

Подготовка квартиры к аренде: магия AI

Зубик Виктор

- Автор YouTube канала Smarent Pro недвижимость (380 000 подписчиков)
- Генеральный директор и основатель компании SMARENT;
- Резидент технопарка Сколково (проект Smarent.ai)
- Лучший молодой предприниматель (GSEA 2015);
- Инвестор в жилую недвижимость с 2015.



Новый жилой комплекс, над которым трудились лучшие архитекторы



Новый жилой комплекс, над которым трудились лучшие архитекторы



Большие семейные квартиры с отделкой



Я решил сделать свой ЖК THE SEVEN

Сделай рендеры для новостройки в 50 этажей возле набережной Москва реки недалеко от парка с названием THE SEVEN

Отлично, давай сделаем рендеры для новостройки "THE SEVEN" — 50-этажного жилого комплекса у набережной Москвы-реки, рядом с парком. Чтобы создать визуал, мне нужно немного больше деталей:

1. Стиль архитектуры:

Какой стиль тебе ближе?

- 🏢 Современный стеклянный небоскрёб (в духе "Москва-Сити")
- 🏠 Неомодерн / монолит с декоративными элементами
- 🌿 Экостиль с террасами, зелёными фасадами и эко-материалами
- Или предложи свой вариант

2. Цветовая гамма и материалы:

- Светлый камень и стекло?
- Тёмный металл и бетон?
- Что-то уникальное?

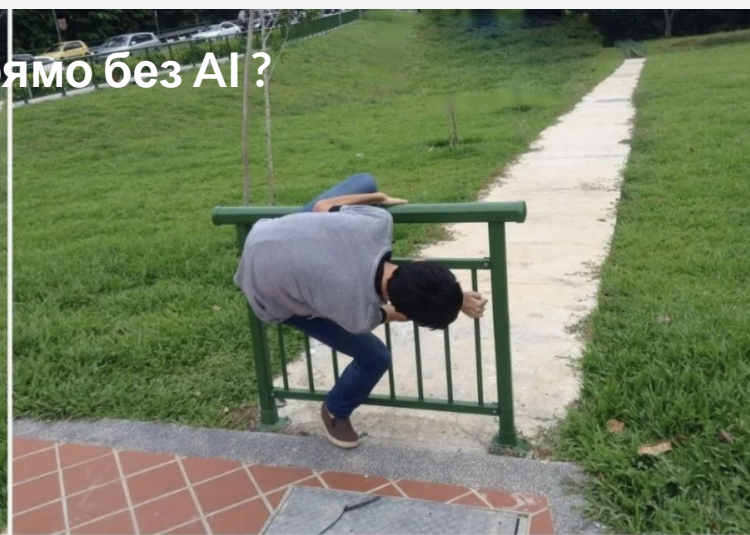
3. Детали благоустройства:

- Должны ли быть набережная, яхты, кафе, детская площадка, спортивная зона?
- Хочешь видеть рядом сам парк?

4. Какой тип рендеров нужен?



Как пройти прямо без AI ?



Кто-то сдает без мебели и теряет деньги

1-к. квартира, 34 м², 23/26 эт.

40 000 Р в месяц

История цены

Без залога

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



1-к. квартира, 40 м², 2/33 эт.

49 000 Р в месяц

История цены

Залог 49000 Р, комиссия 39 200 Р

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Компания

Агентство

На Авито с октября 2016

Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписать на продавца

К



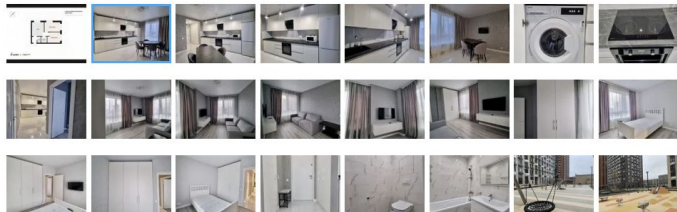
Сделали ремонт как “для себя”

2-к. квартира, 51 м², 11/33 эт.

