

НАБЕРУТ ПО ОБЪЯВЛЕНИЯМ

КАК СНЯТЬ КВАРТИРУ В МОСКВЕ И НЕ ПОТЕРЯТЬ ДЕНЬГИ



Ногообразие инструментов поиска никак не повлияло на стандартные риски, с которыми сталкиваются участники арендного рынка. Собственники и арендаторы так и остаются незащищенными в большинстве сделок.

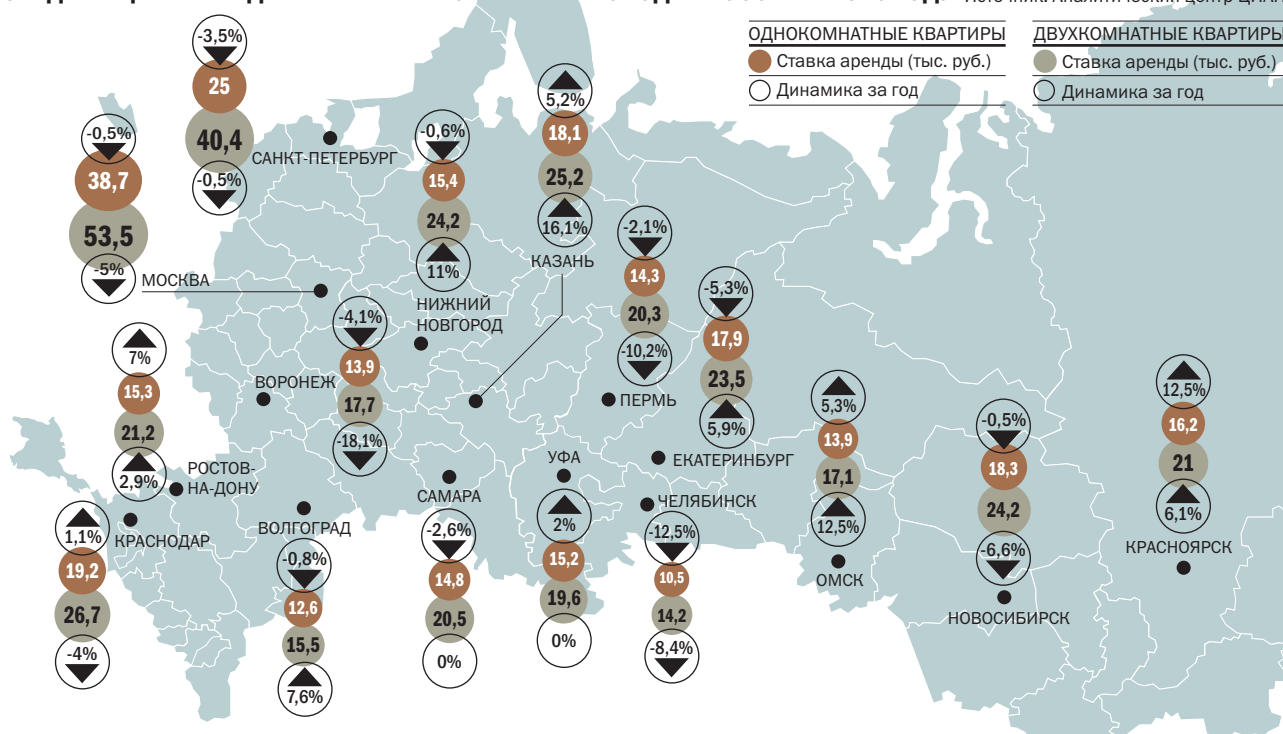
Сейчас рынок медленно восстанавливается после падения спроса, в результате которого стоимость арендного жилья снизилась на 8–12% по итогам прошлого года (оценка ДОМ.РФ). Начало 2021 года пока хуже, чем 2020-го. Если сравнивать январь этого года, по данным «Инком», спрос на 15% ниже, чем в январе 2020 года. По итогам прошлого года объем предложения арендного жилья в Москве вырос на 17% за счет квартир, которые освободили те, кто уехал из Москвы на фоне пандемии.

Риэлторы убеждены, что активность на рынке аренды возобновится после того, как снимут все ограничительные меры, введенные в рамках борьбы с коронавирусом. В нормальных условиях в Москву приезжают около 24 млн человек из регионов и из-за рубежа в туристических целях и на работу. Главное, что заботит большинство этих людей, — как снять квартиру и не потерять деньги на сделке.

Образ столичного рынка арендного жилья как очень дорогого и обязательно с мошенниками частично сгладили современные сервисы по поиску квартир. Газеты объявлений и знакомые как единственные источники информации — в прошлом. И риэлторы, и потенциальные арендаторы ищут друг друга на одних и тех же сайтах. Самые популярные, бесплатные — ЦИАН, Avito. Доступ к базе предложений за деньги предоставляет The Locals. Сервис утверждает, что берет на себя ответственность за подлинность объявлений, а также предоставляет услугу помощника. Его функцио-

ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Getty Images**

СРЕДНЯЯ ЦЕНА АРЕНДЫ КВАРТИР В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ РОССИИ В 2020 ГОДУ Источник: Аналитический центр ЦИАН.



нал частично повторяет то, что делает риэлтор. Помощник звонит по понравившимся соискателям объявлениям, договаривается о просмотре. Искать квартиру можно и через группы в социальных сетях Flats for friends в Facebook; «Уютное гнездышко / поиск жилья и соседей / МСК», «Жилье без посредников», «Подселение Москва» (ориентировано на аренду комнат) — во «ВКонтакте». Для собственников, которые устали от недобросовестных арендаторов, работает, например, «ПИК-аренда». Компания сдаст вашу квартиру, обеспечив полный пакет документов, включая страховку, и будет контролировать аренду за комиссию или возьмется найти жилье. «Ежемесячный платеж составляет около 5% от стоимости аренды, в него включены комиссия, расходы на страховку имущества и рисков собственника квартиры. Часть сделок проходит по традиционной модели с разовой комиссией в 50% от стоимости аренды», — уточнил директор по продукту «ПИК-аренда» Никита Комаров. Давно известные агентства — «Инком», «Миэль» — тоже работают и с собственниками жилья, и с арендаторами. Главное достижение в развитии арендного рынка Москвы — появление государственного участника. ДОМ.РФ выкупает жилье у застройщиков и затем сдает в аренду по договорам на 11 месяцев. Цены у «ПИК-аренды» и ДОМ.РФ могут быть выше, чем в общедоступных базах данных, но их трудно сравнить напрямую из-за различий в качестве предложения и структуры продукта: компании продают сервис, который нельзя получить, воспользовавшись открытыми базами поиска жилья.

Главное отличие современного столичного рынка аренды от рынка пятнадцатилетней давности — в разнообразии инструментов для поиска квартиры. «Раньше жилье искали по объявлениям в газетах или листовкам. Сей-