

КАК ВЫБРАТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Я не выношу фразу: «Местоположение, местоположение и еще раз местоположение!» В своей жизни я встречал множество глупцов, которые умудрились испортить прекрасные земельные участки, равно как и множество гениев, сумевших извлечь огромную прибыль из земель, расположенных в самых скверных местах. Можно приобрести изумительный участок, подобный тому, где расположено здание Trump Tower (поверьте, это и по сей день лучшее место в Нью-Йорке), и гарантирую: всегда найдется безумец, который умудрится обезобразить его.

Но если речь заходит о вашем собственном жилье, вы обязательно должны выбрать наилучшее местоположение. Заплатить больше денег за участок в отличном районе — разумнее, чем в погоне за копеечной выгодой поселиться в каком-нибудь сомнительном месте. Далеко ли оно находится от места вашей работы? Каков уровень преступности: не опасен ли этот район или, каждый раз идя на работу и возвращаясь домой, вы будете рисковать жизнью? Имеются ли вблизи места вашего предполагаемого жилья рестораны, продовольственные и промтоварные магазины, банки? Импонирует ли вам окружающая обстановка или вы чувствуете себя в ней чужим? Я первый буду настаивать на том, что следует со всей серьезностью подходить к поиску места, если вы намерены вкладывать средства в недвижимое имущество. В значительной мере выбор происходит интуитивно. Вы должны быть уверены в его правильности, иначе вас постигнет неудача и есть риск нажать большие проблемы.

Отвечая на вопрос, насколько выбранное место соответствует вашему укладу жизни и положению в обществе, будьте честны с собой. Если понравившиеся вам квартира, дом или офис находятся в районе, до которого

вам и вашим знакомым придется добираться слишком долго, или если сервис там крайне дорогостоящий, следует отказаться от такого места и продолжать поиски. Я понимаю, что не все могут позволить себе проживание в Trump Tower (хотя это было бы весьма выгодным для меня), но, если у вас есть возможность выбора, ищите место, которое будет работать на вас.

Потратьте время на прогулку по окрестностям. Выясните, каков образ жизни местных обитателей. Когда тут встают и ложатся спать? Какая категория людей живет в этом районе, где они работают? Не забудьте приехать сюда и в выходные дни. На Манхэттене есть много мест, в которых в рабочие дни наблюдается огромный людской поток, но в выходные они словно вымирают. Бывает и наоборот. Вдруг вы поселитесь в приглянувшейся вам квартире, а потом выяснится, что через дорогу находится ночной клуб, где каждую ночь светится неоновая вывеска и гремит музыка? А если возле вашего дома рано утром на стоянку возвращаются мусоровозы после рейдов к местам складирования отходов? Вы либо сойдете с ума, либо быстро переедете в более тихое место.

Большое значение имеет вид из окон. Никогда не встречал желающих всю жизнь любоваться глухой кирпичной стеной соседнего дома или вентиляционной шахты. Если есть выбор, старайтесь найти место с приятным видом из окон. Здесь тоже следует проявить осмотрительность. Предположим, вид из окон радует глаз, но вдруг ваше блаженство продлится недолго, потому что окна выходят на не застроенный пока участок или парк? А что будет, если через неделю там начнется строительство? В таких динамичных городах, как Нью-Йорк, новые здания возводятся со скоростью один дом в день. В связи с этим, прежде чем сделать окончательный выбор, убедитесь, что вам все известно о ближайших планах в отношении застройки этого района.

Если вы занимаетесь спекуляцией недвижимостью или инвестируете в эту сферу, то есть речь не идет о поиске места для вашего жилья или офиса, то я рекомендую вам обратить внимание на непрестижные районы, где недвижимость можно купить или арендовать за низкую цену. Возможно, в скором времени там начнется оживленное строительство и участки подорожают. Таким образом вы сэкономите на налогах, внесете существенный вклад в возрождение района и обеспечите себе перспективу хорошей прибыли в долгосрочном плане. Если вы располагаете временем, обладаете терпением и силой духа, я рекомендую именно этот подход. В конце концов, когда я приобретал участок Уэст-сайд-ярдс, многие считали меня сумасшедшим, но я на практике доказал, что они ошибались, успешно застроив это на первый взгляд провальное место. На сегодняшний день это один из самых востребованных и дорогостоящих районов на Манхэттене.

КАК АРЕНДОВАТЬ КВАРТИРУ

Многие подходят к этому вопросу недостаточно серьезно. Я не понимаю таких людей. Несмотря на то что это не покупка, а всего лишь наем жилья, это место будет долгое время служить вам домом, поэтому выбирать его следует тщательно. И не только потому, что дом, в котором вы живете, во многом влияет на ваше душевное состояние, он еще является тем атрибутом, по которому другие судят о вашем благополучии. Даже миллиардеры, которые предпочитают жить в арендованных апартаментах, серьезно подходят к их выбору, не жалея своего времени. И вы должны поступать так же.