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



120 000 ₽ в месяц

~~140 000 ₽ в месяц~~

📈 История цены

Залог 120 000 ₽, комиссия 36 000 ₽

1-к. квартира, 35,1 м², 22/22 эт.

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



120 000 ₽ в месяц

📈 История цены

Залог 120 000 ₽, без комиссии

Показать телефон
8 910 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Арендная ставка квартир в Москве росла в 2024 году

- 1. Арендовать выгоднее, чем покупать вторичку в ипотеку**
- 2. Высокие затраты на подготовку квартиры под аренду (ремонт, меблировка)**
- 3. Дефицит предложений**
- 4. Спрос на арендное жилье (студии, евро-2, евро-3)**
- 5. Возможность выгодной реинвестиции из старого фонда**

Арендная ставка приходит в равновесие на основе данных Smarent

Изменение арендной ставки в динамике –
на примере квартир, сданных внутри МКАД

Ноябрь

Декабрь

Январь

Февраль

Март

Апрель



Апрель

Средний срок экспозиции в Смарент - до 14 дней

Сдать в аренду

Квартиры внутри МКАД, сданные в аренду Smarent

Средний срок экспозиции объекта: **13 дней**

К-во комнат	Объект недвижимости	Арендная ставка, ₽	Срок сдачи
3-ком	ЖК LIFE-Варшавская	115 000 ₽	13
2-ком	Старый фонд	63 000 ₽	0
2-ком	Старый фонд	110 000 ₽	43
2-ком	ЖК Царицыно-2	70 000 ₽	25
2-ком	ЖК Матвеевский Парк	120 000 ₽	13
2-ком	ЖК Люблинский парк	78 000 ₽	16
2-ком	ЖК Михайловский парк	85 000 ₽	0
2-ком	ЖК Новое Очаково	73 000 ₽	45
2-ком	Старый фонд	108 000 ₽	28
2-ком	Старый фонд	89 000 ₽	11
2-ком	ЖК Левел Нагатинская	99 000 ₽	8
2-ком	ЖК Лосиноостровский парк	95 000 ₽	18
2-ком	ЖК Кронштадтский 14	115 000 ₽	27
2-ком	Старый фонд	95 000 ₽	3
2-ком	ЖК Амурский парк	80 000 ₽	23
2-ком	ЖК Алиа	200 000 ₽	7
2-ком	ЖК Петровский парк	140 000 ₽	15
2-ком	ЖК Holland park	140 000 ₽	2
2-ком	ЖК Матвеевский парк	110 000 ₽	11
2-ком	ЖК Перовское 2	85 000 ₽	3
2-ком	ЖК Матвеевский парк	110 000 ₽	19
1-ком	ЖК Матвеевский парк	70 000 ₽	8
1-ком	ЖК Никольские луга	52 000 ₽	16
1-ком	ЖК Новохоловская 15	74 000 ₽	8
1-ком	ЖК Серебряный фонтан	110 000 ₽	30
1-ком	ЖК Матвеевский парк	85 000 ₽	2

