

# ДОМ ЦЕНЫ

## Хозяин на день

Особенности краткосрочной аренды в Москве

### Съемное жилье

Квартиры на сутки заменили многое, чего так не хватает столице: недорогие гостиницы, дома свиданий и даже резиденции для конфиденциальных переговоров. Сегодня наиболее востребованы элитные апартаменты для проведения вечеринок. За сутки праздника в многокомнатной квартире с видом на Кремль клиенты готовы платить около \$10 тыс.

### Квартира для переговоров

Стоимость проживания в дорогой квартире — в среднем \$200–300 в сутки. В апартаментах должно быть все необходимое: от мягких полотенец и халатов до белья для душа и средства для мытья посуды. Плюс спутниковое телевидение и качественная мебель. Кроме «Золотой мили» — района Остоженки, Пречистенки — востребованы дома, расположенные близ крупнейших выставочных комплексов — в районе Пресни, ВДНХ, Сокольники. Однако, по словам директора агентства «Амелан» Шамиля Гайниева, в этих районах мало домов высокого уровня и почти нет элитных квартир. Иностранцы предпочитают район Тверской, сообщила менеджер по размещению агентства «Интермарк» Наталья Федулова. Иностранцы составляют 75% клиентов этой компании.

В Москве, в отличие от Петербурга, нет понятия «пикового сезона», но и здесь во время крупных выставок в Экспоцентре или других важных деловых мероприятий растет спрос на квартиры. Почему же многие бизнесмены предпочитают апартаменты гостиницам? Шамиль Гайниев объясняет это тем, что многие приезжают в столицу с охраной, которую в гостиничный номер не поселишь, или в сопровождении главного бухгалтера. Еще один тип клиентов — семьи, которые приезжают в Москву просто отдохнуть. Им удобно жить именно в квартире, поскольку далеко не в каждой гостинице дети могут получить полноценное питание.

Некоторые компании предлагают квартиры в аренду для ведения переговоров. «Честно говоря, у нас пока был только один такой клиент — американец», — рассказала генеральный



Съемная квартира обычно дешевле гостиницы. ФОТО АЛЕКСАНДРА МИРИДОНОВА

директор агентства «Гостиничный дворик» Светлана Малахова. — К нему действительно в течение нескольких дней приходили различные люди, и он с ними беседовал о делах. На мой взгляд, снимать квартиру с такой целью стоит, когда для переговоров нужна неформальная обстановка». Кроме того, апартаменты выгодны и в случае, если деловое общение носит конфиденциальный характер. Для краткосрочных переговоров элитные квартиры не подходят: обычно они сдаются на срок от двух-трех суток.

### Аренда на доверии

Снимая обычную квартиру на пару дней, не приходится рассчитывать на заключение юридически безупречно составленного договора. В большинстве московских фирм, предоставляющих квартиры в краткосрочную аренду, даже не знают, что такое документы. «Откровенно говоря, большинство наших клиентов — женатые мужчины», — рассказали «Ъ» «Дому» в агентстве «Москва на сутки». — Клиенты приезжают сразу на место, вносят оплату, и при этом им не нуж-

ны бумаги или паспорт».

Так что большинство небольших фирм в Москве работает «на доверии», как и бабушки, предлагающие квартиры и комнаты на вокзалах. Но если москвичи могут увидеть квартиру «на месте» и сразу заплатить, то приезжающим в столицу из-за границы и из других регионов России такая схема не подходит.

Казалось бы, с элитными квартирами должна быть совсем другая ситуация. Наталья Федулова рассказала, что перед тем, как компания «Ин-

термарк» начала сдавать квартиры в краткосрочную аренду, был проведен анализ рынка. Оказалось, что лишь немногие компании в Москве полностью оформляют отношения с клиентом. «Основной документ — это, конечно же, правильно юридически оформленный договор аренды», — говорит Наталья Федулова. — В нем должны быть указаны арендная ставка за сутки, порядок и условия оплаты, а также определенная квартира, чтобы фирма вдруг не решила поселить вас в других апартаментах. Также должен быть договор с хозяином квартиры, представлен его паспортные данные, подтверждение права собственности». А Светлана Малахова рекомендует обращать внимание на официальную информацию, представленную на сайте, и предупреждает: «Если вам предлагают приехать сразу в квартиру, а не в офис компании — это уже повод для беспокойства».

