

# ДОМ аренда



\$17 тыс.: квартира с кофейной комнатой фото ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА



\$10 тыс.: для неприятного нувориша фото ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

видно, что ремонт делался в расчете на временное пристанище пусть небедных, но не слишком взыскательных людей. Маленький декоративный балкончик (такие часто встречаются в старых домах) хозяева даже не сочли нужным отделывать — он так и остался с ржавыми перилами.

Конечно, у этой квартиры немало очевидных преимуществ: пресловутый «тихий центр», большая кухня, два санузла, один из которых с окном. И все же очевидно, что это не топ-уровень. Однако квартира пользуется спросом и наверняка будет вскоре сдана за требуемую сумму. Настоящий же эксклюзив стоит вдвое дороже.

## Прелести старой Москвы

Ризлтеры единодушны в оценке: старые дореволюци-

онные дома занимают вторую или даже третью строчку в рейтинге дорогой арендной недвижимости.

«Наша компания разработала собственную систему деления квартир по категориям, — рассказывает Светлана Бологова, руководитель отдела аренды компании IntermarkSavills. — «Золото» — квартиры в клубных или недавно отреставрированных зданиях, а также в новых жилых комплексах, расположенных в престижных районах. Арендаторам квартир этой категории важно наличие внутри здания необходимых услуг, а также наличие больших квартир оптимальной планировки и с самой современной инфраструктурой, оборудованием и услугами. «Серебро» — квартиры, которые могут располагаться в дореволюци-

онных и/или сталинских или министерских домах с консьержками. Арендаторам понравятся безопасные подъезды и просторные жилые помещения. «Бронза» — квартиры, которые могут быть расположены в дореволюционных, сталинских или министерских домах без консьержек или без автостоянок, а также в домах, построенных не так давно в престижных районах. Арендные ставки больших квартир (площадью 180–350 кв. м) распределяются следующим образом: \$15–35 тыс. за «золото», \$11–18 тыс. за «серебро» и \$10–15 тыс. за «бронзу».

Впрочем, каждое правило интересно в первую очередь исключениями. Компания IntermarkSavills организовала для нас экскурсию по старомосковским квартирам, выстав-

ленным на аренду по высоким ставкам — от \$20 тыс. до \$35 тыс. Все они принадлежат одной компании, которая покупает квартиры в старых домах, делает эксклюзивный ремонт с полной перепланировкой и сдает в аренду.

Продуманный авторский дизайн, четкое разделение на «гостевую» и «приватную» зоны, обязательный камин в просторной гостиной, не менее трех санузлов на квартиру площадью от 160 кв. м — отличительные черты всех этих объектов. Причем в некоторых домах компания-арендодатель сделала за свой счет ремонт подъездов. И не просто ремонт, а эксклюзивную отделку, сочетающуюся с интерьером квартир.

Одна из увиденных нами квартир (в районе Патриарших прудов) оказалась двухэтажной

— для этого хозяева выкупили две квартиры на соседних этажах. Эта квартира площадью 350 кв. м выставлена на аренду за \$35 тыс. в месяц. При первом взгляде на нее нельзя не признать, что она действительно стоит таких денег.

И все же квартиры в старых домах имеют обязательные недостатки. Подземные парковки в них отсутствуют по определению, в лучшем случае машину можно оставить в собственном двореке за воротами. Но, например, в доме на Остоженке (там сдаются две квартиры — за \$30 тыс. и за \$35 тыс.) внутреннего дворика нет, автомобиль придется оставлять у тротуара (правда, в зоне видимости телекамеры, за которой следит охранник).

Бывают и совершенно неожиданные недостатки, характерные для старых домов. Нап-

ример, там же, на Остоженке, одна из квартир смотрит прямо в окна соседнего корпуса, расположенного перпендикулярно. А у второй прямо под окнами — крыша, примыкающая к стене, стоя на которой можно дотянуться до окна рукой. Вероятно, такие обстоятельства смутят иностранцев, помешанных на безопасности. Другое дело, что из окна, находящегося прямо над крышей, виден во всей красе храм Христа Спасителя, до которого, кажется, тоже можно дотянуться рукой. Вполне возможно, что этот вид перевесит соображения безопасности. Именно на иностранцев и рассчитан в первую очередь этот сектор элитной недвижимости.

«Иностранцы, работающие в многонациональных компаниях или крупных российских, по-прежнему составля-

ют около 60% нанимателей элитного жилья. Число иностранцев, переживающих в Москве и подыскивающих себе съемное жилье в элитном сегменте рынка, ежегодно составляет от 3500 до 4500. Приблизительно 46% из них располагают бюджетом на аренду, превышающим \$6 тыс. в месяц. Спрос на элитные квартиры превышает предложение, и самое лучшее жилье снимается очень быстро, иногда в течение недели или за более короткое время», — говорит Светлана Бологова.

## Инвестиционная привлекательность

Доходность арендного бизнеса, по свидетельству риэлтеров, сейчас не слишком высока — примерно 5–8% годовых. Это связано прежде всего с тем, что цена квартир росла опере-

жающими темпами по сравнению со ставками аренды. Однако те, кто успел выкупить элитные квартиры три-четыре года назад, смогли неплохо заработать за это время. Кроме того, ставки аренды будут расти в ближайшем будущем.

«Ожидается, что в 2007 году стоимость аренды элитного жилья вырастет еще на 20–25%, — говорит Светлана Бологова. — Это будет обусловлено следующими обстоятельствами: ожидаемым ростом цен в секторе городской элитной недвижимости, увеличением расходов на обслуживание недвижимости, стоимости ремонта, материалов и услуг. Уровень предложения по-прежнему низок, а значительные объемы жилья, принадлежащего корпоративным домовладельцам, появятся на рынке не раньше 2008 года».



24 км  
Новорижского  
шоссе

## КНЯЖЬЕ ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ  
ПОСЕЛОК

Обладатель премий  
**ПОСЕЛОК ГОДА 2004**  
**ПОСЕЛОК ГОДА 2005**  
Премия Гран-При  
**ПОСЕЛОК ГОДА 2006**  
Международные награды  
**CENTURY INTERNATIONAL**  
**QUALITY ERA AWARD**  
Geneva 2004  
и **INTERNATIONAL**  
**QUALITY CROWN AWARD**  
London 2004

- Школа и детский сад
- Торговый центр с супермаркетом 5000 кв.м
- Спорткомплекс 11800 кв.м с плавательным бассейном
- Ледовый дворец
- Медицинский центр
- Рестораны
- Развлекательный комплекс
- Автомойка
- Гостиница
- пляж и озерная зона отдыха
- Роллердром
- Конная база
- Охотничий клуб
- Оранжерея
- Православный храм

Сосновый бор  
и березовая роща  
объединены  
каскадом озер

**КНЯЖЬЕ  
ОЗЕРО**

Тел.: (495) 136-04-90, 789-07-00  
www.kn-ozero.ru

РЕКЛАМА