В Нью-Йорке, рынок наемного жилья которого я прекрасно знаю, люди просто счастливы, если им удастся найти себе что-нибудь подходящее. Спрос на жилье огромен, иногда сотни людей мечутся по улицам города в поисках безумно дорогих квартир размером чуть ли не со спичечный коробок, объявления об аренде которых они нашли в *The New York Times*. И притом многие из них во всеоружии — с рекомендательными письмами, справками о состоянии банковского счета и о наличии средств на кредитных карточках, а также с поистине охотничьим азартом. Так что накал страстей велик. Чтобы преуспеть в этом секторе рынка, а также в любом другом сегменте рынка недвижимости, следует хорошо подготовиться. Прежде всего, вы должны иметь ясное представление о своих финансовых возможностях и четко сформулированные требования к жилью. Бродить наудачу от одного дома к другому — значит терять время, причем, заметьте, ваше собственное!

Я твердо убежден в том, что арендовать жилье следует при помощи опытного брокера по недвижимости. Можно и не прибегать к его услу-

гам, но, по-моему, это все равно что заниматься самолечением, не советуясь с врачом, или попытаться выиграть дело в суде без адвоката. Иными словами, это возможно, но непрактично. Брокеры хорошо знают рынок жилья в любом районе, включая цены на недвижимость, преимущества и недостатки конкретных жилых зданий, правовые аспекты аренды и специфику ценообразования, а также все детали и подробности практической стороны аренды. Брокеры имеют соответствующее образование и разрешение на осуществление данного вида деятельности, и в этом есть своя логика. Они способны оградить вас от ошибок, которые могут стоить вам тысяч, а в некоторых случаях — и миллионов долларов, что значительно больше вознаграждения, которое брокеры возьмут за свои услуги. Они также сэкономят ваше время, предложив варианты, соответствующие вашим требованиям.

При этом никогда не следует верить всему, что говорит вам брокер. Каким бы заботливым и предупредительным он вам ни казался, в конце концов, брокер лишь посредник, заинтересованный в получении комиссионных. А уж когда речь заходит о размере этих комиссионных, будь то продажа, покупка или аренда жилья, всегда торгуйтесь. Иногда брокер действительно великолепно выполняет свою работу и заслуживает высокого вознаграждения, но в любом случае, прибегая к его услугам, следует с самого начала оговорить условия сотрудничества. Иными словами, о размере комиссионных всегда лучше договориться еще «на берегу».

Если вы не можете позволить себе оплатить услуги брокера или хотите самостоятельно заняться поиском сдаваемого в аренду жилья, просмотрите газеты или бюллетени объявлений. Расспросите знакомых, походите по району, который вас заинтересовал. Я слышал самые невероятные истории о том, как в Нью-Йорке люди вдруг находили пустующие съемные квартиры. Эти чудеса сродни тому, как в проливной дождь накануне Нового года вам вдруг удастся в центре Нью-Йорка найти свободное такси. Это чудо возможно, но шансы, что удача улыбнется именно вам, очень малы. В фильме «Когда Гарри встретил Салли» (*When Harry Met Sally*) главный герой в исполнении Билли Кристала в поисках квартиры просматривал в газетах отдел некрологов, чтобы попытаться занять место, освободившееся после умершего арендатора. Если вы не хотите обращаться к брокеру, попробуйте этот способ, каким бы диким он вам ни показался.

Независимо от того, собираетесь ли вы воспользоваться услугами брокера или хотите решить проблему сами, сначала найдите место, в котором вам было бы комфортно жить в течение долгого времени. Переезд с места на место каждые два года слишком хлопотен и требует денежных затрат. Не менее важно заранее решить, какого рода жилье вы можете себе позволить. Хотя ко мне это и не относится, но я бы никогда не стал платить за

съемное жилье больше четверти своего заработка, какими бы фантастическими ни были найденные апартаменты. Не следует забывать, что каждый доллар, потраченный вами на оплату аренды, мог быть использован на другие цели, будь то сбережения, или оплата коммунальных услуг, или удовольствия. Можно, конечно, предположить, что через несколько лет ваш заработок увеличится и вы сможете позволить себе оплачивать это понравившееся вам дорогостоящее жилье. Разумнее допустить возможность, что арендная плата будет увеличиваться теми же темпами, что и ваша зарплата. Арендатор, который не может оплатить свою квартиру, быстро вылетит в трубу и, конечно, никогда не сможет стать членом «клуба миллиардеров».



[Почитать описание, рецензии
и купить на сайте](#)

Лучшие цитаты из книг, бесплатные главы и новинки:

