

ДОМ аренда

Чужие стены

класс de luxe

(Окончание. Начало на стр. 25)

Совсем недавно прямо с французского балкона «посольской» квартиры на восьмом этаже открывался вид на Красную площадь, а прогуливаясь по 215-метровой квартире, можно было видеть из окон все семь высоток столицы. Сейчас обзор отчасти закрывает другой элитный комплекс. Тем не менее «высокий этаж» — явный плюс для будущих арендаторов, уверяют брокеры, а значит, и большая вероятность найти своего клиента. «Для иностранного клиента главное условие — хорошая освещенность помещения, они хотят очень много света. А будет это второй этаж или десятый — не имеет значения. Красивые виды и высокие этажи — это прихоть русских. Из соображений безопасности менее популярны первый и последний этаж», — рассказывает Екатерина Тейн из Knight Frank. — Бывают необычные случаи, когда по законам корпоративной этики своей компании клиенты не берут этажи выше шестого или десятого. Объяснить такие пожелания очень сложно, это традиции другой страны». Цена за высокий этаж (12–15-й) может быть выше максимум на 10%.

Сегодня стоимость просторной студии, светлой спальни и кофейной комнаты для гостей — \$17 тыс. в месяц. Современная классика — самый востребованный вариант на российском рынке арендуемой недвижимости. Дополнительный соблазн для клиента — массажное кресло и настоящий камин в гостиной, в числе изысков — мраморная ванная с позолоченной фурнитурой и аромасистемой.

Привлекательность будущего жилья зачастую определяет и богатая инфраструктура района. Набивают цену по-польскому комплексу два расположенных по соседству фитнес-центра и целая вереница супермаркетов.



\$30 тыс.: классика жанра ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

В последнее время район Замоскворечья набирает популярность за счет строительства элитных клубных домов, а значит, и арендных предложений в ближайшем будущем здесь станет гораздо больше. Традиционно самые востребованные места для аренды — арбатские переулки, Патриаршие пруды, Тверская, Остоженка. Но вместить всех они не могут, и спрос начинает «расползаться». Клиенты стали больше интересоваться Таганкой, хотя недавно там было очень мало хороших предложений. А сейчас есть варианты и за \$35 тыс. в месяц. Одним Центральным округом дорогие предложения не ограничиваются. «На улице Академика Пилюгина мы сдали квартиру за \$10 тыс., хотя, казалось бы, так далеко! Элитные квартиры есть в районе Ленинградки и Рублевского шоссе. В таких местах квартиры можно сдавать до \$15 тыс. в месяц», — говорит Екатерина Тейн.

Роскошь для большой семьи

Знаменитый клубный дом на Остоженке в Бутиковском переулке появился на свет в 2003 году и почти моментально «ушел в молоток». Сейчас из 39 квартир в аренду дают только одну. Пятикомнатную квартиру (с двумя санузлами) общей площадью 270 кв. м владельцы оценили в \$30 тыс. ежемесячно. Роскошные портьеры, колонны и гипсовая лепнина на потолке — стопроцентная классика жанра. В квартире нет мебели, а основное убранство составляют эксклюзивные итальянские люстры с кристаллами Swarovski и засушенными лепестками роз. «Если общая площадь больше 150 кв. м, мы рекомендуем такое жилье не обставлять либо обойтись минимальным набором мебели. Такие большие площади чаще снимают на длительный срок проживания и привозят свою

Спрос на аренду элитного жилья по районам

Район	Спрос (%)
Арбат—Кропоткинская	19
Тверская—Кремль	19
Патриаршие пруды	11
Замоскворечье	9
Красная Пресня	7
Ленинградский проспект	7
«Фрунзенская»	6
Ленинский проспект	6
Чистые пруды, Лубянка, Китай-город	5
Прочие районы	11

По данным компании IntermarkSavills.

мебель», — объясняют в Knight Frank. — Лишь 2–3% клиентов предпочитают полностью укомплектованные большие пространства. Для них найти подходящий вариант, как правило, очень сложно.

Брокеры уверены, что, несмотря на высокую стоимость квартиры в Бутиковском переулке, от желающих ее снять не будет отбоя. По их мнению, престиж дома и «золотой» интерьер скорее окажутся по душе русскому клиенту. «В ценовом диапазоне до \$15–18 тыс. квартиры больше арендуют иностранцы. Это связано с определенными ограничениями бюджета, который им предоставляют в компаниях. В этом сегменте зарубежные клиенты составляют около 60%», — рассказывает Екатерина Тейн. — А вот если цена поднимается выше \$20 тыс., то здесь 65% арендаторов — русские. Они снимают квартиры за собственные деньги и, как правило, более щедры.

Классическая роскошь рассчитана на семью с детьми. Например, специальный детский санузел сделан в стиле модного дома Versace.

Во всей квартире установлены датчики движения, современные системы кондиционирования и увлажнители, а также встроенные пылесосы.

