

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Метры с историей



сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 1)

По словам Оксаны Дивеевой, директора департамента продаж жилой недвижимости компании Blackwood, среди покупателей есть две крайности: одним категорически все равно, другие категорически против подобных квартир «с прошлым». Но вопрос решается примерно одинаково: одни приглашают священника, другие прибавляют к двери мезузу, кто-то применяет фэн-шуй. Отказников почти не бывает. Неприятное прошлое таких домов почти всегда уравнивается качествами характеристиками и престижным местоположением. Практически все жилые имений москвичей находятся в престижном центре столицы: высотка на Котельнической набережной, 1/15, Романов переулок, 5. Чистые пруды, где находится дом общества «Россия», Серафимовича, 2 и т. д. «Например, цены в „Доме на набережной“ доходят до \$20 тыс. за 1 кв. м, но что ценит покупатель — жизнь в квартирах репрессированных советских деятелей политики и культуры, архитектуру Иофана или прекрасные виды на набережную, в каждом случае решается индивидуально. Другой пример — Романов переулок, где предложения на продажу появляются крайне редко. «Почему? Потому что тут жил Буденный или потому что это первый переулок от Кремля?» — задает вопрос глава Kalinka Realty.

Вообще, в случае со сталинками и цкошками «кровавые истории» скорее разогрывают ажиотаж любопытных и охотчиков до истории продавцов и покупателей, но не играют решающей роли. Генеральный директор Wellhome Анастасия Могилатова рассказывает, что в знаменитом и крайне востребованном покупателями доме в Романовом переулке, 3 хозяева всегда с гордостью демонстрируют черный ход, через ко-

торый можно было сбежать от НКВД. «Лет восемь-девять назад там была история с продажей бывшей квартиры Рокоссовского. Собственник выставил объект как минимум на 30% дороже его рыночной стоимости (даже с учетом уникальности дома) и уступать не собирался. Но, к нашему удивлению, квартира была продана в течение месяца по заявленной стоимости. Покупатель не торговался, был коренным москвичом, рассказывал, что всю жизнь мечтал жить в этом доме. Имя Рокоссовского вряд ли сыграло тогда решающую роль в заключении сделки», — замечает госпожа Могилатова.

С квартирами современных знаменитостей дела обстоят гораздо хуже. Прослойки современников, вызывающих восхищение, способное заставить переплачивать и охотиться за недвижимостью, пожалуй, не существует. Например, недавно была выставлена на продажу квартира одного актера, известного в том числе и по фильму «Жара». «Лот был куплен всего за 33 млн рублей (площадь квартиры составляла порядка 200 кв. м). Это ненамного выше рынка (средняя цена предложения на Тверской составляет около 25–27 млн рублей, без учета жилья по космическим ценам — 60–70 млн рублей)», Ажиотаж-

В доме 26 по Кузнецкому проспекту давно и не слишком удачно продается «брежневская» квартира

ного спроса на эту квартиру знаменитости не было», — рассказывают в «Инком-Недвижимости». По другим данным, также долго продавалась квартира Никаса Сафронова. Несмотря на уникальный интерьер, необычные планировочные решения — например, все комнаты неправильной формы: либо трапециевидные, либо в форме параллелограмма с неровными углами больше или меньше 90 градусов, квартира была продана по заявленной цене только потому, что в придачу к объекту недвижимости прилагалось еще несколько работ именитого художника.

Риэлторы утверждают, что одним из самых беспритязных вариантов на быструю продажу являются дома, где когда-то проживали представители древних дворянских родов, писатели и художники. Тут даже намеки на близость к богеме может сработать. Так, в компании «НДВ-Недвижимость» рассказывают как моментально «ушла» квартира в сталинском доме, расположенном на Садовой-Спасской улице. Здание было возведено на месте дома, где родился русский поэт Михаил Лермонтов. «Этот факт стал ключевым в рекламе квартиры и отлично сработал», — говорит руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирнина.

Близость к телу

История недвижимости чаще всего смущает клиентов, которые увлекаются фэн-шуй. В соответствии с законами этой практики если дела у продавца квартиры обстоят не очень хорошо, то это означает, что жилье пропитано негативной энергетикой. И наоборот, купить квартиру у успешного собственника означает жить в «хороших» энергетических потоках. «Опираясь



«Дом композиторов» в Брюсовом переулке: соседство с деятелями культуры и Красной площадью

на эту теорию, относительно недавно пытались втроем продать квартиру на Цветном бульваре, 20, в которой много лет назад жил еще начинающий бизнесмен Роман Абрамович. Но людей, настолько серьезно относящихся к аурам, потокам и фэн-шуй, единицы», — говорит Наталья Кац, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба». К слову, квартира Абрамовича так и не была продана.

