



МОСКВА-РЕКА ДОРОЖАЕТ С КАЖДЫМ ЭТАЖОМ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Говорят, вода – одна из вещей, на которую человек может смотреть бесконечно. Вероятно, именно поэтому квартиры с видом на воду пользуются большой популярностью, несмотря на то, что они, как правило, существенно дороже «безводных» вариантов. Есть ли объективные предпосылки для такого положения вещей или раскрученность квартир с видом на воду – лишь уловка маркетологов?

Мнения на этот счет разнятся. Генеральный директор агентства недвижимости Great reality Наталья Ракова подтверждает, что квартиры с видом на воду привлекают покупателей. «Правда, сами покупатели не всегда могут объяснить, почему они выбирают такое жилье, — рассказывает эксперт. — Кто-то является приверженцем фэн-шуй, кто-то не любит ограниченного пространства за окнами. Но факт остается фактом: квартиры с видом на воду продаются быстрее».

Необычное объяснение желанию жить у воды дает руководитель офиса «Добрынинское» компании «Инком-

Недвижимость» Юлия Лурье: «Я по знаку Зодиака Рыбы и готова заплатить лишние деньги за близость к воде, поэтому живу на Садовнической набережной в Замоскворечье». Большинство домов, построенных в непосредственной близости у воды, по мнению эксперта, обречены на успех. «Недавно напротив моего дома, на Озерковской набережной, появились «Аквамарин» и «Четыре солнца». Уверена, из-за близости к воде продажи в этих объектах идут хорошо», — говорит Лурье.

Другие эксперты менее оптимистичны. Так, например, Наталья Ракова считает, что вид из окон квартиры сам по себе не является основным факто-

Эксперты советуют покупателям, приобретающим квартиру у водоема, обратить внимание на то, чтобы между домом и водной гладью было минимальное пространство. «Так вы будете уверены, что в будущем даже самому смелому инвестору не придет в голову построить там дом, то есть собственник квартиры будет застрахован от потери такого яркого и приятного достоинства, как вид на воду». Дома у воды более ликвидны: они всегда будут пользоваться спросом, независимо от того, в каком месте столицы расположены



ром, определяющим выбор покупателя на рынке недвижимости. Однако в сочетании с другими параметрами он существенно влияет на ликвидность квартиры.

Например, вид из окон на стену соседнего дома не добавит привлекательности квартире, а панорамный вид на реку, наоборот, способен сыграть решающую роль в принятии положительного решения. При этом помимо эстетической составляющей вид на водоем ощутимо увеличивает финансовый вес квартиры. Особенно заметно это проявляется в дорогом сегменте.

По словам консультанта отдела городской недвижимости компании «Калинка-Риэлти» Алены Бригадновой, в элитном сегменте хороший вид из окна на водоем может достигать до 30% стоимости самой квартиры. В качестве примера она приводит ММДЦ «Москва-Сити», где стоимость апартаментов с видом на Москву-реку составляет \$9 тыс./м², а без вида — \$6 тыс./м².

Что касается жилья экономкласса, то здесь, по мнению Бригадновой, красивый вид на водоем не столько увеличит стоимость квадратного метра (раз-





ница в цене составит не более 5%), сколько поднимет ликвидность. Специалисты объясняют такой дисбаланс просто: потенциальный покупатель квартиры бизнес- или премиум-класса при выборе будущего жилья легко доплачивает за плюсы квартиры, в том числе за красивый вид на воду. «В то время как в сегменте комфорт- и экономкласса решающим фактором является бюджет покупки, и переплачивать за такую дополнительную опцию, как

Одним из богатых водой районов является Строгино. Вода там не только эстетическая составляющая, но и функциональная: в Строгинской пойме много мест для занятий спортом, в том числе и водных видов

видовые характеристики, покупатели не готовы», — полагает директор департамента продаж городской недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева.

Помимо сегмента жилья на инвестиционный вес «воды» влияют и другие факторы. По мнению Натальи Раковой, квартиры с видом на воду будут более востребованы, если рядом с водоемом нет промзоны, если это не первый этаж, если под окнами, выходящими на воду,



не проходит оживленная трасса. Теорию эксперт подкрепляет примерами из практики, отмечая, что неизменным спросом на рынке недвижимости пользуются квартиры в домах на Фрунзенской, Котельнической, Ростовской набережных и набережной Тараса Шевченко.

«Фрунзенская набережная выделяется тем, что кроме вида на воду из окон квартир открывается дивный вид на Нескучный сад. Но даже на Фрунзенской набережной для квартир, расположенных на втором или третьем этажах, вид из окон на реку не будет преимуществом. А вот для квартир на высоких этажах (выше пятого) он будет неоспоримым положительным фактором. У квартир, расположенных на нижних этажах, существенный недостаток: практически под окнами шумит оживленная трасса, а с высоких этажей открывается панорамный вид на воду и Нескучный сад. Поэтому квартиры на высоких этажах с видом на набережную будут на 10, а то и 15% дороже, чем аналогичные квартиры с окнами, выходящими во двор», — поясняет Наталья Ракова.

Кроме того, эксперт советует покупателям, приобретающим квартиру у водоема, обратить внимание на то, чтобы между домом и водной гладью было минимальное пространство. «Так вы будете уверены, что в будущем даже самому смелому инвестору не придет в голову построить там дом, то есть собственник квартиры будет застрахован от потери такого яркого и приятного достоинства, как вид на воду».

В этом, кстати говоря, заключается и еще один секрет популярности домов у воды: вероятность того, что хо-



Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850
Сайт: group.avtovaz.ru



«Кто-то является приверженцем фэн-шуй, кто-то не любит ограниченного пространства за окнами. Но факт остается фактом: квартиры с видом на воду продаются быстрее»

роший вид из окна со временем будет «съеден» другим домом, выросшим по соседству с вашим, крайне мала. Дома у воды в этом плане достаточно надежны, следовательно, и более ликвидны. А это дополнительный аргумент в копилку экспертов, утверждающих,

что квартиры с видами на водоем всегда будут пользоваться спросом и иметь инвестиционный потенциал независимо от того, в каком месте столицы они находятся.

Помимо упомянутых набережных квартиры с видами на реку можно найти и в других районах Москвы. Одним из самых популярных у любителей воды является московский район Строгино, выгодно отличающийся от других мест столицы еще и тем, что река там не только эстетическая составляющая, но и вполне функциональная: в Строгинской пойме много мест для отдыха и занятий спортом, в том числе и водных видов: гребли, виндсерфинга, парусного спорта.

В целом квартиры с видами на водную гладь желающие могут найти во многих районах Москвы, причем в любом ценовом сегменте. Спрос на них, по убеждению экспертов, неистощаем. А, как известно, если есть спрос, значит, будет и предложение. Так что любители водных красот могут быть спокойны. Впрочем, люди, любящие смотреть на воду, и так очень уравновешенны. **ИИ**