Многие компании предлагают «комплексное обслуживание» для клиента, начиная со встречи на вокзале или в аэропорту и заканчивая уборкой. Услуги горничных, смена постельного белья, полотенца и другие мелочи тоже должны быть представлены в договоре уважающей себя фирмы. Если агентство взимает с клиента депозит, то ему сумма, которая возвращается при выезде из квартиры, то это также оговаривается в документах.

### Апартаменты для праздника

В Москве растет спрос на проведение закрытых вечеринок в элитных апартаментах. «У нас были клиенты, которые за одни сутки в апартаментах в центре Москвы с видом на Кремль готовы были выложить \$10 тыс.», — рассказал Шамиль Гайниев. — Но мы вынуждены были им отказать. Ведь элитная квартира в Москве — это в том числе элитные соседи. У нас, в отличие от США, нет специальных домов, в которых апартаменты сдаются для проведения вечеринок».

Сейчас в столице складывается любопытная ситуация: спрос на аренду элитных квартир на сутки для проведения вечеринок высокий, а предложений почти нет. Проблема, конечно же, не только в соседях. Например, очень немногие дома в районе «Золотой мили» — Остоженки. Пречистенки — имеют такое количество парковочных мест, чтобы можно было разместить 20–50 машин гостей. Кроме того, компании, сдающие квартиры на сутки, опасаются за обстановку. «В некоторых наших апартаментах мебель, которую мы делали на заказ во Франции», — отмечает Светлана Малахова. — А во время вечеринки может произойти все что угодно. Мы потом просто не покроем расходы на восстановление квартиры».

Элитных квартир не хватает даже для обычных постояльцев. Хозяева таких апартаментов

предпочитают сдавать их в долгосрочную аренду, чтобы избежать проблем, связанных с необходимостью постоянной уборки после каждого клиента и оплаты услуг горничных, даже несмотря на то что краткосрочная аренда приносит владельцу жилья от \$2 тыс. в месяц. Между тем потребность в элитных квартирах на сутки растет. Спрос в столице настолько высок, что, по словам руководителей агентств, клиенту часто приходится не выбирать квартиру, а соглашаться на ту, что в данный момент свободна.

### Зарубежный опыт

На Западе сдача жилья в аренду на короткий срок существует дольше, чем в России. Наиболее развита эта услуга в Париже, Лондоне и Нью-Йорке. Апартаменты, предлагаемые французскими фирмами для краткосрочной аренды, обходятся в среднем на 20–30% дешевле, чем номер в отеле. А дизайном, обстановкой, отделкой и расположением эти квартиры во многом превосходят четырех-пятизвездные отели. Например, двухкомнатная квартира в доме XIX века — с видом на Монмартр с телефонами, телевизором, оборудованной кухней — стоит €100 в сутки. А номер в пятизвездном отеле в этом районе обойдется в среднем в €150–200. В Лондоне апартаменты стоят от €90 (в East End) до €500 (район Mayfair) в сутки.

ВИКТОРИЯ ЗАВЬЯЛОВА

## Скидки кончились

### летние распродажи

(Окончание. Начало на стр. 17)

«Один из наших клиентов, купивший особняк на Новорижском шоссе, являлся знатоком и ценителем элитных французских коньяков», — говорит господин Карапетов. — По завершении сделки этот человек получил в подарок коллекционный французский коньяк». О соотношении стоимости коньяка и особняка не сообщается.

### Бесплатные метры от строителей

Впрочем, если покупателей недвижимости в домах бизнес-класса можно привлечь недорогими подарками, то покупатели массового жилья реагируют только на более серьезные предложения. И лучшее из них по-прежнему скидка.

