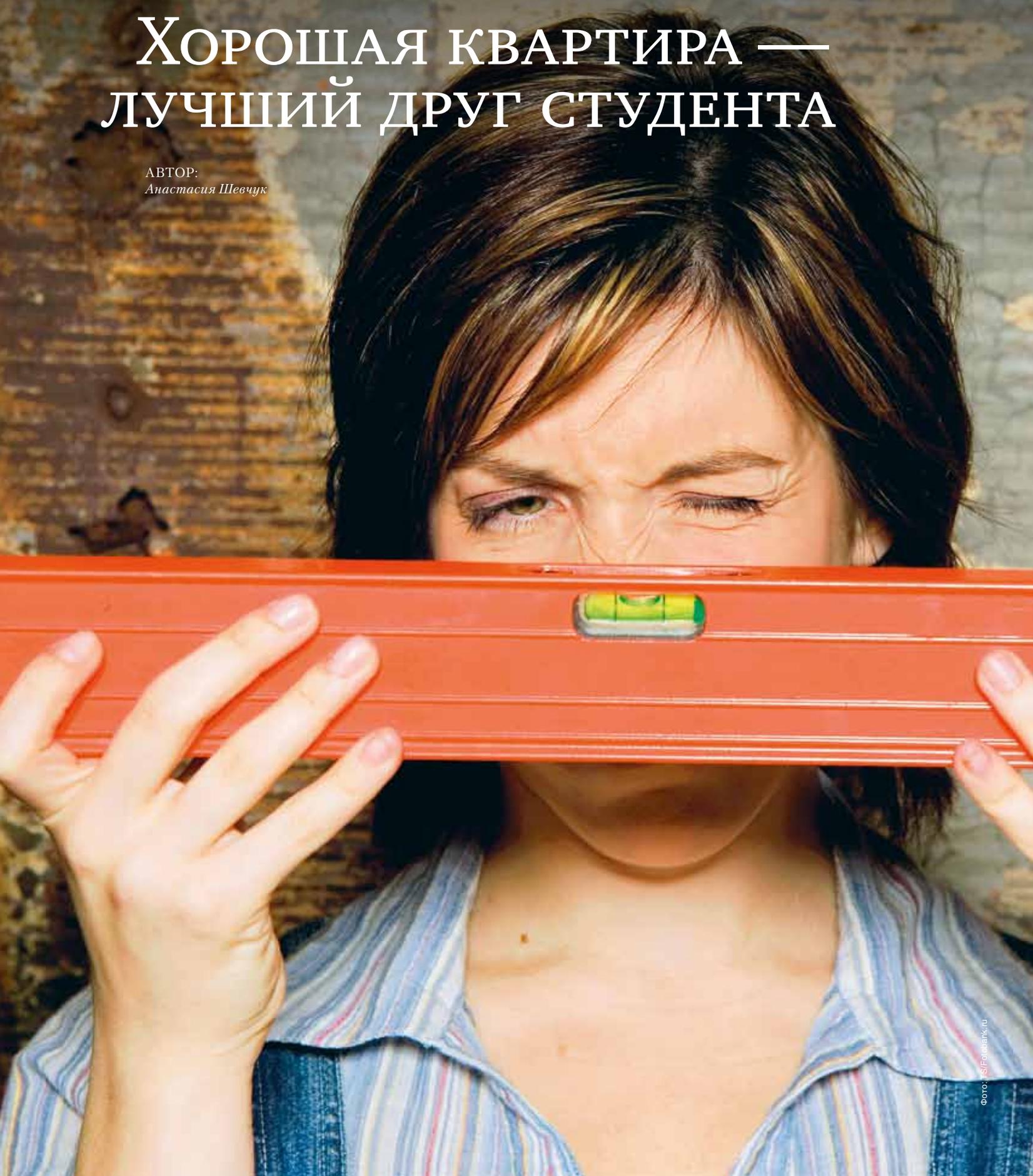


# ХОРОШАЯ КВАРТИРА — ЛУЧШИЙ ДРУГ СТУДЕНТА

АВТОР:  
*Анастасия Шевчук*



В ТОПОНИМИКЕ МОСКВЫ МНОГО НАЗВАНИЙ, ТАК ИЛИ ИНАЧЕ СВЯЗАННЫХ СО СТУДЕНЧЕСТВОМ: УНИВЕРСИТЕТСКИЙ ПРОСПЕКТ, СТАНЦИИ МЕТРО «СТУДЕНЧЕСКАЯ» И «МОЛОДЕЖНАЯ»... ЕСЛИ НЕ БРАТЬ В РАСЧЕТ СТУДЕНЧЕСКИЕ ГОРОДКИ, ПО СУТИ ОБЫКНОВЕННЫЕ ОБЩАГИ, ЕСТЬ РАЙОНЫ, ГДЕ МОЛОДЫЕ ЛЮДИ СОСТАВЛЯЮТ ЗНАЧИТЕЛЬНУЮ ЧАСТЬ ЖИТЕЛЕЙ.



