

СТРАННЫЕ ЗАПРОСЫ РЯДОВЫХ МИЛЛИОНЕРОВ

АВТОР:
Элина Плахтина



РИЕЛТОРЫ В РАЗГОВОРАХ МЕЖДУ СОБОЙ ЧАСТО СЕТУЮТ НА КАПРИЗНОСТЬ КЛИЕНТОВ: МОЛ, СТАРАЮСЬ, ПОДБИРАЮ ВАРИАНТЫ, А ИХ ВСЕ НЕ УСТРАИВАЕТ. ТАКИЕ ПОКУПАТЕЛИ САМИ НЕ ЗНАЮТ, ЧЕГО ХОТЯТ. ДРУГАЯ КАТЕГОРИЯ СЛОЖНЫХ КЛИЕНТОВ — ТЕ, КТО ЧЕТКО ФОРМУЛИРУЕТ СВОЕ ЖЕЛАНИЕ, НО ВЫПОЛНИТЬ ЕГО ОКАЗЫВАЕТСЯ ВЕСЬМА ПРОБЛЕМАТИЧНО. ПРОДАВЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ УВЕРЯЮТ, ЧТО ПРИЧУДЛИВОСТЬ ЗАПРОСА НЕ ЗАВИСИТ ОТ УРОВНЯ ДОСТАТКА ПОКУПАТЕЛЯ.

Вероятность исполнения подобного заказа, как правило, напрямую связана с бюджетом заказчика. Директор по работе с ключевыми клиентами Kalinka Real Estate Consulting Group Полина Меделянская отмечает, что среди некоторых состоятельных покупателей до сих пор бытует стереотип «любой каприз за ваши деньги». Они не понимают, что при выборе квартиры существуют ограничения, наложенные конструктивными особенностями здания, что некоторые решения нельзя выполнить в принципе. Например, иногда покупатели просят подобрать квартиру с 10- или 15-метровым бассейном, или такую, в которой можно оборудовать большой бассейн. И у них вызывает недоумение объяснение консультанта, что большой стационарный бассейн оборудуется и согласовывается только в том случае, если он был изначально запланирован в помещении.

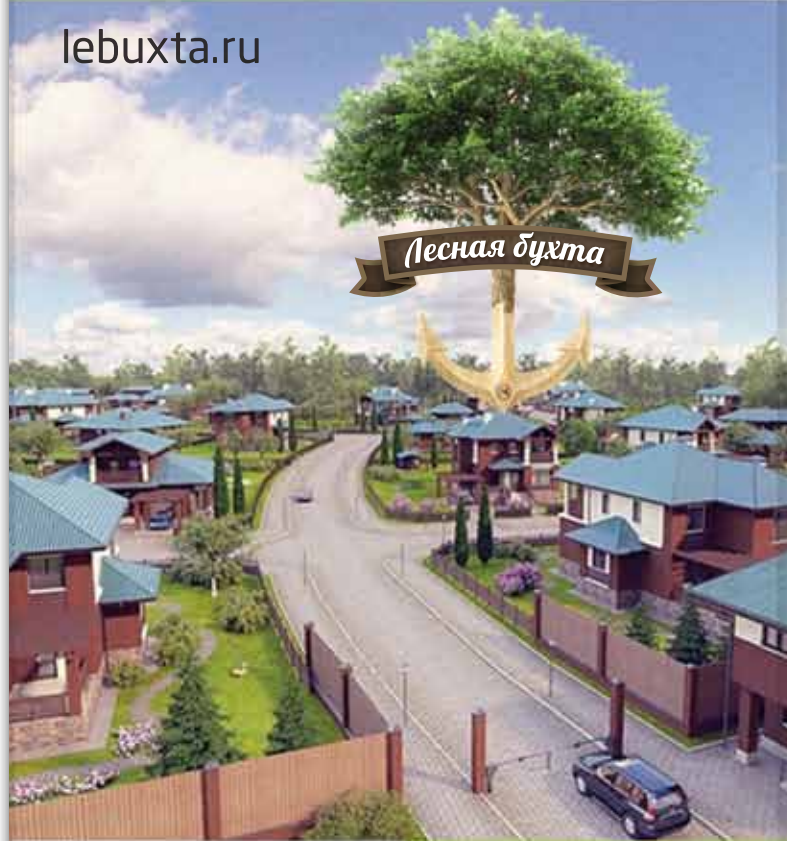
Один клиент искал квартиру с сауной с видом на парк или хотя бы около окна. В результате его устроила квартира с сауной на балконе

С любителями поплавать в собственном бассейне доводилось работать и заместителю генерального директора по работе с ключевыми клиентами Soho Estate Наталии Головановой. В ее практике был покупатель, который хотел приобрести коттедж с бассейном с длиной дорожки не менее 25 м. Как ни удивительно, риелторы нашли такой дом в поселке Никологорское. Площадь особняка 1 тыс. м², прилегающего участка — 50 соток.

