

# ЭЛИТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ В АРЕНДУ

Наталья АВЕРКИЕВА

**А**ренда элитного жилья – сегмент рынка недвижимости, приобретающий все большую популярность. Спрос на дорогие квартиры внаем неуклонно растет и, по оценкам специалистов, увеличился вдвое за последние полгода. Что предлагают арендодатели москвичам и гостям столицы, какие требования предъявляют последние к снимаемому жилью и сколько денег они должны за него заплатить?

Элитные квартиры в Москве никогда не считались особой редкостью – при наличии средств и желания можно было без проблем как снять, так и купить жилье высшего класса. Для прибывающих в столицу иностранцев первый вариант зачастую оказывается наиболее приемлемым, ведь аренда элитной квартиры обходится гораздо дешевле номера в дорогой московской гостинице. И при этом чем дольше проживание, тем очевиднее выгода. Согласно статистике, возросло также количество российских арендаторов элитного жилья. Если раньше запросы иностранцев на аренду дорогих квартир составляли 70%, то теперь – 52%. В расчете на то, что спрос на снимаемое жилье не уменьшится, а цены на него будут стабильно увеличиваться,

многие инвесторы приобретают квартиры в собственность, а затем пересдают их. Этот бизнес становится все популярнее и, самое главное, приносит немалый доход.

## СТАТУС ЭЛИТЫ

Со времен считавшихся элитными «профессорских» квартир в сталинских высотках многое изменилось. Теперь на подобный статус могут рассчитывать апартаменты, расположенные в современных жилых комплексах или новостройках-одиночках. Эти дома возведены по индивидуальным проектам, имеют качественную отделку, охраняемую территорию, оснащение всеми необходимыми системами жизнеобеспечения и паркингом. По данным агентства Penny Lane Realty, подобные комплексы можно

найти практически во всех обжитых районах столицы, которые считаются более или менее престижными. Таковыми по-прежнему остаются Остоженка, Пречистенка, Арбат, центр столицы, ограниченный Бульварным кольцом. Очень перспективным районом на рынке аренды элитной недвижимости риэлтеры называют Замоскворечье, в новостройках Северо-Западного, Западного и Юго-Западного округов тоже реальная возможность снять эксклюзивные апартаменты и пентхаусы. По оценкам специалистов, в 2006 г. популярной станет Плющиха, где активная застройка домами бизнес-класса создала все предпосылки для формирования элитного района. Чистые пруды, территория за чертой Садового кольца считаются наиболее экологически благоприятными, Лефортово и Немецкая слобода в отдаленном будущем также смогут рассчитывать на элитный статус. Вышеперечисленные районы привлекают внимание покупателей по многим причинам: историческая значимость, развитая инфраструктура, соседство с другими элитными зданиями, удачная транспортная развязка

или ближайшее расположение станций метрополитена.

Претендующая на звание элитной квартира, по оценке отдела аренды компании «Московские огни», должна быть просторной – чем больше метраж, тем лучше. Свежий ремонт высокого класса, нестандартная планировка и внутренняя отделка (нередко авторский дизайн) помещений – непереносимые требования. Обязательно наличие дорогостоящей мебели и полного набора бытовой техники, а также системы безопасности. Важным преимуществом элитного жилья считается хороший вид из окна. В условиях плотной застройки центра – это редкость, поэтому за вид на Кремль или храм Христа Спасителя зачастую приходится переплачивать.

Большим спросом пользуются старинные особняки в центре Москвы, которые сейчас активно реставрируются. Наличие родословной до настоящего времени не особо заботило покупателей и арендаторов элитного жилья. Однако мода на антиквариат активно просачивается в Россию из Европы, где многие готовы отдать огромные деньги за жилье с исторической

### **Альбина Якушенкова, директор отдела аренды АН «Беатрикс»**

В целом, сегодня на рынке аренды премиум- и бизнес-класса существует баланс предложения и спроса. Однако существует и дефицит на квартиры определенного типа – с одной стороны, многокомнатные (5 и 6 комнат) квартиры в центре или других престижных и безопасных районах столицы (цены начинаются от 10 тыс. долл. в мес.), которые арендуют в основном иностранные семьи с несколькими детьми, с другой стороны, в большой цене небольшие квартиры студийного типа, отремонтированные в западном вкусе, 40–50 кв.м. площади, с одной спальней и просторной гостиной с открытой кухней (минимум 2,5 тыс. долл. в мес.).

Арендаторы в первую очередь предпочитают квартиры с современным дизайном: светлые крашенные стены, современные светильники, паркет, мебель в стиле ИКЕА, аксессуары простых линий. Ремонт должен быть качественным в плане работы. Планировка должна быть открытой, поменьше закутков, коридоров, однако наличие встроенных шкафов или, что даже лучше, гардеробной очень приветствуется. Западные арендаторы предпочитают дома с чистым, отремонтированным подъездом, который регулярно убирают, как минимум с консьержем или охраной.

значимостью. В частности, это относится к звездам шоу-бизнеса, у которых особым шиком считается приобретение старинных поместий и замков с целью реставрации их по собственному вкусу. В Москве вряд ли удастся снять жилье, к примеру, в родовом дворце. Однако старинные особняки в историческом центре столицы – вполне доступная роскошь. Их отличают высокие потолки, красивые фасады, камин в комнатах, чугунное литье на перилах лестниц, статуи и лепнина, а также роспись на стенах, выполненная умельцами столетия назад. Причем все это при желании можно изменить в ходе реконструкции, сохранив элементы старинного декора. В особняках обычно демонтируют подъезд, меняют внутренние коммуникации, в общем, делают все для того, чтобы приспособить старину к современным условиям жизни.

