

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 12 июля 2007 №121 (№3697 с момента возобновления издания)

Чужие хлопоты

аренда

Владельцев квартир, сдающих в аренду жилье, иногда называют рантье. И не всегда справедливо. Сдача квартир — это работа, требующая немало времени и нервов. Впрочем, решение всех этих проблем можно доверить профессионалам. Особенно если недвижимость только предстоит купить, чтобы затем получить с нее стабильный доход. Как выгоднее купить квартиру, чтобы сдать ее на милость агентов, выяснял корреспондент «Ъ-Дома» НАТАЛЬЯ СТАРОСТИНА.

Больше — дешевле

Несколько лет назад подобная услуга относилась к разряду VIP, а сегодня в риэлтерских компаниях существуют целые направления по покупке и дальнейшему управлению недвижимым имуществом заказчика. Вот как описывает эту работу директор департамента городской недвижимости компании «Усадьба» Екатерина Батынкова: «Необходимо наличие в компании не только специалистов по аренде и продаже элитных квартир с большим опытом работы, но и специалистов по инвестиционному консалтингу и девелопменту, способных оказать содействие инвестору на всех этапах работы — начиная с глобального исследования рынка, подготовки проекта и маркетинговых мероприятий и заканчивая его реализацией и последующим менеджментом. Здесь очень важно глубокое понимание рынка аренды, тенденций и перспектив его развития с учетом новых государственных программ в сфере жилой недвижимости и развития таких направлений, как доходные дома и гостиничные апартаменты».

Аналитика рынка продажи квартир, поиск соответствующих

объектов, проведение сделок купли-продажи, аналитика рынка аренды квартир, подготовка архитектурного проекта, проведение ремонта, маркетинговые мероприятия по сдаче квартир в аренду, брокеридж при сдаче квартир в аренду, проведение сделок по сдаче в аренду объектов, последующий прогноту- и lease-менеджмент — и это далеко не полный список услуг, оказываемых профессиональной компанией.

Один из самых распространенных вариантов — индивидуальный подбор недвижимости для клиента, рассказывают в Vesco Group: «Есть специальная программа, которая предполагает обслуживание клиента с точки зрения управления его частными активами. Речь идет о том, что он заявляет бюджет, которым располагает, наши аналитики, ориентируясь на это, советуют ему, во что лучше эти деньги вложить».

Размер вознаграждения, как правило, варьируется в зависимости от степени вовлеченности агентства в каждый из этапов реализации индивидуального проекта клиента. В дальнейшем по разным расценкам агентства берут от 10 до 20% от годовой аренды. Как правило, компании охотно берут под свое управление объекты с арендной ставкой не ниже \$5 тыс. в месяц.

Когда вы доверяете временное управление жильем компании, вы минимизируете собственные риски. К тому же, обладая необходимыми аналитическими данными, специалисты риэлтеры могут предупредить развитие того или иного района столицы, чего клиент не в состоянии сделать самостоятельно. Это важно на начальном этапе — при инвестировании в покупку квартиры, предназначенной для сдачи в аренду.

(Окончание на стр. 20)

Дома, построенные для партийной и советской элиты 20–30 лет назад, выглядят как новые и по-прежнему пользуются высоким спросом. Даже несмотря на явно завышенные цены. По своим потребительским качествам квартиры в так называемых цеховских домах могут поспорить с современным жильем бизнес-класса, а по месторасположению, как правило, с домами, считающимися элитными.