Однако эксперты утверждают, что «студенческого» жилья как сегмента недвижимости у нас не существует. Доля студентов, способных самостоятельно купить себе отдельную квартиру, менее 1%. Учащимся сложно сформировать группу платежеспособных потребителей: они, как правило, не имеют постоянной работы, у них отсутствуют денежные накопления, необходимые для приобретения собственного жилья, отмечает директор по маркетингу компании Urban Group Леонард Блинов.

Конечно, квартиры отпрыскам-студентам покупают состоятельные родители. Москвичи руководствуются соображениями: поближе не столько к вузу, сколько к родительскому дому, где все вокруг знакомо, есть друзья-товарищи, спортзалы, те же поликлиники. Генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed Ирина Могилатова приводит и такой пример из практики: «Состоятельные родители, живущие за городом в большом доме, купили дочке квартиру площадью 230 м<sup>2</sup> в новостройке в историческом центре только потому, что ей было неудобно ездить с Рублевки в институт».

При этом покупка квартиры рассматривается как некий стартовый бонус, с которым сын или дочь входят во взрослую самостоятельную жизнь. Родители надеются, что, получив хорошее образование, ребенок начнет зарабатывать и улучшать свои жилищные условия уже самостоятельно. Поэтому вполне объяснимо, что чаще всего детям приобретаются одно- и двухкомнатные квартиры.

Представители регионов покупают недвижимость, руководствуясь рациональным расчетом: некоторые из них планируют в будущем



и сами перебраться в Москву вслед за любимыми чадами. Скорее всего, они давно задумываются о квартире в столице, а учеба ребенка служит дополнительным весомым поводом для этого шага. Риэлторы вспоминают случаи, когда клиенты обращались с целью снять квар-

*Родители надеются, что, получив хорошее образование, ребенок начнет зарабатывать и улучшать свои жилищные условия уже самостоятельно*

тиру для своих детей-студентов, а через год приходили с намерением купить недвижимость по соседству с альма-матер. «Если у родителей достаточно средств, они стараются приобрести жилье в собственность, а не арендовать его», — уверены эксперты.

Типична ситуация, когда иногородние студенты заключают брак с москвичами — тут желание обеспечить молодую семью отдельной квартирой возникает у родственников. Верх берет принцип: молодые должны жить отдельно.

Большинство специалистов рынка недвижимости единодушны: жилье для студентов, в том числе для семейных, подбирается преимущественно на вторичном рынке.

«Квартиры для детей-студентов никогда не приобретаются на старте продаж и даже в процессе монтажа дома, — утверждает руководитель аналитического центра компании «ОПИН» Екатерина Лобанова. — Все-таки у такой покупки совершенно определенные цели, а рисковать сроками получения ключей родители не хотят». Ко всему прочему после завершения строительства придется вкладывать дополнительные средства в ремонт и отделку новой квартиры. Поэтому предпочтение отдается вторичному рынку. Родители покупают либо готовые к проживанию апартаменты, либо квартиры, требующие минимального косметического ремонта».

Еще три-четыре года назад лишь немногие родители приобретали детям вторичные квартиры бизнес-класса. «Но в 2011 году на таких покупателей пришлось уже 20%, а в прошлом — 29% в общей структуре сделок. Конечно, чаще всего они выбирают однокомнатные квартиры площадью от 40 до 70 м<sup>2</sup> (квартиры, получившиеся из двухкомнатных после

«Состоятельные родители купили дочке квартиру площадью 230 м<sup>2</sup> в новостройке в историческом центре только потому, что ей было неудобно ездить с Рублевки в институт»

