

# ИЗУЧАЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ СОГЛАСНО МЕНЮ

АВТОР:  
*Наталья Самарина*





ЛЮБЛЮ БРОДИТЬ ПО НЕЗНАКОМЫМ ГОРОДАМ, ВПРОЧЕМ, И ПО ЗНАКОМЫМ — ТОЖЕ. ЗАРУБЕЖНЫЕ ВОЯЖИ ЧАСТО ПЛАНИРУЮ НАОБУМ. ГЕОГРАФИЮ, ИСТОРИЮ И ИНОСТРАННЫЕ ЯЗЫКИ ПРЕДПОЧИТАЮ ИЗУЧАТЬ НА МЕСТНОСТИ. ОРИЕНТИРУЮСЬ НА НЕЙ ОБЫЧНО ПЛОХО, ПОЭТОМУ СЛУЧАЮТСЯ КУРЬЕЗЫ. ЗАТО КРИВАЯ НЕ РЕДКО ПРИВОДИТ В РАЗНЫЕ ИНТЕРЕСНЫЕ МЕСТА.

**П**омню, в Мюнхене, забредя в аутентичную закусочную, я наугад ткнула пальцем в «Мюнхенский оригинальный салат» (меню было только на немецком) — в единственное блюдо, название которого смогла с грехом пополам прочитать. Через несколько минут мне принесли огромную тарелку вареной колбасы. Сбоку стыдливо лежала маленькая веточка петрушки. Видя мое изумление, официант счел своим долгом уточнить, что все свежее. Колбаса, и правда, была бесподобной и свои €5 стоила.

Германия — это не только страна порядка: прямые улицы, метро по расписанию, в Рейхстаг — по паспорту, но и вкусная страна. Еда всегда и везде безукоризненно свежая, на любой вкус и кошелек. Самый бюджетный немецкий вариант — закусочная (Imbiss): сэндвич, картошка фри и кола обойдутся дешевле €5.

Немецкие пенсионеры любят сетевые заведения вроде Nordsee. Там за те же €5 можно взять филе рыбки в кляре с гарниром или приличного размера коробочку с креветками и двумя видами соусов. Увесистый бутерброд с селедкой обойдется меньше €2. В Дрездене, к примеру, я стояла в очереди за немецкими старушками, чтобы позавтракать в Nordsee. Этот немецкий фастфуд какое-то время проработал и в Москве (в частности, в ТРЦ «Афимолл»), но закрылся. Очевидно, российским пенсионерам он не по карману.

Недороги в Германии и ресторанчики при небольших гостиницах (Gasthaus), и стоячие кафе (Stehcafe). Летом немцы очень любят сидеть в «пивных садах» (Biergarten) — как правило, эти заведения прячутся во внутренних двориках пивных ресторанов, с ходу их не найдешь. Чек там повыше, в меню из горячих блюд не только сосиски и жареный картофель, а обстановка зачастую такая же немудреная, как и в закусочных.



В кафе с белыми скатертями на столах и официантами вкусный полноценный обед с пивом обойдется примерно в €20–30, если не брать самые дорогие блюда. Впрочем, порции в Германии нешуточные. Чаевые в счет не включены, и хотя «европейский стандарт» — 10% суммы чека, официант будет рад, если вы просто округлите ваши расходы: например, заплатите не €28,5, а 30. Практичные немцы предупреждают об этом сразу при расчете — официант просто не дает вам лишнюю сдачу.

Однако самое вкусное «блюдо» немецкой кухни — замок Нойшванштайн. Когда впервые подъезжаешь к нему, сначала разочаровываешься. Такой огромный на разстираженных открытых, издали он кажется совершенно кукольным. Машину надо оставить внизу



*Меню немецкой недвижимости разнообразное. Только с августа 2015 года 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке Германии подорожал на 12%, на вторичном рынке — на 19%*

и подниматься к замку пешком. Ты обходишь замок слева, поднимаешься на мост Мариенбрюке — и тут творение безумного Людвига предстает во всей красе. Сокровищница короля вместе с его рассудком — вот цена этого каменного идола, которому едут поклоняться туристы со всего света. Замок прекрасен в любую погоду. Для тех, кто хочет любоваться им не один день, в деревушке у подножия открыты

маленькие гостиницы, есть даже мишленовский ресторан, в котором гостям в качестве комплимента предлагают рюмку шнапса.

Меню немецкой недвижимости тоже разнообразное. Цена среднестатистического «квадрата» жилья, согласно индексу IMX, с марта 2007 года (индекс считается с этой даты) по август 2016-го выросла более чем на 60%. Только с августа 2015 года 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке Германии подорожал на 12%, на вторичном рынке — на 19%.

Как и везде, индивидуальная цена недвижимости зависит от того, в каком районе она расположена и к какому сегменту (эконом, бизнес или премиум) относится. Например, четырехкомнатная квартира 120 м<sup>2</sup> в энергоэффективной новостройке премиум-класса



Новое двухкомнатное жилье (64 м<sup>2</sup>) у Потсдамской площади обойдется покупателю в €638 тыс. На вторичном рынке в непрестижных районах спросом пользуются однокомнатные квартиры площадью от 33 до 58 м<sup>2</sup> по €50–70 тыс.