### **КТО СДАЕТ ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ?**

Апартаменты класса delux предпочитают сдавать бизнесмены, приобретшие в собственность подобное жилье, но не проживающие там. Зачастую владельцы «элитки» даже не являются жителями



**Аня Левитова, управляющий партнер компании «Эванс»**

К сожалению, рост цен на недвижимость привел к снижению доходности аренды, поэтому квартиры все реже приобретаются для сдачи. Это препятствует росту предложения, а также приводит к снижению количества квартир с новым ремонтом. Та же тенденция установилась и в сегменте небольших квартир: не выгодно купить квартиру за полмиллиона долларов и сдать ее за 2,000 в месяц. Доходность такого проекта ниже, чем доходность по банковскому депозиту. Поэтому не хватает небольших квартир, в бюджете до 2,500 долларов.

Как ни странно, но российские арендаторы часто вынуждены платить больше за ту же самую квартиру, чем иностранцы. Арендодатели считают, что россияне – ненадежные арендаторы, часто переезжают, шумят, задерживают оплату. Нашим опытом работы такой имидж не подтверждается. Независимо от паспорта, арендатор может быть надежным и ненадежным. Россияне часто являются тихими, аккуратными арендаторами, которые снимают одну и ту же квартиру много лет. Иностранец, напротив, может потерять работу в Москве, а с ней и необходимость пребывать в городе.

В зависимости от размера и расположения квартиры цены на них могут варьироваться от 2,000 за студию или небольшую двухкомнатную квартиру до 25,000 долларов в месяц за квартиру размером 250 квадратных метров в центре города или в новом доме за пределами центра.

Арендаторы выбирают квартиры, ориентируясь на цену, расположение и ремонт.

Требования к ремонту меняются с годами, но то, что принято называть словом «евроремонт» по-прежнему является требованием к успешно сдаваемой квартире. Небольшие квартиры (до 100 метров общей площади) успешно сдаются с мебелью. Квартиры больших площадей, напротив, пользуются большим спросом без мебели, поскольку арендаторам с большими бюджетами и семьей приглашающая компания чаще всего оплачивает не только аренду квартиры, но и транспортировку мебели и других привычных предметов обихода, стараясь сделать переезд как можно более легким.

Москвы. Просто сдача элитных квартир внаем – это долгосрочное, но выгодное вложение капитала. Окупаемость проекта при умелом ведении дел занимает примерно шесть лет. В квартиру, которую в дальнейшем можно сдавать за \$8–20 тыс. в месяц, изначально нужно вложить около \$1 млн. Подобный бизнес может позволить себе очень ограниченное количество людей. Те, кто сделал сдачу в аренду элитного жилья своим бизнесом, обычно владеют даже не одной, а несколькими квартирами. Изредка апартаменты высшего разряда сдают на время долгосрочной загранкомандировки.

**КВАРТИРА НА ДЕНЬ**

Прибывающие в Москву на короткий срок иностранные граждане, независимо от целей своего визита, предпочитают снимать элитные апартаменты. Это выгоднее, чем заказывать номер в столичных гостиницах, и зачастую гораздо удобнее. Объясняется это тем, что многие бизнесмены приезжают в столицу с охраной или в сопровождении компаньона по бизнесу. Их в свой гостиничный номер не поселишь, а вот отдельная квартира – совсем другое дело. То, что иностранцы снимают, как правило, элитное жилье, тоже не должно вызывать удивления: многие из них привыкли к роскоши и не хотят отказываться от нее в чужой стране.

Стартовая стоимость проживания в дорогой квартире в среднем от \$200–300 в сутки. Мягкие полотенца, халаты, косметика для душа, средства для мытья посуды – в общем, необходимые для проживания мелочи – обязательны в наличии. Конечно же, здесь должна быть и удобная, качественная мебель, и бытовая техника, и средства связи, и системы безопасности.

**АПАРТАМЕНТЫ ДЛЯ ВЕЧЕРИНОК**

Элитные квартиры снимают не только для проживания, но и для проведения закрытых вечеринок и праздников в

**Елена Земцова, исполнительный директор компании Delta estate**

Традиционно к съему дорогих квартир прибегают иностранцы, по роду своей деятельности, живущие в Москве. Еще несколько лет назад эта категория составляла более 70% от общего количества арендаторов. Сейчас иностранные граждане арендуют половину имеющегося на рынке элитного жилья, а вторая половина устойчиво занята нашими соотечественниками. Это связано с появлением элитных поселков для иностранцев, таких как «Покровское – Глебово».

В настоящий момент стоимость продажи одного квадратного метра элитного жилья начинается с цифры \$ 7 тыс. Купить, отремонтировать, обустроить квартиру – удовольствие долгое и весьма затратное. Поэтому логичнее жилье высокого уровня арендовать.

Наибольшим спросом пользуются квартиры и апартаменты площадью 120–140 кв.м. с хорошим ремонтом, современным техническим и инженерным оснащением (вентиляция, кондиционирование, очистка воды и т. д.) в пределах Садового кольца. В последнее время популярными становятся запад, юго– запад, север столицы. Примерно 10–15% заявок приходится на такие районы, как Сокол, Динамо, Крылатское, Кутузовский и Ленинский проспекты. Это связано, в первую очередь с хорошей экологией районов, с личными пристрастиями клиентов или территориальной близостью к работе.

компании друзей и знакомых. В США, например, есть специально предназначенные для этой цели дома. В России подобной практики еще не существует, мало того, при большом спросе практически нет предложений. А значит, дорогие апартаменты для вечеринок на сегодняшний день – настоящий дефицит. Причин