# КРАСНОГОРСК ЖК «СПАССКИЙ МОСТ»

**КВАРТИРЫ ДЛЯ ЛЮДЕЙ, ЦЕНЯЩИХ ВРЕМЯ И МЕСТО**

**Неповторимость** - дом класса комфорт, квартиры свободной планировки

**Гармония** - прекрасный вид на Митинский парк и Москву-реку

**Близость** - 7 минут до метро, 800 метров от МКАД

**Нужное рядом** - подземный паркинг, детский сад, школа, магазины

**Гарантии** - партнер проекта - Сбербанк

**Гибкие условия оплаты** - Ипотека, рассрочка, скидки



**ОТ 4,1 МЛН РУБЛЕЙ!**



перепланировки). Но есть и те, кого интересуют «двушки» площадью от 80 до 110 м<sup>2</sup>, — констатирует генеральный директор компании «Авангард М» Алла Вишневская. — Как показывают наши исследования, у родителей два основных требования: квартира должна быть полностью готова к проживанию, а время оформления сделки — сведено к минимуму».

Предпочтительно, чтобы жилье для студентов располагалось недалеко от учебного заведения. «Район Хамовники очень удобен для студентов многих престижных вузов, — полагает директор по продажам KR Properties



«В основном родители оформляют квартиры не на своих детей, а на собственное имя — во избежание рисков потери недвижимости по неосмотрительности ребенка»

Александр Подусков. — Здесь реально подобрать стильные лофт-апартаменты небольшой площади в Clerkenwell House или апартаменты с мансардой — например, в «Николаевском доме». Особенно популярны мансарды: они обладают отличными видовыми характеристиками, к тому же это модный способ самовыражения, что крайне важно для человека в возрасте 19–23 лет». Во всяком случае, на начальном этапе реализации этих проектов на Комсомольском проспекте многие покупатели были именно из числа родителей, уточняет эксперт.

«Действительно, в последнее время наметилась четкая тенденция: родители все чаще стали приобретать для своих детей-студентов апартаменты, — подтверждает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Прописка не имеет значения, поскольку она есть у родителей. Кроме того, апартаменты — формат, который привлекает молодых людей, поскольку в этом сегменте есть оригинальные предложения в стиле лофт. Апартаменты — возможность купить недвижимость (в том числе в центральной части Москвы, у Садового кольца) при относительно небольшом бюджете. Родителей интересуют однокомнатные либо небольшие двухкомнатные квартиры площадью 30–50 м<sup>2</sup>. Если это 30–40 м<sup>2</sup>, то квартира оформляется в виде студии».

На самом деле бюджет — ключевой момент в данном вопросе. Одни родители способны оплатить большие метражи в центре столицы, другим приходится довольствоваться спальными районами. «Родители выбирают жилье для своих детей исходя из того, что они сами знают о городе: где-то живут родственники или они сами когда-то жили в Москве, — говорит исполнительный директор «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» Алексей Шленов. — Определяющую роль при выборе жилья играют район, близость к метро, положение квартиры хотя бы на одной линии с вузом, чистота подъезда, соседи по дому. Многие новые московские студенты отправляются жить в спальные районы: Марьино, Люблино, Теплый Стан, Ясенево и Митино».

По некоторым данным, 80% «студенческих» квартир — однокомнатные. Но сказать, что это самые дешевые квартиры, нельзя. Порядка 60–70% родителей студентов предпочитают купить ребенку квартиру в относительно новом доме с домофоном, телефоном, большой кухней и т. д. Тех, кто покупает жилье в пятиэтажках или «хрущевках», значительно меньше.

У сделок со «студенческими» квартирами есть ряд особенностей. При прочих равных родители выбирают квартиры с ремонтом и даже мебелью. Покупатели из других городов редко прибегают к ипотеке, располагая полной суммой денег. Кроме того, в основном родители оформляют квартиры не на своих детей, а на собственное имя — во избежание рисков потери недвижимости по неосмотрительности ребенка.

Впрочем, большинство родителей, даже вполне состоятельных, предпочитают не

# Новая высотка Москвы от застройщика



Выставка  
«Недвижимость-2013»

**стенд ЕЗ**

в ЦДХ (21-24 марта)

**ИПОТЕКА**

Заселение | Собственность | Низкие цены



+7(495) 258 92 62

+7(495) 601 57 50

[www.dokon.biz](http://www.dokon.biz)



покупать, а арендовать квартиру для юного чада, особенно если они надеются, что после обучения ребенок вернется в родовое гнездо. По словам Ирины Могилатовой, «обычно арендуются одно- и двухкомнатные квартиры площадью 40–80 м<sup>2</sup> вблизи учебного заведения: студенту важно тратить на дорогу немного времени. Иногда такие квартиры снимаются в цен-

*Популярностью у иностранцев пользуются кварталы рядом с МГУ, РУДН, Большая и Малая Пироговские улицы, жилой фонд исторического центра Москвы*

тре столицы». Помимо цены весьма значимыми факторами являются состояние квартиры, дома и подъезда. «Учитывается и безопасность района, — добавляет руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирина. — Клиентов меньше интересуют состав жильцов дома, где арендуется квартира, наличие мебели и бытовой техники. Наконец, в последнюю очередь обращают внимание на планировку и видовые характеристики».