“СТРОИМ, КАК
ДЛЯ СЕБЯ”



lebuxta.ru



КОМФОРТ

БЕЗМЯТЕЖНОСТЬ

ЭКОЛОГИЯ

ПРЕСТИЖ

☎ 499 681 21 12

www.group-s-t.com



Нередко покупатели жаждут приобрести недвижимость в доме, где живет известный шоумен, в качестве идеальной они видят соседнюю квартиру

Другой клиент мечтал о коттедже с профессиональным тиром или с помещением, в котором его получится обустроить. Для этого был необходим подвал или цоколь длиной не менее 60 м. Такой дом площадью 2,5 тыс. м² на участке 50 соток был найден в одном из элитных поселков в Барвихе. Кроме тира в доме была спа-зона с бассейном, винный погреб и многое другое.

Обращался в компанию и клиент, одним из условий которого была отдельная ванная комната для мытья лап собаке. В этом случае риелторы уговорили клиента купить понравившийся дом, а часть большого гостевого санузла превратить в ванну для любимого питомца.

Еще один клиент Soho Estate искал квартиру с сауной с видом на парк или хотя бы

около окна. В результате его устроила квартира с сауной на балконе.

Непросто было подобрать квартиру в доме с историей, с видом на Кремль и в шаговой доступности от него, но с современной инженерией и подземным паркингом. Такая квартира нашлась в реконструированном доме с отреставрированным фасадом по адресу: Пречистенка, 13.

Наиболее непростыми директор по работе с ключевыми клиентами департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Ольга Богородицкая считает запросы на подбор дома или квартиры, в которой еще проживает собственник, не планирующий продажу своей недвижимости. Нередко покупатели жаждут приобрести недвижимость в доме, в котором живет известный актер или певец, в качестве идеальной они, как правило, видят соседнюю квартиру. Встречаются и такие, кто не хочет лицезреть соседей вообще, независимо от их статуса и степени известности.

Нередко странные требования клиентов связаны с их увлечением фэншуй, нумерологией и т. д.



НА ХОЛМАХ У РЕКИ

«Олимпийская деревня Новогorsk. Курорт» — это первый в России жилой комплекс бизнес-класса курортного типа, это особая реальность, это новый уровень жизни, это возможность круглосуточно чувствовать себя на отдыхе, не выезжая за пределы своего дома.

Центром притяжения и «изюминкой» проекта является целый остров для отдыха: там разместятся пляжная зона, шезлонги с зонтиками, кафе-бар для отдыха на причале, зона для занятий пляжным волейболом, школа рыбной ловли. Остров расположен в центре реки, а соединять с «жилой» территорией его будут два современных элегантных моста для неспешных вечерних прогулок. Жилой комплекс находится на 1 км Машкинского шоссе, на границе Москвы и области. До центра можно добраться по четырем шоссе.

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ

НОВОГОРСК КУРОРТ

(495) **2151155**
химкигрупп.рф



Инфраструктура в комплексе — часть первого в России семейного спортивно-образовательного кластера «Олимпийская деревня Новогorsk» — беспрецедентный проект по концентрации спортивной и образовательной инфраструктуры, не имеющий себе равных в стране.

Академию бокса возглавит Александр Лебедев — олимпийский чемпион, чемпион мира и Европы, главный тренер сборной России по боксу, а Школах настольного тенниса будут руководить Максим Шмырев — пятикратный чемпион России, двукратный чемпион мира.

В пешей доступности — Академия художественной гимнастики Ирина Викторовна Ушачева, всмирно известная школа «Самбо-70», современный детский сад, школа с углубленным изучением иностранных языков, детский врачебный и медицинский центр, домик волейбол, танцев и драматического искусства, под управлением знаменитых педагогов — Алексеем Кортовым, Валдисом Пельшис, Нюней Градешевой и Егором Дружининым.

