



Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (<https://nashagazeta.ch>)

Эзопов язык агентств недвижимости | Le langage ésopique des agents immobiliers

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#) , 14.05.2024.



Центральное расположение = вид на центральный вокзал? Фото: Nashagazeta.ch

Квартира с шармом, центральное расположение, инвестиционный потенциал – что на самом деле означают выражения, часто используемые в объявлениях о продаже или съеме жилья?

Appartement de charme, position centrale, potentiel d'investissement: que signifient les expressions souvent utilisées dans les annonces immobilières?

Le langage ésopique des agents immobiliers

Прогуливаясь недавно по одному швейцарскому городку, мы заметили вывешенное прямо на балконе объявление о сдаче квартиры: «Сдается красивая 5-комнатная квартира. Центральное расположение». Если бы мы прочитали это объявление в газете или интернете, то представили бы себе квартиру именно в центре города, например, в его исторической части. Но плакат висел на доме, расположенном на оживленной дороге прямо напротив вокзала. Да, действительно «центрально», но в объявлении ничего не сказано о виде на железнодорожные пути, скрипе колес поездов и шуме от проезжающих прямо под окном машин. Многие маклеры любят приукрашивать достоинства квартир и преуменьшать их недостатки, прибегая при этом к специальным «кодовым фразам». Проанализировав десятки объявлений на крупнейших швейцарских интернет-платформах по поиску жилья и проведя небольшой опрос среди тех, кто сейчас активно ищет квартиру, мы составили словарики, который поможет вам лучше понять специфический язык агентов недвижимости и позволит вам отбраковать квартиры еще на этапе чтения описания.

Помимо «*центрального*» и «*удобного*» расположения (читай: шум транспорта и выхлопные газы) насторожить должны и фразы в духе «*десять минут до центра города*». Десять минут на велосипеде? На общественном транспорте? На машине? «Однажды я купилась на объявление, в котором было написано, что до центра города можно добраться за семь минут на трамвае. Я сняла эту квартиру и только потом опытным путем выяснила, что добраться до города можно действительно довольно быстро, но не за семь, а за десять минут на трамвае. Правда, ходит он раз в 10-15 минут, а вечером и того реже. До самой остановки нужно идти еще минут пять. Итого: полчаса! Вот тебе и центральное расположение», - рассказала читательница Нашей Газеты Анастасия.

Хуже «*центрального*» может быть только местоположение «*с большим потенциалом развития*». Возможно, речь идет о новом районе без нормальной инфраструктуры и слабо развитой сетью общественного транспорта. Термин «*перспективный район*» обычно означает, что ранее непопулярный район в последнее время под влиянием джентрификации стал меняться в лучшую сторону, то есть стал просто дороже, что еще не гарантирует того, что он станет модным или респектабельным! В «*оживленном*» районе, как правило, расположены бары, рестораны и ночные клубы – спокойного сна не видать. В целом, помните, что в любой квартире можно при необходимости покрасить стены и сделать ремонт, а вот расположение и вид из окна поменять невозможно, поэтому при поиске жилья уделите этому критерию особое внимание.

«*Близость к природе*» может означать, что до ближайшего магазина или остановки автобуса нужно идти пару километров. «*Видом на зелень*» может быть кладбище или запущенный сад. А «*инвестиционный потенциал*» следует понимать как то, что у недвижимости так много недостатков, что ее проще снести и построить заново, чем отремонтировать. Слово «*уютный*» употребляется как синоним для очень маленькой жилой площади.

