Бастилия». А все вытянутые дома с множеством подъездов в народе ничем иначе как «китайской стеной» не называют».

» НЕЖНЫЕ ХИТРОСТИ

Пусть эксперты уверяют, что забавное название улицы или прозвище дома на стоимость квадратных метров в нем нисколько не влияют. Тем не менее, застройщики при расположении своих объектов на улицах с забавными названиями применяют некоторые «нежные» хитрости. «В Москве есть Большой и Малый Могильцевские переулки, — раскрывает тайну Наталья Кац. — Этимология этих названий восходит к слову «могилец», термину, которым в старые времена называли кочки или небольшие холмики. Но сегодня Могильцевские переулки вызывают стойкие ассоциации с кладбищем. И чтобы не спугнуть клиента заумным названием улицы, девелоперы старались и стараются регистрировать дома в этих переулках по адресам примыкающих улиц. Например, дома, расположенные на Большом Могильцевском переулке, официально имеют номера 33, 35 и 37 по Большому Власьевскому переулку.

У **Екатерины Тейн**, партнера, директора департамента жилой недвижимости АН **Chesterton**, также в памяти остался подобный пример. «Зачастую девелопер, получивший площадку под строительство, находящуюся, например, на пересечении двух улиц, старается зарегистриро-

вать адрес будущего дома по наиболее достойной или известной из них. Достаточно распространена в Москве и ситуация, когда улицы с похожими названиями располагаются в разных концах города, или конкретная улица находится вдалеке от района с таким же названием. Например, в случаях с Красногвардейской улицей и районом метро «Красногвардейская», где речь идет и о разных ценах на недвижимость и о разном качестве жилья. Сама улица располагается в центральной части го-

рода, на Пресне, а одноименная станция метро на юге столицы». Провинциал, решивший приобрести московскую недвижимость, порой поначалу ошибается и готов вкладывать средства в покупку южной квартиры».

Кстати, в начале 90-х, когда московский рынок жилья только складывался, мошенники прибегали к самым различным способам, чтобы дезориентировать приезжего покупателя. Так, однажды черные риэлторы выкинули с простаком-клиентом злую шутку. Обещали человеку недорогое жилье в районе Ленинского проспекта. Расписали достоинства дома и квартиры и повезли «на Ленинский проспект», а на самом деле... в далекое Выхино. На угловом доме, рядом с настоящей табличкой, они вывешивали фальшивую — о будто бы близком Ленинском проспекте, до которого на самом деле — час езды. После совершения сделки табличку, естественно, убрали. Но в результате своей рассеянности и незнания Москвы покупатель приобрел квартиру вовсе не там, где хотел.

»» НЕ ХОХМЫ РАДИ

По мнению экспертов, жилой фонд, отличающийся нетривиальными названиями, сложно отнести к какому-то определенному сегменту или определить портрет его жителя. Ведь и народные прозвища появляются стихийно и никак не связаны с классностью жилья на той или иной улице. «И все же некоторые названия вызывают негативные ассоциации, влияющие на отток уже существующих жителей и не способствующие появлению там новых поселенцев, — говорит Ирина Стрижова. — Например, улица Кадырова в Южном Бутове, в народе считается одной из самых криминальных на юго-западе столицы. На деле же это не так. Название улицы напрямую никак не влияет на безопасность района, зато на уровне эмоций производит негативное воздействие».

Одним из немногих слов в названии, вызывающих недовольство покупателей, считается и термин «тупик», — добавляет Петр Васюткич. — Люди, увлекающиеся восточными учениями, знают, что по фэн-шуй тупиковые улицы означают безвыходное положение, поэтому жить на них не собираются. А уж переулок с именем Последний, и вовсе вызывает у «фэншуистов» бурю негативных эмоций».

«Не думаю, что есть особая связь между улицей с забавным названием и контингентом проживающих на ней людей, — продолжает комментировать тему Сергей Мигунов. — Есть просто удачный и неудачный нейминг. Даже наоборот, есть неординарные названия, которые привлекают потенциальных покупателей. Например, поселок с названием «Ы» в Москве. Невероятно, но факт: необычное имя поселка является дополнительным инструментом для привлечения внимания покупателей. В дальнейшем название улицы или поселка не будет играть принципиальной роли при принятии решения о приобретении недвижимости. Ведь в первую очередь клиенты обращают внимание на местоположение объекта, транспортную доступность, качество жилья, планировку и т. д. Название улицы или поселка в этой цепочке стоит на одном из последних мест. Так что забавные, но в то же время интересные названия являются хорошим инструментом для привлечения внимания к объектам недвижимости».

Уровень жилья на улицах с забавными или непонятными названиями зависит в большей степени от их местоположения — в исторической части города качество «точечного» строительства гораздо выше, да и жить в центре престижно. Подавляющее большинство экспертов считает, что назва-

ние улицы напрямую не влияет на выбор покупателя, хотя может нести определенную эмоциональную и психологическую нагрузку. Не зависит от названия улицы и стоимость квартиры. На той же самой Шарикоподшипниковской улице, можно сказать, в рабочем районе, довольно просто подыскать и современное комфортное жилье, и квартиру в ветхом фонде. При этом стоимость м² будет зависеть только от его потребительских качеств и удаленности от метро.

«Название улицы или прозвище дома, — подводит черту разговору **Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»**, — играет крайне малую роль в востребованности объекта. К примеру, имеется два аналогичных объекта. Один на улице Щипок, в историческом центре Москвы, другой на окраине — Серебристом бульваре. Так вот, цены и спрос на «смешливый» Щипок окажутся раза в три выше, чем на благозвучном Серебристом. Вопрос жилья сейчас стоит так, что людей мало заботит название улицы. Главное — характеристика жилья, его локация и цена. Если и то, и другое, и третье покупателя устраивает, то смешное название улицы его уж точно не испугает. В Питере, например, был микрорайон на Васильевском острове с названием «Голодай». Но квартиры там довольно быстро раскупались. В Москве таких неординарных названий на порядок больше, чем в Петербурге. Причина — в возрасте городов. Ведь названия улиц рождаются часто в связи с историческими событиями, а история Москвы почти в три раза длиннее, чем история Санкт-Петербурга. **Ш**»

Жилой дом, прозванный в народе «Яйцом», расположен на улице Машкова. Здание построено в 2002 году и выполнено в форме яйца Фаберже