Правда, в последнее время аура и потоки приобрели несколько другое значение. Например, в элитном доме «Патриарх» на этапе строительства несколько квартир приобрели топ-менеджеры Сбербанка. «После этого появилось заметное количество других покупателей, которым надо было во что бы то ни стало приобрести жилье рядом — в итоге на этом этаже квартиры продавались на 10–15% дороже, чем на других», — рассказывает Алексей Сидоров. Известно, что пентхаусы на Остоженке предпочитают высокопоставленные чиновники. За возможность столкнуться в лифте, на-

пример, с Борисом Грызловым придется побороться, как и за соседство с крупными госчиновниками и бизнесменами в так называемом депутатском доме по адресу Улофа Пальме, 17. Хотя в этой борьбе всегда есть шанс попасться на крючок застройщика, который использует соседство с VIP-персоной как маркетинговый ход. Кроме того, сами источники положительной энергии не всегда рады соседству. Так, есть пример, когда высокопоставленные жильцы одного из клубных домов в районе Арбата выкупили оставшиеся нераспроданными квартиры в доме, чтобы избежать незнакомых соседей.

Плохая карма

Несколько лет назад в рунете появился сайт «Расстрелянные в Москве» со списками репрессированных в 40-е годы прошлого века. Аудитории показался примечательным тот факт, что поиск жертв на ресурсе устроен

не по алфавиту, а по названию улицы, номеру дома и квартиры, где жили жертвы и куда больше никогда не вернулись. Даже беглого взгляда хватает, чтобы понять, на любой элитный по нынешним понятиям адрес приходится ошутимое количество трагедий. Лихие 1990-е оставили на московской недвижимости не менее кровавый след. Убийства, как правило, происходили на подступах к жилью, то есть в припаркованных автомобилях и парадных домов. Эти тайны систематизированно хранят только правоохранительные органы. Риэлторы, само собой, сделали все возможное, чтобы не было даже прообраза базы данных «нехороших» квартир Москвы 1990-х и далее. «Рассказывать о домах с плохой кармой — все равно что рубить сук, на котором сидишь! Даже если в какой-то конкретной квартире и произошел нехорошая история — а, как нетрудно догадаться, нехороших криминальных историй в 1990-е было много, то это тщательным образом „стирается“ из истории рынка элитной недвижимости», — рассказывает Карен Мелькоян, директор компании Elite Center.

Риэлторы в один голос заявляют, что в Москве нет такого понятия, как рынок квартир с темным прошлым. В сегменте эконом- и бизнес-классов это вопрос степени открытости участкового и соседей и, как следствие, получения значительной скидки, а в элитном сегменте любая история квартиры превращается в аттракцион с обратной целью — набить цену. Плохое прошлое и призрак бывших жильцов отпугивают покупателей значительно меньше, чем цена объекта. «Будем реалистами: если объекту недвижимости, скажем, более 100 лет, то в нем наверняка кто-то умер, и неоднократно. Никакого эффекта „плохой кармы“ не существует, но все наши клиенты — очень прагматичные люди и используют все возможные предлоги как повод для снижения цены в процессе переговоров», — рассказывает Елена Юргенева, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank. Во многом поэтому продавцы стараются не афишировать темное прошлое недвижимости. Но самые серьезные проблемы возникают с квартирами,

Высотка на Котельнической набережной плотно заселена именитыми москвичами

где трагедия произошла совсем недавно. «Продавцы умоляют соседей держать язык за зубами, тщательно скрывая факт пожара или преступления. Ликвидность „трупных“ квартир еще ниже, а сроки экспозиции иногда составляют несколько лет», — рассказывает Даниил Раздольский, руководитель офиса «Арбатское» компании «Инком-Недвижимость». Никому из покупателей не хочется жить на месте преступления. Кроме того, квартиры с погибшими или убитыми жильцами могут быть отягощены юридически. «Если наследство не было оформлено, то в любой момент может появиться какой-нибудь дальний родственник, который абсолютно обоснованно предъявит свои права на квартиру», — напоминает господин Раздольский.

В отличие от США, где по закону риэлтор, если он знает о случаях насильственной смерти и прочих происшествиях, происшедших в продаваемом доме, не имеет права умолчать о них перед потенциальным покупателем, во всем остальном мире покупатель едва ли узнает правду по доброй воле продавца. Тем не менее, если речь идет о происшествиях, произошедших с очень известными людьми, риэлторы, как правило, не в состоянии скрыть факты. Так что продавцы поступают иначе: перед продажей такого жилья они просто выжидают, чтобы скандал забылся. Так, пентхаус миллиардера Эдмонда Сафры в Монако был в первый раз продан через десять лет после его загадочной смерти, в 2009 году. «Причем покупателями этого пентхауса в обоих случаях были не жители Монако и не французы, а иностранцы, для которых история с убийством ничего не значит. Это очень состоятельные люди, для которых данная недвижимость всего лишь одна из многих в собственности», — говорит Наталья Кац, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба». Зачастую так же поступают и московские риэлторы, руководствуясь принципом, что лучше дожидаться покупателя с деньгами и без суеверий, чем сбывать объект по неликвидной цене.

Ольга Говердовская

4-комнатные квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. СОБСТВЕННОСТЬ. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

Кунцевская

Е. Будановой 5

Улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09
564 88 78