1-ком	ЖК Discovery park	85 000 ₽	14
1-ком	ЖК Vangarden	92 000 ₽	18
1-ком	Старый фонд	100 000 ₽	5
1-ком	ЖК Лосиноостровский парк	70 000 ₽	12
1-ком	ЖК Мичуринский парк	75 000 ₽	18
1-ком	ЖК Матвеевский парк	75 000 ₽	1
1-ком	ЖК Матвеевский парк	75 000 ₽	38
1-ком	ЖК Матвеевский парк	80 000 ₽	10
1-ком	ЖК Перовское 2	75 000 ₽	2
1-ком	ЖК Матвеевский парк	90 000 ₽	16
1-ком	ЖК AFI Tower	70 000 ₽	24
1-ком	ЖК Лефортово парк	75 000 ₽	12
1-ком	ЖК Символ	110 000 ₽	11
1-ком	ЖК Вестердам	112 000 ₽	42
1-ком	ЖК Перовское 2	75 000 ₽	4
1-ком	ЖК Big Time	110 000 ₽	1
1-ком	ЖК Матвеевский парк	85 000 ₽	4
1-ком	ЖК Матвеевский парк	77 000 ₽	2
1-ком	ЖК Второй Нагатинский	75 000 ₽	3
1-ком	ЖК Символ	90 000 ₽	3
1-ком	ЖК Матвеевский парк	77 000 ₽	5
1-ком	ЖК Vangarden	75 000 ₽	19
1-ком	ЖК Перовское 2	75 000 ₽	2
1-ком	Старый фонд	68 000 ₽	21
Студия	ЖК Сердце столицы	75 000 ₽	25
Студия	ЖК Перовское 2	55 000 ₽	6
Студия	ЖК Аквилон BESIDE	60 000 ₽	0

Студия	ЖК Матвеевский парк	68 000 ₽	6
Студия	ЖК Матвеевский парк	66 000 ₽	18
Студия	ЖК Перовское 2	60 000 ₽	21
Студия	ЖК Открытый парк	48 000 ₽	4
Студия	ЖК Перовское 2	58 000 ₽	9
Студия	ЖК Сердце столицы	75 000 ₽	17
Студия	ЖК Метрополия	65 000 ₽	1
Студия	ЖК Метрополия	65 000 ₽	12
Студия	ЖК Символ	62 000 ₽	16
Студия	ЖК Амурский парк	55 000 ₽	3
Студия	ЖК Матвеевский парк	60 000 ₽	4
Студия	ЖК Барклая 6	70 000 ₽	24
Студия	ЖК Перовское 2	60 000 ₽	11
Студия	ЖК Волжский парк	50 000 ₽	5
Студия	ЖК Кронштадтский 14	60 000 ₽	24
Студия	ЖК AFI Tower	60 000 ₽	4
Студия	ЖК Амурский парк	55 000 ₽	3
Студия	ЖК Green park	57 000 ₽	20
Студия	ЖК Амурский парк	55 000 ₽	17
Студия	ЖК Открытый парк	50 000 ₽	5
Студия	ЖК Матвеевский парк	61 000 ₽	4
Студия	ЖК Матвеевский парк	60 000 ₽	32
Студия	ЖК Мичуринский парк	55 000 ₽	33
Студия	ЖК Ясенева	50 000 ₽	4
Студия	ЖК Павелецкая сити	80 000 ₽	16
Студия	ЖК Profit	63 000 ₽	13
Студия	ЖК Берег Яузы	67 000 ₽	29

SMARENT

Апрель

Срок экспозиции
по всем актуальным
объявлениям
на 01.04.2025 (медиана)