СТАРТ ПРОДАЖ

ИНВЕСТИЦИОННОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ДЛЯ ПЕРВЫХ
ПОКУПАТЕЛЕЙ



Проектная декларация на сайте химкигрупп.рф
Реклама ООО «Химки Групп», Полное ЧО



Непросто было подобрать квартиру в доме с видом на Кремль и в шаговой доступности от него, но с современной инженерией и подземным паркингом

Эксперт отдела продаж компании Villagio Estate Ксения Козловская рассказала историю покупательницы, которая очень долго искала апартаменты своей мечты: «Сначала ее не устраивал метраж, затем географическая сторона — окна должны были выходить на юго-запад. После долгих поисков мне удалось подобрать, как мне казалось, идеальный вариант. Однако девушка восторга не испытала. На вопрос, почему ей не нравится эта конкретная квартира, она ответила, что не подходит по нумерологии. В итоге мы все-таки нашли оптимальный номер».

Другой покупатель увлекался йогой и был готов рассматривать исключительно апартаменты с окнами на восток. Ради утренних упражнений на рассвете он даже согласился выйти из бюджета и доплатить за другую, отвечающую его требованиям квартиру.

Специалистам Soho Estate поступал заказ на подбор загородного дома с определенным взаимным расположением коттеджа и отдельного павильона для бассейна. Такой дом нашелся в поселке в районе Горок-2.

Большое внимание взыскательные клиенты уделяют энергетике места, квартиры, дома. Один заказчик перед тем, как приобрести загородный коттедж, активно интересовался, куда переезжают владельцы дома, почему продают. Дом был куплен только после того, когда выяснилось, что владелец купил себе просторную усадьбу в более престижном поселке, то есть в понимании клиента коттедж способствовал росту благосостояния предыдущих хозяев.

Случается и такое, что будущих жильцов не устраивает энергетика жилища, оставленная бывшими хозяевами. Один из таких чувствительных клиентов решил проблему: он полностью снес дом стоимостью \$350 тыс. и построил на его месте новый.

Иногда решающую роль при выборе квартиры играют личные страхи и суеверия покупателя. Скажем, один из клиентов компании Kalinka Real Estate Consulting Group просил найти ему квартиру в доме класса de luxe, в котором подземный паркинг обязательно был бы без лифта, чтобы к апартаментам было реально пройти только по лестнице через пост бдительной охраны. Оказалось, он боялся повторения истории его друзей, у которых обокрали квартиру — грабители поднялись в нее из паркинга на лифте.

Давно ходит по рынку недвижимости история о сотруднике Госнаркоконтроля, который отказался даже смотреть на максимально

** Ипотека предоставляется «НОМОС-БАНК» (ОАО). Лицензия ЦБ РФ № 2209 от 20.04.2007 г.
* Подробности и проектная декларация на сайте: www.donstroy.com

ЛЮБИТЕ ВЕСНУ...

... и весенние скидки*!

ДОЛИНА СЕТУНЬ

Дом класса Премиум на Западе Москвы

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в уважаемом районе на западе Москвы.

- Дом расположен на пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны.
- Фасады отделаны натуральным мрамором с эффектными орнаментами.
- Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета.
- Интерьеры входных групп и лифтовых холлов также оформлены мрамором и украшены художественными витражами.
- Высокие потолки (3,1 м) и высокие входные двери в квартиры (2,4 м).
- Ипотека от 7,9% **

Это — правила жизни в стиле Premium***. Ваши правила.

ДОНСТРОЙ | 495 925 4747 | www.dolina-setun.ru

***Премиум

соответствующую его характеристикам квартиру лишь из-за ее номера. Оказалось, что номер квартиры — 228 — совпадает номером статьи Уголовного кодекса о незаконном приобретении, хранении, перевозке, изготовлении наркотических средств, а мужчина хотел хоть как-то отгородиться от работы в новом жилище.

Иногда покупатели просят найти квартиру с дизайном, которую увидели на картинке в журнале или собственных снах и фантазиях.



