Еще год назад одни только разговоры о будущем присоединении к Москве новых земель подтолкнули цены на недвижимость на этих территориях вверх. А за последний месяц до официального расширения столичных границ, по данным компании "Пересвет-Инвест", стоимость квадратного метра в новостройках на юго-западе тогда еще Московской области поднялась на 21,5%.  При этом по остальным направлениям Подмосковья цены изменились максимум на 2%.

В разы увеличился и спрос на квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке "новой Москвы". А что происходит на рынке **аренды жилья** в новых столичных границах? Подняли ли предприимчивые собственники квартир плату, и увеличился ли интерес со стороны квартиросъемщиков на поменявшие статус предложения?

**Без метро и детских садов**

Эксперты сошлись во мнении, что никаких изменений на рынке аренды жилья "новой Москвы" не произошло. Ни слухи, ни официальное присоединение земель не отразились на ценах и желании квартирантов поселиться на новых московских территориях. Главные причины - отсутствие полноценной инфраструктуры и плохая транспортная доступность. Как напоминает руководитель управления аренды квартир компании "Инком-Недвижимость" Галина Киселева, о проекте расширения столичных границ заговорили больше года назад, за этот период было объявлено о строительстве множества жилых проектов на территории "новой Москвы" и о модернизации местного транспортного сообщения. "Однако пока, несмотря на то что новые земли уже официально стали частью столицы, говорить о серьезных подвижках в плане улучшения качества жизни не приходится", - сетует она.

Что интересно, аналогичных проблем и в границах МКАД хватает. Как утверждает первый заместитель директора компании "Миэль-Аренда" Мария Жукова, даже на территории "старой" Москвы есть огромное количество спальных районов с плохой транспортной доступностью, где предложения не пользуются особым спросом и цены намного ниже, чем в аналогичных районах, но расположенных рядом с метро. "Что уж говорить о городах Подмосковья. Для арендатора не важен статус места, где он

снимает жилье. Основным предпочтением у нанимателей пользуются квартиры в пешей доступности от линий метрополитена", - уверена она. В качестве подтверждения эксперт приводит Зеленоград, который уже давно входит в состав столицы. Но в этом городе по-прежнему низкий спрос и стоимость аренды на 10-15% уступает московской. Причина - дорога "дом - работа - дом" занимает слишком много времени, так как трудятся зеленоградцы в основном в Москве.

**Дешево и сердито**

Новые районы Москвы пока обделены рабочими местами, станциями метро и страдают от нехватки инфраструктурных объектов, а ставки аренды, несмотря на все перечисленные недостатки, вполне сопоставимы с некоторыми "старомосковскими" округами. Самое дешевое предложение в границах МКАД, по данным компании "Инком-Недвижимость", стоит 17 тыс. руб. в месяц. Это "однушка" площадью 31 кв. м на шоссе Энтузиастов. "Минимальная стоимость аренды однокомнатной квартиры в ближнем радиусе от МКАД на территории "новой Москвы" начинается от 18 тыс. руб. в месяц, двухкомнатной - от 25 тыс. руб. в месяц. Арендовать трехкомнатную квартиру можно за 31 тыс. руб.", - говорит директор отделения компании "МИЦ-Недвижимость" на Пресне Инна Игнаткина. Так что если сравнивать новые московские районы с неблагоприятными старыми, то стоимость различается не сильно, собственно, как и транспортная доступность.

Однако хорошее ценовое преимущество ближайшие районы "новой Москвы" имеют перед соседствующими районами внутри МКАД. Как рассказывает Галина Киселева, Юго-запад считается очень престижным районом столицы, поэтому цены на аренду жилья здесь чуть выше, чем в целом по Москве. Так, снять однокомнатную квартиру у метро "Юго-Западная", по оценкам специалиста, можно в среднем за 35 тыс. руб. в месяц, двухкомнатные предлагаются по 50 тыс. руб. в месяц и трехкомнатные - 60 тыс. руб. В районе метро "Ясенево", также граничащем с новыми территориями, ставки пониже: "однушка" обойдется в 30 тыс. руб. в месяц, "двушка" - в 40 тыс. руб. и "трешка" - в 50 тыс. руб.

И все же эксперты утверждают, что арендаторы готовы переплачивать 7-10 тыс. руб. в месяц, но жить в пределах МКАД.

**Перспективы на будущее**

Слышать от риэлторов, продавцов и непосредственно от арендаторов, что стоимость хоть какого-то ответвления рынка недвижимости расти не будет, довольно необычно, но именно такой точки зрения придерживаются все опрошенные эксперты в случае аренды жилья в "новой Москве".

Специалисты назвали только один город, у которого есть потенциал для развития аренды, - это Московский. "Здесь обещают открыть в будущем году станцию метрополитена, что может существенно повысить спрос и привести к увеличению средней стоимости найма минимум на 10%, - уверена Мария Жукова. - Это уже развитый район, здесь хорошие квартиры, развитая инфраструктура: есть магазины, сфера услуг, школы и детсады".

Сейчас, по данным ГК "МИЦ", наибольший спрос на аренду квартир в "новой Москве" наблюдается в поселках Коммунарка и Ватутинки. Но, как считает Инна Игнаткина, о росте цен можно будет говорить, когда произойдет качественное улучшение транспортной инфраструктуры и доступности. "Например, когда будет построена линия метро, которая будет вести в район Коммунарки. Дополнительным фактором, стимулирующим рост арендных ставок на территории «новой Москвы», будет являться создание рабочих мест и развитие социальной инфраструктуры", - констатирует она. Так что пока новые жилые комплексы не будут обжиты, инфраструктура и транспортная доступность не улучшатся - а случится это явно не в ближайшее время, - спрос на аренду квартир не появится, а значит, и оснований для роста цен нет.

Ольга Петрова