 **22** дня
Москва

кв/кв

-1 день

г/г

+4 дня

 **29** дней
Санкт-Петербург

кв/кв

+1 день

г/г

+8 дней

 **34** дня
Другие населенные
пункты

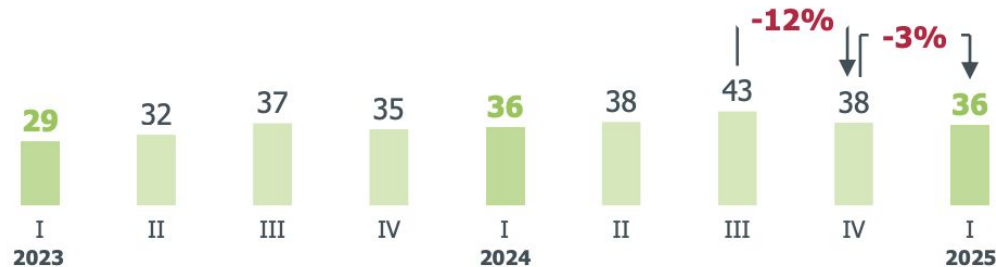
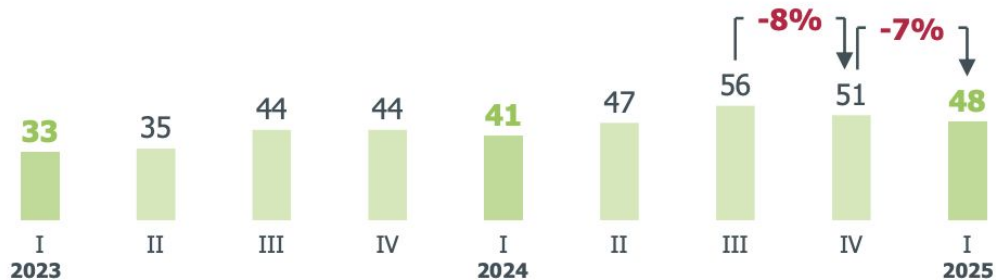
кв/кв

0 дней

г/г

-2 дня

В I кв. 2025 г. цены на аренду жилья продолжили снижаться
в условиях роста предложения
тыс. руб. в месяц, на конец квартала