Условием одного из клиентов была отдельная ванная комната для мытья лап собаке. В этом случае риелторы уговорили превратить в ванну для любимого питомца часть гостевого санузла

Так, один клиент Полины Меделяновской попросил подобрать квартиру, полностью оформленную в стиле стимпанк — своеобразном направлении научной фантастики, основанном на необыкновенных достижениях человечества в механике. В интерьере квартиры будущий жилец хотел видеть медные трубы, зубчатые шестеренки, перила из стали, рычаги, колеса, старинные пишущие машинки и т. д. Если в Европе или США встречается дизайн квартир

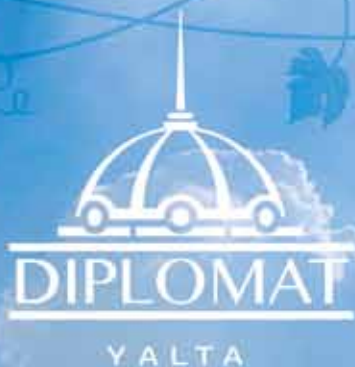
в таком стиле, то в Москве таких объектов в элитном сегменте пока не наблюдается.

Специалистам компании Contact Real Estate довелось поработать с взыскательным клиентом, пожелавшим купить квартиру с готовым высококлассным ремонтом в районе Арбата, чтобы сразу въехать и жить. «Он подробно составил перечень элементов, которые должны присутствовать в квартире: мрамор, двери и паркет из определенных пород дерева, мебель определенных марок и т. п. Шансов удовлетворить такой запрос было немного, ведь квартир с готовым достойным ремонтом в бюджете \$3 млн в этом районе мало. Но нам повезло — квартира была найдена. В ней было все, что хотел клиент, и даже больше — я впервые видела специальные установки на полу, которые создавали специальный микроклимат и уровень влажности для поддержания качества паркетной доски», — вспоминает ведущий эксперт Contact Real Estate Людмила Неборская. Сразу после покупки клиент понял, что ему не нравится цвет мраморной плитки в туалете. После замены плитки перестала подходить

В интерьере квартиры клиент хотел видеть медные трубы, зубчатые шестеренки, перила из стали, рычаги, колеса, старинные пишущие машинки и т. д.

дверь в туалет. Когда была установлена новая дверь, выяснилось, что она плохо сочетается с остальными дверями. За год клиент переделал полностью весь ремонт, вложив еще \$1,5 млн, и сам удивлялся тому, зачем он решил приобрести квартиру с готовой отделкой и мебелью.

Наряду с упрямыми клиентами встречаются в практике риелторов и клиенты, которые впоследствии оказываются неожиданно сговорчивыми. Так, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed Ирина Могиладова вспоминает одного покупателя, которому непременно хотелось квартиру в Столешниковом переулке, поскольку именно там был его офис, а одно из основных желаний — ходить пешком на работу: «Мы перерыли весь Столешников, но так и не нашли ничего подходящего. В результате не то от отчаяния, не то в момент озарения показали ему квартиру в комплексе «Баркли Плаза». Мягко говоря, не совсем то, что искали изначально, и вовсе



ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ

Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



Проект известного итальянского архитектора Кристиано Бони
Апартаменты под ключ с изысканной отделкой
Четыре бассейна с пресной и морской водой
Круглосуточная охрана и консьерж-сервис
Спа и фитнес-центр

+7 (495) 223 30 20
+38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.ru



РЕКЛАМА



«Мы обнаружили кальянную, в центре которой был установлен профессиональный шест, поэтому рекомендовали владельцу переоборудовать комнату, чтобы увеличить количество потенциальных клиентов»

не Столешников. Но покупатель сразу согласился там жить, а на наши предостережения, что на работу придется ездить на машине, лишь отмахнулся — мол, все равно».

Эксперты подчеркивают, что подчас найти необычную квартиру для клиента оказывается проще, чем таковую продать. Клиенты, делая квартиру под себя, склонны к различным нетривиальным интерьерным решениям, на которые впоследствии достаточно проблематично найти покупателя. В качестве примера Ольга Богородицкая приводит поступившую на продажу трехкомнатную квартиру в спальном

Наиболее непростые запросы — на определенный дом или квартиру, в которой еще проживает собственник, не планирующий продажу своей недвижимости

районе Москвы: «По всем параметрам такой объект подходит для семейного проживания. Однако каково было наше удивление, когда в одной из комнат мы обнаружили оборудованную кальянную, в центре которой был установлен профессиональный шест. Конечно, мы рекомендовали владельцу переоборудовать комнату, чтобы увеличить количество потенциальных клиентов».

