



Как подготовить квартиру к сдаче в аренду

Гайд (инструкция) для начинающих арендодателей

Наиболее актуально для квартир стандарт- и эконом-класса

Если у Вас есть лишняя квартира, не в буквальном смысле, конечно, а просто квартира, в которой никто из вашей семьи в данный момент не живет, имеет смысл сдать её в аренду. И Вам хорошо – Вы получите дополнительный доход, и людям, которым нужно временно где-то пожить по разным жизненным обстоятельствам.

Спрос на съемное жильё эконом класса в нашем городе очень высокий.

И так Вы решили, что будете сдавать квартиру в аренду. Для начала нужно подготовить её к сдаче. Рассмотрим два варианта. Выберите наиболее подходящий Вам

Вариант 1. Новая квартира с современным ремонтом

Первый самый простой вариант, если у вас новая квартира с современным ремонтом (пусть даже обычным ремонтом от застройщика)

Ваша задача **наполнить её самым необходимым**. Обеспечить спальные и рабочие места, зону отдыха, места для хранения одежды, входную группу (минимально – вешалка для одежды).

В кухне должно быть всё необходимое для приготовления пищи – плита, чайник, микроволновка, холодильник и минимальный набор посуды как для готовки, так и для еды, с учетом количества гостей, на которое рассчитана квартира.

В санузле установите стиральную машину, убедитесь в герметичности стыка между ванной и стеной, чтобы ваши квартиранты не пролили соседей снизу. Повесьте занавеску над ванной и не забудьте про зеркало и полочку для туалетных принадлежностей над раковиной.

Это минимально необходимые удобства. Если Вы сделаете больше, то **это повысит уровень комфорта, а значит и стоимость аренды Вашей квартиры**.

Для повышения статуса квартиры можно провести кабельное телевидение и скоростной интернет, Wi-Fi роутер, установить кондиционер, посудомоечную машину, бойлер, приобрести широкоформатный телевизор. Для квартир класса «бизнес» и выше - сделать теплый пол в ванной, установить сушильную машину, позаботиться о наличии парковочных мест (хотя бы выяснить где поблизости их можно снять и на каких условиях).

Но не стоит слишком усердствовать, если у вас квартира находится в непрестижном спальном районе или в старой хрущёвке с обшарпанным подъездом. Вряд ли все эти улучшения позволят существенно поднять арендную плату.

Вариант 2. Квартира с состоянием «жилое»

Второй вариант посложнее – квартира досталась Вам в наследство от родителей или бабушки в состоянии, как пишут в объявлениях о продаже, - «жилое». На самом деле, можно сказать условно жилое. Ведь смотря для кого. Старая бабушка там жила и ей было нормально, но давайте представим себе будущего квартиранта. Кто это?

Портрет потенциального квартиросъемщика

Студент, начинающий айтишник, парень с девушкой, молодожены, молодая семья с ребенком, можно перечислять этот список, но в нем никогда не будет пожилых или старых людей. Живут на съемных квартирах, в 90 процентов случаев молодые люди в возрасте от 18 до 35 лет.

Поэтому, что Вам надо сделать в первую очередь? Правильно, избавиться от всей старой мебели и лишних вещей, и, желательно ещё и ковров. Все эти раритеты прошлой эпохи только отпугивают арендаторов и снижают стоимость аренды.

Совсем старые, а тем более отстающие от стен обои, лучше переклеить. Это не так сложно, но сразу преобразит квартиру и поднимет её привлекательность для арендаторов (и цену). Только **выбирайте светлые, однотонные обои** для современного интерьера. В нем должно быть больше света и воздуха.

Если на полу совсем старый линолеум, который вздыбился волнами, его надо заменить и установить новые плинтуса.

В ванной комнате, если нет возможности заменить плитку, то попытаться хотя бы расшить и по новой затереть швы. Или, в качестве альтернативы плитке, установить пластиковые панели. По возможности, заменить сантехнику.

Также не отменяется оборудование квартиры мебелью, как в первом варианте.

Можно делать это не всё сразу, а постепенно в процессе сдачи в аренду. По мере накопления средств вносить какие-то улучшения. Таким образом вы будете поднимать статус квартиры, а значит её востребованность и цену.

Зачем так заморачиваться?

Вы можете сказать, как это сложно и дорого! Где взять на всё это деньги и время? А можно взять и просто сдать как есть? Да, можно. Но смотря кому. Если ничего не делать, то сдать «бабушкину» квартиру можно людям, которые готовы на любые условия. А это либо мигранты из азиатских республик, либо командированные работники, которых не хотят пускать в более или менее приличные квартиры. Согласитесь, не самый лучший контингент арендаторов, как в плане надежности, так и по размеру арендной платы.

Чистота – залог быстрой сдачи

Генеральная уборка – обязательное условие перед сдачей в аренду. Если в квартире будет грязно, то Вы сможете сдать её только неряшливым людям. Те, кто любит чистоту и порядок никогда не снимут Вашу квартиру.

Рекомендуем Вам включить в договор аренды пункт об обязательной генеральной уборке арендатором после окончания срока аренды. Можно так же брать *возвратный депозит в размере стоимости профессионального клининга на данную квартиру*. Если арендатор произвел генеральную уборку, то депозит возвращается при выезде.

Желаем удачи и достойных арендаторов!

[Domoznanie.ru](https://domoznanie.ru) | Команда экспертов в недвижимости. Нижний Новгород