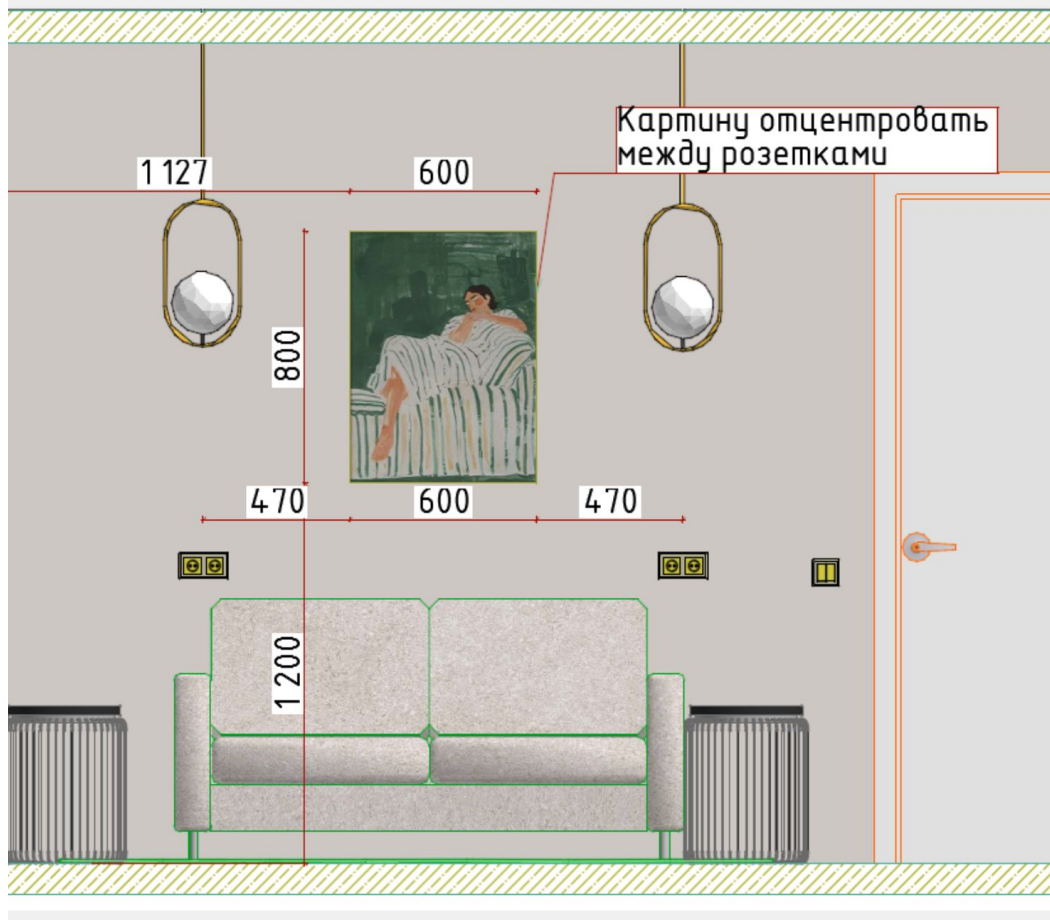


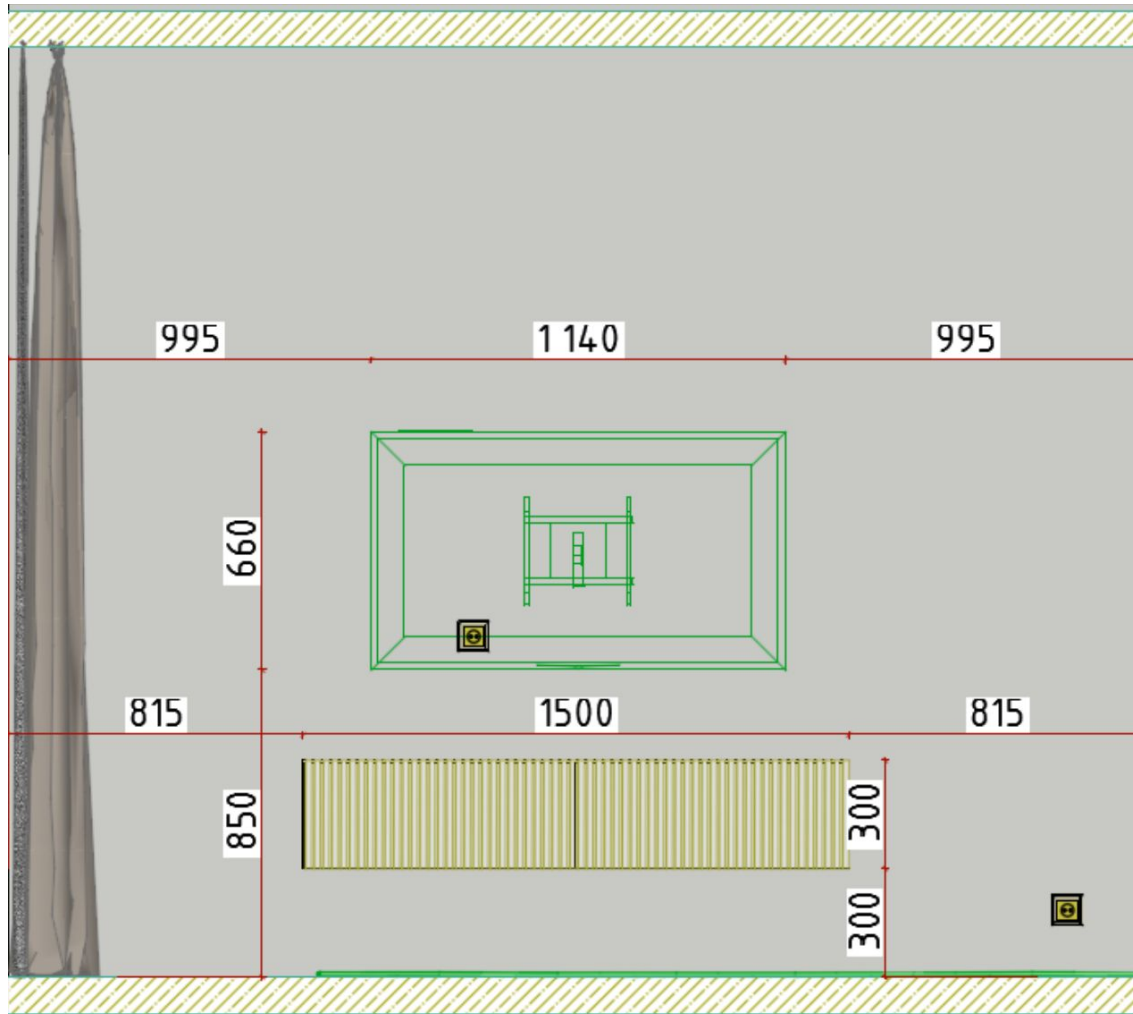
Зачем нужно делать подготовку квартиры ?