в хорошем берлинском районе Митте (тут работают правительство и депутаты) предлагается сейчас за €714 тыс. А новое двухкомнатное жилье (64 м<sup>2</sup>) у Потсдамской площади обойдется покупателю в €638 тыс. На вторичном рынке в непрестижных районах неплохим спросом пользуются однокомнатные квартиры площадью от 33 до 58 м<sup>2</sup> по €50–70 тыс.

Цены на съемное жилье довольно демократичны. Немцы берут определенную плату с каждого метра, в среднем она составляет €10. Если квартирка маленькая, удастся уложиться в €300 в месяц. Неприятным сюрпризом для арендатора становится то, что в жилую площадь включается и балкон, и терраса, и метры под скосом крыши, если квартира на чердаке, — использовать для проживания их не получится, но заплатить за них придется.



Сдавать квартиры на короткий срок иностранцам, как я убедилась на личном опыте, немцы не любят. Я пыталась найти жилье через популярный сайт Airbnb — официально он в Берлине запрещен: если стоимость была приемлемой, хозяева отказывали, если соглашались, расценки зашкаливали — владельцы, видимо, отбивали затраты на специальную



лицензию, которая приравнивает их апартаменты к мини-гостинице. Поэтому в столице Германии я жила в отеле — за €30 в сутки без завтрака, в самом дальнем углу главной улицы Курфюрстендамм, или Кудамм, как ласково зовут ее местные. Разница с отелем за €35 в польском Вроцлаве, куда я отправилась после Берлина, прямо скажу, колоссальная — и не в пользу обшарпанного немецкого объекта размещения.

Вроцлав (бывший немецкий Бреслау) — город, в черте которого цветут кувшинки, а во всех крупных торговых центрах (их там немало) есть бесплатный быстрый вайфай. Тамошний бутик-отель и его кухню я, наверное, буду вспоминать всю жизнь с ностальгической теплотой. Вкуснее шницеля, чем во Вроцлаве, я не ела даже в Вене. А омлет,

*Вроцлав (бывший немецкий Бреслау) — город, в черте которого цветут кувшинки, а во всех крупных торговых центрах есть бесплатный быстрый вайфай*

который специально по запросу гостей готовят на завтрак, воздушностью напоминал подушку. За два невероятно вкусных ужина я заплатила всего €20, обильный завтрак входил в стоимость номера (€35 за номер с балконом, выходящим на реку).

Из Вроцлава за три часа на поезде примерно за €12 я добралась до Кракова. Польские поезда комфортны и почти всегда ходят по расписанию, чего нельзя сказать про

*Цены на недвижимость без отделки на окраине Кракова — чуть больше €1 тыс. за «квадрат». Готовое жильё предлагается примерно по €1,3 тыс. за 1 м<sup>2</sup>*



польские автобусы, рекомендовать которые я не рискну, несмотря на то, что проезд в несколько раз дешевле. Уже выходя из здания краковского главного вокзала (оно буквально «вмонтировано» в крупный торговый центр), ты ощущаешь, что попал в город со славной и древней историей. Достопримечательностей здесь столь же много, сколько пивных.

Пьют поляки охотно и много: в барах, где «все по 5 злотых» (около 80 руб.), вечерами не протолкнуться. Магазины со спиртным тоже встречаются чуть ли не на каждом шагу. Аутентичная польская кухня дешева (бигос, то есть квашеная капуста с мясом, в закусочной у вокзала продается по €2), но меня не впечатлила. В кафе-кондитерской кофе с пирожным туристам подают за €9.

В Кракове я жила в апартаментах недалеко от Рыночной площади — это одна из главных местных достопримечательностей. За вполне приличную студию запросили €50 за сутки. Судя по всему, раньше это была комната в многоквартирной квартире, на которой хозяйка решила заработать, сдавая ее внаем. Цены на недвижимость на окраине Кракова в новом доме без отделки — немногим больше €1 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Готовое жильё в новостройке предлагается примерно по €1,3 тыс. за 1 м<sup>2</sup>.

Из атмосферного Кракова я поехала в Варшаву. И она меня разочаровала. Окраины польской столицы застроены офисными безликими новостройками. Центр города тоже новодельный: в 1944 году Варшава была почти полностью разрушена, восстановление, как пишут исторические источники, в ряде случаев происходило «по усмотрению современных художников в духе старого времени». Этого духа я не почувствовала вовсе. Варшава — типичный деловой центр — соковыжималка. В «Новотеле», где я жила (стоимость номера — €69), предусмотрены экспресс-чекин и экспресс-чекаут, чтобы не терять в этом городе ни минуты лишнего времени. На псевдоисторические здания смотреть не очень хочется, зато в Варшаве потрясающие монументы социалистической эпохи.

В общем, из двух польских столиц (Краков являлся ею до 1596 года) мне больше понравился Краков. А из увиденных польских городов — Вроцлав. Думаю, именно благодаря его немецким корням. Хотя Польша милее туристическому кошельку — она значительно дешевле, но возвращаться мне туда не хочется, в отличие от Германии, куда приеду еще не раз. (PH)