Настоящее богатство хозяев квартиры на Остоженке — три места в подземном паркинге. В центре столицы найти такое предложение крайне

сложно. Во дворе дома фонтан, собственный сад, уход за которым поручен целой бригаде садовников, и летняя площадка. На первом этаже только для жильцов дома есть своя зона отдыха с 27-метровым бассейном, тренажерным залом, сауной и штатной маникюршей. «Богатая инфраструктура дома — это большая редкость, однако и спрос на нее не очень большой», — отмечает руководитель департамента жилой элитной недвижимости из Knight Frank. — Бывает, что люди из мира туризма, приезжающие в Москву на несколько недель, хотят, чтобы их жилье было и офисом, и местом для вечеринки и встреч. У них популярно пользоваться клубными домами, но таких предложений очень мало.

Зачастую арендаторы так проникаются к съемному жилью, что не хотят с ним расставаться. «Бывают случаи, что люди хотят приобрести арендуемое жилье, но хозяева почти никогда свои квартиры не продают», — рассказывает в Knight Frank. — В истории нашей компании был случай, когда клиенты, арендовавшие пентхаус за \$30 тыс. в месяц, потом его приобрели. Но это было связано с тем, что они сразу не могли заплатить всю сумму и с помощью аренды «зарезервировали» квартиру для будущей покупки. Потом эти деньги вошли в стоимость жилья».

Порог элитности

Понятие «элитное жилье» очень растяжимое — как по цене, так и по качеству. «Элитные квартиры стоят от \$3 тыс. и выше. У нас сейчас есть предложение на Остоженке за \$50 тыс. в месяц», — говорит Владислав Сухарев-Погожев, генеральный директор компании HomeHunter.

«Сейчас порог элитного жилья начинается от \$5 тыс. А самое дорогое предложение, которое сейчас есть на рынке, — это пентхаус в одном из переулков Арбата за \$40 тыс. в месяц», — рассказывает Дмитрий Зайцев, консультант департамента элитной недвижимости компании Paul's Yard.

«У каждой компании есть свой предел элитности», — полагает Екатерина Батынкова, директор департамента городской недвижимости компании «Усадьба». — Для нас элитная аренда — это от \$3 тыс. в месяц. При этом средняя минимальная сделка — \$5 тыс. За эту сумму может быть отдана двухкомнатная квартира с мебелью в центре, в доме бизнес-класса, с охраной и парковкой, свежим ремонтом (новыми полами, новыми окнами). У нас в компании был случай, когда квартиру в районе Смоленской выставили за \$100 тыс. в месяц. Найти под нее жильца очень сложно, учитывая то, что в доме очень жесткий фейс-контроль жильцов. Мы порекомендовали квартиру продать — это было выгоднее для клиента».

Мы же убедились на собственном опыте, что по-настоящему элитная недвижимость сдается в аренду по цене выше \$10 тыс. в месяц. «Десятилетняя» квартира мы обнаружили в переулке рядом с Пречистенкой. Дореволюционный дом с охраной и отремонтированными (но без изысков) подъездом. Квартира с так называемым евроремонтom: белые стены, белые же потолки, паркет. Все аккуратно, стандартно и не то чтобы безвкусно, а просто на любой вкус. Совершенно оче-

Реклама

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Янтарный Город

в Строгино

Дом там, где наше сердце

«У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...»

Сэр Генри Уоттон. «Основы архитектуры»

СИТИ XXI ВЕК

Проектная декларация ЗАО «СИТИ-XXI век» размещена на сайте компании

783-05-83
www.city-xxi.ru

ГРАС

ГРАС-СИТИ

ГОРОД, КОТОРЫЙ СТРОИТ ГРАС

ГРАС-Сити - это уникальный жилой район г. Сочи. Новый масштабный проект корпорации ГРАС, поражающий воображение архитектурными решениями. Высотные сейсмостойчивые здания Премиум-Класса, реализуемые с использованием новейших технологий, с уникальным витражным остеклением и озеленением фасадов и террас. Развитая инфраструктура ГРАС-Сити будет иметь собственный закрытый пляж и фуникулер, SPA, фитнес-центр, открытые и закрытые бассейны, рестораны и бары и многое другое. Ничего не оставят равнодушным решения ландшафтных дизайнеров, которые сохраняют территорию комплекса в своем великолепии реликтовых, хвойных и тропических растений. Особенно интересно то, что ГРАС-Сити расположен в самом центре жемчужины Черного моря, г. Сочи, менее, чем в 500 метрах от моря, по адресу: Курортный пр-т, 108. Застройщик: ООО «Южный берег Сочи»

ГРАС-Сити - лучшее место для жизни и отдыха.
Первая очередь - 25-этажное здание, строительство которого уже началось.

(495) 730-55-11, (8622) 389-389

С проектными декларациями объектов можете ознакомиться на сайте
www.fkgras.ru