Элита прошлого века

сектор рынка

История с кирпичами

Своим появлением элитные кирпичные дома ЦК КПСС, как и не менее шикарные для советского времени дома Совета министров СССР, Верховного совета СССР и дома для высшего состава вооруженных сил СССР, обязаны советской системе, утвердившей двойные стандарты в области распределения материальных благ, в том числе жилья. До середины 30-х годов прошлого века жилищная проблема в Москве, как и в других крупных городах, решалась в основном за счет строительства бараков. Но в 1934 году Совет Народных Комиссаров СССР принял специальное решение «Об улучшении жилищного строительства», которое обязывало архитекторов и строителей проектировать и строить только капитальные дома со всеми удобствами, причем особая роль отводилась домам повышенной комфортности (например, с комнатами для домработницы), предназначенным для высокопоставленных персон и высококлассных специалистов. Такие дома строились в центре, а местные жители выселялись на окраины или вовсе за пределы города. Так, жители снесенных домов при реконструкции улицы Горького были выселены в барачный поселок вблизи платформы Лось Ярославской железной дороги, а в качестве компенсации каждому члену семьи выдали по 3 тыс. рублей.



Дом на Большой Якиманке: последний из цеховских

После Великой Отечественной войны новостройки стали не только капитальными, но и помпезными — архитектурные излишества символизировали восторг победы и начало новой, красивой жизни. Но в 1955 году было принято постановление ЦК КПСС и Совета министров СССР «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», каковыми сочли практически все элементы сталинской архитектуры — портики, арки, шпиль

и т. д. В постановлении говорилось и о том, что «недопустимо завышение площади передних, коридоров и других вспомогательных помещений». К сентябрю 1956 года архитекторы должны были разработать типовые проекты максимально удешевленного жилья — с низкими потолками, без лифтов и мусоропроводов, но непременно с водопроводом и санузлами. А 31 июля 1956 года вышло постановление ЦК КПСС «О развитии жилищного строительства

в СССР», которое ознаменовало переход к промышленному методу возведения зданий.

Но какому партийному функционеру захочется жить в «народном» доме без лифта и мусоропровода, да еще под низким потолком? И как-то несolidно партийно-государственной элите приглашать гостей в тесную хрущевку. Особенно очевидно это стало в эпоху Брежнева. Именно тогда наряду с домами массовых серий Москва стала застраиваться кирпичными

домами улучшенной планировки — с просторными комнатами, трехметровыми потолками, большими кухнями, холлами и гардеробными.

«По сути, это был первый опыт возведения в столице клубных домов со строгим отбором жильцов, замкнутой инфраструктурой, используемой исключительно членами правительства и их семьями, — говорит Наталья Новикова, генеральный директор Renaissance Realty. — В некоторых особо статусных домах были даже секретные ходы, ведущие в метро, а на подземных этажах располагались бомбоубежища».

Место красит человека

Цеховские дома, разумеется, строились в самых престижных районах столицы. Расположены такие дома преимущественно в центре — в районах Арбата, Бронной, Чистых и Патриарших прудов — или в престижных районах за пределами ЦАО — Черемушки, Ленинский проспект, Аэропорт, вблизи парковых зон или водоемов. «Есть целые цеховские кварталы на „Белорусской“, „Кропоткинской“, в Крылатском, на „Речном вокзале“, — отмечает Александр Скобкин, ведущий аналитик агентства недвижимости ДОКІ. — Есть такие дома и в Подмоскowie. Например, в Одинцовском районе, который примыкает к престижной Рублевке».

(Окончание на стр. 25)

23 страница

В Петербурге вскоре появятся первые лофты

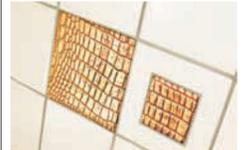


24 страница

Чем грозит соседство с взлетной полосой



Эксклюзивная керамика и высокие технологии



28 страница

Дом на улице Вересаева: первый среди новой элиты

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ ЛЕТОМ!

Жилой дом на Ленинском проспекте
М «Калужская» ул. Новаторов, д. 8, к. 2

Жилой комплекс Дом на Пресне
М «Улица 1905 года» Шмитовский пр-д, вл. 20

Жилой комплекс Теплый Край
М «Теплый Стан» ул. Ақ. Виноградова, вл. 7, к. 5

Жилой комплекс на проспекте Буденного
М «Семеновская» пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105 77 10

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