- Увеличение дохода собственника**
- Другая целевая аудитория арендаторов**
- Увеличение количества просмотров и снижение срока экспозиции**
- Снижение рисков от досрочного выезда арендатора и простоя объекта**
- Увеличение стоимости объекта недвижимости при продаже**
- Не нужны посредники для поиска лучшего арендатора**

Как сделать профессиональную подготовку ?











Проблемы рынка подготовки объектов под аренду

- Сделаю сам / есть знакомый
- Могу сам собрать мебель / установить / подключить
- Дизайнеры не нужны / или очень дорогой дизайнер
- Шторы, уют, посуда и тд - не нужны
- Декор для арендной квартиры не нужен
- “Сделаю меблировка за 1 месяц”
- Куплю все онлайн на маркетплейсах

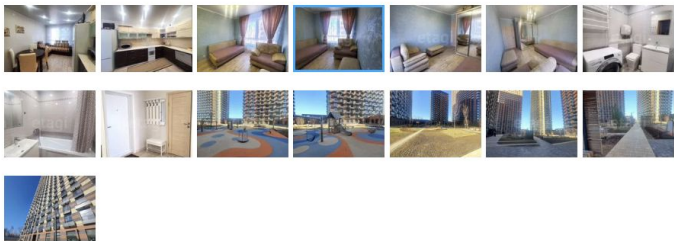
Главная > ... > Квартыры > Снять > На длительный срок > 1-комнатные

1-к. квартира, 35 м², 8/33 эт.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку



65 000 Р в месяц

История цены

Залог 65000 Р, комиссия 39 000 Р

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёт

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Москва

Агентство

На Авито с октября 2016 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

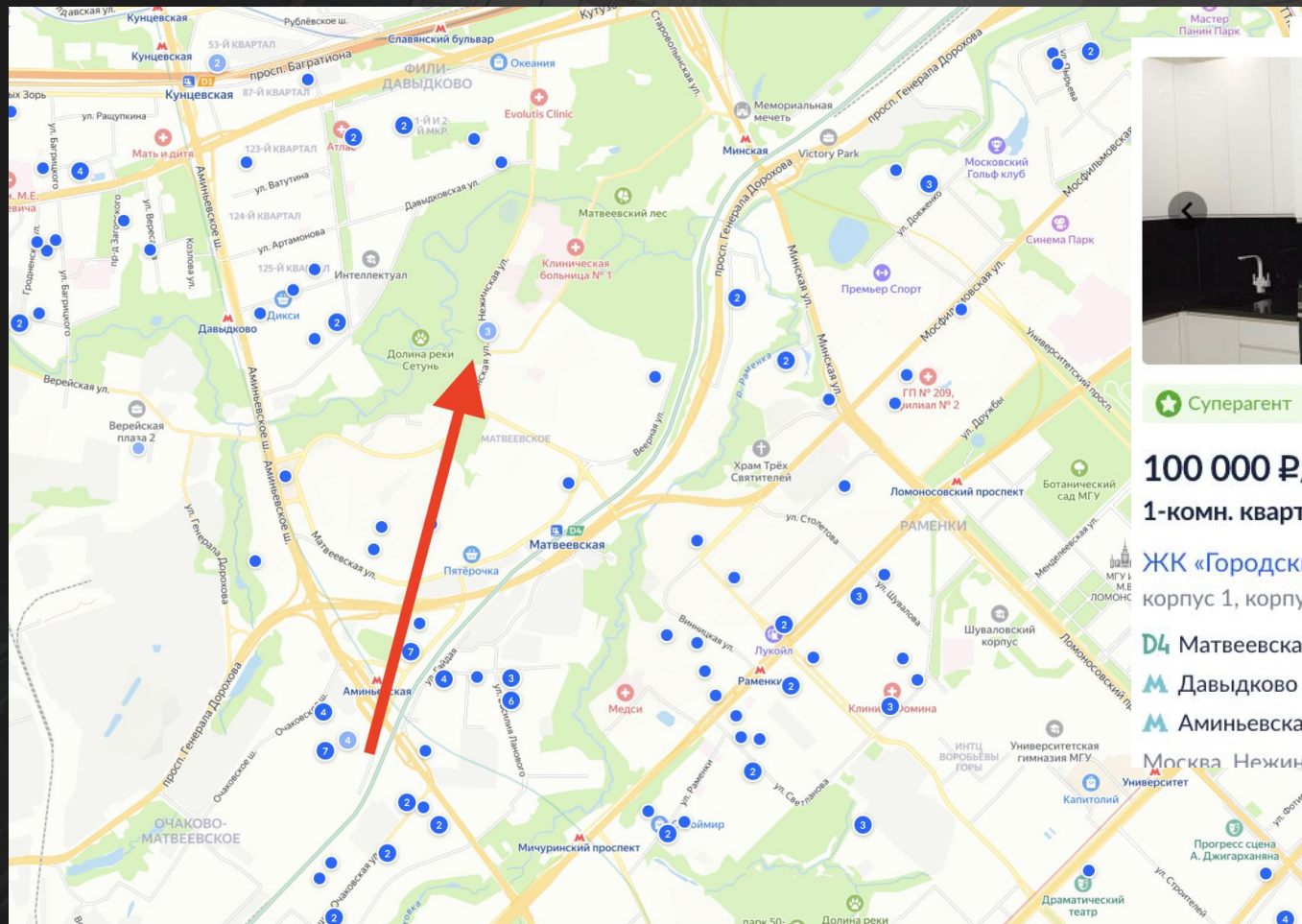
Никитина Татьяна Владимировна







Арендная ставка в ЖК премиум класса на одном уровне с ЖК комфорт-класса



★ Суперагент

100 000 ₽/мес.

1-комн. квартира • 45 м² • 7/26 этаж

ЖК «Городские резиденции SPIRES»

корпус 1, корпус сдан

D4 Матвеевская 🚶 18 мин.

M Давыдково 🚶 25 мин.

M Аминьевская 🚆 5 мин.

Москва, Нежинская улица, 5к2

Пример неправильной мебелировки квартиры под аренду в ЖК премиум-класса!



А кто работать будет ?



Хоум Стейджинг “инвестора”



Хоум Стейджинг от эксперта рынка



1. **Онлайн услуги становятся более дешевыми, а “голубые воротнички” более дорогими**
2. **ИИ - улучшается производительность труда, а не решает проблемы**
3. **Потребителю важен результат, а не как долго вы все делаете!**
4. **Кто будет работать руками через 5 лет ?**
5. **Агентствам/дизайнерам/УК пора задуматься о своей ценности для собственников**





@pro_smarent

e-mail: vz@smarent.com

8 495 431 5151

Смарент

Обзор Товары и услуги Новости 4 Фото 34 Отзывы 86 Особенности

5,0

102 оценки

Оцените это место

86 отзывов

По умолчанию

Обслуживание • 87% 86 отзывов

Персонал • 88% 73 отзыва

Время ожидания • 80% 51 отзыв



Надежда Ф.

Знаток города 5 уровня

★★★★★ 8 сентября

Через Смарент в августе арендовали квартиру для сына, все четко, быстро и профессионально. Квартира в отличном состоянии, есть весь необходимый минимум и даже больше, имеющиеся недостатки оперативно устранили. Отдельная благодарность Павлу за поощественное и корректное общение. В настоящее время возникающие...

еще

16 91