Так, компания СУ-155 в рамках акции «Бесценное лето» предлагает скидку в 500 рублей с каждого квадратного метра. «Это небольшая скидка, около 1% от цены», — говорит вице-президент компании «БЕСТ-Недвижимость» Михаил Горюховский. — В принципе такой размер скидки является нормальным и используется компанией для привлечения клиентов. Ненормально, если компания дает скидку на готовый объект в 10–20%: сразу возникает подозрение, что цены изначально были завышены».

Бесплатные метры предлагает компания «Русский дом недвижимости» в доме, расположенном в Факультетском переулке на Соколе. Покупателю дарят 16 кв. м, то есть около 10%, поскольку площадь квартир в этом доме — от 146 кв. м. Вообще-то подобные площади на рынке давно не пользуются спросом: строи-

тельные компании отмечают, что обширные квартиры продаются очень плохо. Стоимость квадратного метра в доме составляет около \$2,2 тыс. за 1 кв. м. Таким образом, размер подарка должен составить около \$36 тыс. с квартиры. В компании утверждают, что в доме осталось всего три квартиры, и такая большая скидка вызвана необходимостью их скорейшей продажи.

Специальные программы для покупателей недвижимости этим летом запустили некоторые банки. Например, Фора-банк предлагает невиданное доселе на российском рынке условия кредитования покупки жилья в строящемся доме. Дом, правда, находится в поселке Октябрьский Люберецкого района — кредит так и называется «Октябрьский». Суть его в том, что банк не требует никакого первоначального взноса: кредит предоставляется на все 100% стоимости жилья. Интересно, что процент по

кредиту при этом не сильно возрастает: 16% до оформления недвижимости в собственность и 14% после (в рублях). В Фора-банке корреспонденту пояснили, что после того, как дом будет завершён, кредит должен быть рефинансирован в ипотечный. В противном случае банк не сможет его рефинансировать. Для заемщика это означает, что к моменту завершения строительства он должен будет единовременно внести 30% стоимости приобретаемой недвижимости.

Изучив имеющиеся предложения строительных компаний и банков, можно сделать вывод, что времена раздачи скидок завершились. Компании не хотят действовать в ущерб рынку и готовы поступиться объемом продаж ради удержания цен на нынешнем уровне.

АЛЛА ТОЛИНА

# 15 000

квартир в год

# 50 лет

на рынке недвижимости

**М. Новые Черемушки**

**М. Новые Черемушки**  
Севастопольский пр-т, вл. 26-28  
корп. 1, 2, 3

Многофункциональный жилой комплекс "Три Капитана" состоит из 3-х монолитных жилых корпусов высотой 20-24 этажа, отдельно стоящих 3-х этажных зданий, физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и детского сада, а также 2-х уровневых подземно-наземного гаража-автостоянки. На верхних этажах жилого комплекса располагаются 2-х уровневые квартиры – пентхаусы.

**М. Кунцевская**

**М. Кунцевская**  
Можайское шоссе, вл. 45, корп. 2

Самый «зеленый» дом в Западном округе столицы. Жилой комплекс окружен пятью парками, рядом пруд, река, зоны отдыха. Район отличается хорошо сложившейся торгово-развлекательной инфраструктурой, развитой сетью городского транспорта. В доме предусмотрены 2-, 3- и 4-х комнатные квартиры с двумя санузлами. Жилой комплекс оборудован надземной и подземной автостоянкой и двумя постами автомойки.

**М. Коломенская**

**М. Коломенская**  
Нагатинский затон, мкр. 4  
корп. 2, 3, 6

Дом самой удачной на московском рынке недвижимости серии И-155 расположен на правом берегу реки Москвы в 10 минутах от станции метро. Из окон жилого комплекса открывается прекрасный вид на набережную. Экологически благополучный район рядом с парком-музеем Коломенское. В доме предусмотрены 1-, 2-, 3-х комнатные квартиры с возможностью любых планировочных решений.

# 15 000

квартир в год

# 50 лет

на рынке недвижимости

АКЦИЯ

ВЕРНИ СЕБЕ МИЛЛИОН 2!

ГРУППА КОМПАНИЙ  
(095) 967 14 92  
(095) 719 93 30  
www.su155.ru

Лицензия № 10-1/99-02-27-0-7756003162-023036-1 от 21. февраля 2005 г.