Bijou и «*жемчужина*» – одни из любимых слов маклеров, причем как на французском, так и на немецком языках. Может означать маленькую квартиру с качественной отделкой. Или просто маленькую квартиру, которую хотят сдать или продать по необоснованно высокой цене. По частоте употребления конкуренцию *bijou* может составить только *charmant*. Под «*очаровательной квартирой*» или «*квартирой с*

шармом» практически всегда понимается только одно: ремонт в ней не делали лет двадцать. Ржавая сантехника, разошедшиеся рамы, осыпающаяся с потолка побелка и неотмываемые пятна неясного происхождения на полу – если для вас это шарман, то дерзайте. Что касается *«люксового ремонта»*, то не исключено, что в квартире просто поменяли кухню и ванную, чтобы сдать или продать ее подороже. *«Квартира для умельцев»* предназначена для тех, кто готов сделать ремонт своими руками. А *«редкость»* может оказаться как очень красивой квартирой, так и крайне уродливой.

Если в объявлении указано, что квартира находится на *мансардном этаже*, то это может быть очень хороший вариант на последнем этаже здания, причем бонусом к квартире идет терраса на крыше. А может быть это просто чердак, переделанный (нередко не самым качественным образом) в жилое помещение. Из минусов – не пропускающие достаточно света косые мансардные окна, недостаточная изоляция, потеря жилой площади из-за наклонных потолков. Но это, как говорится, на любителя.

К слову, от *«объектов для ценителя/любителя»* нужно бежать прочь. Либо в этой квартире не делали ремонт примерно никогда, либо там очень странное разделение на комнаты. Так, в описании одной из квартир мы обнаружили такую любопытную характеристику – *«оригинальная планировка»*. Поскольку план квартиры к объявлению не прилагался, мы подробно изучили фотографии, чтобы понять, что же тут такого особенного, и обнаружили душевую кабину ... на кухне. Да уж, оригинально!

Старый жилой фонд (*Altbau*) – это лотерея. Может быть, вам улыбнется удача в виде ухоженного дома с красивым фасадом, подъезда с кованой лестницей, квартирой с четырехметровыми потолками, исторической лепниной и паркетом «елочкой». А может быть, это окажется дом, владельцы которого в целях экономии вообще никогда не занимались ремонтными работами: текущие трубы, никакой звукоизоляции и огромные траты на электричество и отопление вам обеспечены.

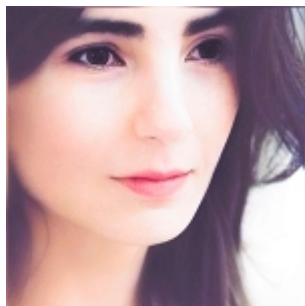
А что с соседями? *«Беспроблемные»* или *«легкие в общении соседи»* могут оказаться студентами, которые устраивают шумные вечеринки до утра. Или сплоченным коллективом из живущих рядом людей, готовых каждые выходные собираться вместе в саду, чтобы жарить колбаски и пить пиво. Затрудняемся сказать, что из этого хуже. Если же вы ищите тихую квартиру, где можно сосредоточиться и спокойно отдохнуть, то держитесь подальше от районов и домов, *«дружелюбных по отношению к детям»*: уровень шума может быть высоким из-за того, что детские сады, ясли или игровые площадки находятся в непосредственной близости.

Эксперты банка Reiffeisen напоминают, что в Швейцарии не существует обязательных правовых норм, определяющих, как должны быть написаны тексты объявлений. Иными словами, продавцы недвижимости не несут ответственности за неполную, неверную или даже ошибочную информацию, которую они публикуют. Поэтому будьте бдительны, сохраняйте критичность мышления и не верьте всему, что пишут маклеры.

[недвижимость в Швейцарии](#)

[аренда недвижимости в швейцарии](#)

[инвестиции в швейцарскую недвижимость](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[Как снять жилье в Швейцарии?](#)

[Права квартиросъемщиков в Швейцарии](#)

[Арендовать жилье в Швейцарии – миссия невыполнима?](#)

[Аренда в Швейцарии: дорогие города](#)

[Из арендаторов – в собственники?](#)

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

Source URL:

[*https://dev.nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/ezopov-yazyk-agentstv-nedvizhimosti*](https://dev.nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/ezopov-yazyk-agentstv-nedvizhimosti)