В 1990-е годы специалистам компании довелось продавать квартиру, в одной из комнат которой был создан грот, выложенный камнями, а в другой находился подиум с белым роялем для выступлений певцов и музыкантов. Кроме того, в этой квартире было оборудовано кафе с игровыми автоматами для личного пользования.

Примечательно, что столь необычные квартиры отнюдь нельзя назвать пережитками недалекого прошлого, когда собственники кто во что горазд пытались выделиться, сделав жилище максимально изысканным. Сегодня тоже встречаются странные объекты. Например, в феврале этого года компания Blackwood объявила о продаже с торгов самой большой квартиры Москвы. Пятиуровневый пентхаус с 30 комнатами общей площадью 1,8 тыс. м² имеет собственную вертолетную площадку, бассейн, артезианскую скважину, тир для стрельбы из автомата Калашникова, винный погреб, отдельный этаж для прислуги, холодильник для шуб площадью 40 м², плавающие полы и т.д. Стартовая цена объекта на аукционе — 1 руб., конечную определит победитель торгов. Будет ли это частное лицо или компания, пока неизвестно. Ясно одно: будущий собственник квартиры должен быть эстетом, чтобы по достоинству оценить все прелести этого предложения.

Говоря о необычных объектах, столичные риелторы говорят, что невыполнимых заказов пока не получали. Практически на любой, даже самый безумный на первый взгляд запрос, есть предложение. А если агенту и не удастся найти объект, которым грезил клиент, он всегда подберет ему достойную альтернативу. (АН)



КВАРТАЛ UNION PARK

Квартал Union Park – яркий, современный, комфортный – он сразу же стал символом обновления района, достопримечательностью, которая собирает восхищенные взоры. Это территория энергичных и деловых людей, ценящих свое время, увлеченных работой, заботящихся о покое семейного очага. В настоящее время ведется строительство нового жилого дома такого же эффективного, как предыдущие здания. Новый корпус представляет собой монолитный дом оригинальной треугольной формы. При отделке фасадов применяется клинкерный кирпич с декоративными штукатурными вставками. В таком доме будет тепло и уютно в любое время года. Интерьеры и инженерное оснащение нового дома также, как и всего жилого комплекса соответствует самому высокому качеству. В Union Park применяются технологии, которые используются в жилых комплексах и фешенебельных отелях мира.



панорамный вид на квартал Union Park

При проектировании квартала особое значение уделялось заботе о маленьких жителях. Поэтому здесь предусмотрено все необходимое для всестороннего и гармоничного развития малышей. На территории квартала много детских игровых площадок, беговых дорожек, уютных прогулочных мест для отдыха, а уличные спортивные площадки Open Air позволяют заниматься спортом на свежем воздухе! Двор жилого комплекса полностью изолирован от автомобилей. Вечером вся территория красиво подсвечивается, поэтому в любое время суток дети чувствуют себя здесь в безопасности.



уличные тренажеры (Маршала Тухачевского, 49)



ландшафт двора (Маршала Тухачевского, 41)

На территории квартала построен новый детский образовательный центр, к созданию которого были привлечены российские и европейские специалисты в области архитектуры, образования и детской психологии. Уникальный для России проект совмещает в себе функции детского сада и начальной школы и задуман, как социально-культурный семейный центр, где кроме образовательных и спортивных программ, будут представлены творческие студии, технические кружки, бассейн с секцией синхронного плавания, консультации психологов.



фасад детского образовательного центра



удобные классы для групповых занятий

Уникальность квартала Union Park состоит не только в прекрасной архитектуре, красивых интерьерах и развитой инфраструктуре. Самая лучшая награда для мастера – это когда его творение побуждает в человеке желание. Здесь хорошо людям разных возрастов. Именно в этом состоит секрет успеха!

Новый, 9 корпус представляет собой монолитный 30-этажный дом оригинальной треугольной формы. В наружной отделке фасада используется эффективное сочетание клинкерного кирпича и декоративных штукатурных вставок.



Резиденция



Концерн «KROST»
Проспект Маршала Жукова, 30

Тел. +7 (495) 795-0-888
www.krost.ru