

# ДОМ



Стоит ли инвестировать в недвижимость в нестабильной экономической ситуации **2** |  
 Ипотека на \$1 млн и выше: спрос и предложение **4** |  
 Какую прибыль можно получить, скупая землю оптом в коттеджных поселках **5** |  
 Как поселиться в самом центре Москвы за относительно небольшие деньги **9** |  
 Выгодно ли устанавливать солнечные батареи в собственном доме **11** |

Рынок исторических квартир доживает свой век. Охотников за стариной становится все меньше. Современных покупателей вторичной недвижимости больше волнуют цена и местоположение объекта, нежели судьба прежних жильцов. Зато особую ценность приобретают должности и регалии соседей.

## Метры с историей

### сектор рынка

**Шесть нулей**  
 Покупателей московской недвижимости все труднее собрать богатой историей жилья. «Особенно это касается квартир политических деятелей советской эпохи», — уточняет Даниил Раздольский, руководитель офиса «Арбатское» компании «Инком-Недвижимость». Попытки продать такие объекты, как правило, моментального успеха не имеют. «Круг покупателей, готовых переплачивать за историю, весьма ограничен. Будь то надолго зависшая квартира Андропова на Кутузовском, которая выставлялась на продажу по цене в два раза дороже рыночной в начале 2000-х годов купившим ее у государства пианистом Николаем Петровым, или квартира Брежнева по адресу Кутузовский проспект, 26 (выставленная в этом году за 18 млн рублей). И это учитывая факт, что несколько лет назад жилье было обворовано и никаких исторических интерьеров там не сохранилось», — рассказывает директор по развитию компании Kalinka Realty Алексей Сидоров. Более того, по неофициальным данным, жители соседних квартир утверждают, что в квартире, которая сейчас про-



дается и позиционируется как «брежневская», сам Брежнев никогда не жил. Риэлторы подтверждают, что довольно часто

ореол истории вокруг исторического жилья, выставленного на продажу, оказывается сильно преувеличен.

Существует и целая категория покупателей, которых смущает история одиозных личностей, живших в элитных домах

советской эпохи. В этом списке, пожалуй, лидирует едва ли не самое дорогое предложение на рынке вторичной недвижимо-

сти — так называемый Дом на набережной по улице Серафимовича, 2. Действительно, историческое прошлое этого дома беспокоит некоторых покупателей. В 1930–1940-е годы многие жильцы (по некоторым данным, до 700 человек) были репрессированы или покончили с собой. Сам дом был построен на месте болота и пустыря, где ранее происходили массовые расправы над осужденными, и именно здесь был казнен Емельян Пугачев. В общем, с объектом связана масса слухов и «страшных историй» про появление в квартирах призраков», — рассказывает Александр Зиминский, директор департамента компании Penny Lane Realty. Подобную нехорошую карму часто «диагностируют» и в так называемых домах ЦК и сталинских высотках. Призраки черного воронка, припаркованного у подъезда, риэлторы не обещают, но напоминают, что в этих домах жили видные политические деятели, многие из которых были репрессированы. Так, директор компании EliteCenter Карен Мелконян знает немало историй, когда «покупатели, пожив в таких домах, вскоре перепродавали или сдавали свои квартиры ввиду не совсем объяснимых причин».

(Окончание на стр. 8)

## Торг на повышение

### личный опыт

**Конец лета и начало осени — «высокий сезон» на рынке аренды. В эти месяцы покрывать Москву стекаются жители со всех уголков страны. Студенты, строители, менеджеры. Как следствие, ажиотажный спрос и цены на аренду растут. А владельцы наиболее привлекательных объектов проводят среди потенциальных арендаторов аукционы и конкурсы.**

### Гостей не водить

Чтобы оценить рынок столичной аренды, корреспондент «Ъ-Дома» решил сам побывать в шпуре нанимателя. Поиски квартиры начали с центра, ограничив поиски районом метро «Белорусская». Самый дешевый вариант в этом месте по базе агентства «Инком-Недвижимость» — небольшая студия на Бутырском Валу. В описании будущим жильцам обещали качественный евроремонт и современную мебель. Цена вопроса — 38 тыс. рублей в месяц. Но оценить интерьер не удалось. Меня забраковали как потенциального квартиросъемщика еще в процессе телефонных переговоров. «К сожалению, с этой квартирой не получится: хозяйка сказала, что сдаст только семейным парам», — объяснила мне риэлтор агентства Алина.

Как позже мне объяснил управляющий директор компании «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский, самые желанные квартиросъемщики — это семьи или бездетные, или с од-

ним ребенком от семи лет. Следом за ними идут одиночки, причем мужчины предпочитают женщинам, так как у первых, как правило, выше заработки. Менее охотно владельцы жилья соглашаются приютить дружеские пары вне зависимости от пола, так как велика вероятность того, что в квартире будут устраивать шумные гулянки. На предпоследнем месте — владельцы домашних животных, а труднее всего снять жилье компаниям приезжих, занимающихся неквалифицированным трудом. «Снимают они большими компаниями, поэтому владельцы сдают им жилье крайне неохотно», — подытожил Евгений Скоморовский.

Надо заметить, моя позиция в рейтинге квартиросъемщика была не такая уж плохая. Специфические требования к съемщику хозяева предъявляют довольно часто», — замечает господин Скоморовский. Например, один ни за какие деньги не соглашается сдавать жилье людям с неславянской внешностью, другие — одиночкам, третьи запрещают водить гостей. Но есть и вовсе специфические требования.

Например, как рассказала генеральный директор компании «Мэтр Реше Комфорт» Елена Иванцова, хозяйка двухкомнатной квартиры на Ломоносовском проспекте категорически не разрешала ставить в квартиру спиральную машину, пользоваться электрическим чайником, пылесосом и другой современной техникой.

(Окончание на стр. 3)



# ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

МОСКВА, ФАДЕЕВА, 4

## Теперь Италия на три шага ближе...



**1** Оформление сделок по договорам долевого участия



**2** Программы рассрочек и ипотечного кредитования



**3** Режим работы офиса продаж - без выходных

**28-000-28**  
 2800028.RU

Реклама. Строительство ведется ЧК ООО «Слиго Трединг Ко Лимитед». Проектная декларация на сайте www.2800028.ru  
 Ипотека от СБЕРБАНКА РОССИИ (ОАО)