Жить рядом с вузом могут себе позволить прежде всего иностранные учащиеся. В отличие от российских студентов они чаще арендуют полноценную квартиру. Популярностью у иностранцев пользуются кварталы рядом с МГУ, РУДН, Большая и Малая Пироговские улицы и их окрестности. Также есть спрос на старый жилой фонд исторического центра Москвы.

Иностранные студенты значительно старше москвичей, их обучение чаще всего оплачивает компания — будущий работодатель. Поэтому и требования предъявляет компания: среди них обычно безопасность, безналичный расчет, регистрация по месту проживания. Кстати, многие съемные квартиры расположены неподалеку от посольств (рядом с корейским — в районе Плющихи, Арбата, рядом с метро «Киевская», с индийским — на Покровке, в районе Китай-города, и т. д.).

Российские студенты, снимающие квартиру рядом с вузом, делятся на две категории. Каждый пятый — из обеспеченных семей, которым по карману аренда квартир бизнес- и премиум-класса. Для них важны статусность жилья, его местоположение, высокий уровень комфорта, дорогие дизайнерские ремонты. Поэтому родители-москвичи и тем более состоятельные провинциалы ищут районы с хорошей

Риэлторы вспоминают случаи, когда клиенты обращались с целью снять квартиру для своих детей-студентов, а через год приходили с намерением купить недвижимость по соседству с альма-матер



С присоединением к Москве новых территорий зашла речь о возведении там студенческих городков. К слову, этот принцип формирования однородной среды уже опробуется в наукограде Сколково



инфраструктурой. Управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate Вадим Ламин уточняет, что минимальный бюджет аренды таких квартир — 45–50 тыс. руб. в месяц.

Однако 80% российских студентов, арендующих жилье рядом с вузом, снимают вскладчину экономкласс, объединяясь по два-три человека. По наблюдениям специалистов, число учащихся, кооперирующихся с целью снять многокомнатную квартиру на несколько человек, растет из года в год — экономия выходит значительная. Совместная аренда является более комфортной альтернативой общежитию.

В этом случае трех-четырёхкомнатные квартиры со всеми изолированными комнатами и большой спальней в центре становятся прибежищем для трех-четырех студентов соответственно. Это позволяет за 20–30 тыс. руб. в месяц снимать комнату в квартире вместе с друзьями в центре Москвы. Это дороже, чем в среднем стоит комната в «убитой» квартире в центре (от 15 тыс. руб.) или в официальном общежитии, но значительно качественнее и дешевле, чем снимать жилье одному (от 45–50 тыс. руб.).

За те же 30 тыс. руб. получится снять однокомнатную квартиру в панельном доме, но

уже на окраине города, на конечных станциях метро. Или в ближайшем Подмосковье, где за ту же цену качество домов и экология значительно лучше. Так, за 20–30 тыс. руб. в Люберцах предлагается однокомнатная квартира в современном доме с огороженной территорией. Но студент, решивший пожертвовать местоположением ради цены, вынужден больше тратить на общественный транспорт. Кроме того, большинство снимающих жилье студентов — приезжие, которые не очень хорошо ориентируются в Москве. Поэтому они стараются выбирать жилье недорогое, но по той же ветке метрополитена, на которой расположен вуз.

С присоединением к Москве новых территорий зашла речь о возведении там студенческих городков. Помимо учебных корпусов, общежитий или так называемых кампусов предусматривается и строительство жилых домов для преподавателей, аспирантов и студентов. К слову, этот принцип формирования однородной среды уже опробуется в наукограде Сколково. По словам специалистов, активность на рынке аренды и новостроек стала наблюдаться и в прилегающих к наукограду районах. Покупателями недвижимости становятся сотрудники этого центра, среди арендаторов — приглашенные профессора. (аН)

Большинство специалистов рынка недвижимости единодушны: жилье для студентов, в том числе для семейных, подбирается преимущественно на вторичном рынке